



# LE BEL-AIR

**CALUIRE-ET-CUIRE**

Une adresse exceptionnelle rare entre ville et nature,  
aux portes de la Croix-Rousse

# LA VALEUR SÛRE DE L'IMMOBILIER.



Depuis plus de 55 ans, Promogim a bâti sa réputation sur la qualité des adresses qu'elle propose et le soin apporté à la conception et à la réalisation de ses résidences. Pour nos clients, ces différents éléments sont les garanties d'une qualité de vie préservée tout comme de la bonne valorisation de leur patrimoine dans le temps.

À Caluire-et-Cuire, Promogim signe une nouvelle adresse de choix, en continuité avec ses belles réalisations lyonnaises.

À deux pas du métro Cuire et de la Croix-Rousse, la résidence "le Bel-Air" s'installe dans un quartier calme et recherché, au cœur d'une commune connectée prisée. Résidence contemporaine, généreusement végétalisée, elle offre des appartements confortables aux prestations soignées, et des espaces partagés de qualité. Découvrez "le Bel-Air", le parfait équilibre entre nature, confort et vie urbaine.



Illustration d'une copropriété à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades en couleurs non contractuels



Vue depuis La Croix-Rousse



Parc de la Tête d'Or



Théâtre de la Croix-Rousse



Place Bertone



Mur des Canuts

# Un emplacement recherché aux portes de la Croix-Rousse

À la lisière du 4<sup>e</sup> arrondissement de Lyon, Caluire-et-Cuire incarne l'une des communes les plus recherchées de la métropole lyonnaise. Elle séduit par son équilibre harmonieux entre nature préservée, patrimoine historique et modernité urbaine. À quelques minutes de la Croix-Rousse, elle offre un art de vivre unique, porté par la richesse de ses commerces de proximité, ses infrastructures scolaires et culturelles de qualité, et une accessibilité optimale au centre-ville de Lyon grâce au métro ligne C. Appréciée pour son environnement calme, la commune se distingue aussi par ses espaces verts, ses berges aménagées et son tissu associatif dynamique. Une adresse rare, au cœur d'un quartier serein, bien desservi, où il fait bon vivre au quotidien.

Aux portes du quartier prisé de la Croix-Rousse et à seulement 4 min\* à pied du métro Cuire, "le Bel-Air" bénéficie d'un emplacement privilégié, à la croisée du calme résidentiel et de la vie lyonnaise. Dans un rayon de 500 m<sup>(1)</sup>, tous les commerces et services du quotidien sont accessibles : supermarché, pharmacie, boulangerie... Les familles apprécieront la proximité immédiate des établissements scolaires, de la crèche au lycée, à moins de 5 min\*. Les amateurs de culture et de loisirs profiteront de la médiathèque, du cinéma ou du marché, accessibles en moins de 20 min\* à pied. Enfin, les lignes de bus C38 et le métro C facilitent les déplacements vers Lyon Part-Dieu en moins de 20 min\*\*.

Une adresse rare, où tout est à portée de main pour vivre pleinement la métropole lyonnaise, dans un environnement préservé.



Le Bel-Air : 6, rue Claude Baudrand



Bus  
à 2 min\*



Supermarché  
à 3 min\*



Métro C  
à 4 min\*



Écoles à moins  
de 5 min\*



Théâtre  
à 10 min\*



\*Temps de trajet estimatif à pied. Source Google Maps. \*\*Temps de trajet estimatif en transport en commun. Source Google Maps.  
(1) Distances données à titre indicatif. Source Google Maps.

# Une identité architecturale élégante entre histoire et modernité

À Caluire, en lisière de la Croix-Rousse, la résidence "Le Bel-Air" s'élève avec élégance, comme une réponse contemporaine à l'histoire du quartier.

En façade, la pierre naturelle souligne les soubassements tandis que l'enduit clair\* et les parements bois et zinc des attiques s'élèvent avec légèreté vers le ciel. Les hauteurs modulées, les jeux d'ombres et les retraits viennent rythmer l'ensemble et offrir une silhouette urbaine harmonieuse, en continuité avec les bâtiments voisins.

