

# ANGELYS GROUP

PARIS



## LYON

---

5 RUE SAINT GEORGES

5<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT

MALRAUX - DÉFICIT FONCIER



## VILLE DE PASSÉ ET D'AVENIR

**Troisième plus grande ville de France** derrière Paris et Marseille, Lyon est le chef lieu de la région Auvergne-Rhône-Alpes ainsi que du département du Rhône. Comptant environ 500 000 habitants, c'est la **plus importante commune du Grand Lyon**.

La ville a recentré son activité économique sur les **domaines d'activités de haute technologie** tels que la pharmacie ou encore les biotechnologies. Elle est la deuxième ville étudiante de France avec trois universités et de nombreuses grandes écoles. Un de ses événements les plus célèbres est la Fête des Lumières.





## **i** INFORMATIONS

### GÉOGRAPHIE, DÉMOGRAPHIE ET ÉCONOMIE

#### GÉOGRAPHIE

- Lyon est la deuxième agglomération de France avec 1,65 million d'habitants sur un espace de 55 000 hectares
- Le département du Rhône dont Lyon est la capitale, fait partie de la région Rhône-Alpes
- Lyon se situe à 250 mètres d'altitude au sommet de la colline de la Croix-Rousse, 300 mètres sur celle de Fourvière et 165 mètres au confluent
- Lyon est située à deux heures en voiture des Alpes et des plus grandes stations de ski, à deux heures en train de Paris ou de Marseille

#### DÉMOGRAPHIE

- La ville attire les habitants, dont le nombre augmente depuis les années 1990
- Lyon est ville-centre de la 2e unité urbaine de France avec une aire urbaine comptant 2 310 850 habitants
- Elle est la préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes et le siège de la métropole de Lyon, qui rassemble 59 communes et 1 354 476 habitants

#### ÉCONOMIE

- Lyon et sa région s'inscrivent dans une dynamique économique qui en fait un espace européen attractif et le deuxième grand pôle de développement de France
- Les principales industries y sont la pharmacie et la biotechnologie, les jeux vidéo et les technologies de l'information ainsi que les constructions électroniques
- De par ses compétences dans de nombreux domaines (banques, assurances, commerce, finances, technologies, arts et divertissements notamment) Lyon fait partie de villes mondiales en plein expansion
- Deuxième ville française du classement après la capitale





## LOCALISATION

### 5 RUE SAINT GEORGES

La rue Saint Georges forme l'axe principal au sud du Vieux Lyon, elle fait une belle promenade avec probablement le plus long alignement de maisons anciennes de la ville.

Elle débute place de la Trinité et se termine presque en jonction avec le quai Fulchiron, elle est prolongée vers le sud par la rue de la Quarantaine.



## COMMODITÉS

### À PROXIMITÉ

- Station de métro Vieux Lyon - Cathédrale Saint-Jean
- École primaire et Collège Privée Aux Lazaristes
- Conservatoire à Rayonnement Régional
- Nombreux jardins et parcs (Parc des Hauteurs, jardin de Roseraie, jardin Jean Choux )
- Théâtres : Les Célestins, Nuits de Fourvière, Les Ateliers, le Boui-Boui, l'Espace Gerson, la Salle Molière, Théâtre des Minimes...
- École de danse
- Conservatoire
- MJC du Vieux-Lyon
- Le Petit Musée de Guignol
- Basilique Notre Dame de Fourvière
- Hôpital de Fourvière
- Cinémas : Pathé Bellecour, UGC Ciné Cité Confluence, Le Comœdia, CNP Bellecour
- Shopping : Centre commercial Lyon Confluence, les commerces de la Presqu'île
- Musées : Gadagne, Miniatures, Confluence, des Tissus et des Arts décoratifs...





## OPÉRATION

### 5 RUE SAINT GEORGES

L'opération consiste en la rénovation d'un immeuble situé au 5 rue Saint-Georges qui s'est élevé probablement durant le 16ème siècle, comme l'atteste les différentes moulures présentes sur sa façade principale sur rue.

De par sa composition, cette façade correspond bien à celle des autres immeubles du quartier et de l'habitat lyonnais de la Renaissance. En effet, elle nous offre un style plutôt homogène, percée de grandes ouvertures et composée de manière à ce que les lignes horizontales priment. Sur cette façade, on distingue 4 niveaux : un rez-de-chaussée, deux étages, et un étage de galetas qui constitue le troisième étage.

Lorsque l'on entre dans l'immeuble au 5 rue Saint-Georges, une étroite allée droite nous accueille avec sa voûte en berceau, et nous conduit directement à l'escalier dans l'oeuvre puis à la cour intérieure. Les trois étages sont desservis par un escalier dans l'oeuvre de plan rectangulaire, de type rampe-sur-rampe à deux volées et mur d'échiffre plein. L'escalier est en pierre grise coquillée de Saint-Fortunat. Les paliers sont protégés par un garde-corps en bois reprenant un motif de balustre qui se poursuit sur la coursive. Les portes palières sont en bois moulurés, de facture ancienne.



