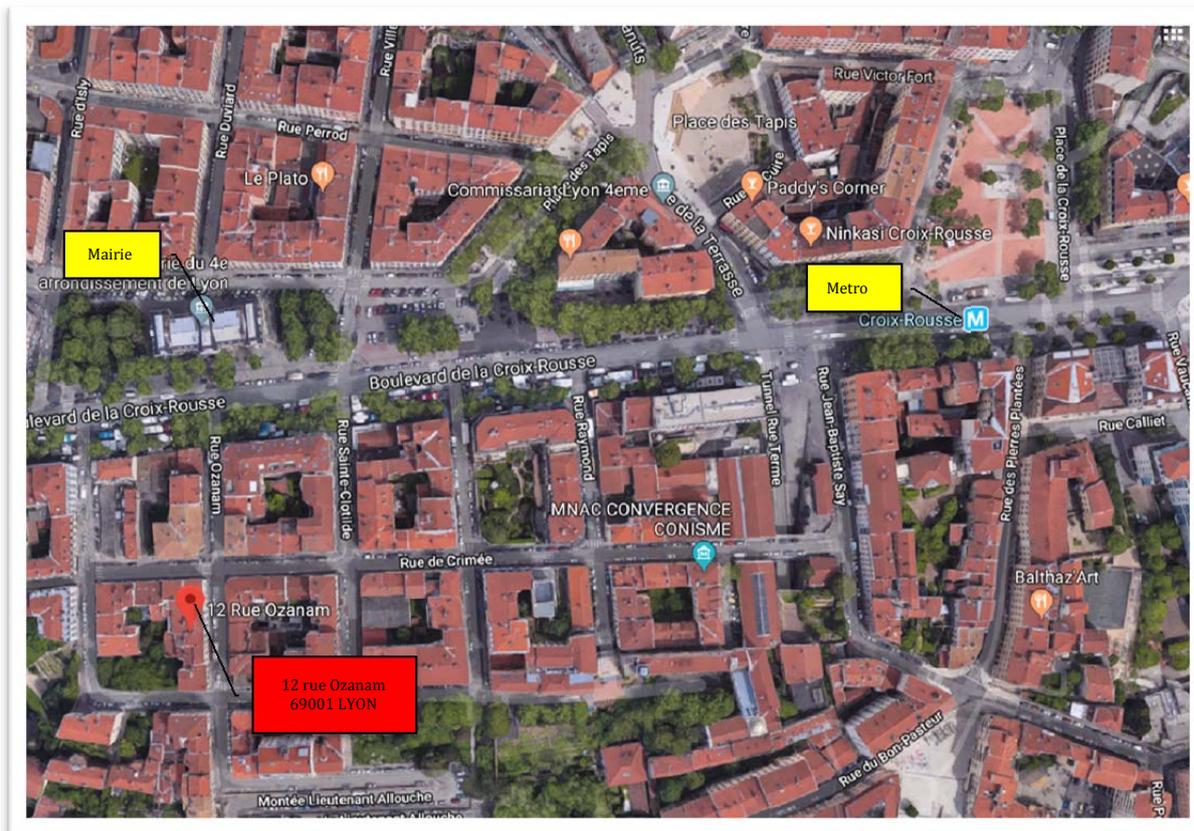


# 12 rue Ozanam 69001 LYON



## PRESENTATION DU QUARTIER « LE PLATEAU DE LA CROIX-ROUSSE »

La Croix-Rousse, a été bâtie au début du XIX<sup>e</sup> siècle sur des terrains qui appartenait 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 franchement les pentes et se transforment en escalier. 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 Pentès de la Croix-Rousse et son Plateau vivent aujourd'hui une évolution encourageante.**

La grande rue de la Croix Rousse et le boulevard offre de nombreux commerces de proximité. Mode, décoration, librairie, alimentation jusqu'aux services : tout est fait pour vivre sans descendre à Lyon. Le commerce de bouche haut de gamme est largement représenté entre pâtisseries de prestige ou fromagerie d'exception.

Véritable institution qui n'attire pas que les Croix Roussiens : le marché de la Croix Rousse. Il pose ses étales 6 jours sur 7 avec ses nombreux producteurs des Monts du Lyonnais, fleuristes, vin, épicerie fine et traditionnelles cochonnailles, tout y est. Et le dimanche, une belle place est réservée aux produits biologiques. Le mardi, le trottoir d'en face accueille vêtements, chaussures et les divers accessoires de la vie quotidienne. Côté loisir, la boule lyonnaise s'invite sur les nombreuses petites places. Pour les nageurs, une piscine est ouverte été comme hiver. Enfin, la vogue s'installe un mois par an et amuse petits et grands.

La Croix Rousse plaît aussi par son côté tendance, branchée avec ses restaurants aux enseignes décalées, ses bouchons, ses cafés-concerts, son cinéma de quartier ainsi que le théâtre de la Croix Rousse. Depuis plusieurs années, les espaces publics se transforment, l'immobilier se rénove et de nouvelles entreprises s'y installent et s'y développent.

La mutation de ce territoire aussi atypique qu'attachant est largement soutenue par les Collectivités locales.

**CAPCIME**

Créateur et Gestionnaire de Patrimoine Immobilier



### 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 et son Plateau n'en ont pas pour autant perdu leur identité.

Une atmosphère de vie de quartier prédomine, où le sens l'accueil et de la convivialité prennent tout leur sens.



### LES APPARTEMENTS

Son importante hauteur sous plafond, ainsi que ses hautes fenêtres lui apportent une belle luminosité. Donnant sur rue très calme où la tranquillité sera préservée.

### TARIFS ET RENTABILITES

Etage	Lot	Type	Surface Carrez	Foncier	Travaux de Rénovation	TOTAL	Loyer libre (charges comprises)	Rentabilité brute
2 <sup>me</sup> Etage	Lot 1	T3 + Mezzanine	48.6 m <sup>2</sup>	300 000 €	50 000 €	350 000 €	1 100 €	3.8 %