

VILLEURBANNE



VILLA GRATTE-CIEL - 9, rue Antoine Bernoux

*Une réalisation contemporaine au calme,
au cœur du quartier très prisé des Gratte-Ciel*





L'ADRESSE

Une adresse privilégiée proche de tout, à moins de 500 m⁽¹⁾ du métro

Bordée par le 3^{ème} et le 6^{ème} arrondissements de Lyon, Villeurbanne séduit par la qualité de vie qu'elle offre et par son accessibilité exceptionnelle dans la métropole lyonnaise.



“Villa Gratte-Ciel” prend place dans le quartier le plus emblématique de Villeurbanne, les Gratte-Ciel. Entre son marché animé, ses nombreux commerces, son théâtre et son hôtel de ville, le quartier cultive un esprit village très recherché.

De par sa situation, l'adresse conjugue de nombreux avantages. La réalisation se situe dans une rue au calme tout en étant à 250 m⁽¹⁾ du Cours Émile Zola. Les commerces sont à deux pas, boulangerie, pharmacie et même hypermarché sont à moins de 5 min* à pied. Le réputé marché des Gratte-Ciel est à 10 min* à pied et le centre commercial Carré de Soie à 5 min** en voiture. Côté enseignement, tous les établissements, de la crèche jusqu'au lycée sont dans un rayon de 12 min* à pied. Enfin, le métro “Gratte-Ciel” à 6 min* et les nombreuses lignes de bus rendent les déplacements dans la métropole très facile. Une accessibilité qui sera renforcée par le futur tram T6.

Organisée en deux petits immeubles entourés de verdure, “Villa Gratte-Ciel” affiche les lignes sobres d'une architecture résolument contemporaine. Les façades se parent de nombreux balcons, terrasses et jardins privatifs pour mieux faire profiter les appartements des multiples orientations et de vues agréables sur les espaces verts.

(1) Source Google Maps. *Temps de trajet indicatif à pied. Source Google Maps.

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



Bus
à 3 min*



Parc
à 3 min*



Commerces
de proximité à
moins de 4 min*



Supermarché
à 4 min*



Métro
à 6 min*



Crèche et
écoles à
moins de 7 min*

L'ARCHITECTURE

Une résidence contemporaine à taille humaine, élégante et lumineuse



“Villa Gratte-Ciel” s’intègre parfaitement dans son environnement, faisant le lien entre les immeubles et les petites maisons qui l’entourent.

De 5 étages, la réalisation prend du recul avec ses 2 derniers niveaux, y aménageant de vastes terrasses pour ses appartements en duplex, dans l’esprit de maisons modernes sur le toit.

D’architecture contemporaine, la réalisation emprunte quelques codes à ceux des Années 30, qui a rendu le quartier si célèbre. Les lignes anguleuses et les façades en gradins sont des spécificités de cette époque, que la réalisation souligne un peu plus en y ajoutant le dessin des brise-soleils. L’enduit blanc* éclatant, rehaussé d’éléments sombres, est une autre référence à l’Art Déco. Du gris clair* des menuiseries en aluminium à l’anthracite* des brise-soleils, du gris quartz* du porche

d’entrée jusqu’à l’enduit “calamine”* de l’attique et des fonds de balcons, ce jeu de nuances anime la réalisation tout en mettant en valeur la luminosité de l’ensemble.

Quelques éléments très contemporains renforcent le caractère marqué de la réalisation, comme le brise-soleil au Sud et à l’Ouest, qui se transforment en pergolas et abritent de discrets espaces de rangements extérieurs. Le verre opalin des garde-corps, le motif végétal de la grille en ferronnerie, le hall d’entrée vitré qui marie le zinc et le bois, ancrent également la réalisation dans la modernité

* Couleurs au choix de l’architecte.



