

Lyon 8

Esprit Lumière



La quiétude d'une résidence au cadre de vie intimiste

Un accord parfait...

Lyon, ville lumière aux multiples facettes

Prisée pour sa position géographique privilégiée, Lyon se déploie au croisement des grands axes européens de circulation.

Réputée pour son art de vivre, l'ancienne capitale des Gaules caracole en tête des sondages comme étant la ville la plus agréable à vivre ou encore la plus attractive de France.

Inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco, capitale de la gastronomie, elle est aussi un haut-lieu de la culture avec de nombreux sites emblématiques et événements d'envergure : musée des Confluences, Biennale de la Danse, Fête des Lumières, Les Nuits de Fourvière...

Avec ses pôles de compétitivité, ses sites scientifiques à la pointe de la technologie, ses entreprises leaders et ses filières d'excellence, la Métropole de Lyon est reconnue comme une des places économiques les plus attractives d'Europe.

Soucieuse du bien-être de ses habitants, la capitale rhodanienne offre 430 hectares de parcs et jardins et un réseau efficace de transports avec ses 3 gares TGV, ses lignes de métro et tramway et son aéroport.

Forte de ces atouts, la 1^{ère} ville étudiante de France entend bien pérenniser son attractivité et inciter talents et investisseurs à la rejoindre !



Le Vieux-Lyon depuis la passerelle Saint-Georges



La Saône et Confluence



Le pont Raymond Barre au dessus du Rhône



Le centre d'affaires, le centre commercial et la gare de La Part-Dieu accessibles en quelques minutes



Vivez sereinement, tout est à portée de main !

C'est entre Monplaisir et Gerland, que s'installe la résidence **Esprit Lumière**. Le quartier, calme et paisible, séduit par la présence de tous les services indispensables à un quotidien pratique.

Entourée par les parcs Sergent Blandan et Clos Layat, à 2 pas du stade Dumont, **Esprit Lumière** saura aussi satisfaire les amateurs d'activités en plein air.

Pour vos déplacements quotidiens, la ligne de bus 35 offre un arrêt situé à 4 min* à pied de la résidence, en liaison directe avec la place Bellecour à 15 min*. 3 arrêts de tramway (T2-T4 et T6) à 10 min* à pied et 2 arrêts de la ligne C12 à 6 min* complètent ce dispositif et garantissent une desserte de qualité.



Une desserte rapide et facile grâce au tramway

... entre dynamisme et sérénité

Lyon 8^{ème}, histoire et métamorphose

À la pointe sud-est de Lyon, le 8^{ème} arrondissement est un territoire dynamique en pleine métamorphose urbaine visant à améliorer le cadre de vie de ses habitants et à développer son attractivité économique.

Rassemblant plus de 5000 entreprises et le pôle Santé Est de la Métropole, l'arrondissement est résolument tourné vers l'avenir. Berceau du 7^{ème} art et des frères Lumière, de l'architecture de Tony Garnier et des rosiéristes, le 8^{ème} arrondissement excelle également sur le plan culturel au travers de lieux emblématiques tels que l'Institut Lumière, la Maison de la Danse et le musée urbain Tony Garnier.

À la croisée d'axes de circulation structurants, l'arrondissement déploie un réseau complet de transports en commun (3 lignes de tram, 6 arrêts de métro) permettant de rejoindre rapidement La Part-Dieu, le quartier de la Confluence, ou encore le centre-ville de Lyon.



Maison de la Danse - Lyon 8



Institut Lumière - Lyon 8

À PROXIMITÉ*

- **Boulevard périphérique** en connexion avec A7 Marseille, A43 Grenoble et A42 Genève à 8 min en voiture.
- **Gare TGV de La Part-Dieu** à 15 min par le T4.
- **Gare et métro Jean Macé** à 9 min à vélo.
- **Stations de tramway**, lignes T2, T4 et T6 à 10 min à pied.
- **Musée urbain Tony Garnier** à 4 min à vélo.
- **Maison de la Danse** à 11 min à vélo.
- **Institut Lumière** à 11 min à vélo.
- **Université Jean Moulin** à 8 min à vélo.

* Temps indicatifs, sans circulation - Sources Google Maps, TCL

Mot de l'architecte

« Notre projet s'immisce dans un double langage, à la croisée d'un foisonnement de gabarits pavillonnaires et collectifs.

