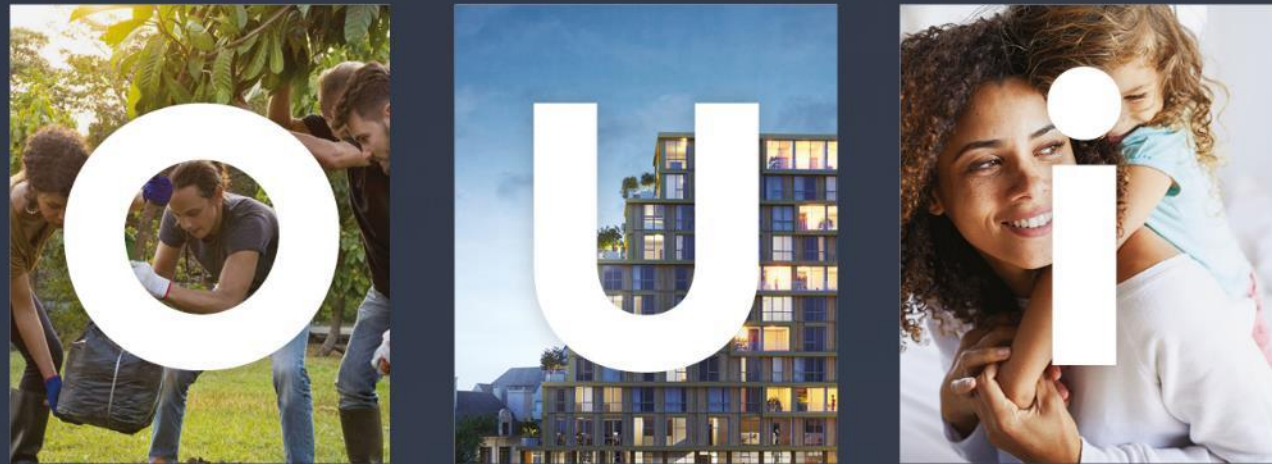




à l'immobilier positif !

PRESENTATION COMMERCIALE

LE CLOS BEL'AIR

FLEURIEUX SUR L'ARBRESLE (69)
170 Route de Bel Air

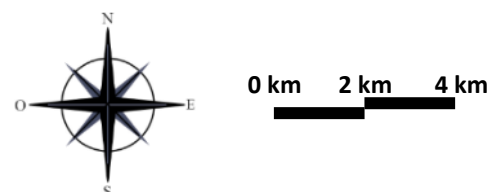
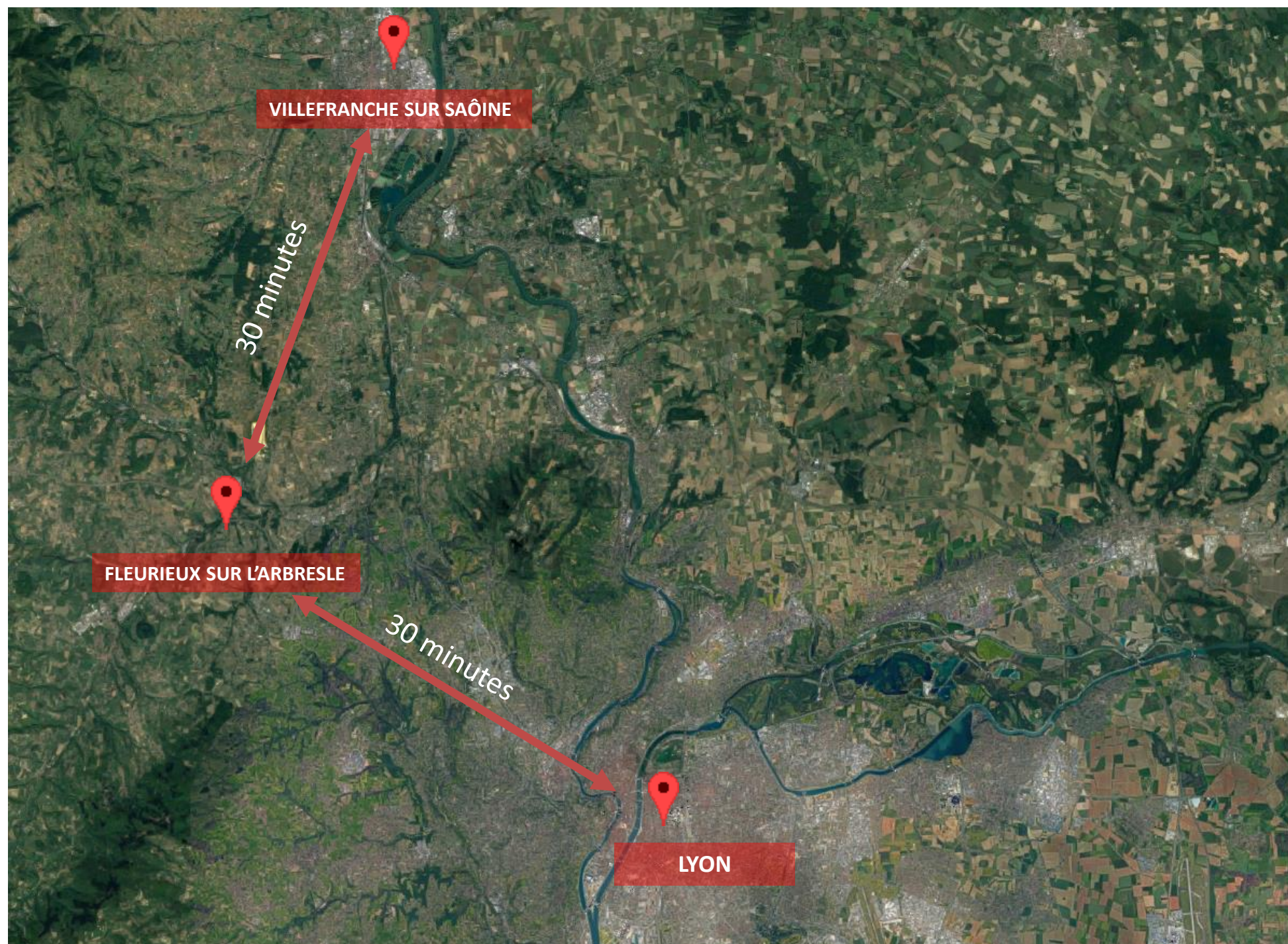
Agence Lamotte Lyon



01

L'environnement

Situation géographique générale :



Fleurioux sur l'Arbresle est un village d'environ 2 260 habitants située dans le département du Rhône (69) et la région Auvergne Rhône-Alpes.

A mi-chemin entre Lyon et Villefranche sur Saône.

Tous les avantages de la vie à la campagne, sans les inconvénients !
Grâce à la proximité de ces 2 grandes villes et les facilités de déplacements.



TRAJET EN VOITURE :

- FLEURIEUX SUR L'ARBRESLE ↔ LYON (Part Dieu) : 30 / 40 minutes
- FLEURIEUX SUR L'ARBRESLE ↔ VILLEFRANCHE SUR SAÔNE : 30 minutes
- FLEURIEUX SUR L'ARBRESLE ↔ AEROPORT LYON SAINT EXUPERY : 45 minutes
- Accès N7 direct, et A89 en moins de 10 min



TRAJET EN TRAIN :

- FLEURIEUX SUR L'ARBRESLE ↔ LYON (Gorge de Loup) : **TER direct - 30 minutes**

La campagne aux portes de Lyon ...

Au XIX^e siècle, 250 hectares de vignes étaient cultivés ; d'imposantes fermes subsistent encore et témoignent d'un riche passé agricole. Les profonds changements qui ont bouleversé le monde paysan, l'éclatement de la métropole voisine, ont modifié peu à peu notre commune. Toute une population nouvelle est venue chercher ici l'air très sain, la verdure, le calme et la beauté des paysages environnants, tout en pouvant rejoindre le lieu de travail par des voies de communication nombreuses et pratiques.



Carte d'identité
communale

République Française

Commune Fleurieux sur l'Arbresle

Superficie 951 ha

Altitude de 209 à 403 m

Population 2353 habitants au 1^{er} janvier 2022

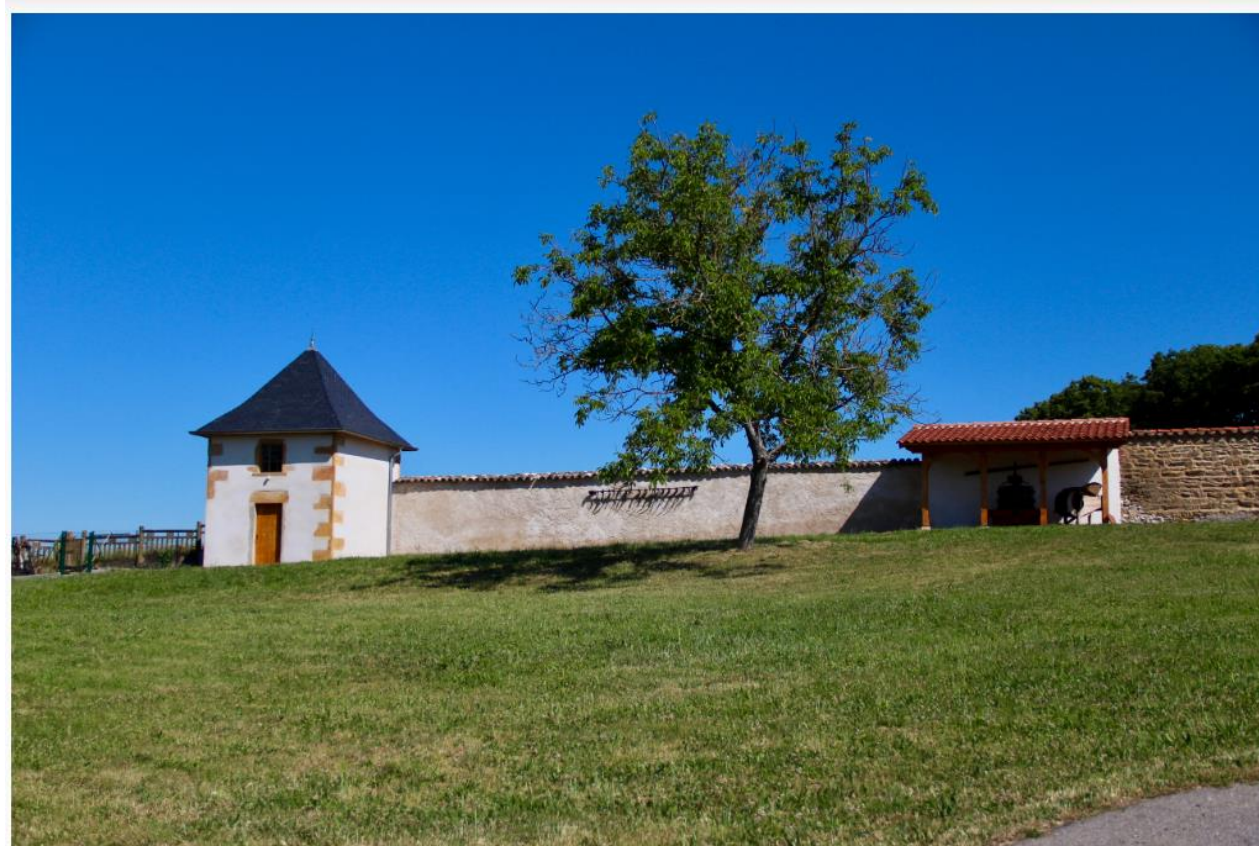
Habitants Fleurinoise, Fleurinois

Situation 5 km du chef de canton : l'Arbresle,
..... à 21 km du chef lieu de département : Lyon