Architecture
contemporaine



Réalisation
entièrement
close



Balcons,
terrasses et
jardins privés



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

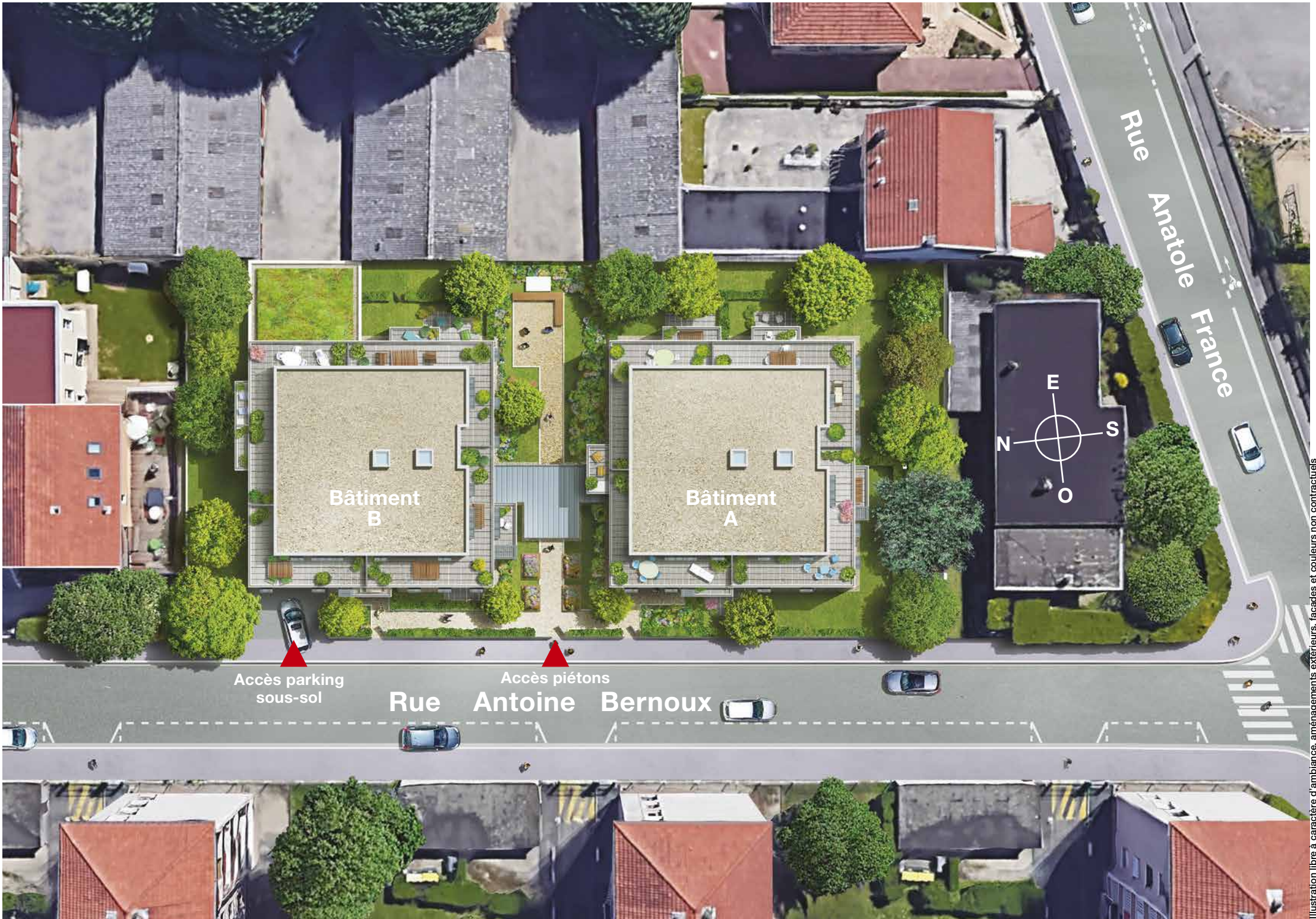


Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels

LE CADRE DE VIE

Entre calme et convivialité, un cadre de vie au naturel

“Villa Gratte-Ciel” ajoute ses jardins à ceux de la rue Antoine Bernoux, calme et résidentielle, dans laquelle elle prend place.

L'accès piéton s'effectue au centre de la réalisation, entre les deux bâtiments. Un portillon avec digicode s'ouvre sur l'allée intérieure. Celle-ci mène au porche vers l'Est ou longe la clôture vers le Sud et le Nord pour rejoindre les locaux vélos de chaque immeuble.