Le volume bâti est compris dans une enveloppe simple. Un jeu de plein et de vide vient rythmer la rue et accompagner le piéton. Cette morphologie est marquée en façade par des habillages en pierre naturelle qui permettent de jouer avec l'ombre et la lumière.

L'alternance de ces éléments élégants aux étages inférieurs est fragmentée en attique avec la mise en place de logements façon « maison sur le toit » : des appartements avec des terrasses généreuses faisant le tour des habitations et créant une extension de l'espace intérieur vers l'extérieur.

Tout un travail paysager a été mis en place afin de créer une mosaïque de jardins privés et collectifs mêlant différents usages et modes de vie. »

Hassane OUAZZANI,
OWORKSHOP Architectes





La résidence combine tonalités claires et matériaux pérennes dessinant des séquences rythmées et soignées sur toutes les façades.

Un écrin contemporain

L'expression d'une architecture élégante

En retrait de la rue Antoine Dumont, une impasse calme et bordée d'arbres, la résidence **Esprit Lumière** se déploie autour de deux entités de trois étages et d'un attique.

L'écriture des bâtiments reprend les codes stylistiques des constructions voisines et facilite leur discrète et harmonieuse intégration urbaine dans le paysage environnant.

Une intimité préservée

Des jeux d'ouvertures, des décalages de volumes favorisent un ensoleillement maximum et protègent habilement l'intimité des terrasses soulignées de garde-corps en verre opale. D'élégants parements en pierre témoignent du soin apporté à la construction.

Les stationnements établis en sous-sol sont accessibles depuis la rue Antoine Dumont et préservent la tranquillité des résidents.



Pour un confort jour après jour

Les appartements et la maison 5 pièces d'**Esprit Lumière** dévoilent des intérieurs aux prestations de standing et aux finitions soignées.

L'attention portée à leur conception assure une qualité d'usage optimale et répond aux aspirations actuelles : cuisine ouverte sur le séjour, pièces de vie fonctionnelles aux volumes généreux prolongées sur l'extérieur par de beaux balcons ou terrasses. Certains logements disposent même d'un dressing et d'un cellier.

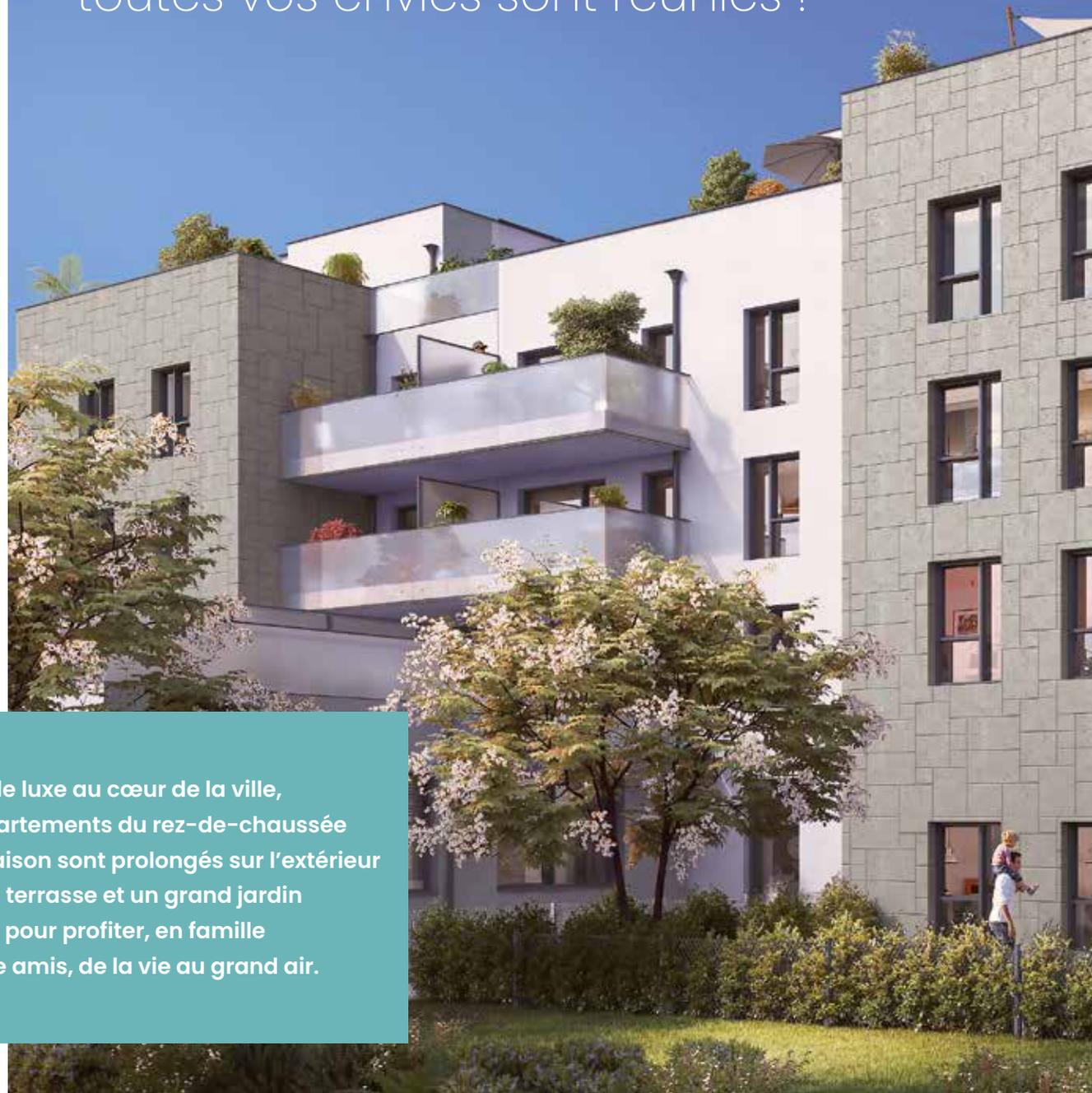
Les grandes ouvertures verticales laissant entrer un maximum de lumière naturelle, l'isolation thermique et acoustique, sont autant d'arguments en faveur d'un confort de vie pérenne.



