

AVERTISSEMENT

Les informations contenues dans cette présentation ont un caractère purement informatif. Elles ne peuvent être considérées comme un conseil en investissement ou une recommandation, ni même comme une offre de vente ou de souscription, ou encore comme une indication sur les conditions auxquelles l'opération sera finalement conclue.

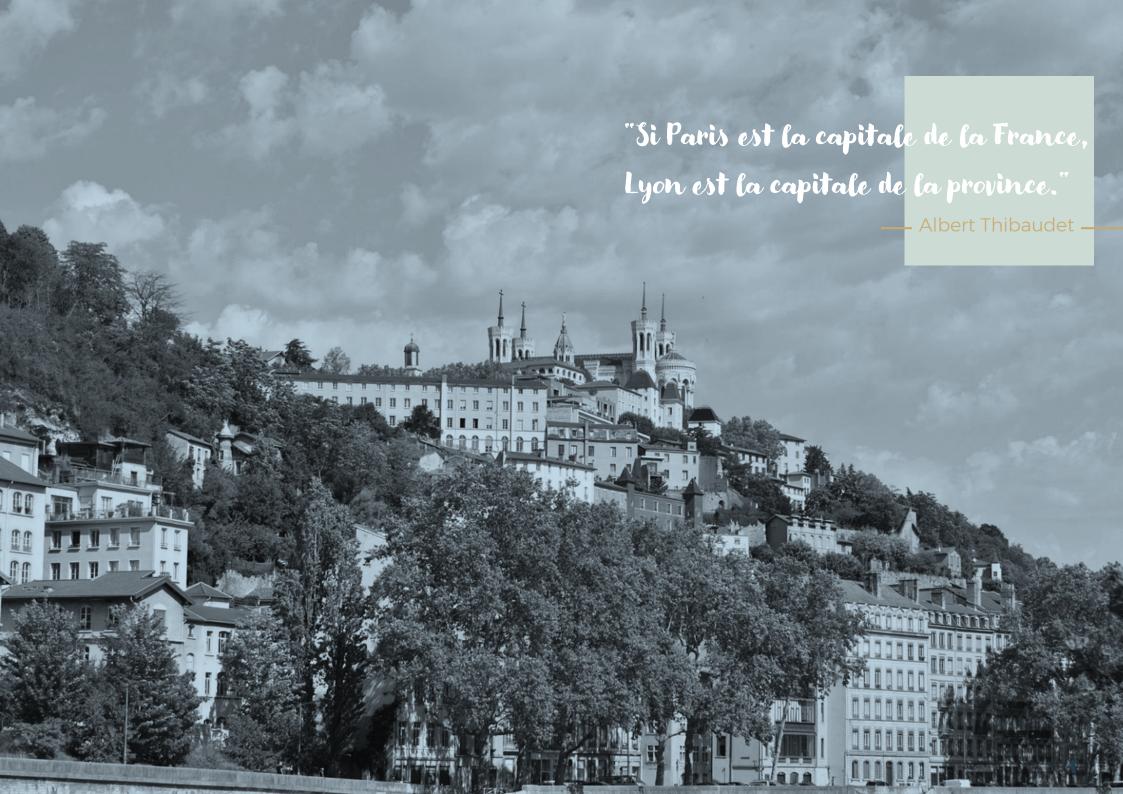
Les prix, exemples, simulations, analyses ou autres données chiffrées figurant dans ce document ont été délivrés de bonne foi, en tenant compte notamment des conditions de marché et du cadre juridique et fiscal au moment de leur rédaction et de données historiques ne préjugeant en rien de l'évolution future de la performance des produits présentés. Ils présentent un caractère exclusivement informatif et n'ont aucune valeur contractuelle.

