

CÉLESTE

LYON 8ÈME (69)

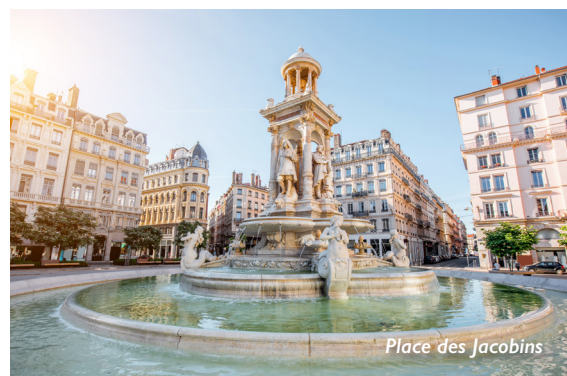




LA VILLE

L'ATTRAYANTE ET DYNAMIQUE CITÉ LYONNAISE

Ville iconique de la région Rhône-Alpes, Lyon profite d'une situation idéale entre mer et montagne, aux portes de l'Europe et à la confluence de la Saône et du Rhône. Patrimoine historique et naturel, richesse architecturale, dynamisme économique et culturel, renommée gastronomique et accessibilité sans faille confèrent à Lyon une qualité de vie des plus prisées et inspirantes.



Monuments, musées, opéra, salles de concerts, théâtres, événements... Ici, la culture et l'art sont à l'honneur et se déclinent sous toutes ses formes, de la plus classique à la plus contemporaine à l'instar de la Fête des Lumières, des Nuits Sonores et de la Biennale de la Danse qui attirent chaque année, des millions de personnes.



La ville est également reconnue pour son art culinaire avec ses Petits Bouchons typiques et ses restaurants étoilés la plaçant au rang de « Capitale de la Gastronomie ».



Soucieuse du bien-être de ses habitants et nombreux visiteurs, la ville n'a pas hésité à réinvestir les berges du Rhône et à développer de nombreux parcs, jardins et liaisons vertes, donnant ainsi vie à des espaces publics propices aux loisirs, à la détente et aux rencontres.



Au carrefour des échanges économiques européens et 2e pôle universitaire de France, Lyon est animée d'une énergie sans pareille qui rayonne au niveau international, dans des domaines de formations et de recherches aussi variés que les biotechnologies, les loisirs numériques, la mode, la création et l'innovation textile, l'environnement, la chimie et les sciences.



Cette attractivité est renforcée par un réseau de transports performants incarné par 120 lignes de bus, 4 lignes de métro, 2 lignes de funiculaire, 7 lignes de tramway, 4 gares TER : Saint-Paul Gorge-de-Loup, Vaise et Jean Macé, 3 gares TGV : Part-Dieu, Perrache et Saint-Exupéry, des axes routiers majeurs et l'aéroport Lyon Saint-Exupéry.



UNE DESSERTE OPTIMALE



* source Google Maps. Temps de trajets donnés à titre indicatif.

** source SNCF (ou le réseau de transports local). Temps de trajets donnés à titre indicatif.

L'ARRONDISSEMENT



Institut Lumière



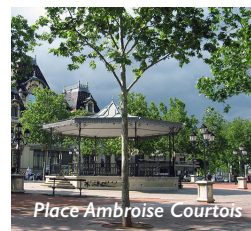
Musée Lumière

LE 8^{ÈME}, RÉSOLUMENT TOURNÉ VERS L'AVENIR.

Le 8^{ème} arrondissement doit sa renommée à l'Institut Lumière qui occupe l'élégante demeure des frères Lumière et accueille le musée du Cinéma, au musée urbain Tony-Garnier et à la Maison de la Danse, une salle de spectacles contemporaine. Il la doit aussi à l'ambiance chaleureuse et détendue des bonnes tables du quartier Monplaisir et du marché de la Place Ambroise Courtois.