Véritable luxe au cœur de la ville,
les appartements du rez-de-chaussée
et la maison sont prolongés sur l'extérieur
par une terrasse et un grand jardin
privatif, pour profiter, en famille
ou entre amis, de la vie au grand air.

Lumière, terrasses, jardins...

toutes vos envies sont réunies !





PRESTATIONS



CONFORT

- Entrée, séjour, dégagement, cuisine : carrelage grès émaillé.
- Chambres : revêtement de sol stratifié.
- Salles de bains et salles d'eau : carrelage grès émaillé, faïence en périphérie et toute hauteur. Meuble vasque, bandeau lumineux et miroir, radiateur sèche-serviettes.
- WC : carrelage grès émaillé, bloc WC suspendu.
- Occultation par brise-soleil à lames orientables ou volets roulants à commande électrique individuelle.
- Placards aménagés.



ÉNERGIE

- Chauffage et eau chaude assurés par chaudière individuelle gaz à condensation*.
- Régulation de la température par thermostat d'ambiance programmable*.



EXTÉRIEUR

- Prise extérieure étanche sur terrasse ou balcon côté séjour.
- Point lumineux en applique pour les terrasses et balcons.



SÉCURITÉ

- Résidence entièrement clôturée et sécurisée.
- Places de stationnement et locaux 2 roues en sous-sol avec contrôle d'accès par télécommande individuelle.
- Portes d'entrée sécurisées par digicode et vidéophone.
- Porte palière avec serrure 3 points A2P1*.

* Sauf pour le studio - lot C303 et les T2 (hors lots C103 et C203).

Lyon 8
Esprit Lumière

Aux amateurs **d'exception,**
une maison sur le toit...





... des attiques version 360°

Trois attiques couronnant chaque volume réservent à quelques privilégiés le prestige d'appartements de grandes typologies.

Imagines comme une maison sur le toit, ces appartements d'exception se distinguent par un très large retrait permettant d'offrir à leurs habitants de vastes terrasses, jusqu'à plus de 200 m².

Profitant de trois, voire de quatre expositions, elles sont sublimes par de grandes pergolas en aluminium. Protégées des regards par des pare-vues, ces terrasses prolongent le confort à l'extérieur et peuvent être envisagées comme des pièces à habiter.

Les appartements, de conception contemporaine, conjuguent vastes surfaces et prestations de standing. Grandes baies vitrées ouvrant le séjour et les chambres sur la terrasse, cellier, salle de bains complétée par une ou deux salles d'eau, espaces de nuit séparés des pièces à vivre... rien ne manque !