Encadrée par les parterres en bois plantés d'essences aromatiques*, l'allée mène au vaste hall d'entrée central, largement vitré, et commun aux 2 bâtiments. Celui-ci, décoré dans les moindres détails, affirme l'élégance de la réalisation et préfigure sa convivialité. Point de passage vers chaque entrée, lieu de rencontre privilégié, il offre de belles harmonies dominées par le bois. On y trouve des assises en bois clair, une bibliothèque partagée et l'ambiance agréable des jardins en transparence derrière les baies vitrées. Car s'il permet d'accéder aux deux entrées via une porte équipée d'un vidéophone, à droite et à gauche, il s'ouvre également sur les jardins intérieurs, côté Ouest. L'allée piétonne y reprend son

chemin jusqu'à une aire de détente dotée de bancs et de chaises, ouverte à tous les résidents.

La rampe d'accès au parking en sous-sol se situe sous le bâtiment B, côté Nord. Un portail télécommandé permet d'accéder à deux niveaux de stationnement. Des caves sont disponibles au 1^{er} sous-sol du bâtiment A, côté Sud. Un ascenseur avec accès Vigik permet de monter directement en étages depuis les niveaux de stationnement.

Les jardins participent également au bien-être des résidents, la réalisation étant entièrement entourée de nature. Côté rue, la clôture en serrurerie est doublée d'une haie végétale, tout comme les jardins privatifs des appartements en rez-de-chaussée, préservant ainsi l'intimité de chacun. Le jardin central, de part et d'autre du hall, est planté de massifs vivaces* aux belles floraisons décalées. Enfin, des arbres de haute tige* sont plantés tout autour de la réalisation, pour parfaire le tableau végétal de l'ensemble.

*Ou autres essences selon choix de l'architecte



Digicode et
vidéophone



Parking
sous-sol



Locaux
à vélos

LES PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

LES PARTIES COMMUNES

- Hall d'entrée décoré de grès cérame, revêtement mural bois, miroir et appliques murales (selon projet de l'architecte).
- Paliers avec moquette en étage, peinture décorative, revêtement mural type Texdecor* et appliques murales.
- 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 émaillé Saloni*, posé sur chape isophonique ou thermoacoustique. Revêtement stratifié dans les chambres.
- Peinture lisse sur les murs et plafond.
- Portes intérieures laquées avec poignées, finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures alu avec coffres monoblocs. Porte-fenêtres des séjours ouvrant à la française.
- Faïence murale Saloni* (hauteur 2,10m) dans la salle de bains.
- Salles de bains aménagées avec un plan de toilette, meuble de toilette, vasques encastrées Culina*, mitigeurs

Grohe*, grand miroir, applique lumineuse, baignoire et support mural de douche, pare-douche. 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).
- Volets roulants et brise-soleil orientable électriques dans toutes les pièces** (selon plans).

LA PERSONNALISATION

- Carrelages, 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 et volets roulants en PVC ou alu ou brise-soleil orientable, murs de façades avec isolant.
- Chauffage par radiateurs en acier à robinets thermostatiques.
- Eau chaude et chauffage produits par chaudière à gaz individuelle.

LA SÉCURITÉ

- Hall d'entrée protégé par un sas avec digicode et vidéophone relié à chaque appartement.
- 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
- Volets roulants électriques dans toutes les pièces** (selon plans).

* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.

** Hors salles de bains.

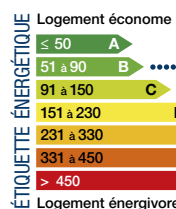


Photos non contractuelles. Exemple de décoration.



Dans une perspective de développement durable, la 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 "Villa Gratte-Ciel" 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.



VILLA GRATTE-CIEL

Consommation énergétique en kWh/m²/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.

simpliss^{im}

Le logement connecté qui vous simplifie la vie.

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

Vous pilotez depuis votre smartphone les différentes fonctions prévues :

- Box TaHoma® de Somfy® intégrée au tableau électrique.
- Détecteur de fumée à connecter au système.
- Volets roulants électriques à commande radio.
- 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).

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.