Caractéristiques : traversée par la RN7 et l'A89
..... 2 rivières (la Brévenne et le Buvet)
..... 2 lignes de chemin de fer



Essentiellement rural à l'origine, Fleurieux s'est transformé en devenant une commune urbaine intégrée à l'aire d'attraction de Lyon. Autour de sa colline caractéristique et sur tout son territoire, les hameaux se densifient et l'habitat collectif se développe autour du bourg.



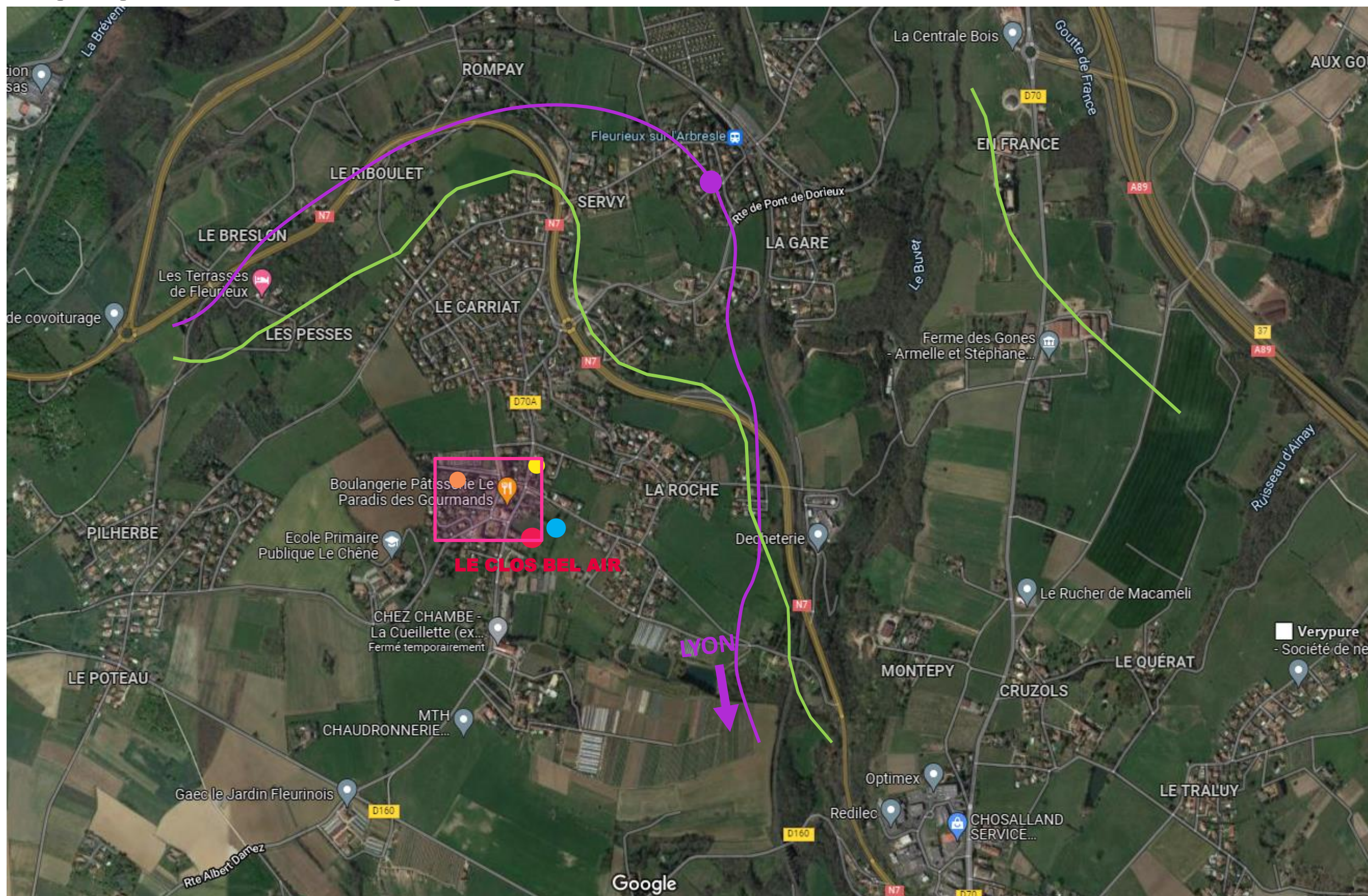
Fleurieux est situé à la croisée des vallées de la Brévenne, de la Turdine et de l’Azergues.

Ainsi, les reliefs fleurinois offrent de vastes perceptions lointaines sur :

- les Monts de Tarare et le Crêt d’Arjoux à l’Ouest ;
- les carrières de Glay au Nord ;
- les Monts d’Or à l’Est ;
- les Monts du Lyonnais au Sud

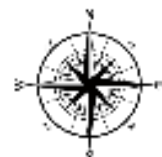


Equipements à proximité du CLOS BEL AIR :



Légende :

-  Commerces et services de proximité (restaurant, pharmacie, boulangerie, poste, médecin, ...)
-  Gare (à 2km du projet)
-  Ligne ferroviaire
-  Axe routier (A89, N7)
-  Ecoles
-  Notre projet
-  Centre de loisirs / sport
-  Services publics (Mairie, Médiathèque)