Crédit photo : PCA-STREAM



Place Ambroise Courtois

Aujourd'hui, il s'inscrit dans la reconquête des friches industrielles lyonnaises et la redynamisation de l'est du territoire ; le but étant de réinventer les usages pour une meilleure qualité de vie et de ville. Cet arrondissement se plaît à cultiver une atmosphère paisible et résidentielle, tout en profitant des commerces et équipements essentiels pour une vie de quartier épanouie et un quotidien aussi agréable que pratique.



Crédit photo : Aldo Amoretti

C'est d'ailleurs en ce sens que, dans le cadre du Plan Pluriannuel d'Investissement, de grands projets d'aménagement prendront vie d'ici 2026, garantissant aux habitants une offre scolaire plus riche, la création et la réhabilitation d'infrastructures culturelles et sportives ou encore la végétalisation et la piétonisation de l'espace public.



Collège La Martinière



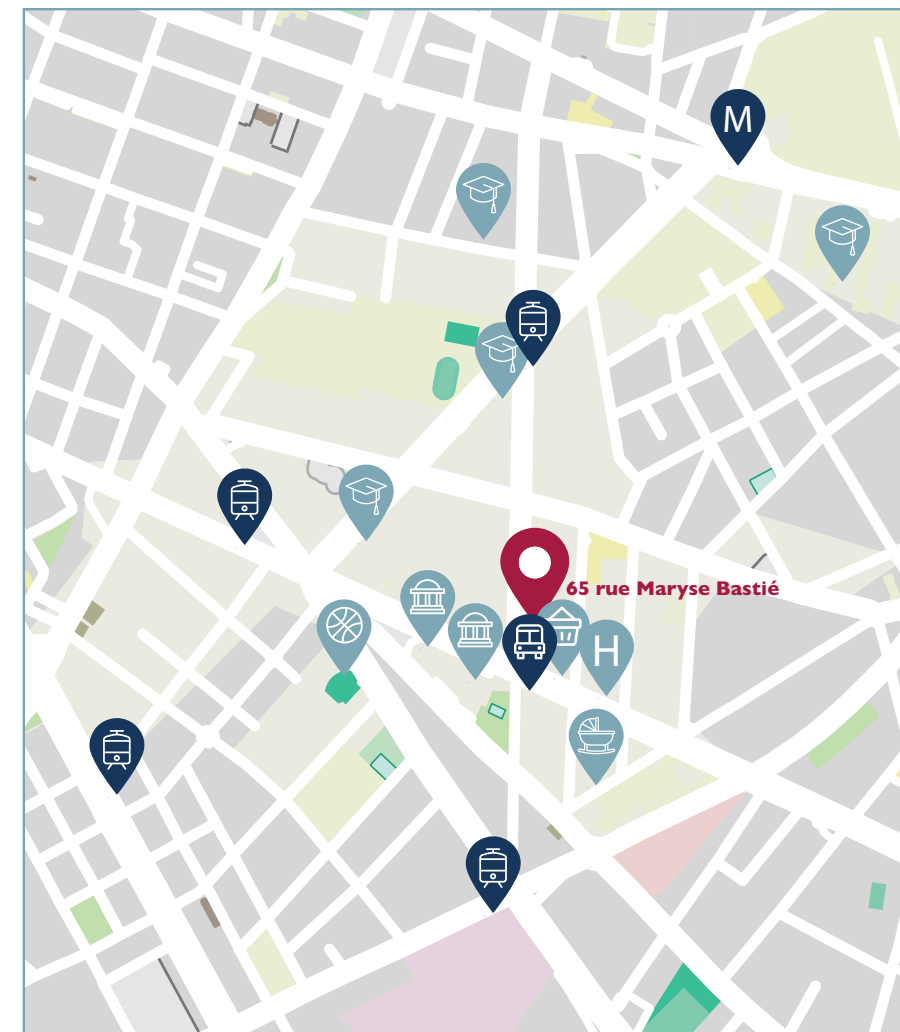
Traversé par les lignes de tramway 2, 4, 5, 6 et la ligne D du métro, l'arrondissement bénéficie d'une desserte idéale pour rejoindre les principaux centres d'intérêt, en quelques stations seulement.