Images ©PIXABAY

GRIFFON,

L'investissement en bref





Localisation stratégique ultra connectée



1 aéroport international

128 destinations

11 M de passagers

+ 26 % en 3 ans, 67 % de trafic international



3 gares TGV

15 M de voyages

+ 15 % de fréquentation depuis 2012

Lyon a été primée ville la plus accessible d'Europe en 2018

Access City Award 2018 de la Commission européenne



Métropole économique

131 100 établissements publics/privés

(Insee-REE 31/12/2016)

19 600 créations d'entreprises

Évolution : + 14 % en un an - Taux de création : 18 % (Insee-REE 31/12/2017)

654 100 emplois salariés

(Insee-Clap 31/12/2015)

15 900 emplois privés créés

+ 2,8 % en un an (Acoss-Urssaf au 31/12/2017)

8,6 % de taux de chômage

En France : 8,8 % (Insee, T2 2018)

1 ère métropole créatrice d'emplois :

15 900 emplois ont été créés en 2017, contre 11 000 à Bordeaux, 10 200 à Aix-Marseille et 7 300 à Toulouse

Tourisme et gastronomie mondiale



Capitale mondiale de la gastronomie

Ville emblématique du chef Paul Bocuse

4 **\$40** restaurants (Insee-REE 31/12/2016)

17 restaurants étoilés

Builting Bauchon Lyonning Pauchon Lyonni

ville à visiter en France par The New York Times

Élue meilleure destination européenne de court-séjour World Travel Awards 2016 UNE DESTINATION CONFIRMÉE POUR LE TOURISME D'AFFAIRES :

> 2^{ème} ville française de congrès et salons

(classement ICCA et UIA)

DES ÉVÈNEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS TOUTE L'ANNÉE :

- La Fête des Lumières
 (3 M de visiteurs)
- Festival Lumière (160 500 spectateurs)
- Les matchs de l'Olympique
 Lyonnais et des compétitions internationales (59 186 places)

Source: Grand Lyon Métropole 2019

LYON, Enseignement supérieur

1ère métropole étudiante de France pour la 2ème année consécutive (L'Étudiant 2018)

160 000 étudiants (MENESR 2016-2017)

2 campus internationaux

116 M€ d'investissement par la métropole pour l'enseignement supérieur (Période 2014-2020)

Marché immobilier



Le marché immobilier Lyonnais fait partie des marchés les plus attractifs au niveau européen et tient la seconde place sur le plan national.

Les prix sont tirés à la hausse par les biens anciens de caractère qui font l'objet d'une forte appétence et d'une extrême rareté dans les quartiers prisés du Vieux Lyon, Saint-Just, Fourvière ou du Point du Jour.

Évolution des prix à 1 an	10,2 %
Évolution des prix à 5 ans	32,8%
Indicateur de tension immobilière	20%
Durée de vente médian	38 jours

Les tendances du marché immobilier 2019 - Meilleurs Agents

L'Indicateur de Tension Immobilière (ITI) permet de comprendre l'impact sur le marché immobilier dans les 6 prochains mois grâce au rapport entre le nombre d'acheteurs et le nombre de biens à vendre.

Comment l'interpréter?

Un ITI supérieur à 5% signifie que le marché est dynamique : il y a plus d'acheteurs que de biens à vendre.

Un ITI entre -5% et 5% indique que le marché est équilibré : il y a autant d'acheteurs que de biens à vendre.

Un ITI inférieur à -5% montre un ralentissement du marché : il y a moins d'acheteurs que de biens à vendre.



1^{ER} ARRONDISSEMENT

Classé au patrimoine mondial de l'Unesco

Riche de plus de 2000 ans d'histoire, la ville de Lyon s'est façonnée au gré des époques, mêlant aujourd'hui des quartiers à l'ambiance unique, témoins de l'évolution de Lyon.

Depuis sa fondation par les Romains en 43 avant J.-C. sur la colline de Fourvière, la ville s'est étendue d'ouest en est, tirant parti de ses deux collines et de ses deux cours d'eau.



Inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO en 1998

Le 1^{er} arrondissement, profondément transformé au 19^{ème} siècle, est composé de beaux immeubles bourgeois et de sites emblématiques comme la place des Terreaux, l'Hôtel de Ville ou encore le Musée des Beaux-Arts.

