

ÉPARGNE IMMOBILIÈRE - NUE-PROPRIÉTÉ - IMMOBILIER NEUF

Via
CROIX - ROUSSE

Lyon IV^{ème} (69)
Au cœur du plateau de la Croix-Rousse

69 rue Jacques-Louis Henon

Perl.

Lyon,

l'attractivité d'un territoire d'exception



Lyon Métropole

- **2^{ème} métropole de France**
- **10^{ème} ville la plus attractive d'Europe**
- **Capitale gastronomique mondiale,**
19,7 mds d'euros de consommation
touristique française et étrangère
- **1^{er} pôle de santé de France :**
35 000 emplois, Biodistrict Lyon-Gerland



Lyon IV^{ème}

- Un quartier dynamique et emblématique,
42 000 habitants, porté par celui de la
Croix-Rousse
- Les pentes classées patrimoine de l'UNESCO,
le Mur des Canuts, le Gros Cailloux, la Cour
des Voraces et ses escaliers,
le jardin de Rosa Mir
- Environnement attractif et convivial

* Sources : grandlyon.com et visiterlyon.com

Vue sur Lyon

La Croix-Rousse

l'âme d'un village perché au sommet de Lyon

La Croix-Rousse est bien plus qu'un arrondissement : c'est une identité.

Ancienne cité ouvrière des tisserands de soie, elle a su se réinventer **en quartier bourgeois-bohème** sans jamais trahir son caractère. Les immeubles canuts aux hauts plafonds, les traboules secrètes reliant les cours intérieures, le marché quotidien du boulevard et les fresques géantes des pentes composent un décor unique.

C'est précisément sur ce plateau, face au square Gustave-Auguste Ferrié,

secteur résidentiel par excellence, à l'ambiance de village, que se situe « Via Croix-Rousse ».

La rue Jacques-Louis Hénon est à quelques minutes à pied du boulevard emblématique des Canuts, de ses commerces de caractère, et à seulement **5 min à pied du célèbre « Murs des Canuts »**.



Vue sur la Croix-Rousse, et sur la basilique Notre Dame de Fourvière

Environnement immédiat

- **À 200 m** de la station « Henon » du métro ligne C
- **À 350 m** de l'emblématique Mur des Canuts
- **À 15 min à pied** du CHU de la Croix-Rousse
- Commerces, services, groupes scolaires à proximité immédiate
- **À 10 min en voiture** du Parc de la Tête d'Or

Accès



En voiture

A6 vers Paris et A7 vers Marseille - A42 vers Genève et A43 / A41 vers les communes alpines (Chambéry et Grenoble)



En bus

Nbr. lignes à moins de 100 m : 2 - 33 - S4A - C18



En métro

Ligne C, station « Henon » à 200 m



En train

Gares SNCF (TGV et TER) : « Lyon Part-Dieu » à 6 km « Lyon Perrache » à 8 km



En avion

Aéroport inter. Lyon Saint-Exupéry à 25 km

Via
CROIX - ROUSSE

**Une adresse rare,
à 350m du Mur des Canuts**

La sélection Perl

13 appartements du studio au 4 pièces

- Répartis du 3^{ème} au 6^{ème} étage
- Tous prolongés d'une surface extérieure
- Emplacement de stationnement en sous-sol, excepté pour les studios



Prestations

Aspect extérieur



- Toiture terrasse végétalisée
- Façade restaurée en rdc parée de maille métallique et semi transparente. Surélévation neuve en étage d'aspect béton percée de jardinières afin d'intégrer la végétalisation de l'immeuble
- Menuiseries extérieures en aluminium laqué
- Gardes corps en barreaudage de biais laquage sablé

Parties privatives



- Carrelage en grès émaillé dans toutes les pièces, et parquet dans les chambres
- Brise soleil orientable motorisé avec coulisse en aluminium
- Meuble vasque avec miroir, bandeau lumineux et sèche-serviettes
- Placard aménagé
- Chauffage individuel au gaz ou électrique (pour les TI)

