

LYON 4<sup>ÈME</sup>



**CŒUR CROIX-ROUSSE** - 9, rue de la Tour du Pin

*Une réalisation d'exception  
au cœur historique de la Croix-Rousse*



Vue du 4<sup>ème</sup> étage - Nord/Est

## L'ADRESSE

### Sur les pentes de la Croix-Rousse, une adresse privilégiée proche de tout

Régulièrement citée dans les palmarès nationaux et internationaux des villes où il fait bon vivre, Lyon cultive tous les atouts. C'est d'abord un bassin d'emploi très dynamique et diversifié, où la finance, la chimie, les biotechnologies et l'enseignement sont les principaux moteurs de l'économie locale. C'est aussi une ville de traditions où la gastronomie tient une place importante et où la culture ponctue l'année de nombreux événements.

Parmi tous les quartiers de Lyon, la Croix-Rousse est le plus emblématique. Accroché à flanc de colline, entouré par la Saône et le Rhône ce quartier a su conserver son esprit de village. Animé par ses terrasses de bistrot, ses "bouchons", ses petits commerces, ses rues en pente et ses escaliers, c'est aujourd'hui un lieu de vie très prisé des Lyonnais. À l'angle de la montée Georges Kubler et de la rue de la Tour du Pin, "Cœur Croix-Rousse" s'inscrit sur

une adresse au cœur historique de la Croix-Rousse. Face à une petite place arborée, elle est proche de tout ce qui rend le quotidien pratique et agréable. De la crèche au primaire, les écoles sont 5 min\* à pied, le collège et le lycée à 9 min\*. Boulangerie, pharmacie, épicerie et autres commerces de proximité sont aussi à moins de 5 min\* à pied. Le célèbre Théâtre de la Croix-Rousse est un peu plus haut dans la rue, à seulement 3 min\*.



La réalisation est également très bien desservie avec trois lignes de bus passant à quelques pas, pour rejoindre rapidement le métro Hénon ou directement la gare de la Part-Dieu.

Entourée d'immeubles aux façades typiques de la Croix-Rousse, "Cœur Croix-Rousse" adopte les mêmes codes architecturaux et teintes que ses voisins, profitant d'un jardin d'agrément en rez-de-chaussée et de discrètes loggias pour ouvrir les appartements sur l'extérieur. Ces derniers profitent de plans bien conçus et, pour certains de vues agréables et dégagées.

\*Temps de trajet indicatif à pied. Source Google Maps.



Bus  
à 1 min\*



Métro  
ligne C  
à 9 min\*



Commerces  
dans un rayon  
de 5 min\*



Hôpital de la  
Croix-Rousse  
à 5 min\*

# L'ARCHITECTURE

## Une réalisation sobre et raffinée, dans la pure tradition Croix-Roussienne

À la croisée des rues en pente si caractéristiques de la Croix-Rousse, la réalisation au vocabulaire résolument contemporain, adopte naturellement les attributs architecturaux typiques du quartier. Ses volumes répondent parfaitement à ceux de ses voisins, achevant l'alignement de la montée Georges Kubler, restant légèrement en retrait côté Tour du Pin pour y ajouter un agréable espace vert.

Les matériaux nobles et traditionnels choisis tels que la pierre en soubassement, l'enduit à la chaux en étages, la tuile de terre cuite en toiture ou les menuiseries en aluminium ancrent la réalisation dans l'identité forte du quartier et affirment sa prestance.

Les teintes ivoire\* et grises\* des façades sont d'autres éléments identitaires, soulignées par la blancheur des modénatures ou le gris\* plus sombre des menuiseries, des garde-corps et de l'habillage métallique du hall et du portail.

“Cœur Croix-Rousse” offre le confort de belles loggias ; Appréciable en centre-ville, elles donnent un cachet supplémentaire à la réalisation.

Les fines lignes verticales des garde-corps, sont subtilement repris sur les grilles du hall et du jardin.

\*Couleurs au choix de l'architecte.