Depuis la rue Claude Baudrand, la césure centrale crée une respiration, ouvrant une vue en transparence vers un cœur d'îlot généreusement végétalisé. "Le Bel-Air" signe ainsi une adresse délicate et intemporelle, tournée à la fois vers le confort des habitants et le respect de son environnement

\*Coloris selon choix de l'architecte



DÉCOUVREZ  
LA RÉSIDENCE

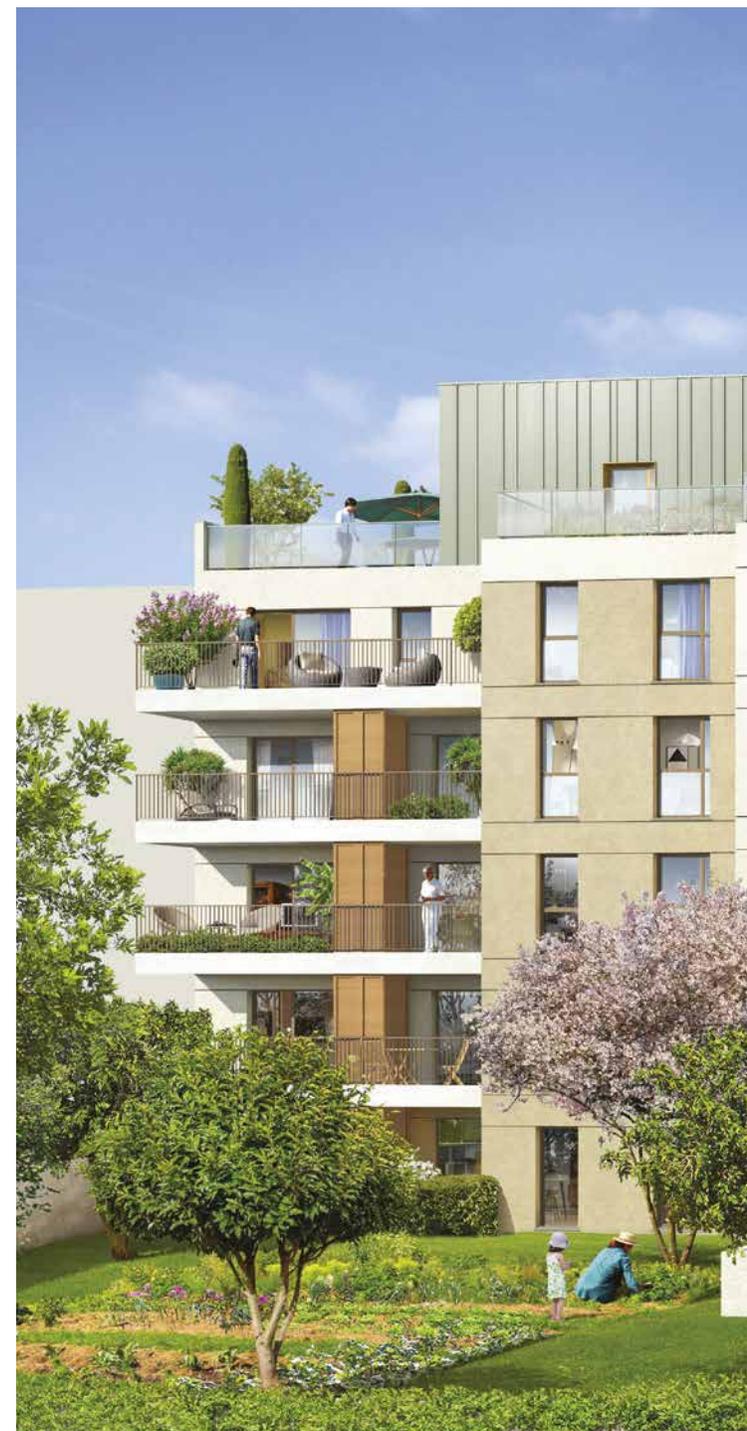




Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, végétation et couleurs non contractuels