0 m 200 m 400 m



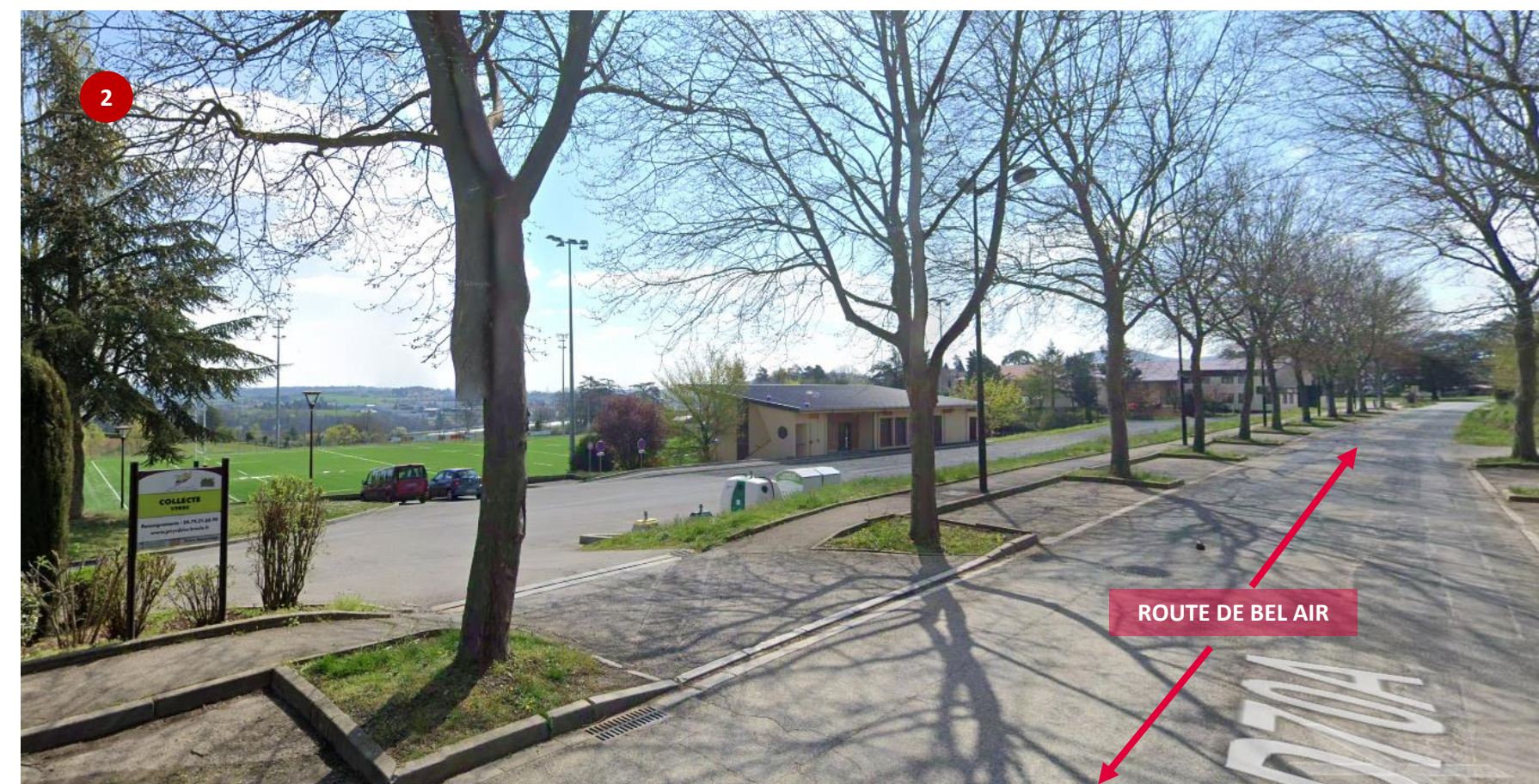
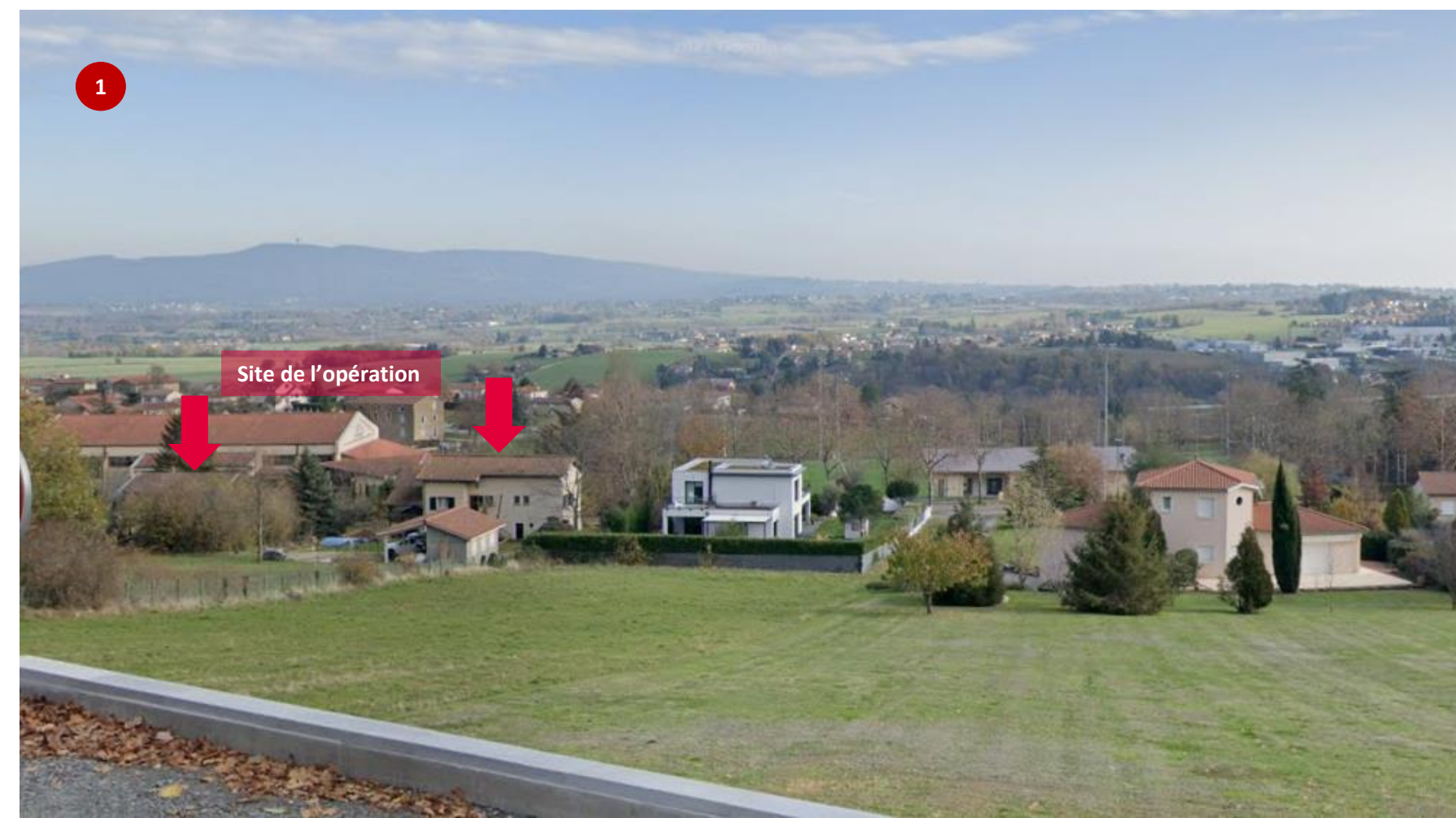
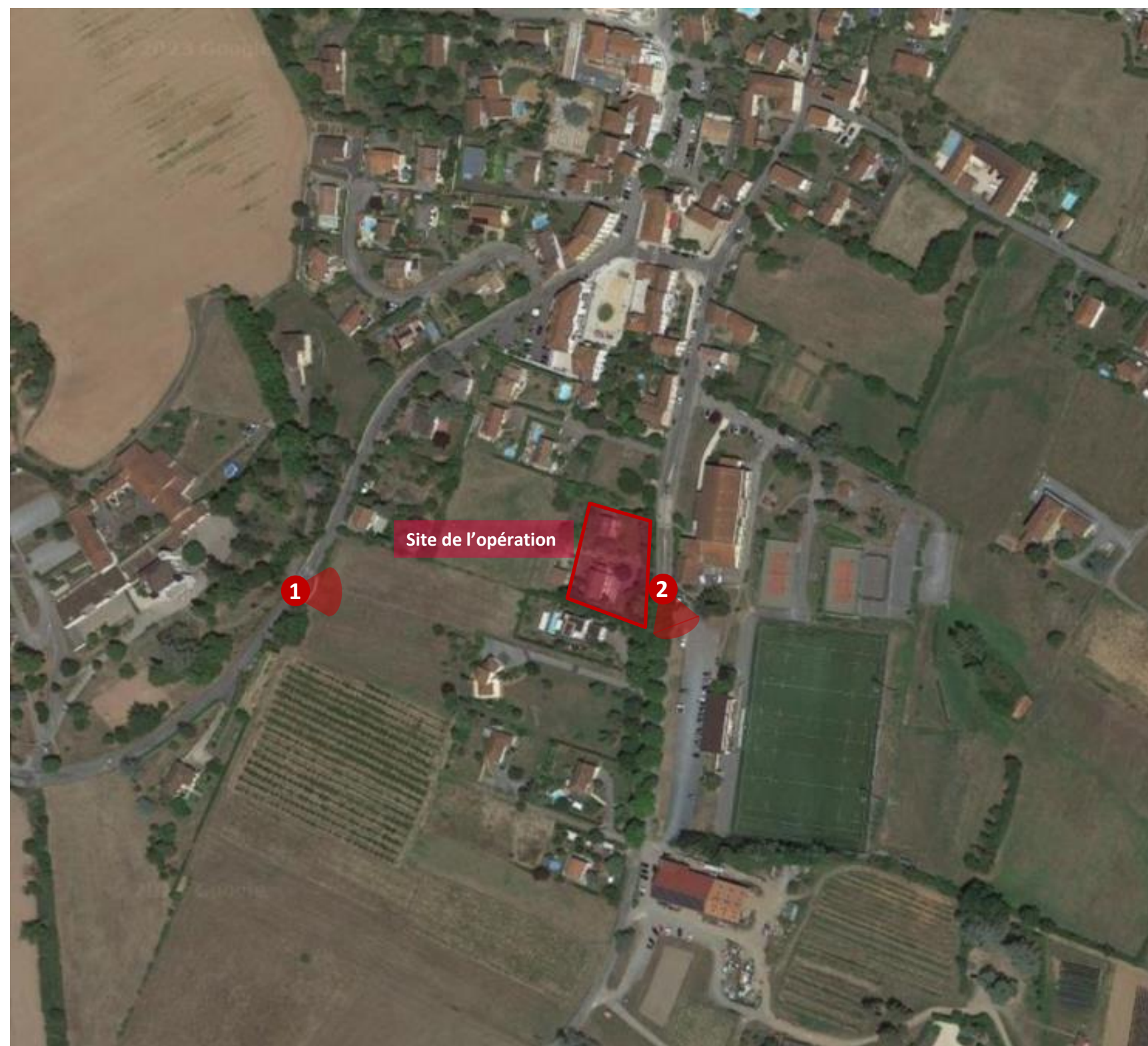
Notre résidence se trouve à 300m du bourg et à proximité de l'école primaire



02

Le Projet

L'environnement du site :



Un site à proximité du bourg entre services et campagne

Contexte et histoire du site :



Le site sur lequel nous allons réaliser ce projet correspondait à deux maisons situées côte à côte le long de la Route de Bel Air au n°168 et n°172.

Ces deux maisons sont entourées de pavillons et de deux champs à l'arrière, non constructibles.

En face, nous retrouvons un terrain de rugby / parking / locaux en contrebas et la salle communale des sports et des fêtes "Salle François Baraduc" le long de la Route de Bel Air.

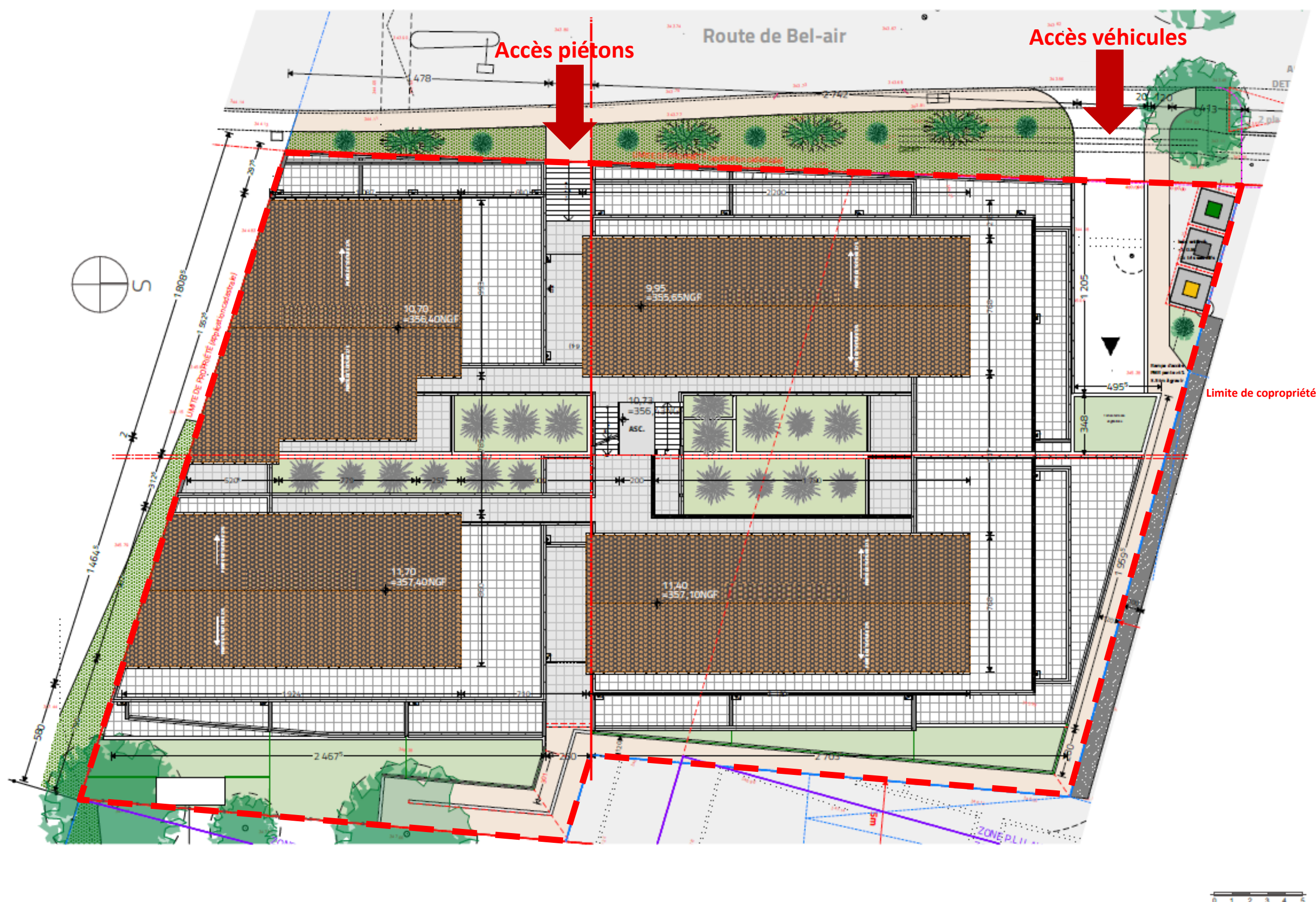
Il s'agit d'une grande salle pouvant accueillir jusqu'à 400 personnes.