... ou le privilège
d'une maison en
duplex avec jardin
et accès privé

Privilégiant le bien-vivre, **Esprit Lumière** propose également une maison de 5 pièces en duplex accessible directement depuis la rue Antoine Dumont.

Son vocabulaire architectural fait écho aux bâtiments et sa conception met habilement à profit sur l'arrière trois rares espaces extérieurs.

Son rez-de-chaussée accueille un vaste séjour avec cuisine ouverte, une suite parentale avec dressing et salle d'eau ainsi qu'une terrasse et un jardin privatif.

Les trois autres chambres, établies en retrait au premier niveau, garantissent calme et tranquillité. Vous serez également séduits par la présence d'une belle terrasse supplémentaire à l'étage, accessible depuis l'une des chambres, avec vue sur le massif boisé de votre jardin.

Un trait d'union entre nature et bien-vivre

Les aménagements extérieurs ont été soigneusement dessinés par un architecte paysager. Principalement situés à l'arrière du front bâti et entièrement piétons, ils constituent une véritable bulle de verdure propice au calme et à la sérénité.

Un chemin privatif accessible depuis la rue, plantée d'arbres et arbustes (chêne persistant, érable boule...), de platebandes aromatiques à fleurs et graminées, crée une échappée visuelle sur le cœur d'îlot ressourçant.

Les jardins communs positionnés en partie centrale sont ponctués de massifs de sous-bois, de fleurs parfumées (lavandes, santolines...) et de bancs en bois. Ils déclinent ainsi autant d'ambiances végétales appelant à la promenade et à la rencontre entre les habitants de la résidence.

Esprit d'ouverture

Quant aux généreux jardins privatifs des appartements du rez-de-chaussée et de la maison, engazonnés et délimités par des haies végétales denses, ils se transforment en espaces de vie supplémentaires et s'animent les beaux jours venus.

En limite de propriété, plusieurs grands arbres conservés, des cerisiers du Japon, et des érables au feuillage rouge flamboyant à l'automne constitueront un écran végétal ménageant l'intimité des résidents.





Cultivez votre jardin
et sublimentez votre quotidien !

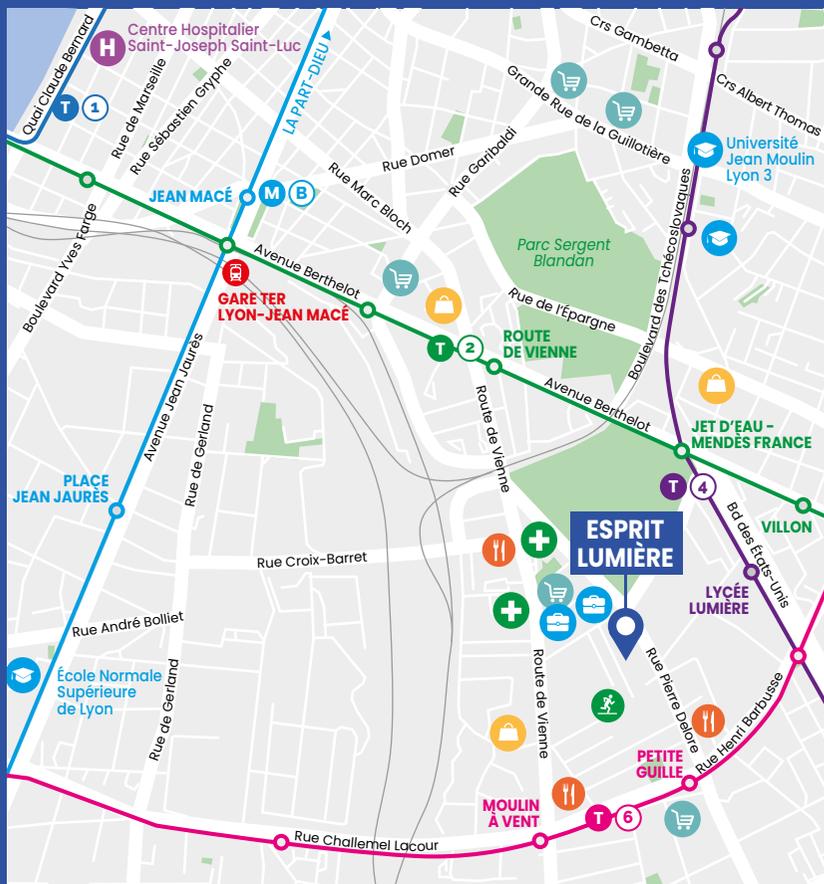
Lyon 8

Esprit Lumière

RT₂₀₁₂
Bâtiment basse consommation

Loi PINEL
Zone A

PTZ+
0%
Prêt à taux zéro +



Adresse

19-21-23 rue Antoine Dumont
86 ter rue Pierre Delore
69008 Lyon

Accès*

• En voiture

Boulevard périphérique en connexion avec A7 Marseille, A43 Grenoble et A42 Genève en 8 min en voiture.