“

*La résidence se caractérise par son architecture sobre et élégante, qui réinterprète “l'esprit Canut” avec ses grandes ouvertures verticales, ouvertes sur le paysage, et des espaces intérieurs généreux.*

*Douceur des enduits, rythme des façades caractérisent notre volonté de concevoir un projet dans la continuité architecturale respectueuse du quartier Croix-Rousse.*

”

Gabriel GREISS, Architecte, AGREGA ARCHITECTES



Architecture  
contemporaine



Réalisation  
entièrement  
close



Loggias pour  
tous les  
appartements



Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels

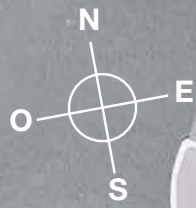


Accès piétons

Montée Georges Kubler

Accès parking sous-sol

Rue de la Tour du Pin



# LE CADRE DE VIE

## Un cadre typique et pratique pour cette réalisation d'exception

“Cœur Croix-Rousse” s’adapte aux pentes si caractéristiques de la Croix-Rousse. L’accès à la résidence se situe côté montée Georges Kubler et est sécurisée par un vidéophone. Une première grille en ferronnerie s’ouvre sur un local vélo, puis sur un élégant hall d’entrée. À la décoration particulièrement soignée avec son habillage en pierre et en bois, il est généreusement vitré pour faire entrer la lumière naturelle. Là, une porte sécurisée par digicode amène à quelques marches puis à l’ascenseur desservant les paliers d’étages, eux aussi habillés de quelques touches de bois comme signe supplémentaire d’élégance.

L’accès au sous-sol s’effectue rue de la Tour du Pin, au niveau du premier sous-sol. Un portail télécommandé s’ouvre sur les places de stationnement, toutes boxées, ainsi qu’un local deux roues. Un monte-charge à voitures permet d’accéder au deuxième sous-sol ou au rez-de-jardin, qui propose lui aussi quelques places. Chaque niveau est desservi par un ascenseur depuis les étages. Une issue de secours est disponible à côté du portail.

Quant au jardin d’agrément, il est planté de deux arbres à haute tige\* et d’une haie arbustive\*, ajoutant sa verdure à celle de la petite place qui lui fait face.

\*Essences selon le choix de l’architecte.



Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels



Digicode et  
vidéophone



Parking  
sous-sol



Locaux à vélos  
et poussettes

# LES PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

## LES PARTIES COMMUNES

- Hall d'entrée décoré de pierres, grès cérame, revêtement mural bois, miroir et appliques murales (selon projet de l'architecte).
- Paliers avec moquette en étage, textdecor.
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Portes palières en stratifié, seuils alu et joints isophoniques.
- Ascenseurs Otis\* avec cabines décorées d'un miroir desservant chaque étage, y compris le parking en sous-sol.

## LES FINITIONS

- Carrelage en grès cérame Saloni\* 60x60, posé sur chape isophonique ou thermoacoustique. Parquet dans les chambres.
- Peinture lisse sur les murs et plafond.
- Portes intérieures laquées avec poignées, finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures alu. Porte-fenêtres des séjours ouvrant à la française.
- Faïence murale Saloni\* toute hauteur dans la salle de bains.
- Salle de bains aménagée avec un plan de toilette, meuble de toilette, vasques encastrées Culina\*, mitigeur thermostatique Grohe\* pour bain/douche, grand miroir, applique lumineuse, baignoire et support mural de douche, pare douche, pare baignoire. Radiateur sèche-serviettes Acova\*.
- WC suspendus.
- Lave-mains dans les toilettes à partir du 3 pièces (selon plans).
- Placards avec portes ouvrant à la française ou coulissantes (selon plans).
- Placard d'entrée équipé d'une porte miroir.
- Brise soleil orientable à manœuvre électrique sur toutes les ouvertures (selon plans).

## LA PERSONNALISATION

- Carrelages et faïences (nombreux coloris au choix dans la gamme Promogim).
- Possibilités d'options selon l'avancement des travaux.

## L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

- Isolation thermique et phonique : double vitrage, menuiseries extérieures en alu, cloisons en placostil 73 mm, murs de façades avec isolant.
- Eau chaude produite par chaudière individuelle gaz ou ballon d'eau chaude électrique (selon plans).
- Climatisation réversible permettant d'avoir le chauffage et le rafraîchissement des pièces principales.

## LA SÉCURITÉ

- Vidéophone à l'entrée de la résidence. Hall d'entrée protégé par un sas avec digicode..
- Vidéosurveillance à l'entrée piétonne et à l'accès sous-sol.
- Détecteur de fumée.
- Portes palières équipées d'une serrure A2P\*\* et de paumelles antidégondage. Seuils alu.
- Ascenseurs protégés par Vigik\* intégré pour l'accès au sous-sol.
- Parkings et boxes en sous-sol avec porte d'accès principal télécommandée.





# simpliss<sup>im</sup>

Le logement connecté qui vous simplifie la vie.

**Simplissim, le logement connecté avec Somfy® pour un confort et une sécurité de vie au quotidien<sup>(1)</sup>.**

Vous pilotez depuis votre smartphone les différentes fonctions prévues :

- Box TaHoma® de Somfy® intégrée au tableau électrique.
- Détecteur de fumée à connecter au système.
- Lanceur de scénarios adaptés à votre quotidien.