Nuisance limitée car se situe de l'autre côté de la route, plot Nord du programme.

Le hangar de stockage à l'arrière reste. Il sera rafraichi et enduit avec le même revêtement que celui de la résidence. Il ne fait pas partie de la copro. Une voie d'accès est prévue le long de la résidence.

Le terrain est en pente, avec une vue dégagée côté Est.

Organisation résidence/Plan masse



➤ Résidence de 26 logements du T2 au T5 (dont 4 logements sociaux en PLS)

T2 : 4

T3 : 10

T4 : 8

T5 : 4

- Jardins privatifs pour 6 lots en RDC
 - Balcons ou terrasses pour tous

➤ Bâtiments en R+2 sur 1 niveau de sous-sol

➤ Logements répartis sur 4 plots autour d'un patio central paysager

➤ 52 stationnements au sous-sol :

- 1 garage boxé + 1 place de stationnement pour les T2 et les T3
- 2 garages boxés pour les T4
- 2 garages boxés + 1 place de stationnement pour les T5

Projet et Architecture :



Vue route de Bel Air



Vue route de Bel Air



Vue du patio



Vue du patio

L'architecture :

L'ensemble des bâtiments et des logements sont organisés autour d'un grand espace central et commun, sur lequel débouchent les accès piéton cités plus haut.

Le volume formé en creux constitue un vaste patio, formé de paliers, depuis lequel tous les logements sont desservis.

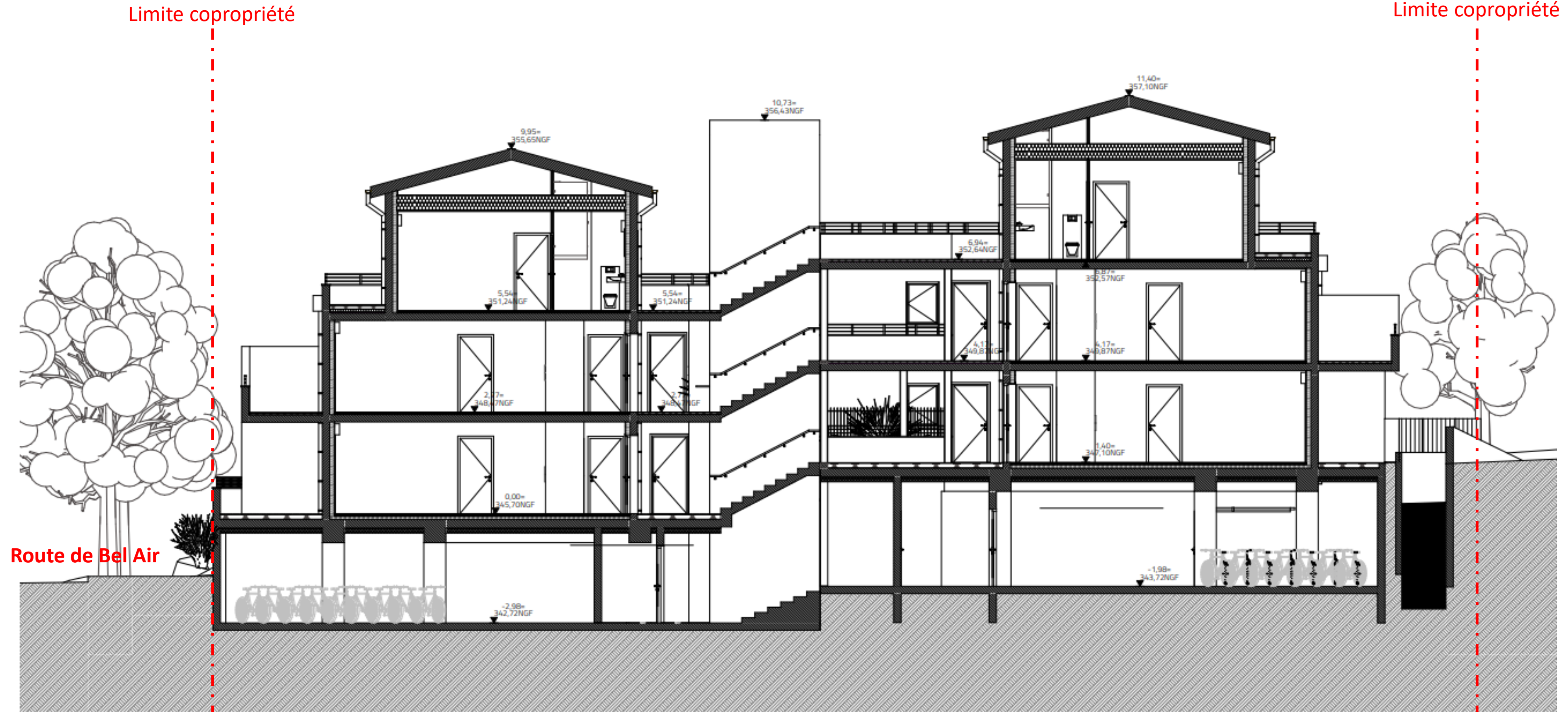
Un unique noyau de circulation verticale, comprenant escaliers à l'air libre et ascenseur extérieur, permet de desservir les coursives extérieures des niveaux supérieurs.

La desserte verticale s'effectue donc depuis les stationnements souterrains jusqu'aux attiques, et permet un accès PMR à chaque demi-niveau.

Rez-de-Chaussée surélevé :
plancher se trouve à 1,80m du niveau de la route

Plan du projet

Le terrain est en pente.
Pour traiter au mieux ce dénivelé, il y a des ½ niveaux entre les 2 bâtiments côté route de Bel Air et les 2 bâtiments côté champs.
L'escalier central et l'ascenseur central desservent bien chaque demi niveau.



