



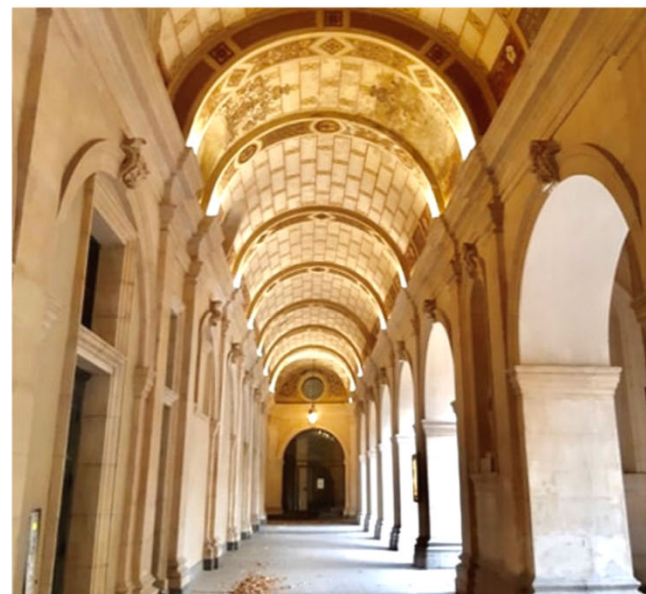
ONLY **LYON** 

22 Impasse de Flesselles  
69001 LYON

---

**CAPCIME**

Créateur et Gestionnaire de Patrimoine Immobilier



## PRESENTATION DU QUARTIER

### « LES PENTES DE LA CROIX ROUSSE »

LA CROIX-ROUSSE A ÉTÉ BÂTIE AU DÉBUT DU XIXÈ SIÈCLE SUR DES TERRAINS QUI APPARTENAIENT AUX COMMUNAUTÉS RELIGIEUSES. LES PENTES S'OPPOSENT TRADITIONNELLEMENT AU PLATEAU. LES PENTES DE LA CROIX-ROUSSE FONT PARTIE DU TERRITOIRE CLASSÉ AU PATRIMOINE MONDIAL PAR L'UNESCO DEPUIS 1999.

L'IMPORTANT DÉNIVELÉ A EU DES CONSÉQUENCES SUR LE TRACÉ DES RUES QUI SUIVENT LES COURBES DE NIVEAU, OU ATTAQUENT FRANCHÈMENT LES PENTES ET SE TRANSFORMENT EN ESCALIERS. LES ZONES ANCIENNES AUX RUES ÉTROITES SÉPARANT LES HAUTS IMMEUBLES PERCÉS DE TRABOULES DIFFÈRENT TOTALEMENT DES PARTIES MODERNES. LES CANUTS (OUVRIERS EN SOIE) OCCUPAIENT LES IMMEUBLES CONÇUS POUR EUX ET DIMENSIONNÉS POUR CONTENIR LES IMPOSANTS MÉTIERS À BRAS ET LES NOUVELLES MÉCANIQUES INVENTÉS PAR JACQUARD : HAUTS IMMEUBLES AVEC DE NOMBREUSES FENÊTRES.