Le quartier continue de se renouveler comme le montre la restructuration de l'Opéra par Jean Nouvel entre 1989 et 1993.



LA PLACE DU GRIFFON, Et son environnement

Ouverte en 1353, la rue tire son nom de la croix du Griffon qui était édifiée en contre-haut de la rue.

Le Griffon est un animal mythologique généralement représenté avec un corps de lion, la tête et les ailes d'un aigle.

La rue du Griffon est semi-piétonne et très utilisée par les personnes qui se rendent à pied des pentes de la croix rousses au centre-ville. Elle relie la Croix-Paquet à l'Opéra en passant par la place éponyme.



LA PLACE DU GRIFFON, Et son environnement

ACCÈS



Station Croix-Paquet à 110 m Station Hôtel de Ville - Louis Pradel à 220 m



Ligne C3 - Arrêt Hôtel de Ville



2 stations Velo'v à moins de 200 m

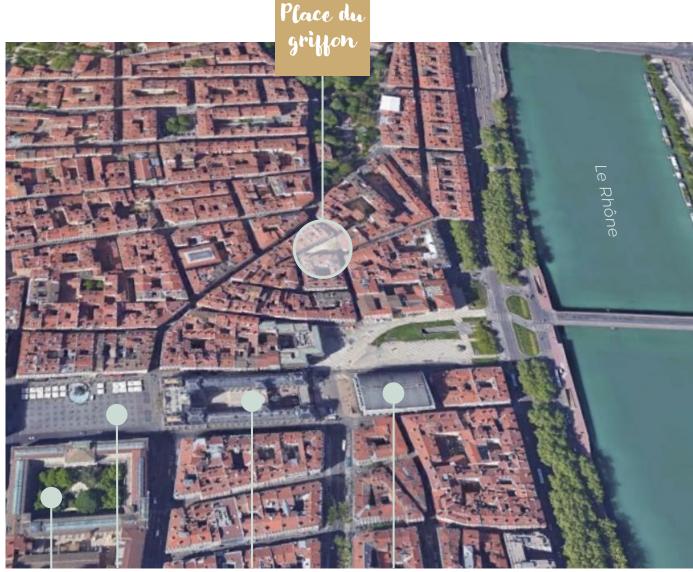


Gare Lyon Perrache Gare Lyon Part-Dieu



Aéroport international Lyon-Saint Exupéry





Musée des Beaux-Arts

Place des Terreaux

Hôtel de Ville

Opéra



Un environnement de très grande qualité niché entre La Saône et Le Rhône



Un quartier riche par son patrimoine architectural, son opéra, son musée des beaux-arts, son amphithéâtre romain...



L'immeuble occupe un point central de l'arrondissement en lui garantissant un accès rapide aux écoles comme à l'hôtel de ville



2 parkings souterrains à proximité immédiate proposant des abonnements annuels



L'accès aux lignes de métro A et C par les stations Croix Paquet et Hôtel de ville



Les rues piétonnes offrent de nombreux lieux de vie et de sorties prisés par les lyonnais

GRIFFON,

Immeuble aux façades typiques du 19ème siècle



- Occupation mixte : commerces au RDC et résidentiel aux étages supérieurs
- Surface : 2 300 m²
- Immeuble de 7 étages
- Ascenseur
- Caves en sous-sol





GRIFFON

Opération en Déficit Foncier Premium







48 appartements

Typologie: Studio et T2

25 caves

Enveloppe travaux envisagée : 105,5 k€ à 261,5 k€

Démarrage prévisionnel des travaux : **T1 2021**

Livraison prévisionnelle : **T1 2022**

LE PLAN DE RÉNOVATION¹, Valoriser les qualités architecturales de l'immeuble en recherchant le bien-être d'un habitat moderne



Travaux extérieurs et parties communes

- Ravalement de la façade
- Remplacement de l'ensemble des menuiseries
- Rénovation de l'escalier central en pierre et des ferronneries d'origine
- Mise en valeur et sécurisation du hall d'entrée