Université Jean Moulin

Ajouter à cela la présence de pôles universitaires, de grandes écoles telle que la très réputée EM Lyon Business School à un quart d'heure en vélo, de centres hospitaliers..., et cet arrondissement se révèle être l'adresse parfaite pour réaliser un investissement sûr et pérenne.

L'ADRESSE

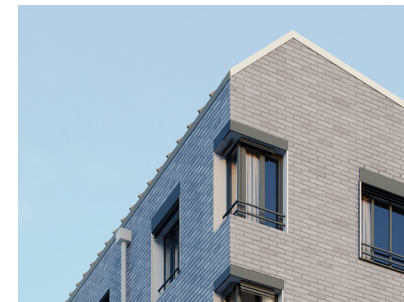


TOUR DU QUARTIER

Au 65 rue Maryse Bastié, tout est réuni pour assurer les besoins quotidiens et répondre à toutes les envies, en quelques minutes à pied seulement. Une adresse choisie avec le plus grand soin pour sa proximité avec de nombreux services, commerces, infrastructures et transports, et où il sera facile d'adopter de nouveaux modes de consommation et de déplacement.

- Mairie du 8^{ème} (150 m)
- Supermarché (130 m)
- Lignes de bus C15 et PL2 (120 m)
- Tramway T2 (550 m)
- Tramway T4 (1,1 km)
- Tramway T6 (500 m)
- Métro D (950 m)
- École La Mache (550 m)
- Crèche Andrée Roux (400 m)
- École maternelle Maryse Bastié (400 m)
- Collège et lycée Pierre Termier (800 m)
- Faculté de médecine Lyon Est (1,2 km)
- Hôpital privé Jean Mermoz (300 m)
- Maison de la Danse (270 m)
- Gymnase Mado Bonnet (500 m)*

* source Google Maps. Temps de trajets donnés à titre indicatif.



LA RÉSIDENCE



Depuis la rue Maryse Bastié, la façade des deux bâtiments principaux se distingue par son caractère contemporain avec ses briques de parement en terre cuite grises, sa menuiserie en aluminium et sa serrurerie anthracite. En son centre, un jeu de décroché blanc marque l'entrée des lieux, tout en créant une percée visuelle vers le coeur d'îlot. Il suffit alors de pousser le portillon à barreaudage et d'emprunter le magnifique porche double hauteur habillé de bois, pour accéder aux halls puis au jardin central.



Ce dernier, soigneusement arboré et végétalisé, est traversé par une venelle qui dessert les deux bâtiments secondaires de deux et trois étages seulement, pour une ambiance des plus intimistes. Leurs façades, immaculées, mettent en lumière le rythme des escaliers menant aux appartements et les multiples essences que compte la réalisation.

UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE À L'ESPRIT INDUSTRIEL

Composée de 4 petits collectifs, la résidence Céleste réunit tous les codes d'une architecture d'inspiration industrielle, tant par le choix des matériaux et teintes utilisées que par le dessin de sa toiture, à deux pans asymétriques.



Frêne blanc d'Amérique, noisetier, cassissier, laurier d'Alexandrie, cornouiller blanc, oranger du Mexique sont autant de variétés qui s'épanouissent harmonieusement tout au long de l'année, offrant des vues calmes et reposantes depuis les espaces extérieurs privatifs tout en participant au développement de la biodiversité.



LES APPARTEMENTS



L'ensemble des appartements dispose de prestations de qualité et répondent aux dernières normes, pour un confort et un bien-être pérennes. Et pour toujours plus de sérénité un parking en sous-sol offre une solution de stationnement des plus pratique et sécurisée en ville.