## À NOTER

- Remarquable desserte autoroutière (bus, tramway et métro), ferroviaire TGV : Gare de la Part Dieu) et aérienne (Aéroport Lyon- Saint-Exupéry), 4ème aéroport national
- Avec ses bouchons et ses chefs de renommée mondiale, Lyon est une ville qui attire pour sa gastronomie. En 2019, la Cité Internationale de la Gastronomie prendra ses quartiers au sein du Grand Hôtel Dieu pour rendre cet art accessible à tous
- Ville en mode Green. La Communauté urbaine de Lyon collecte et traite les déchets ménagers sur l'ensemble du territoire
- Ville étudiante en mouvement. Les Écoles Normales Supérieures et 4 Universités y sont implantées ce qui en fait la 2ème ville étudiante de France
- L'agglomération lyonnaise dispose d'un potentiel de formation et de recherche de 1er ordre dans divers secteurs : chimie et ingénierie, sciences de la vie, sciences de l'information, sciences humaines et sociales, etc



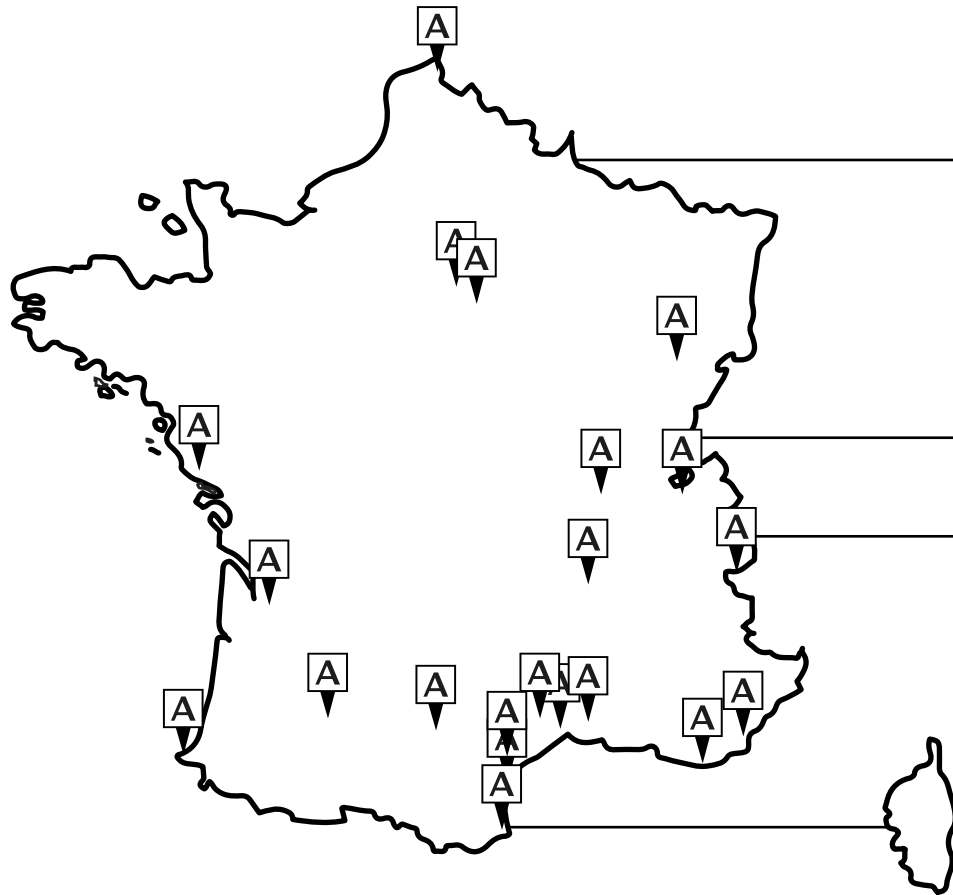
## NOS ATOUS

- Plein cœur du vieux Lyon
- Petite copropriété de 13 lots du studio au T3,
- Hauteur sous plafond,
- Cheminées à l'ancienne
- Idéal investisseur
- Idéal pour la location



## FICHE TECHNIQUE

- **Typologie** : 13 lots, du studio au T2 duplex et 1 local commercial
- **Surfaces** : de 14,06 m<sup>2</sup> à 48 m<sup>2</sup>
- **Niveaux** : R+3
- **Travaux** à partir de 74 022 euros TTC
- **Éligibilité** : Malraux - Déficit foncier
- **Livraison prévisionnelle** : 24 mois après la déclaration d'ouverture de chantier



### NOTRE PACK CONFIANCE

*(Des garanties offertes par Angelys Group)*

- Prix fixes et forfaitaires
- La garantie de parfait achèvement (Uniquement VIR)
- Garantie biennale, décennale, et dommage ouvrage
- Garantie fiscale et juridique
- Garantie de 1ère mise en location (carence locative)

### NOTRE PACK ASSURANCE *(En option)*

- La location
- La gestion locative
- Loyers impayés, dégradation
- Vacances locative

*(Toutes ces prestations sont assurées par l'agence immobilière d'Angelys Group, Angelys l'immobilier.)*

# ANGELYS GROUP

PARIS

46 RUE DE PROVENCE - 75009 PARIS

379 CHEMIN DE CABESTANY À BOMPAS - CHEMIN DE LA GLACIÈRE - 66000 PERPIGNAN

TEL +33 (0)4 68 63 67 20 - FAX +33 (0)4 68 63 67 29

INFO@ANGELYS-GROUP.COM - WWW.ANGELYS-GROUP.COM