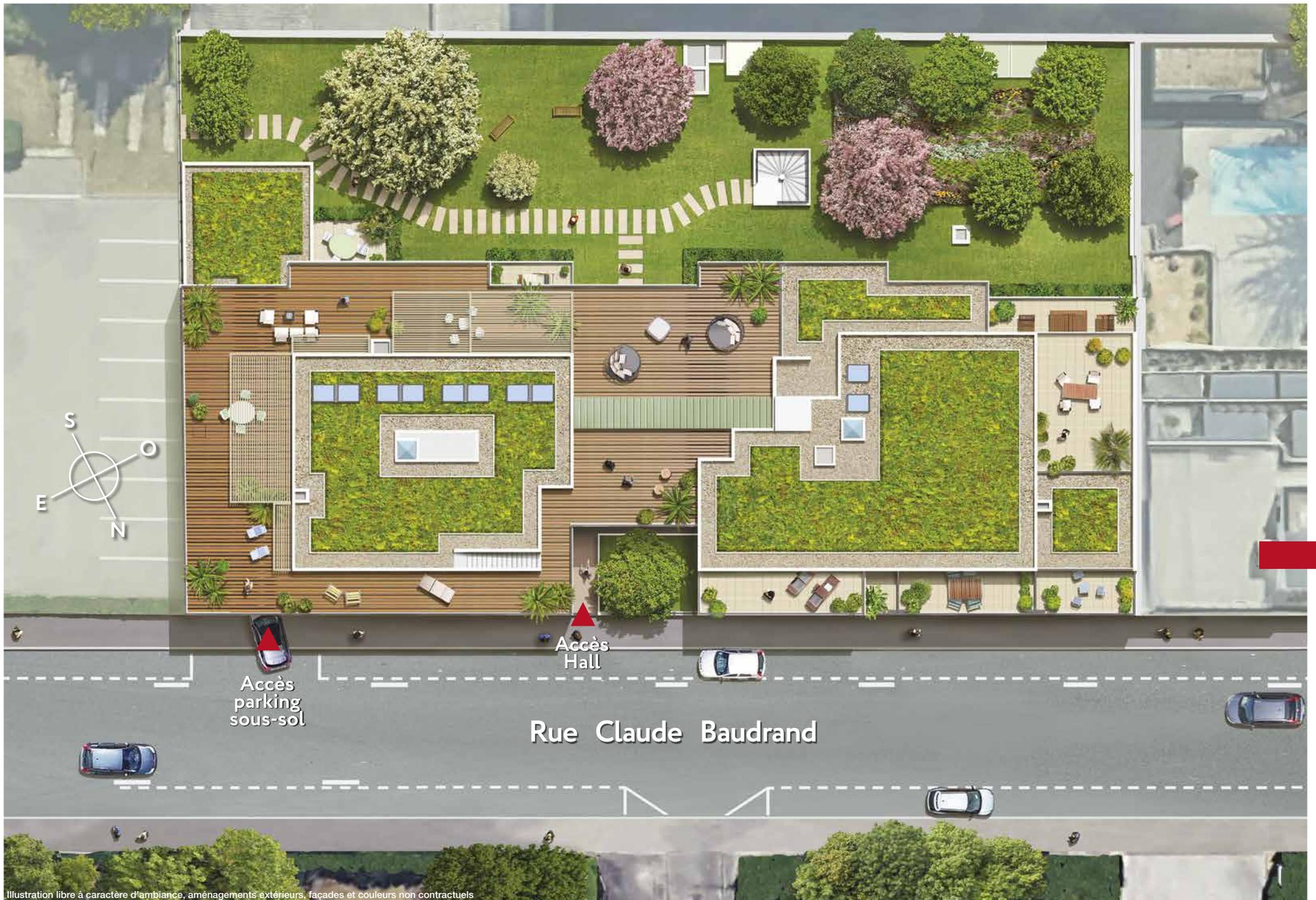


Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels

# Un cadre de vie agréable

## Le confort moderne dans un écrin de verdure

“Le Bel-Air” a été pensé comme un véritable havre de nature en cœur de ville pour offrir un cadre de vie serein et agréable à ses résidents. Accessible depuis la rue Claude Baudrand, l’entrée s’inscrit avec discrétion dans une façade soignée, donnant accès à un hall à la fois élégant et accueillant aux matériaux nobles.