PRESTATIONS

- Résidence sécurisée
- Chauffage collectif sur réseau de chaleur urbain
- Parquet contrecollé dans les chambres
- Carrelage 45x45 cm dans les pièces humides, séjour/cuisine et dégagements
- Volets roulants électriques dans les séjours
- Menuiseries en aluminium
- Performance énergétique conforme NF Habitat HQE RT2012 -10% et Référentiel Habitat Durable du Grand Lyon

CONFORT ET BIEN-ÊTRE INCARNÉS

Céleste propose des appartements aux typologies variées, du studio au 5 pièces dont quelques duplex, pour satisfaire tous les projets et tous les modes de vie. Les intérieurs font la part belle à l'espace et à la lumière, avec leur cuisine ouverte sur le séjour et leurs grandes baies vitrées qui ouvrent le regard vers l'extérieur. Prolongée par un balcon, une terrasse ou un jardin, la pièce de vie se révèle conviviale et chaleureuse, tout en gagnant en surface à l'approche des beaux jours.



À vivre comme de petites maisons de ville, les duplex se déclinent du 2 au 5 pièces. Ils charment par leur agencement qui permet de bien distinguer la partie jour en rez-de-chaussée de la partie nuit à l'étage. Une configuration idéale pour une famille ou une colocation. Le séjour mezzanine apporte volume et clarté à la pièce principale dont les dimensions invitent à recevoir ou à partager de bons moments.

LES ACTEURS

CONCEPTION
ET MONTAGE

COMMERCIALISATION



PROMOTEUR

USUFRUITIER



LYON, UN INVESTISSEMENT GAGNANT



Située au coeur de l'Europe, 2^{ème} bassin d'emplois de France, élue à la première place du palmarès des villes étudiantes en 2017, dotée d'un patrimoine et d'une accessibilité exceptionnelle... Lyon est assurément une ville où il fait bon investir !

En choisissant l'investissement en nue-propriété, vous optez pour une solution performante vous permettant d'acquérir un bien immobilier à un prix très attractif dont l'usage (ou l'usufruit) sera accordé à un un professionnel de la gestion locative pendant une durée temporaire de 15 ans à l'issue de laquelle vous deviendrez pleinement propriétaire.

LA NUE-PROPRIÉTÉ AU SEIN DE CÉLESTE

Type d'usufruit
locatif intermédiaire

15 ans
Durée d'usufruit

3 728 € /m² *
Prix moyen nue-propriété
(hors parking)

5 736 € /m² *
Prix moyen pleine propriété
(hors parking)

35 %
Abattement

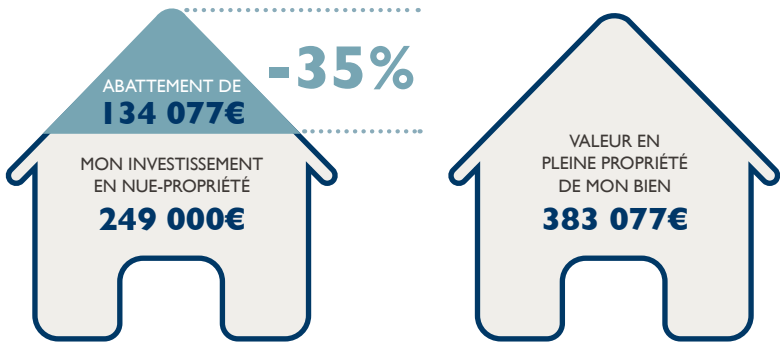
+ 53,8 % **
Performance mécanique
(soit une performance
nette de 3,6% par an)

+ 92,3 % ***
Performance cible globale
(soit une performance
nette de 6,1% par an)