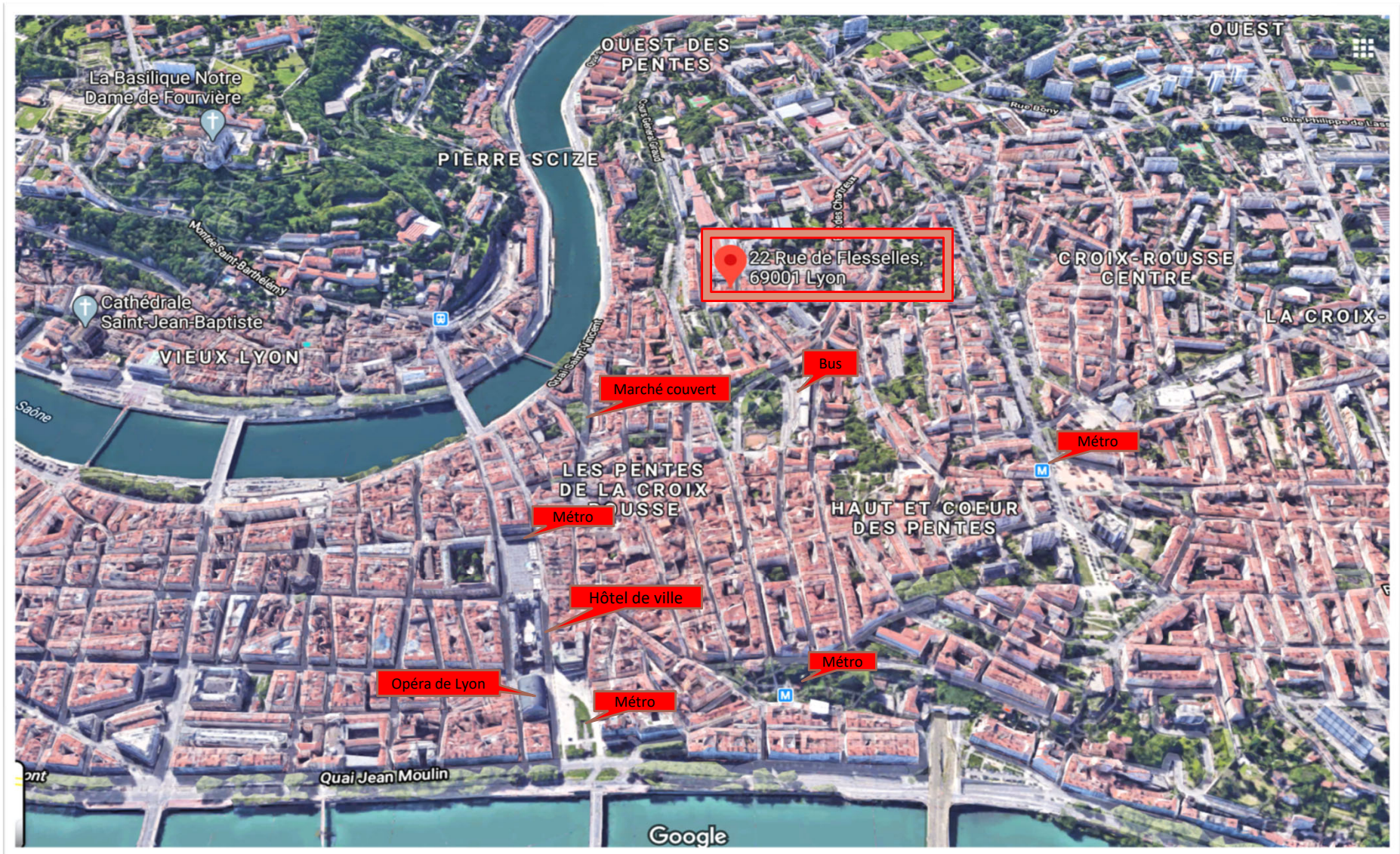
### UN QUARTIER EN MUTATION

LES PENTES DE LA CROIX-ROUSSE VIVENT AUJOURD'HUI UNE ÉVOLUTION ENCOURAGEANTE.

DEPUIS PLUSIEURS ANNÉES, LES ESPACES PUBLICS SE TRANSFORMENT, L'IMMOBILIER SE RÉNOVE ET DE NOUVELLES ENTREPRISES S'Y INSTALLENT ET S'Y DÉVELOPPENT.

AVEC PLUS DE 500 ENTREPRISES, LES ACTIVITÉS CRÉATIVES AFFIRMENT CHAQUE JOUR D'AVANTAGE LEUR PRÉSENCE DANS LE QUARTIER. APPARTENANT PRINCIPALEMENT AUX FILIÈRES DE LA MODE, DES MÉTIERS D'ART, DE L'IMAGE ET DU SON, DE L'ARCHITECTURE, DU DESIGN ET DE LA COMMUNICATION, CES ACTIVITÉS INSUFFLENT UN NOUVEL ESPRIT SUR LES PENTES.