Une solution aussi simple à faire évoluer qu'à utiliser, TaHoma® est compatible avec tous les produits Somfy® (alarme, éclairage, chauffage...) et les grandes marques de l'habitat (Legrand, Atlantic, Philips...).

(1) Après configuration et activation. Nécessite un abonnement internet et un smartphone (non fournis).

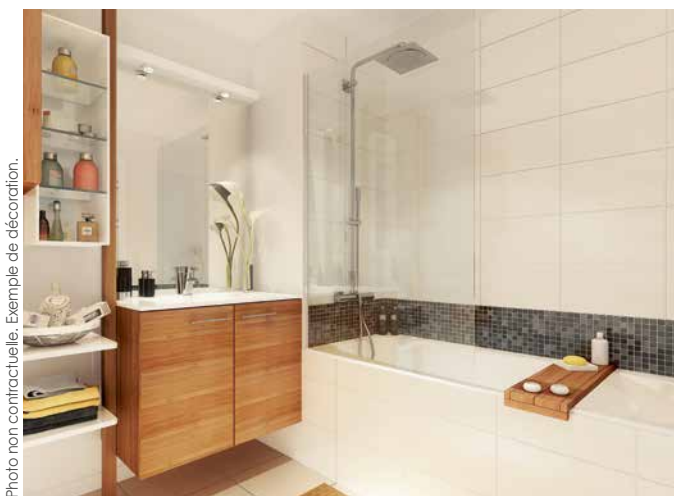
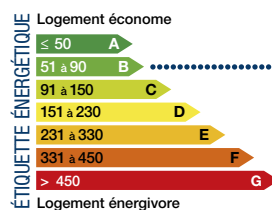


Photo non contractuelle. Exemple de décoration.



Dans une perspective de développement durable, la nouvelle réglementation thermique 2012 fixe une consommation conventionnelle moyenne d'énergie primaire de référence annuelle, conformément à la loi Grenelle II. Elle répond au besoin de confort tout en limitant la consommation maximale d'énergie primaire, pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage des locaux. Les dispositions techniques mises en œuvre pour "Cœur Croix-Rousse" permettent de réduire la consommation d'énergie primaire.

- Prise en compte, en amont du projet, des dimensions architecturales (forme, compacité, orientation et organisation des ouvertures du bâtiment), bioclimatiques (intégration des apports solaires et préservation du confort d'été), techniques et économiques.
- Isolation des toitures, parois et limitation des déperditions thermiques.
- Choix de matériaux et d'équipements performants.
- Réduction des consommations énergétiques par rapport aux précédentes réglementations thermiques.



CŒUR CROIX-ROUSSE

Consommation énergétique en kWh/m<sup>2</sup>/an en énergie primaire.  
Ce classement est donné à titre indicatif. Il ne peut en aucun cas se substituer à la réalisation du diagnostic de performance énergétique de chaque appartement qui sera réalisé par un organisme spécialisé.



La certification NF Habitat garantit un niveau de qualité et de performance supérieures. Elle couvre trois domaines principaux : qualité des professionnels engagés, qualité des ouvrages, qualité des services et de l'information aux clients. Cette qualité est attestée par CERQUAL Qualitel Certification, organisme certificateur tiers et indépendant. Pour les résidents ce sont des bénéfices concrets au quotidien : un intérieur sain, sûr, agréable à vivre et des consommations maîtrisées.

## DES RÉFÉRENCES RÉGIONALES RECONNUES

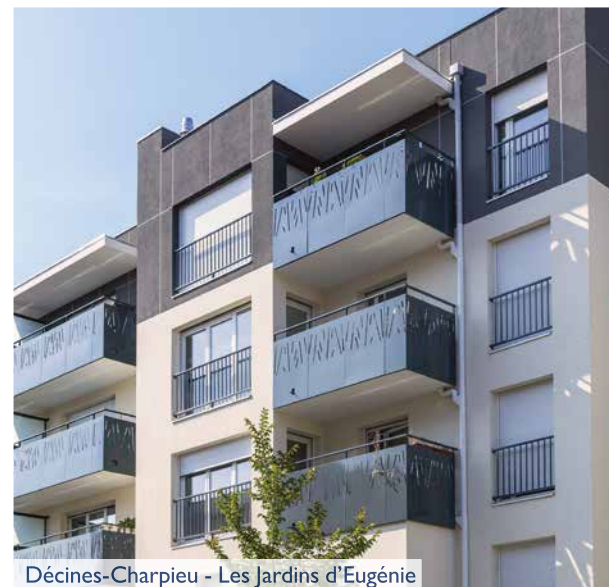
### Une implantation locale forte

Promogim sélectionne l'emplacement de ses résidences selon des critères exigeants : proximité des commerces, des écoles et des transports, présence d'espaces verts... autant d'éléments qui améliorent la qualité de vie. Promogim attache une grande importance à la qualité de ses architectures, qu'elles soient classiques ou contemporaines.