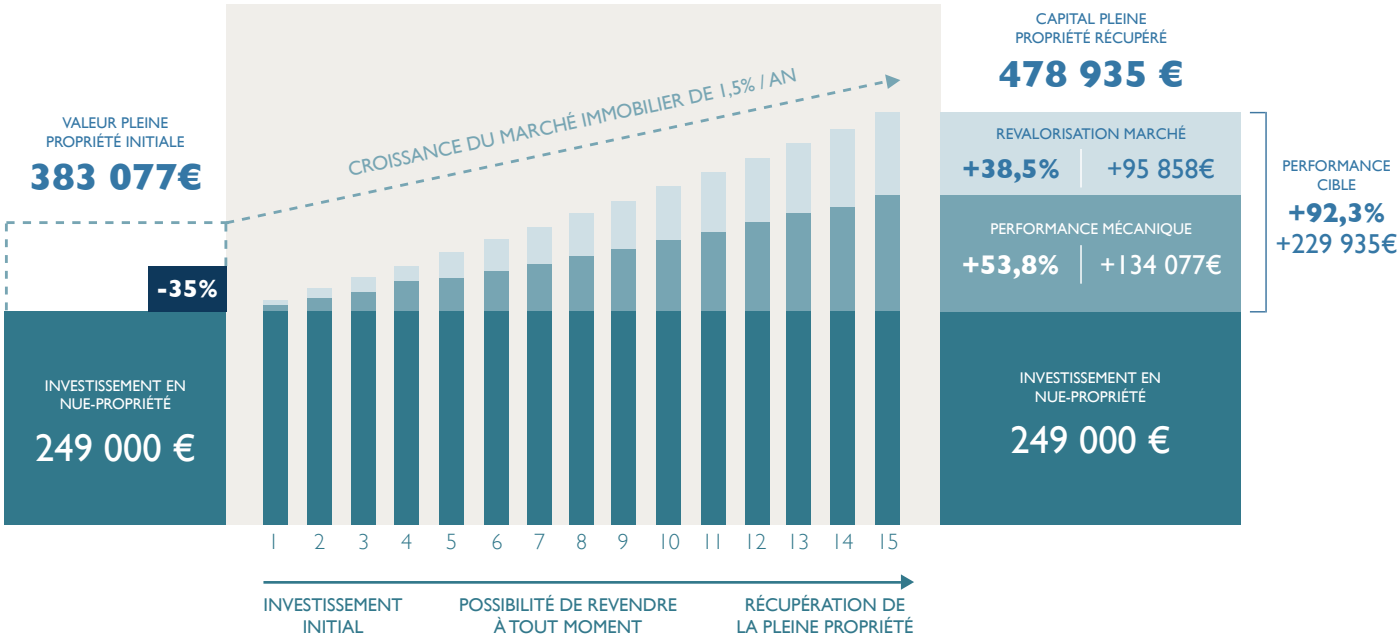
LES BIENS DISPONIBLES



TYPOLOGIE	NOMBRE DE LOGEMENTS	PRIX MOYEN
STUDIO	3	116 600 €
2 PIÈCES	5	189 900 €
3 PIÈCES	10	244 100 €
4 PIÈCES	6	287 900 €
DUPLEX 2 PIÈCES	2	170 300 €
DUPLEX 3 PIÈCES	3	263 000 €
DUPLEX 4 PIÈCES	2	315 800 €
DUPLEX 5 PIÈCES	1	395 000 €



EXEMPLE POUR UN 3 PIÈCES



PERFORMANCE DE L'INVESTISSEMENT

CALENDRIER PREVISIONNEL

DÉBUT DE L'USUFRUIT	4 ^{ème} TRIMESTRE 2025
DURÉE DE L'USUFRUIT	15 ANS
SIGNATURE NOTAIRE	4 ^{ème} TRIMESTRE 2022

* en surface pondérée ** à marché immobilier constant *** dans l'hypothèse d'une évolution du marché immobilier de 1.5% par an



PARIS

4 rue de Lasteyrie
75116 Paris
+33 (0)1 56 79 79 79

NICE

80 rue du Maréchal Joffre
06 000 Nice
+33 (0)1 56 79 79 79

www.catellapatrimoine.fr