À proximité immédiate, un vaste local vélos, accessible de plain-pied, répond aux nouveaux usages de mobilité.

Les véhicules accèdent à la résidence via un portail sécurisé menant à deux niveaux de sous-sol, libérant ainsi l’espace en surface au profit de généreux jardins paysagers.

En cœur d’îlot, un écrin paysager généreusement végétalisé déploie toute sa richesse : potager partagé, cheminements doux en pas japonais, arbres à haute tige\*, massifs fleuris\* et haies bocagères\* se mêlent dans une composition harmonieuse. Une végétation choisie pour sa résistance, sa variété et son utilité écologique, favorise la biodiversité locale, avec l’installation de nichoirs à oiseaux, d’abris à hérissons et de passages pour la petite faune.

Balcons, loggias ou terrasses prolongent les appartements dans ce cadre apaisé, où chaque détail a été pensé pour conjuguer bien-être et respect de l’environnement.

Une résidence où nature, lumière et confort s’équilibrent au quotidien, à deux pas de la Croix-Rousse.



**Cœur d’îlot paysager**



**Parking sous-sol**



**Local vélos**



\*Essences au choix de l’architecte.

Les informations sur les risques auxquels cette résidence est exposée sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

# Des appartements au confort durable et prestations raffinées, pensés pour vous

La résidence s'ouvre sur la rue Claude Baudrand et bénéficie d'orientations privilégiées Sud, Est ou Ouest, garantissant une belle luminosité naturelle. Plusieurs appartements sont traversants et la majorité sont prolongés par un balcon, une loggia ou une terrasse. Aux derniers étages, les appartements profitent de généreuses terrasses plein ciel.

Conçus avec soin, les plans offrent des volumes optimisés, des séjours ouverts sur la cuisine pour plus de convivialité et des espaces nuit bien séparés. Les chambres, soigneusement agencées, bénéficient pour la plupart d'un vaste rangement, pratique au quotidien. Grâce à des matériaux sélectionnés pour leur qualité et leur durabilité, ces appartements offrent une atmosphère chaleureuse et moderne.

Une architecture intérieure pensée pour conjuguer fonctionnalité, luminosité et bien-être au quotidien.

## Des intérieurs agréables





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

# Des prestations de grand confort

## Les parties communes :

- Hall d'entrée décoré de carrelage, miroirs, appliques murales et plafonniers encastrés ou suspendus (selon projet de l'architecte).
- Paliers avec moquette au sol, murs agrémentés de papier peint ou revêtement, appliques murales ou spots encastrés (selon projet de l'architecte).
- Éclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Portes palières en stratifié, seuil à la suisse et joint isophonique.
- Boîtes aux lettres connectées.

## Les finitions :

- Parquet contrecollé dans le salon, les chambres et les dégagements.
- Carrelage Saloni\* 60x60 cm dans la cuisine, la salle de bains et les toilettes.
- Portes intérieures laquées blanches avec poignées finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures en alu avec coffres monoblocs.
- Faïence murale Saloni\* toute hauteur dans les pièces humides.
- Salle de bains aménagée avec un meuble vasque, mitigeurs Grohe\*, grand miroir, applique lumineuse, baignoire ou douche acrylique, sèche-serviette Acova\* (mixte eau chaude/électricité).
- Placards avec portes coulissantes (selon plan de chaque logement).
- Lave-mains dans les toilettes à partir du 3 pièces (selon plans).
- WC suspendus.
- Volets roulants électriques sur toutes les ouvertures\*\* (selon plans).

## La personnalisation :

- Parquet contrecollé, 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 (selon étude thermique) et phonique : double vitrage, cloison placostil 72 mm, menuiseries extérieures et volets roulants en alu.
- Chauffage et production d'eau chaude assurés par une sous-station reliée au réseau de chauffage urbain.
- Pré-équipement climatisation pour les 3 pièces.
- Pompe à chaleur individuelle réversible (chauffage et rafraîchissement) pour les appartements 4 pièces uniquement (voir lots concernés sur l'espace de vente).