• En transports en commun

À 10 min à pied : tramway T2 arrêt « Jet d'eau - Mendès France », T4 arrêt « Lycée lumière » et T6 arrêt « Petite Guille ».

Bus ligne 35 arrêt « Audibert Lavirotte » à 3 min à pied (250 m).

Renseignements

0 805 20 15 15
marignan.immo

Appel gratuit depuis un poste fixe

Marignan, un grand nom de la promotion immobilière française depuis 45 ans

Promoteur immobilier agile et engagé, Marignan stimule les espaces de vie et réinvente le paysage urbain français chaque jour, à l'écoute des tendances et de ses clients. Porté par la proximité de son réseau national, Marignan sait se positionner et mener à bien de grands projets d'aménagement, privilégiant fluidité, innovation, transparence et réactivité.

Accessible et respectueuse des ressources, Marignan offre une gamme de produits et services en constante évolution et imagine des espaces de vie toujours plus durables pour l'habitat, l'immobilier d'entreprise ou les résidences de services.



ESPACE DE VENTE
107, rue Servient
69003 Lyon
marignan.immo

* Temps indicatifs, sans circulation - Sources Google Maps, TCL - (1) La résidence « Esprit Lumière » de Marignan, située à Lyon 8^{ème} est conforme à la réglementation RT 2012. (2) Le dispositif Pinel permet une réduction d'impôt sur le revenu égale à 12 % sur 6 ans, 18 % sur 9 ans et avec une possibilité de prorogation de l'engagement de location initial jusqu'à 12 ans permettant un avantage fiscal pouvant atteindre 21 % du prix d'acquisition d'au plus 2 logements, retenu dans la limite de 300 000 € (soit au maximum : 6 000 € par an durant 9 ans et 3 000 € pendant les 3 années suivantes), dans la limite du plafond de prix d'achat actuellement fixé à 5 500 €/m² de surface utile. Ce dispositif s'applique pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques, destiné à la location nue à titre de résidence principale pendant 6 ans minimum à un loyer plafonné, et à des locataires selon plafonds de ressources. Cette réduction d'impôt est prise en compte pour le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux visés à l'article 200-0 A du CGI (10 000 €). Les durées de 6 ou 9 ans sont définies lors de la déclaration de revenu de l'année d'achèvement ou d'acquisition si elle est postérieure et d'une manière irrévocable. LE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LOCATION ENTRAÎNE LA PERTE DU BÉNÉFICE DES INCITATIONS FISCALES. INVESTIR DANS L'IMMOBILIER COMPORTE DES RISQUES. CONSULTEZ LE SITE INTERNET MARIIGNAN-IMMOBILIER.COM POUR EN SAVOIR PLUS. (3) Nouveau Prêt à Taux 0 % octroyé pour l'achat d'un logement neuf destiné à demeurer, au cours des six premières années suivant la date de versement du prêt, la résidence principale de l'emprunteur. Il est réservé aux personnes physiques qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt. Le montant de ce prêt, ses modalités de remboursement et sa durée sont soumis à des conditions d'attribution en fonction de la zone géographique du logement, de la composition du foyer et des ressources de l'acquéreur (Art. L.31-10-1 et s. et R.31-10-1 et s. du Code de la construction et de l'habitation). Nouveaux barèmes PTZ applicables à partir du 1^{er} janvier 2019. Architectes : OworkShop - Illustrations : Epsilon 3D - Document non contractuel sous réserve d'erreurs typographiques. Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance. Crédits photos : Adobe Stock - Maison de la Danse. MARIIGNAN, SAS au capital de 12 000 000 euros, dont le siège social est situé au 4, place du 8 mai 1945 à LEVALLOIS-PERRET (92300) - RCS Nanterre 412 842 684. Conception : COEF.6 - 01/2021.