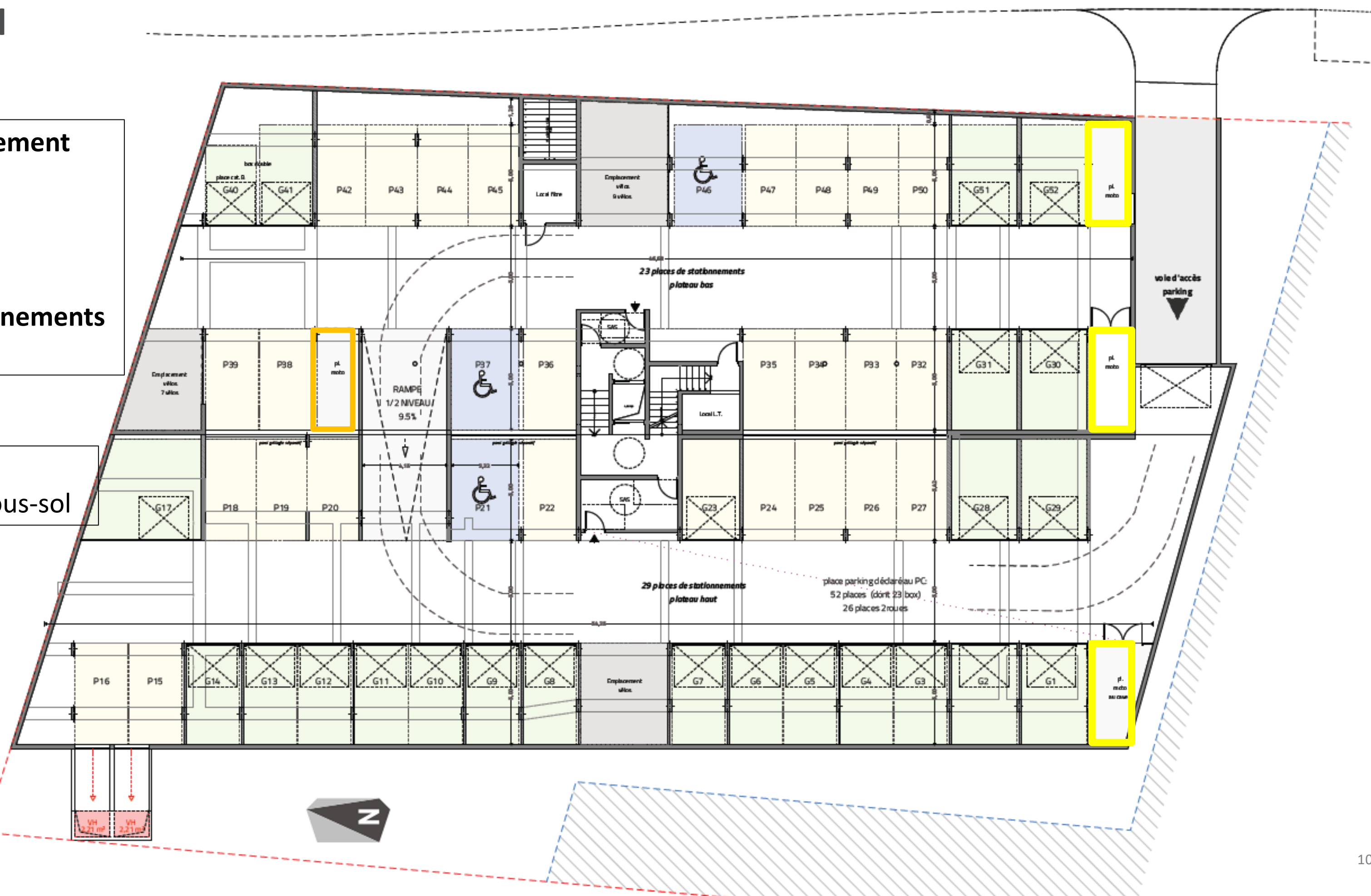
COUPE TRANSVERSALE DU PROJET

PLAN DE NIVEAU : Sous sol

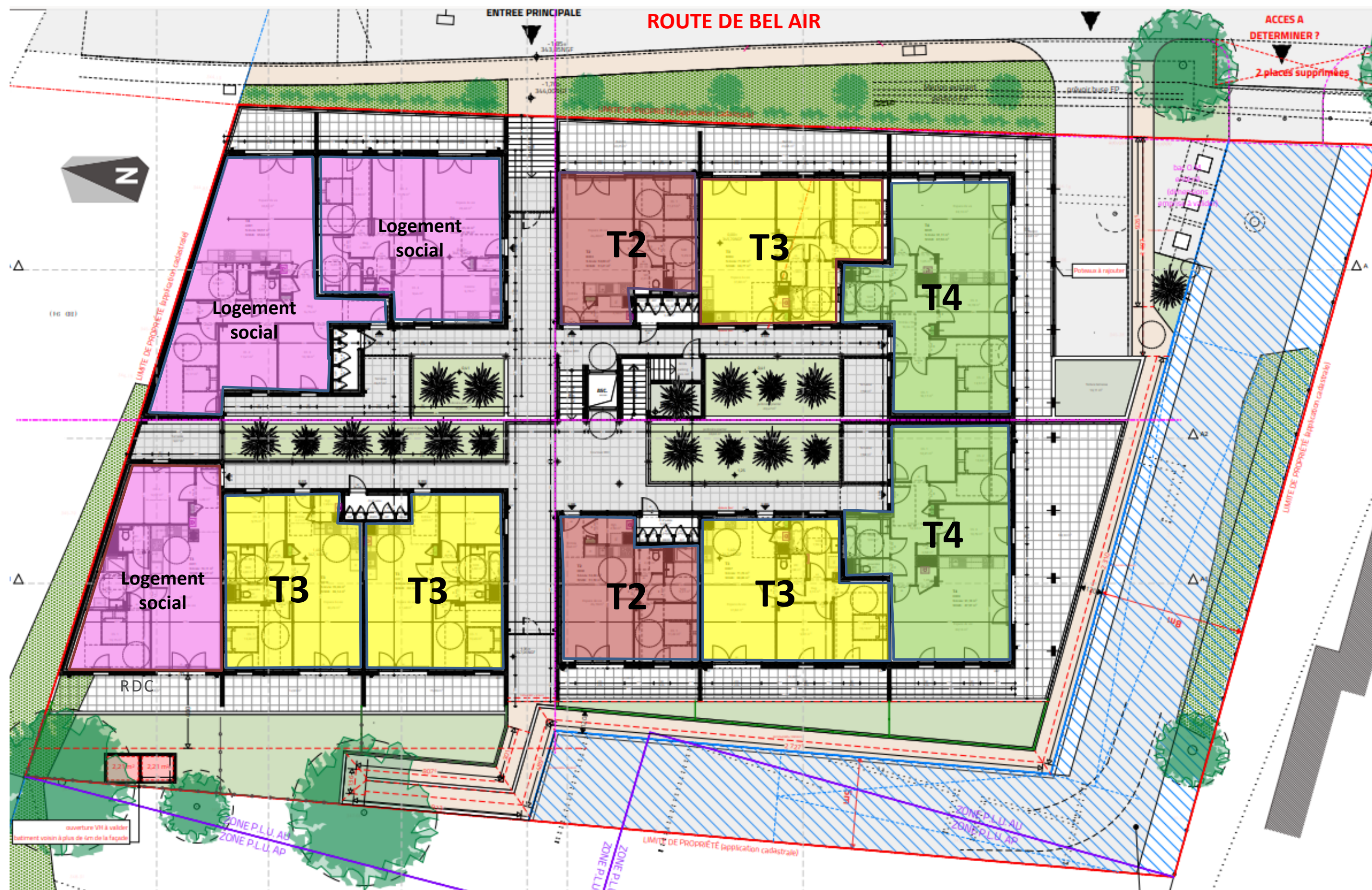
- **1 garage boxé + 1 place de stationnement pour les T2 et les T3**
- **2 garages boxés pour les T4**
- **2 garages boxés + 1 place de stationnements pour les T5**

Les places de stationnements ne sont pas boxables : contrainte ventilation sous-sol

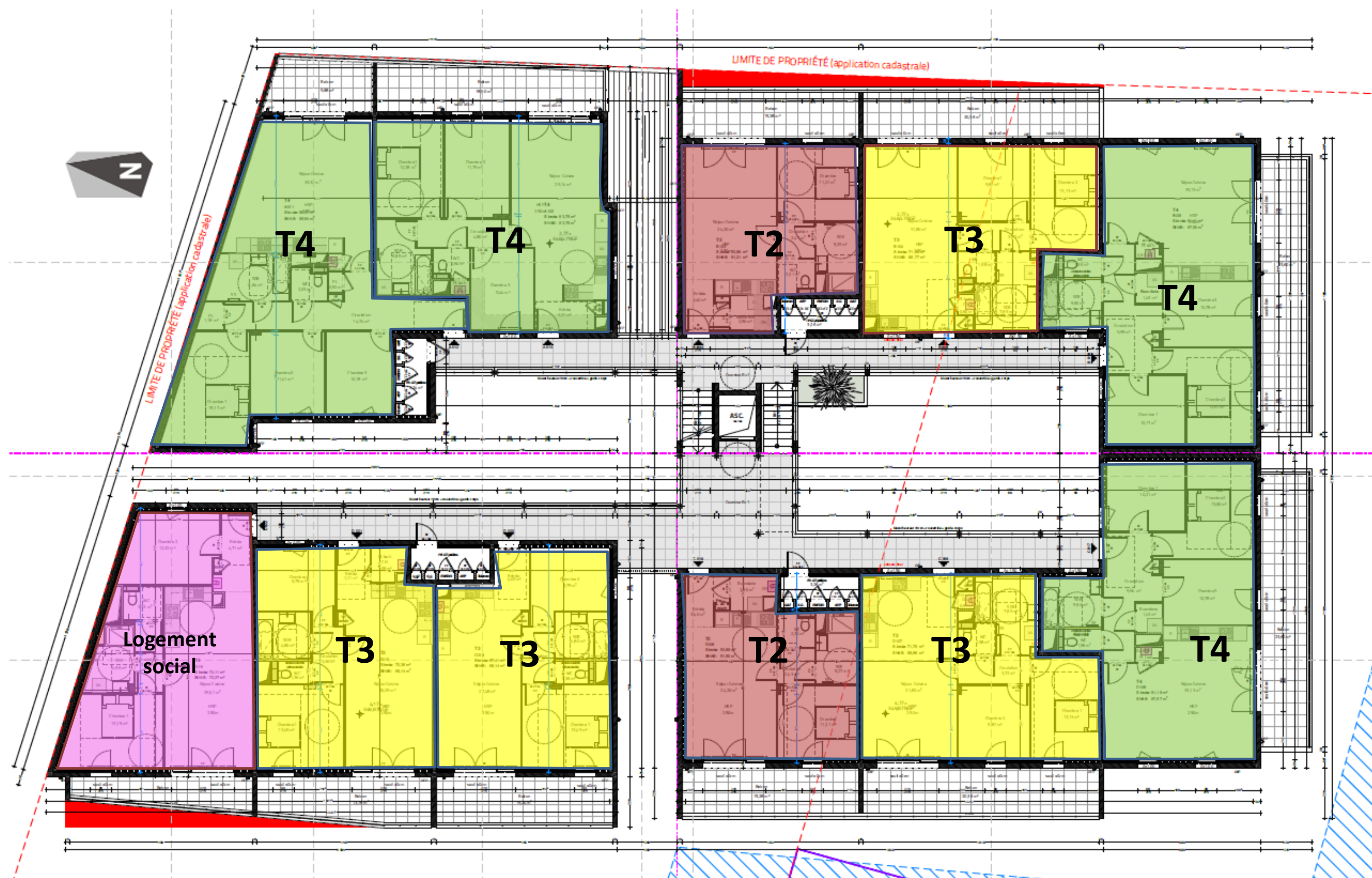
- **En jaune** : 3 locaux fermés privés, pour moto ou vélo
- **En orange** : 1 local privé grillagé (afin de ne pas obstruer la ventilation du sous-sol), pour moto ou vélo