Parties communes



- Résidence sécurisée grâce à son système Vigik et visiophonie
- Locaux vélos
- Espace commun paysager généreusement planté et cheminement piéton
- Ascenseur à voiture

Calendrier prévisionnel

4^{ème} trimestre 2026



Démarrage des travaux

4^{ème} trimestre 2026



Signature des actes notariés

2^{ème} trimestre 2029



Livraison et début de l'usufruit temporaire

Une architecture contemporaine, lumineuse, ouverte sur l'extérieur

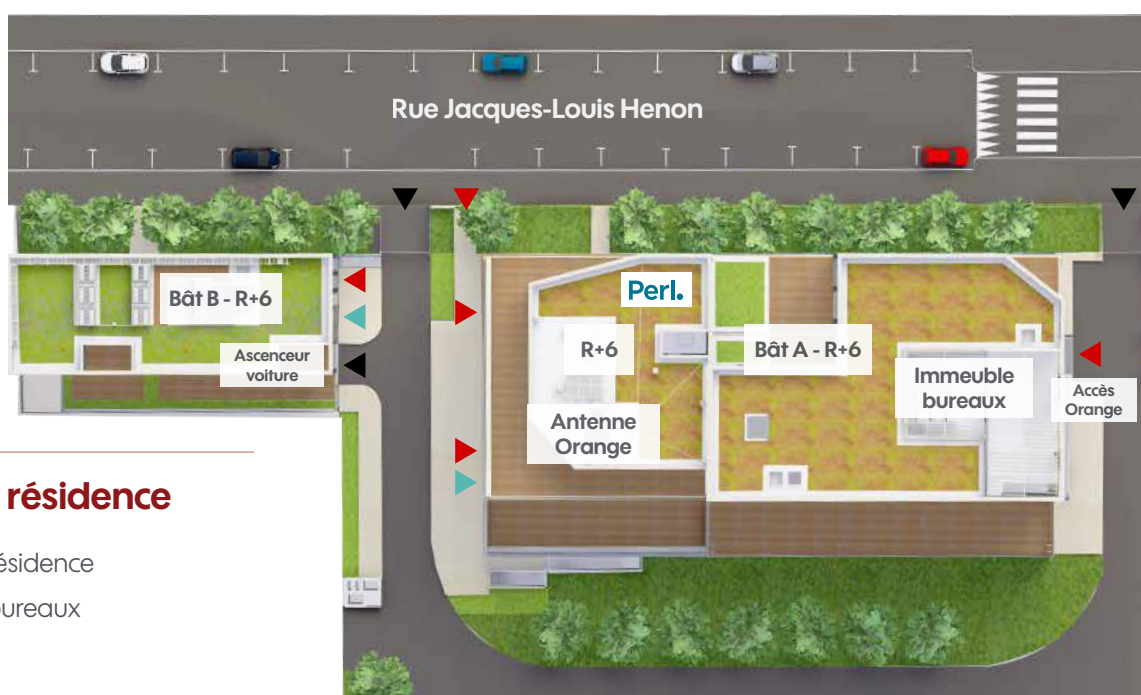
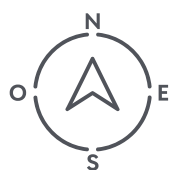


Le projet immobilier

- Un ensemble immobilier répartis sur 2 bâtiments en R+6, comprenant logements et bureaux
- 38 appartements
- RE 2020, NF Habitat HQE
- Architecte : SOHO Architecture

Les intervenants

- Promoteur : **GR Groupe**
- Usufruitier-bailleur : **Grand Lyon Habitat**
- Notaire : **Maître Bidal**
(Eybens)



Les accès à la résidence

- ▶ Accès piétons résidence
- ▶ Accès piétons bureaux
- ▶ Accès parking

La résidence Via Croix-Rousse, en plein cœur d'un quartier historique



Carte de marché

« Via Croix-Rousse » - GR Groupe

69 rue Jacques-Louis Henon
69004 Lyon

8 300 €/m² HPK

3^{ème} et 6^{ème} étage

Livraison : 2T 2029

1

« Via Croix-Rousse »

GR groupe

69 rue Jacques-Louis Henon

Stock initial : 8 748 € HPK

Stock disponible :