LA MUTATION DE CE TERRITOIRE AUSSI ATYPIQUE QU'ATTACHANT EST LARGEMENT SOUTENUE PAR LES COLLECTIVITÉS LOCALES.





Façade immeuble et  
emplacement des  
appartements sur rue

## LE RENOUVEAU DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

SI LES CANUTS ET LES SOYEUX ONT D'ABORD CÉDÉ LA PLACE AUX NÉGOCIANTS DU TEXTILE, UNE NOUVELLE GÉNÉRATION D'ENTREPRENEURS S'AFFIRME ET PREND LE RELAIS. STYLISTES, BIJOUTIERS, TAPISSIERS, ARCHITECTES, DESIGNERS, PUBLICITAIRES, LUTHIERS, DOREURS OU ENCORE ÉBÉNISTES..., AUTANT D'ACTIVITÉS QUI SE DIVERSIFIENT AUTOUR DE FILIÈRES PORTEUSES D'INNOVATION.

CE RENOUVEAU A DES CONSÉQUENCES DANS LA VIE QUOTIDIENNE DES ACTEURS ÉCONOMIQUES : ÉMERGENCE DE NOUVEAUX RÉSEAUX, COMPLÉMENTARITÉ D'ACTIVITÉS, RENFORCEMENT DE LA CULTURE DES ÉCHANGES ET DU SERVICE RENDU, NOUVELLES CLIENTÈLES POUR LES COMMERCE DE PROXIMITÉ, ... CETTE ARRIVÉE D'ENTREPRISES CRÉATIVES ET À TAILLE HUMAINE INSCRIT RÉSOLEMENT LE QUARTIER DANS UNE NOUVELLE DYNAMIQUE.

## UN QUARTIER ANCIEN, UN CADRE DE VIE PRESERVE

QUARTIER CENTRAL, TRÈS BIEN RELIÉ AU RÉSEAU DE TRANSPORTS EN COMMUN ET PROCHE DU CŒUR DE LA VIE ADMINISTRATIVE ET ÉCONOMIQUE LYONNAISE, LES PENTES DE LA CROIX-ROUSSE N'EN ONT PAS POUR AUTANT PERDU LEUR IDENTITÉ.

UNE ATMOSPHÈRE DE VIE DE QUARTIER PRÉDOMINE, OÙ LE SENS DE L'ACCUEIL ET DE LA CONVIVIALITÉ PRENNENT TOUT LEUR SENS.

## LES APPARTEMENTS

LES IMPORTANTES HAUTEURS SOUS PLAFOND DONNENT DU VOLUME AUX APPARTEMENTS. LES HAUTES FENÊTRES LEUR APPORTENT UNE BELLE LUMINOSITÉ. DE TRÈS BEAUX PARQUETS ET PLAFONDS À LA FRANÇAISE RAPPELLENT LA DESTINATION PREMIÈRE DES LIEUX ET LES FASTES D'ANTAN.



## PLATEAU EXISTANT A DIVISER EN 3 APPARTEMENTS

Programme éligible :

- ✓ LOI PINEL
- ✓ DEFICIT FONCIER
- ✓ LMNP

Etage	Lot	Type	Surface Carrez	Total surface Habitable	Foncier	Travaux de Rénovation	TOTAL	Loyer encadré (charges comprises)	Rentabilité brute
1er Etage Asc	Lot 2	T1 + Mezzanine	25,2 m2	<b>25,2 m2</b>	<b>170 000 €</b>	29 000 €	<b>199 000 €</b>	520 €	3,1 %
1er Etage Asc	Lot 1	T1 + Mezzanine	28,9m2	<b>28,9 m2</b>	<b>196 000 €</b>	33 000 €	<b>229 000 €</b>	590 €	3,1 %