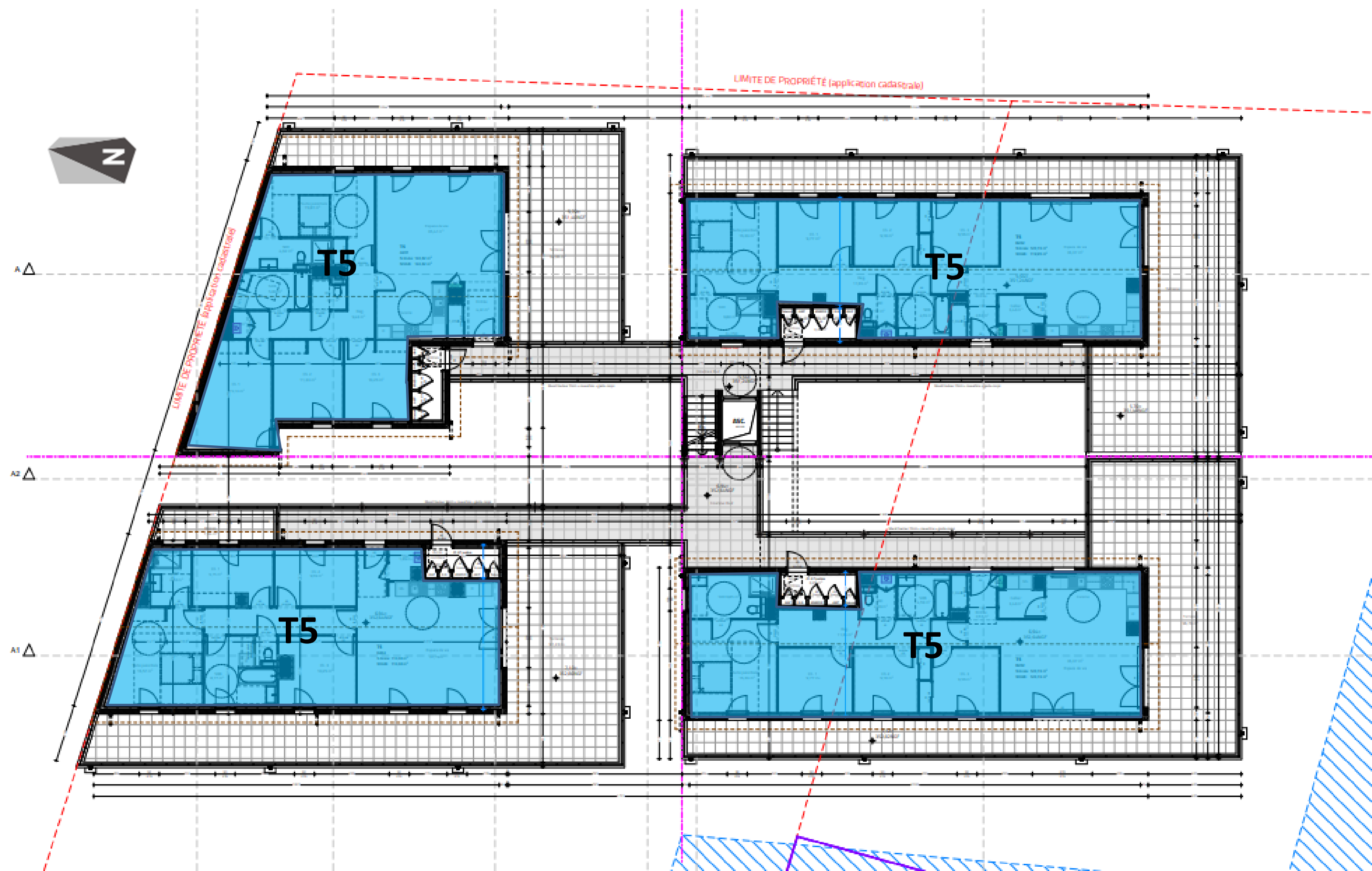
PLAN DE NIVEAU TYPE : RDC



PLAN DE NIVEAU TYPE : R+1



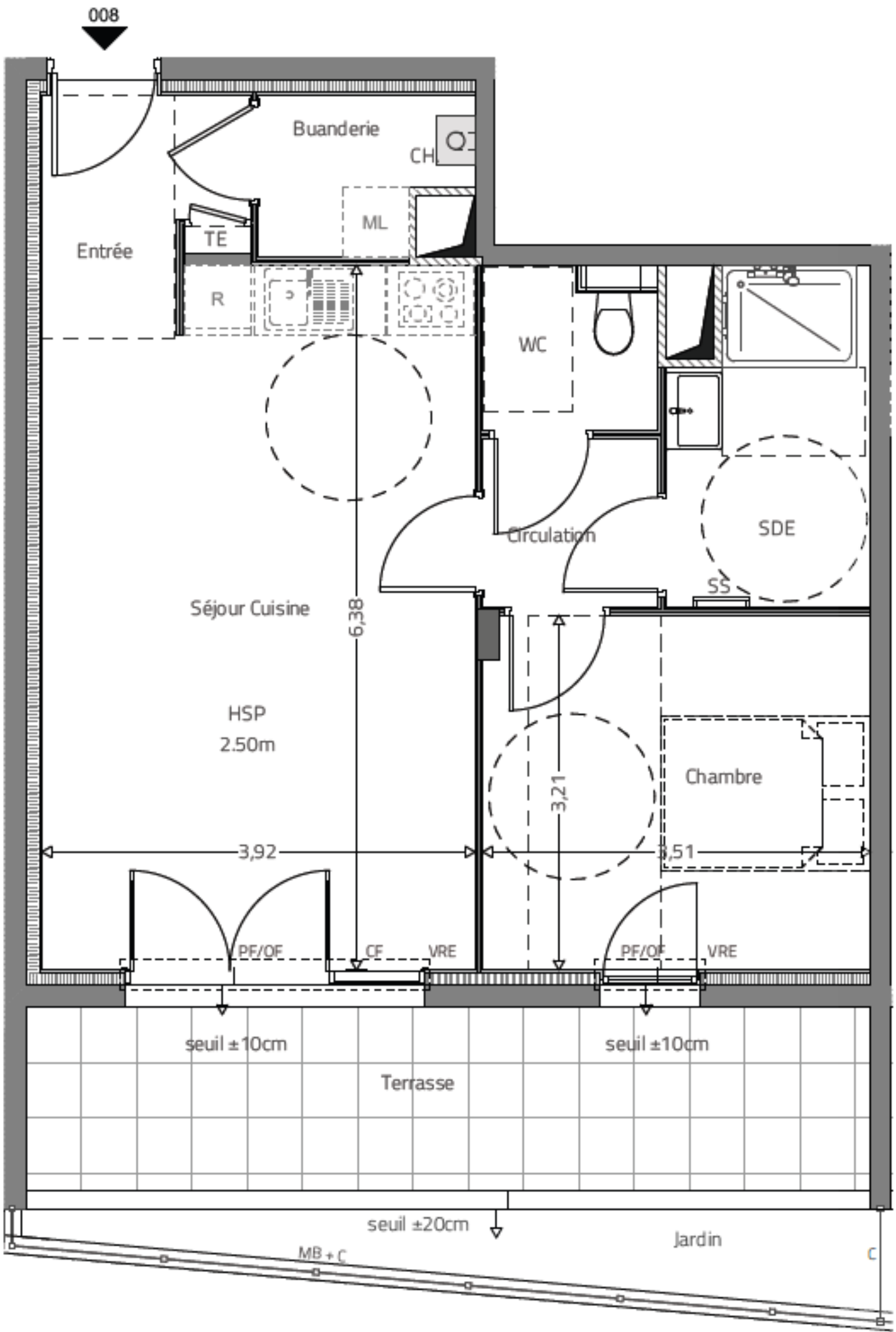
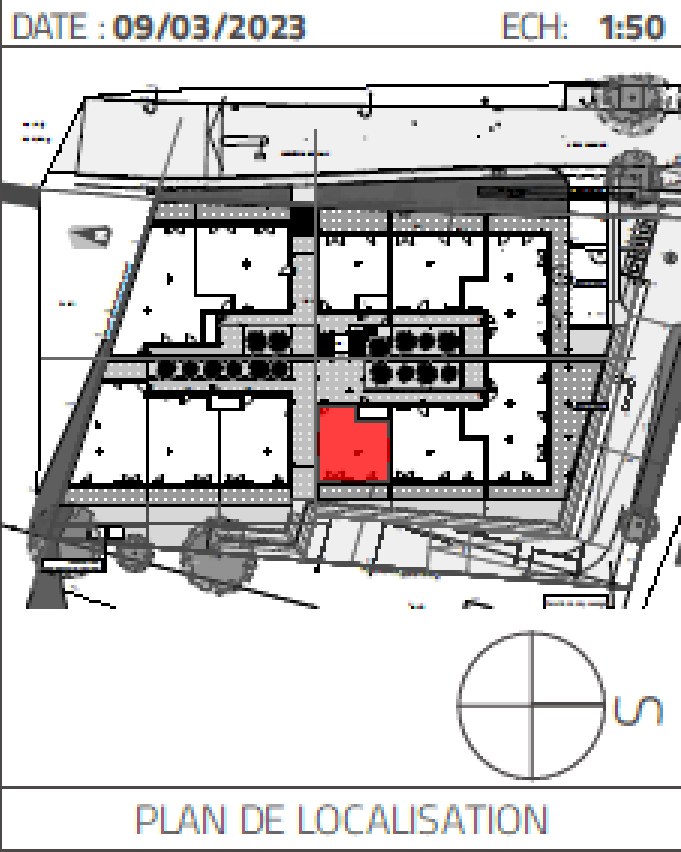
PLAN DE NIVEAU TYPE : R+2



Plan de vente par typologie

TYPE	NIVEAU	NUMERO
T2	0	008

SURFACE HABITABLE	
SÉJOUR + CUISINE	24.20m²
ENTREE	3.40m²
CIRCULATION	2.43m²
CHAMBRE	11.21m²
SDE	5.27m²
SANITAIRE	2.20m²
BUANDERIE	2.50m²
TOTAL	51.21m²
TERRASSE	12.68m²
JARDIN	4.62m²

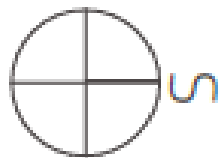
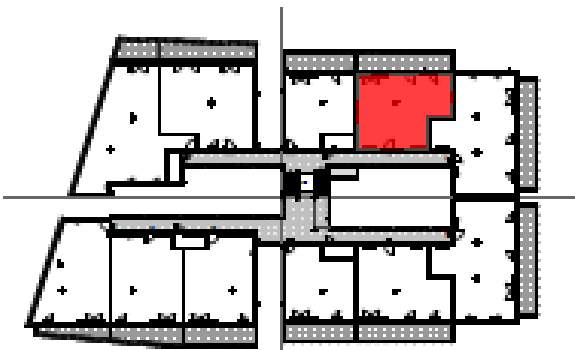