Stock 3 / T2 : **8 760 € HPK**

Stock 1 / T3 : **8 389 € PKI**

Stock 2 / T4 : **8 570 € PKI**

Stock 5 / T5 : **8 685 € PKI**

Stock 1 / T6 : **10 843 € PKI**

2

« Villa Cristal »

Lamotte

83 rue Jacquard

Stock initial : 8 520 € PKI

Stock disponible :

Stock 4 / T3 : **8 050 € HPK**

Stock 2 / T4 : **7 660 € HPK**

Stock 3 / T5 : **9 725 € HPK**

3

« Plat'O »

Quartus Immobilier

Rue Henri Gorjus

Stock disponible :

Stock 3 / T1 : **8 785 € HPK** dont 2 lots en RDC

Données clés

Durée de démembrement	17 ans
Valeur économique de la nue-propriété	63 %
Décote sur la valeur en pleine propriété	37 %

	PLEINE PROPRIÉTÉ	NUE-PROPRIÉTÉ
Prix moyens m² hors parking Prix moyen pondéré / m², hors parking Prix moyen habitable / m², hors parking	7 835 € 8 300 €	4 936 € 5 230 €
Prix des parkings Emplacement simple en rez-de-chaussée Box simple en sous-sol	28 000 € 35 000 €	17 640 € 22 050 €
Budget moyen / typologie 2 / Studios de 22 m² 5 / 2 pièces de 48 m² à 49 m² 5 / 3 pièces de 60 m² à 67 m² 1 / 4 pièces de 84 m²	À partir de 196 k€ À partir de 410 k€ À partir de 517 k€ À partir de 780 k€	À partir de 124 k€ À partir de 258 k€ À partir de 326 k€ À partir de 500 k€

Informations importantes



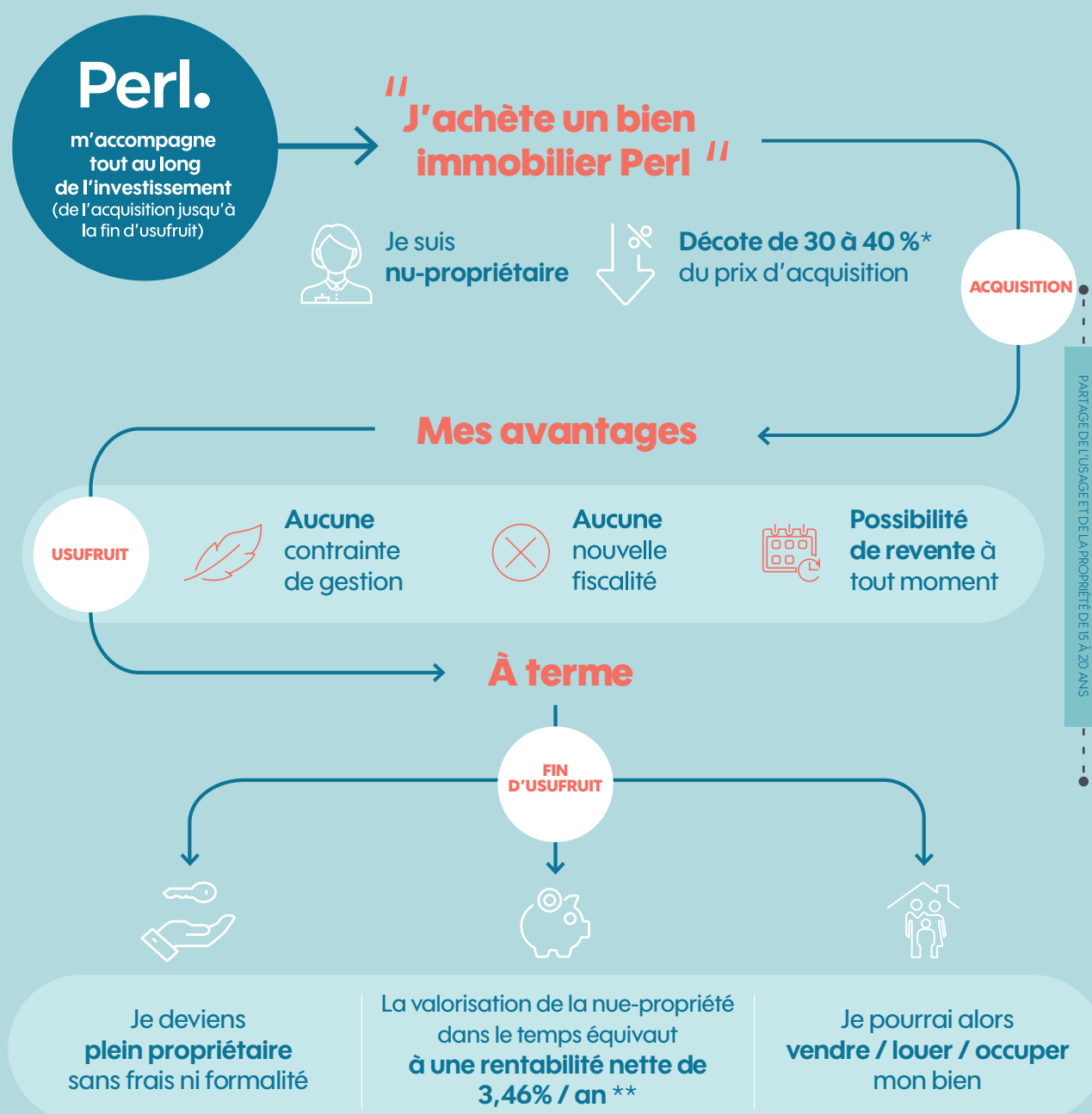
- Appartements en ULS
- PC purgé
- Rémunération du syndic à la charge du bailleur