Travaux et prestations intérieurs

- Plans optimisés
- Placards intégrés
- Cuisines aménagées
- Parquet chêne
- Salle de bain avec meuble-vasque et miroir éclairé
- Receveur de douche extraplat avec paredouche en verre
- Toilettes suspendues



Peinture personnalisée dans la pièce de vie

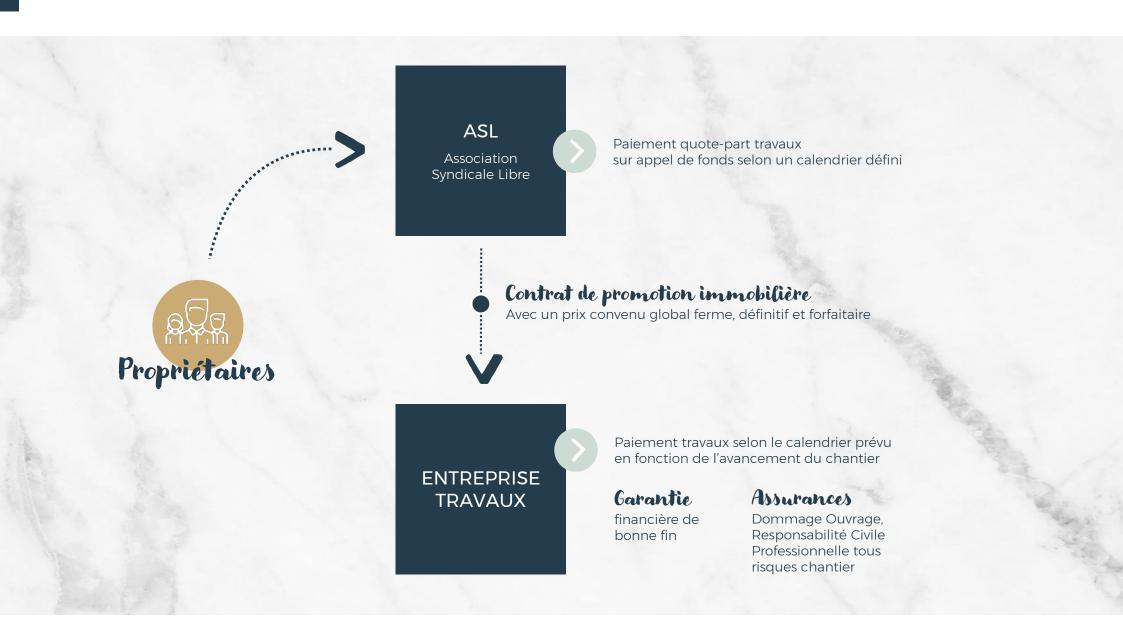






STRUCTURATION

Sécuriser le montant, la durée et la bonne fin de l'opération



MARCHÉ LOCATIF

Une typologie d'appartements parfaitement adaptée à la demande

LYON 1 ER ARRONDISSEMENT

EMPLOI ET CHÔMAGE

58 % d'actifs

9 % d'actifs de moins de 30 ans 15 % chercheurs d'emploi

COMPOSITION DU FOYER

64% célibataires
21% couples
15% familles

29 ans d'âge médian

TYPOLOGIE DU LOGEMENT



27 % des juturs locataires cherchent un 2 pièces



100 % cherchent un appartement

Source: LaCotelmmo by SeLoger 2020



GRIFFON

3, rue du Griffor 69001 LYON

TITULAIRE DU CONTRAT DE TRAVAUX

AXIM

26, avenue Tony Garnier, 69007 Lyon +33 4 72 94 09 47

ASSISTANCE JURIDIQUE A LA MAITRISE D'OUVRAGE

Archimède avocats & associé 2, rue Grolée, 69002 Lyon + 33 4 81 09 76 80

ARCHITECTE

Moon Safari architecture et urbanisme 12, rue Simone de Beauvoir, 69007 Lyor +33 4 78 71 73 18