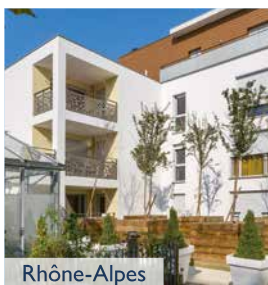


DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES

Une dimension nationale

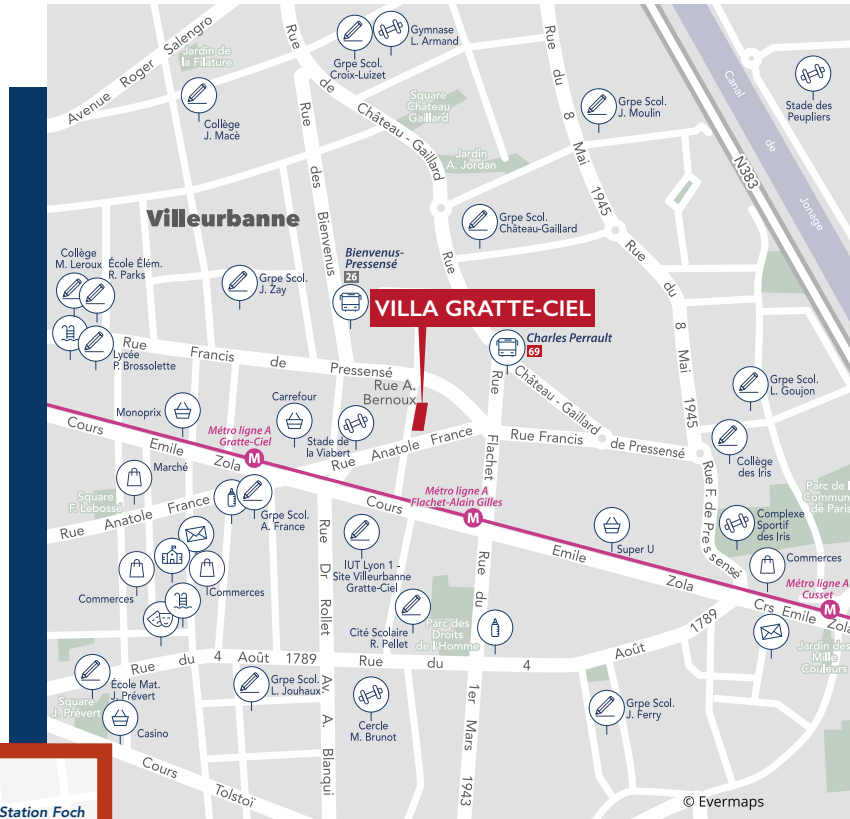
Avec à son actif plus de 110 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis plus de 50 ans, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur dix directions régionales expérimentées.

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.



LA VALEUR SÛRE DE L'IMMOBILIER

- 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^{er} groupe** de promotion immobilière indépendant et 100 % résidentiel depuis plus de 50 ans.



Lyon 6^{ème}

Station Foch à 150 m.

Arrêt Foch Bus 27-C4 à 150 m.

Parking Morand à 300 m.

Parking public à 10 m.

STORE PROMOGIM
90, rue Vendôme - Lyon 6^{ème}

Ouvert le lundi de 10h à 12h00 et de 14h à 19h.
Du mardi au samedi de 10h à 19h30 non stop.

**RETROUVEZ-NOUS
SUR LE STORE PROMOGIM
POUR DÉCOUVRIR LA RÉSIDENCE**

DÉCOUVRIS TOUTES NOS ADRESSES EN FRANCE
04 78 71 71 71 | PROMOGIM.FR

LA VIE QUOTIDIENNE

- Commerces de proximité (boulangerie, fleuriste, coiffeur, pharmacie) dans un rayon de 4 min* à pied.
- Hypermarché Carrefour à 4 min* à pied.
- Marché des Gratte-Ciel à 10 min* à pied.
- Centre commercial Carré de Soie à 5 min** en voiture.
- Crèche, école maternelle et primaire à moins de 7 min* à pied, collège et lycée à 12 min*.
- Poste à 10 min*. Mairie à 11 min*.

LES DÉPLACEMENTS

- À 3 min* à pied de la station de bus 69 "Rue de France - IUT".
- À 6 min* à pied de la station de métro A "Gratte-ciel".
- Futur Tram T6 prévu à proximité (prévu début 2026).
- Périphérique à 7 min** en voiture et autoroute A42 à 8 min*.

LES LOISIRS

- Médiathèque à 3 min*.
- Théâtre et cinéma à 14 min*.
- Stade à 2 min*. Complexe sportif à 4 min*.
- Square à 3 min*. Parc Branly à 8 min*.

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

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



Bus à 3 min*



Commerces de proximité à moins de 4 min*



Supermarché à 4 min*



Métro à 6 min*



Crèche et écoles à moins de 7 min*