Vue aérienne de la basilique Notre-Dame de Fourvière

La nue-propiété Perl, un modèle sécurisé et performant

Devenir propriétaire,
sans les contraintes liées à l'usage



*Je perçois 100 % des loyers sous forme d'une réduction du prix d'acquisition.

**Pour une valeur de la nue-propiété correspondant à 60 % de la valeur du bien en pleine propriété et une durée de démembrement de 15 ans.

Perl vous accompagne* sur toute la durée de votre investissement

PACTE
horizon.

Souscription du service
au contrat de réservation

Démarrage du service
au démarrage de l'usufruit

Fin du service
6 mois après la fin de l'usufruit



+ de liberté

Des outils et des services
pour vous aider à arbitrer à tout moment



+ de simplicité

Une solution d'accompagnement clé en main,
de l'acquisition jusqu'au dénouement



+ de sécurité

Un suivi sur l'entretien de votre investissement
par le bailleur



+ de confort

Une assistance personnalisée dans le temps,
par un expert dédié

3 480 € TTC

Soit 2 900 € HT/logement

Payable à la signature
de l'acte d'acquisition

Votre projet en nue-propriété

1

Acquisition et livraison

- **Accompagnement personnalisé et simplifié** pour la signature de l'acte d'acquisition
- **Suivi du promoteur** et information régulière sur l'avancement de la construction du bien
- **Visite du bien** et reportage photographique du bien à la livraison
- **Mandat de représentation** confié à Perl
- **Suivi de la levée des réserves**

2

Usufruit

- **Suivi individualisé de votre bien** à chaque étape clé de la vie du produit
- **Visite périodique de l'immeuble** et visite technique la 9^{ème} année
- **Assistance pour les tâches administratives** liées à la vie de votre investissement et des relations avec le bailleur-usufruiteur et le syndic.
- **Accès au marché secondaire Perl**

3

Fin d'usufruit

- **Aide au choix de la stratégie de fin d'usufruit :** vente, location ou reprise
- **Visite du bien** et estimation de valeur pour la revente ou mise en location
- **Suivi et assistance pour les tâches administratives** liées à la fin d'usufruit



* Sous réserve de la souscription à l'offre de services « Pacte Horizon »

Perl.

Toute notre offre sur perl.fr

115 rue Réaumur – 75002 Paris – Tél : 01 45 00 55 33