Plan de vente par typologie

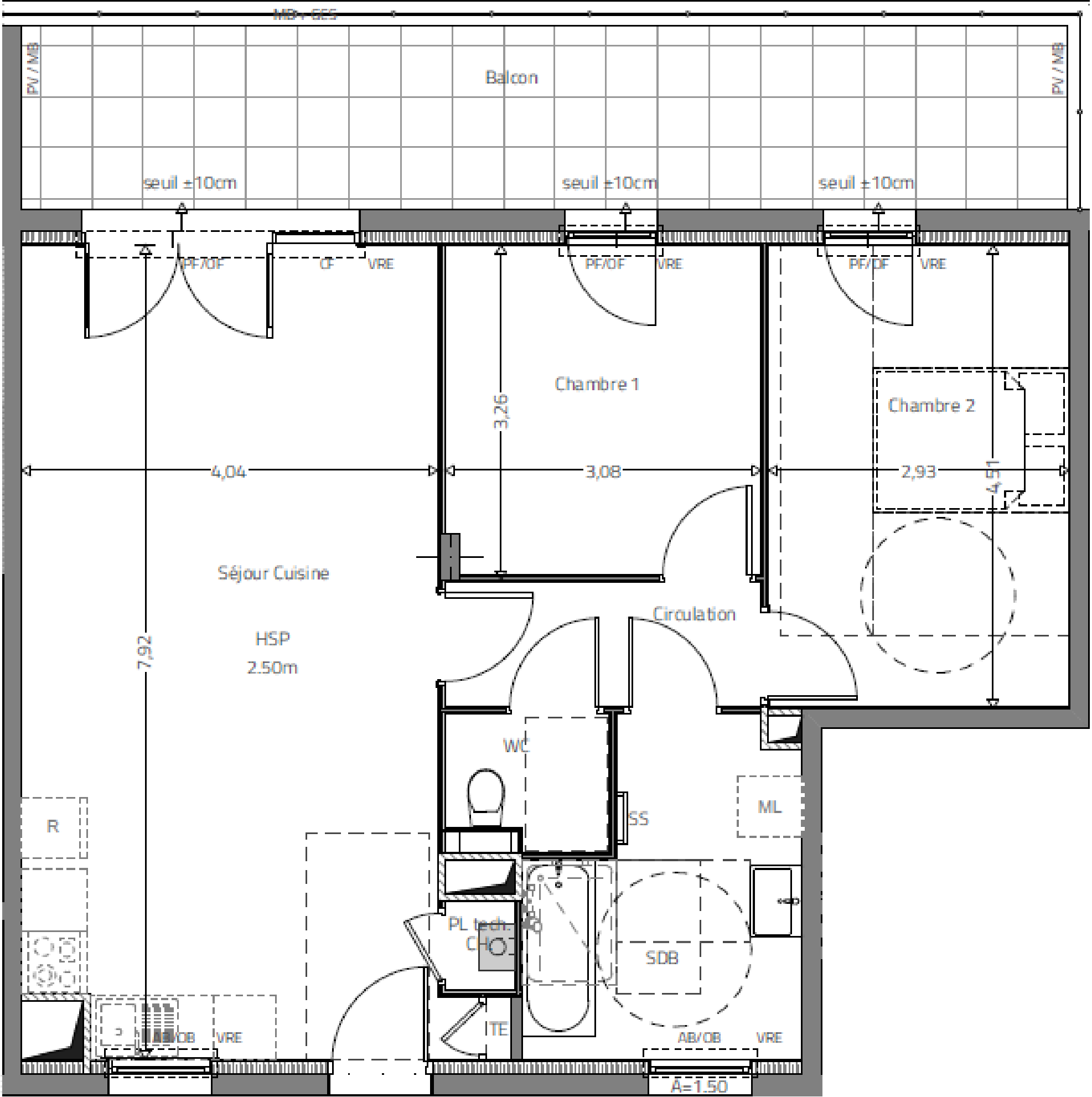
TYPE	NIVEAU	NUMERO
T3	1	104

SURFACE HABITABLE	
SÉJOUR + CUISINE	31.80m²
CIRCULATION	3.72m²
CHAMBRE 1	9.81m²
CHAMBRE 2	13.13m²
SDB	7.69m²
SANITAIRE	1.98m²
PLACARD	0.60m²
TOTAL	68.73m²
BALCON	20.36m²

DATE : 09/03/2023 ECH: 1:50



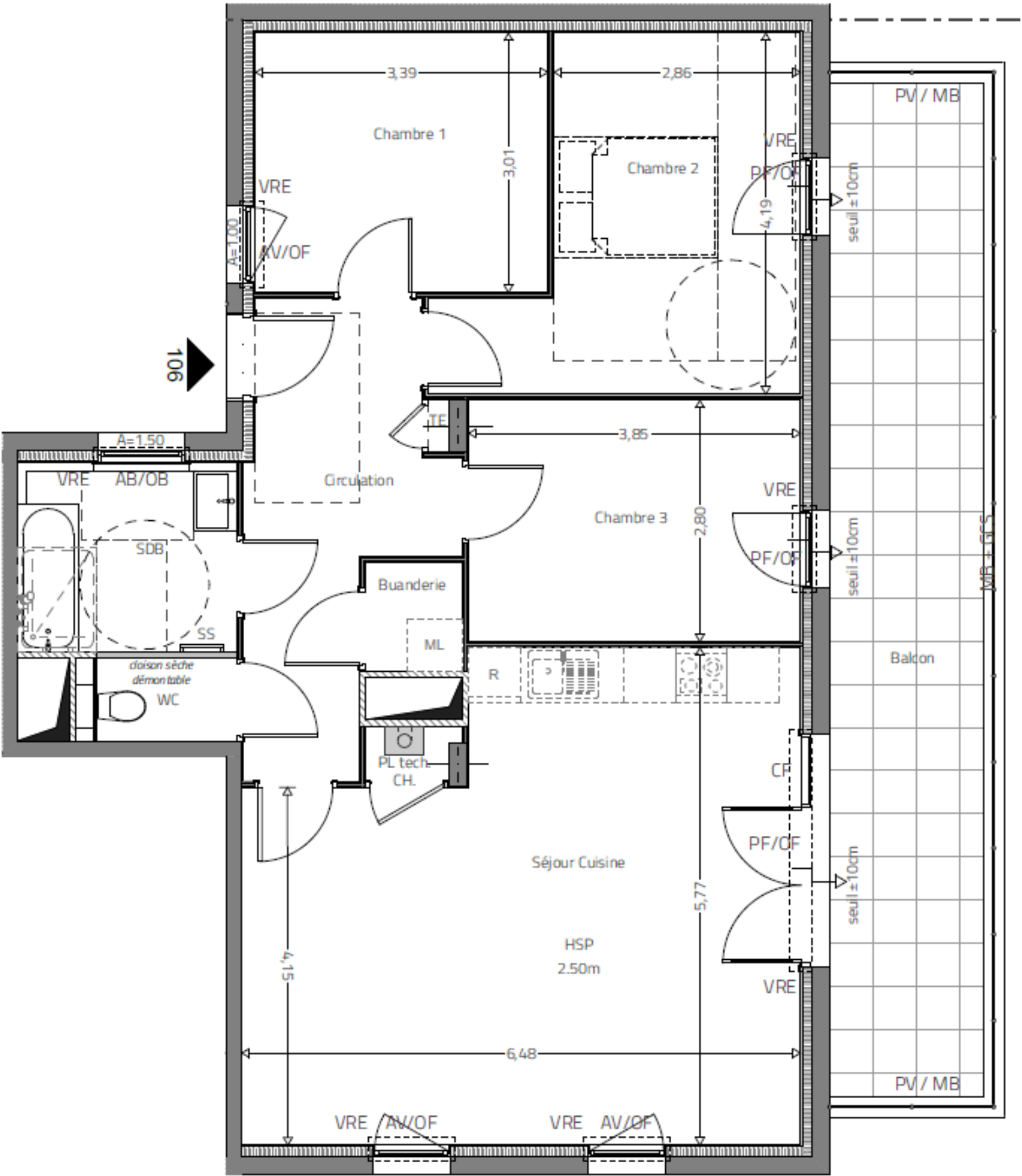
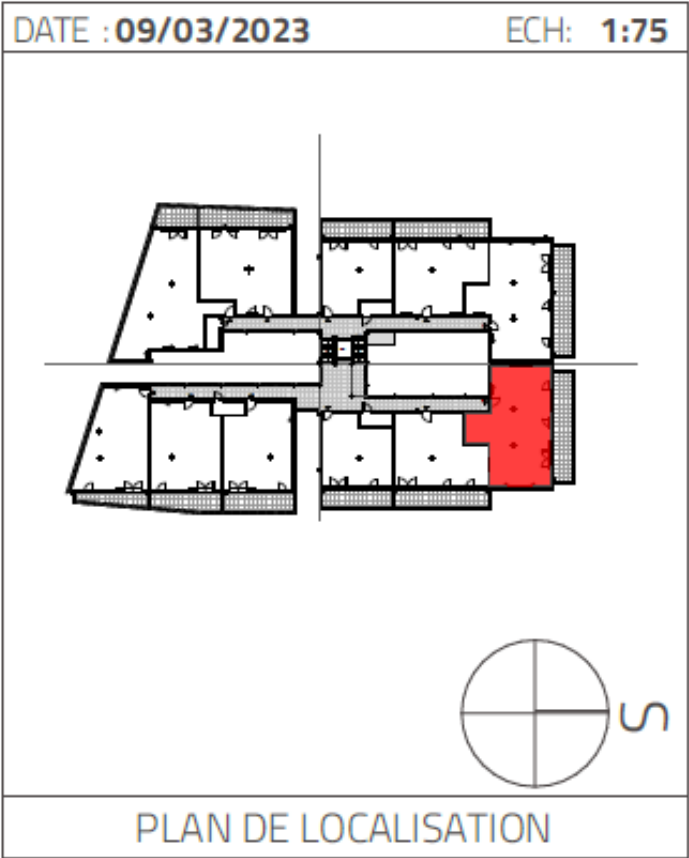
PLAN DE LOCALISATION



Plan de vente par typologie

TYPE	NIVEAU	NUMERO
T4	1	106

SURFACE HABITABLE	
SÉJOUR + CUISINE	33.13m ²
CIRCULATION	9.94m ²
CHAMBRE 1	10.21m ²
CHAMBRE 2	13.60m ²
CHAMBRE 3	10.78m ²
SDB	5.60m ²
SANITAIRE	1.56m ²
BUANDERIE	1.43m ²
PLACARD	0.66m ²
TOTAL	86.91m²
BALCON	23.60m ²