Les espaces intérieurs font l'objet de la même recherche de qualité : plans fonctionnels, prestations soignées...

Quant aux aménagements extérieurs, ils prévoient souvent des espaces paysagers agrémentant le cadre de vie.

Promoteur-constructeur visionnaire, Promogim traduit son engagement global et durable en matière de qualité avec des résidences répondant à des normes de plus en plus élevées en matière d'environnement et d'économie d'énergie telle que la Réglementation Thermique RT 2012.

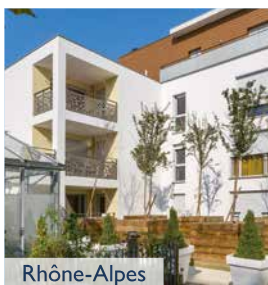


## DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES

### Une dimension nationale

Avec à son actif plus de 110 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis plus de 50 ans, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur huit directions régionales expérimentées.

Partenaire solide et fiable grâce à d'importants capitaux propres, Promogim, c'est aussi la sécurité financière d'une cotation exceptionnelle, une garantie financière d'achèvement des travaux, des assurances biennales et décennales sur les constructions.



### CRÉATEUR DE BELLES RÉSIDENCES

- **Vous êtes sûr de trouver une belle adresse** parmi toutes nos résidences en France, grâce à des emplacements soigneusement sélectionnés.
- **Vous profitez d'un beau rapport qualité - prix** tout en bénéficiant de nos prestations de qualité, à découvrir dans nos appartements décorés.
- **Vous rencontrez un interlocuteur dédié** qui vous accompagne de la recherche de financement jusqu'à la livraison de votre bien.
- **Vous bénéficiez de l'expertise du 1<sup>er</sup> groupe** de promotion immobilière indépendant et 100% résidentiel depuis plus de 50 ans.



**ESPACE DE VENTE**

72, rue Jacques-Louis Hénon  
69004 LYON

**Ouvert** mardi, mercredi et jeudi  
de 14h à 19h. Vendredi et samedi  
de 10h à 12h30 et de 14h à 19h.  
Fermé dimanche et lundi.

			
Bus à 1 min*	Supermarché à 4 min*	Théâtre et cinéma à 3 et 5 min*	Commerces de proximité dans un rayon de 5 min*
			
Crèche et école à 5 min*	Métro ligne C à 9 min*	Jardin et parc à 10 et 15 min*	Marché Croix-Rousse à 15 min*

**LA VIE QUOTIDIENNE**

- Boulangerie, pharmacie, supermarché, coiffeur, tabac/presse, banque dans un rayon de 5 min\* à pied.
- Supermarché à 4 min\*.
- Marché de la Croix-Rousse à 15 min\*.
- Crèche, maternelle et primaire à moins de 5 min\*. Collège et lycée à 9 min\*.
- Hôpital de la Croix-Rousse à 5 min\*.
- Poste à 11 min\*.

**LES DÉPLACEMENTS**

- À 1 min\* du bus S4 (Croix-Rousse) et à 3 min\* du bus C13 (pour rejoindre la gare SNCF Part-Dieu), à 7 min\* du bus 38.
- À 9 min\* du métro ligne C, station Hénon.
- À 16 min\*\* en voiture de la gare SNCF de la Part-Dieu.
- A 7 min\*\* en voiture du quai Charles de Gaulle ; à 10 min\*\* de l'A42.

**LES LOISIRS**

- Square et aires de jeux pour enfants à 2 min\*.
- Jardin du Gros Caillou à 10 min\* ; Parc de la Tête d'Or à 15 min\*.
- Théâtre à 3 min\*, cinéma à 5 min\*, bibliothèque à 12 min\*.
- Gymnase à 4 min\*, complexe sportif Gingando à 6 min\*.

\*Temps de trajet indicatif à pied. Source Google Maps.

\*\*Temps de trajet indicatif en voiture. Source Google Maps.

**04 78 71 71 71**

DÉCOUVREZ TOUTES NOS ADRESSES EN FRANCE  
**PROMOGIM.FR**