## La sécurité :

- Hall d'entrée sécurisé par un sas avec vidéophone sur porte intérieure relié à chaque appartement.
- Portes palières à âme pleine, équipées d'une serrure multipoints A2P2\* et de paumelles anti-dégondage. Seuil aluminium ou bois.
- Volets roulants sur toutes les ouvertures\*\* (selon plans).

\* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires. \*\* Sauf sur les petits châssis.

**CHOIX  
PERSONNALISÉ**

**LOGEMENTS  
CONNECTÉS**

**PRESTATIONS  
DE QUALITÉ**



L'objectif de la Réglementation Environnementale 2020\* est de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions, tout en diminuant leur impact carbone. Elle s'articule autour de trois principaux axes :

- Poursuivre la baisse des consommations globales des bâtiments neufs et améliorer leur performance énergétique. La RE2020 va au-delà de l'exigence de la RT2012, en insistant en particulier sur l'efficacité de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé.
- Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, de la phase de construction à la fin de vie (matériaux de construction, équipements), en passant par la phase d'exploitation (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage...), via une analyse en cycle de vie.
- Permettre aux occupants de vivre dans un lieu de vie et de travail adapté aux conditions climatiques futures en poursuivant l'objectif de confort en été. Les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique.

\*La RE 2020 concerne tous les logements dont le permis de construire a été déposé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022.



**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.
- Volets roulants électriques à commande radio.
- 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).

# Retrouvez-nous sur le store afin d'être accompagné par votre conseiller pour :

- Réaliser votre plan de financement.
- Découvrir la maquette 3D de la résidence et les plans des appartements.
- Visualiser les prestations intérieures.
- Visiter un appartement témoin.



## 90, rue Vendôme - Lyon 6<sup>ème</sup>

Store Promogim ouvert du lundi au samedi de 10h à 12h et de 14h à 19h. Fermé le dimanche.

# Promogim, la valeur sûre de l'immobilier

## **SÛR DE TROUVER UNE ADRESSE BIEN PLACÉE, AU MEILLEUR PRIX.**

Parmi les 80 adresses soigneusement sélectionnées par nos 12 agences régionales, trouvez la résidence idéale pour habiter ou investir partout en France.

## **SÛR DE BÉNÉFICIER DU MEILLEUR ACCOMPAGNEMENT FINANCIER.**

Tous nos conseillers commerciaux sont formés pour vous accompagner et vous proposer le plan de financement le mieux adapté à votre situation.

## **SÛR D'ACHETER EN TOUTE SÉRÉNITÉ.**

Grâce à l'expertise et la solidité financière du 1<sup>er</sup> groupe de promotion immobilière 100% indépendant depuis plus de 55 ans, vous investissez en toute sécurité.

## **SÛR DE PROFITER D'UN SEUL ET MÊME INTERLOCUTEUR.**

Choix de l'appartement, financement, prestations, visites de chantier, démarches administratives, livraison... Votre conseiller commercial vous accompagne tout au long de votre projet.

## **SÛR DE VOUS PROJETER DANS VOTRE FUTUR ACHAT.**

Sur l'espace de vente de votre prochaine résidence, vous vivez l'expérience réelle de votre futur logement : maquette en volume du projet, échantillon des prestations, visite d'un appartement témoin.



# UNE DIMENSION NATIONALE ET UNE IMPLANTATION LOCALE FORTE



Avec à son actif plus de 110 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis plus de 55 ans, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur douze 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.

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.

**ESPACE DE VENTE :**  
**90, RUE VENDÔME- LYON 6<sup>ÈME</sup>**

Espace de vente ouvert du lundi au samedi  
de 10h à 12h et de 14h à 19h. Fermé le dimanche.

**04 78 71 71 71**

**DÉCOUVREZ NOS APPARTEMENTS NEUFS**  
**SUR [PROMOGIM.FR](https://www.promogim.fr)**