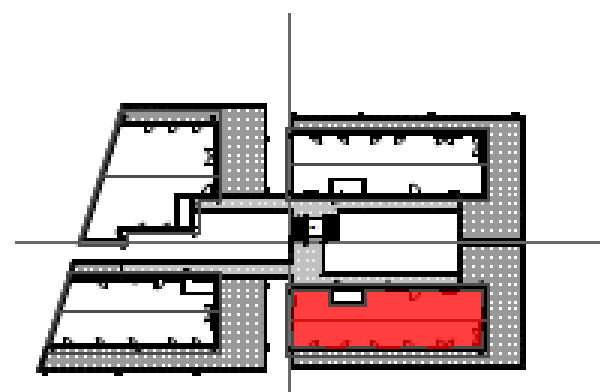


Plan de vente par typologie

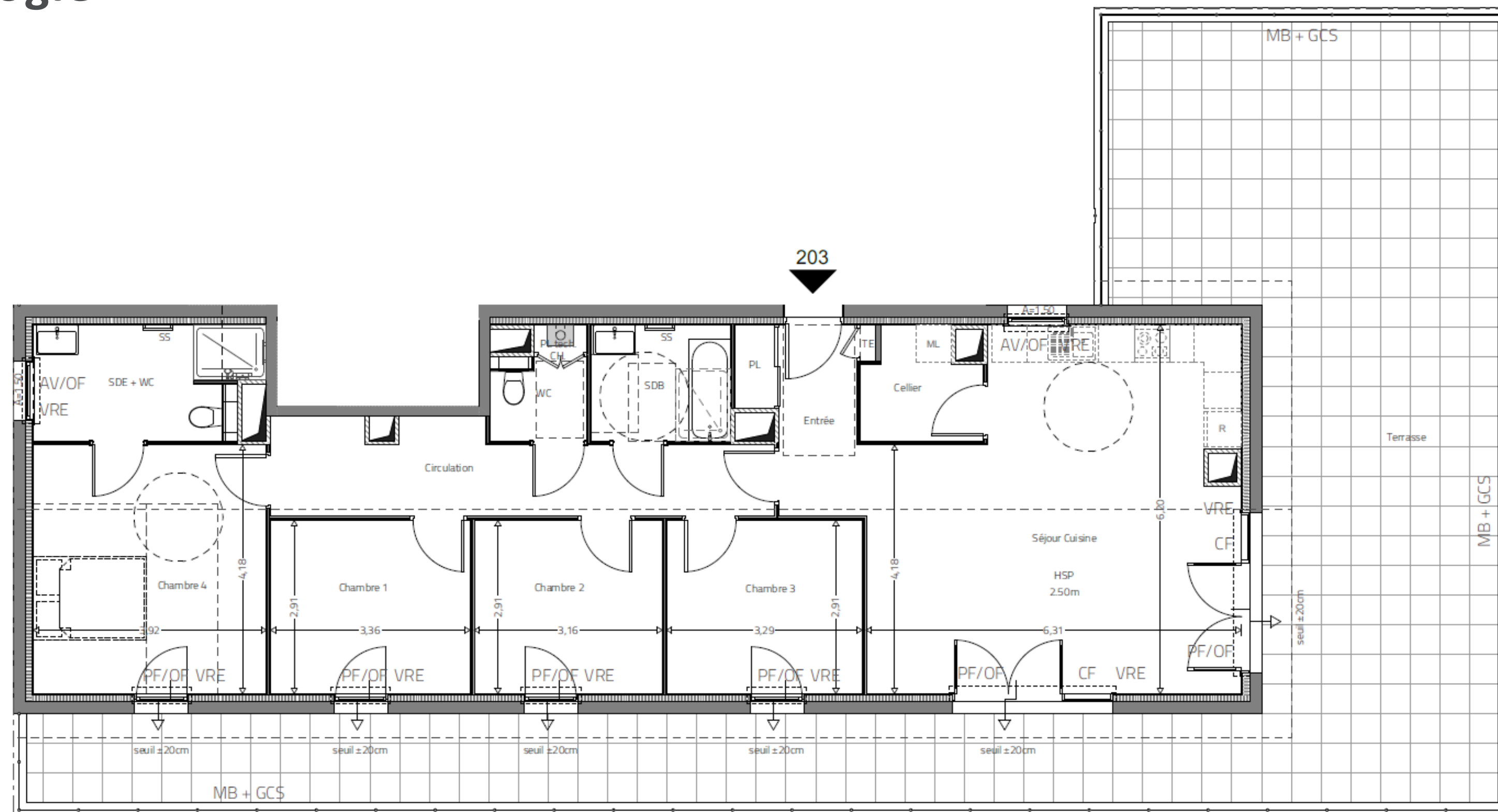
TYPE T5	NIVEAU 2	NUMERO 203
------------	-------------	---------------

SURFACE HABITABLE	
SÉJOUR + CUISINE	36.37m
CELLIER	3.43m
ENTREE	2.63m
CIRCULATION	11.65m
CHAMBRE 1	9.77m
CHAMBRE 2	9.21m
CHAMBRE 3	9.57m
SUITE PARENTALE	16.39m
SDE + SANITAIRE	6.85m
SDB	4.59m
SANITAIRE	2.12m
PLACARDS	1.35m
TOTAL	113.93m
TERRASSE	96.76m

DATE : 09/03/2023 ECH: 1:100



PLAN DE LOCALISATION



Répartitions Logements

Logements Libres : 22 logements

	T2	T3	T3+	T4	T4+	T5
Nombre	4	2	6	1	5	4
Shab moyenne	50 m ²	64 m ²	67 m ²	83 m ²	88 m ²	111 m ²

- Programme destiné à 70% pour de la résidence principale :
 - Grands logements confortables
 - Extérieurs généreux
 - Maîtrise des vis-à-vis
 - Belles prestations
- Stationnements pour tous :
 - 1 garage boxé + 1 place de stationnement pour les T2 et les T3
 - 2 garages boxés pour les T4
 - 2 garages boxés + 1 place de stationnement pour les T5
- Labels environnementaux / normes thermiques : RT 2012
- Zone B2 : non éligible au Pinel

Prestations intérieures de qualité et finitions soignées

Gamme CONFORT

- Pièces de vie / Salles d'eau / WC / buanderie : **carrelage**
- Chambre: **parquet stratifié**
- WC suspendu
- **Volets roulants électriques**
- Placard aménagé dans l'entrée
- Vidéophone
- **Kitchenette équipée pour les T2**
- Option cuisine à 3.950€TTC pour les T3 et +
- **Salle de bain équipée** : meuble vasque avec tiroir et surmonté d'un miroir avec lumière led en applique, sèche-serviette électrique programmable, pare-douche/pare-baignoire, faïence toute hauteur, ...

MODÈLE CUISINE COMPACT*

Du studio au deux pièces, tous nos logements sont équipés de trois modules de 60 cm. La cuisine est composée d'une crédence stratifiée, d'une **plaque à induction** deux foyers, d'un évier inox encastré dans un meuble comprenant un réfrigérateur table top, un placard et un emplacement pour lave-vaisselle". Ce meuble est surmonté d'un ensemble de trois placards, d'une hotte à recyclage et d'une niche pour micro-ondes.





03

Commercialisation

Les points forts du programme

- Typologies très confortables
- Surfaces extérieures généreuses (terrasse, balcon, jardin privatif)
- Tous les logements, ont une double ou une triple exposition et sont traversants
- Vue dégagée pour les logements T5 au dernier étage
- Prestations de qualité (carrelage, volets élec, salle de bain équipée, ...)

• L'EMPLACEMENT :

- Commune attractive, où il fait bon vivre et proche de tout
- A 300m du bourg
- Gare à 2km
 - TER : Lyon en 30mn
- Accès rapide à la RN7 et à l'Autoroute A89

• LES PRIX :

- Enveloppes équivalentes au budget de l'ancien
- Rentabilité intéressante en invest. locatif

Typologie, Surfaces et prix de vente :

	Typologie & SHAB moyennes		Balcon, Terrasse	Prix moyen TTC (compris stationnement)	Prix moyen TTC/ m² (compris stationnement)	Loyer moyen / mois, CC	Rentabilité
T2	4	50 m²	12 << 20 m²	211 500 €	4 234 €	680 €	3,86 %
T3	2	64 m²	14 << 16 m²	288 000 €	4 545 €	825 €	3,44 %
T3+	6	67 m²	13 << 23 m²	292 000 €	4 341 €	875 €	3,59 %
T4	1	83 m²	18 m²	355 000 €	4 364 €	990 €	3,35 %
T4+	5	88 m²	21 << 68 m²	371 000 €	4 234 €	1 050 €	3,40 %
T5	4	111 m²	62 << 97 m²	542 500 €	4 831 €	1 350 €	2,99 %

- STATIONNEMENTS : 1 garage boxé + 1 place de stationnement pour les T2 et les T3 // 2 garages boxés pour les T4 // 2 garages boxés + 1 place de stationnement pour les T5
- CIBLE CLIENTS : 70% RP // 30% Invest

INFOS ADMINISTRATIVES

Co-promotion : NOOVEL-R

SCCV FLEURIEUX BEL-AIR

dont le siège est à RENNES, 5 bd Magenta, identifiée sous le numéro 900 794 611 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES ;

Agissant en qualité de gérante de l'opération de construction dénommée :

LE CLOS BEL'AIR sise 170 route de Bel Air à FLEURIEUX-SUR-L'ARBRESLE (69120)

2 cabinets d'architectes :

- ARCHIMIX : architecte jusqu'au dépôt du Permis de Construire.
- **GRANIT ARCHI** : prend le relais à partir du dossier Pro DCE et sera en charge du suivi des travaux.

Notaire du programme : Maître Pascale BERTONI-OLMO, assisté de Maître Lisa DUCROT
OFFICE NOTARIAL 76 rue Joly 69210 LENTILLY

Planning

- **Démarrage travaux prévisionnel :**

Septembre 2023

- **Actabilité prévisionnelle :**

4T 2023

- **Date de Livraison prévisionnelle :**

2T 2025

✓ **Signature électronique des contrats de résa**

✓ **Maquette 3D**
et Plaquette digitale : lien URL sur l'Extranet

Vos interlocutrices dédiées

POUR LA CONSULTATION DU STOCK, VOS DENONCIATIONS, VOS OPTIONS, LES INFOS PROGRAMMES, LE CONTRAT DE RESERVATION :

ESPACE PARTENAIRES : <http://lamotte.prescripteurs.axessia.net/>

POUR TOUTES VOS QUESTIONS, LE SUIVI DE VOS OPTIONS ET VOS SIGNATURES ELECTRONIQUES :

Elizabeth RINCE

Chargée de Partenariats

Tél. : 02 40 48 12 81 / 06 19 49 28 80

e.rince@lamotte.fr

Sixtine JEAUFFRE

Chargée de Partenariats

Tél. : 02 40 48 12 02 / 09 19 49 37 42

s.jeauffre@lamotte.fr



136 Cours Lafayette – 69003 LYON



NOOVEL — R
PROMOTEUR AMENAGEUR