



# HÉRITAGE

MONTCHAT, NOUVELLE GÉNÉRATION



# MONTCHAT, NOUVELLE GÉNÉRATION

C'est une histoire de vie, de renaissance, une histoire de mémoire aussi, comme un retour aux sources, à l'âme d'un lieu si particulier.

Berceau du mouvement mutualiste, la clinique Trarieux, dès 1935, accueille et soigne gratuitement les familles dans un esprit de solidarité, de responsabilité et d'humanisme.

Aujourd'hui, ADIM Lyon et VINCI Immobilier redonnent vie à cette mémoire mutuelle en puisant dans des valeurs communes de respect, d'innovation et de protection.

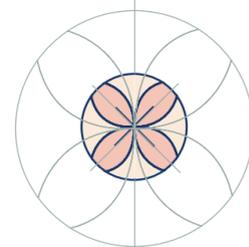
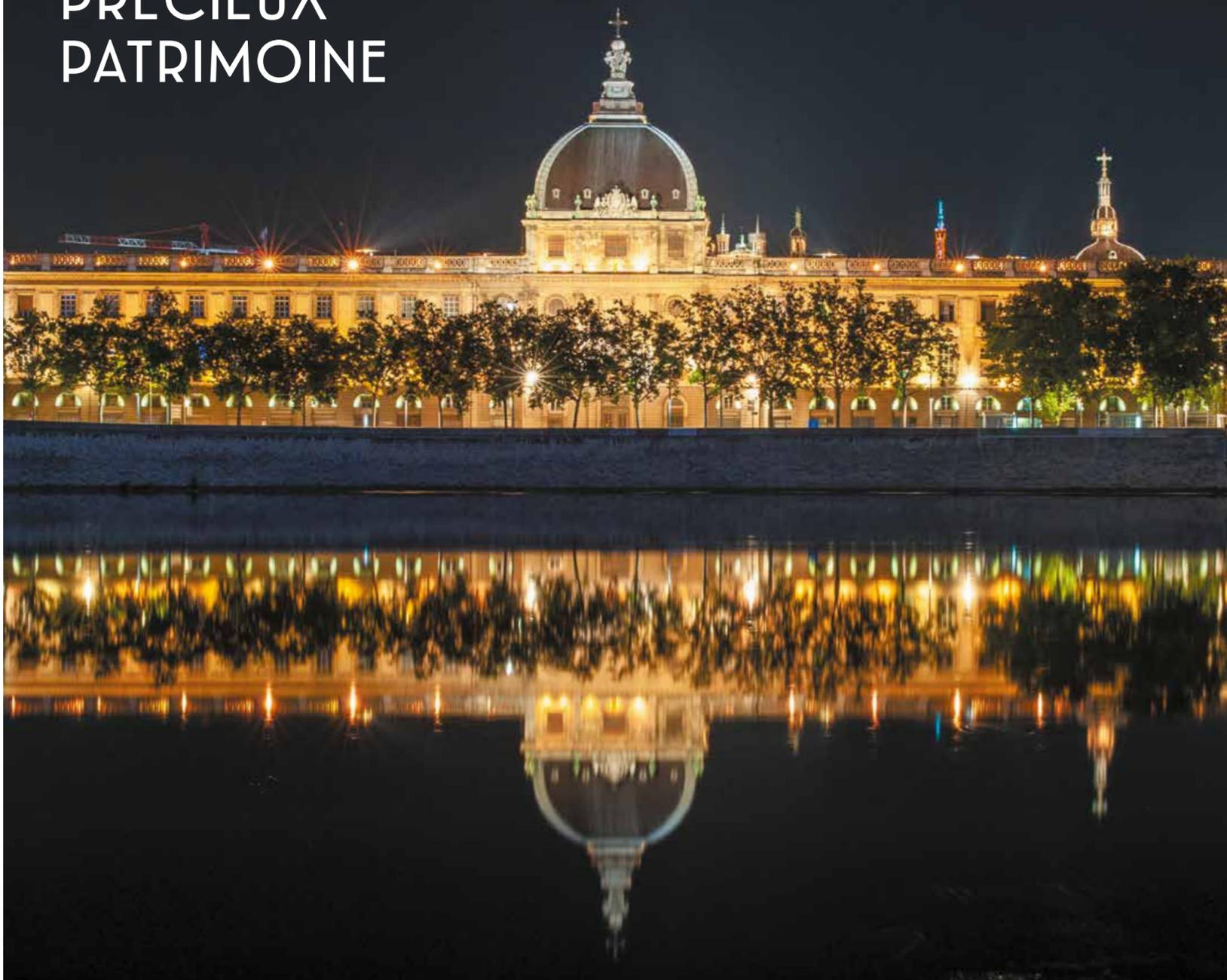
La transmission de ce patrimoine architectural et naturel unique, devenu bien commun, s'opère dans une continuité propre aux origines de sa conception.

HERITAGE, compose le lien vers les nouvelles générations, la transmission d'une nature protégée, valorisée, d'un habitat pensé pour de nouveaux usages, reconnecté à son écosystème ; un lieu de vie, source de tous les échanges, de toutes les interactions au sein de son parc, du quartier, de la ville.

Un endroit pour vivre, pour grandir et retrouver du sens.



# L'AVENIR, NOTRE PLUS PRÉCIEUX PATRIMOINE



## LES MILLE VISAGES D'UNE VILLE EN MOUVEMENT

A la confluence du Rhône et de la Saône, à mi-chemin entre mer et montagne, entre Europe du Nord et Méditerranée, au cœur d'une région économique florissante, la Métropole de Lyon réussit cet équilibre parfait du bien-vivre.

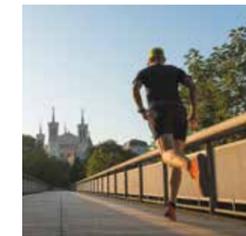
Inventive et plurielle, elle a su préserver et valoriser un patrimoine exceptionnel en se projetant vers l'avenir par des initiatives urbaines audacieuses.

Ses quartiers historiques classés au Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'UNESCO dialoguent avec de nouveaux

territoires porteurs de réalisations architecturales et artistiques futuristes signées par les plus grands noms de la création contemporaine.

Au gré de ses métamorphoses, la deuxième métropole de France s'inscrit dans cette tradition d'ouverture au monde.

Son engagement dans un tourisme responsable, la place aujourd'hui en tête des villes les plus attractives à l'international et en seconde position des meilleures destinations urbaines européennes (World Travel Awards).



## LYON, LE CHOIX D'UNE URBANITÉ DOUCE

Si Lyon inspire par son rayonnement économique et culturel, chaque quartier respire grâce à une démarche de développement durable ambitieuse. Les besoins et les aspirations de l'ensemble des habitants en termes d'urbanisme, de mobilité et d'environnement sont pris en

compte pour proposer une conception de la ville qui prend soin de l'humain, du végétal et de l'animal.

Pleinement consciente des enjeux climatiques, la métropole est entrée dans une autre modernité, accueillante, bienveillante, solidaire.



# MONTCHAT, LE PRIVILÈGE D'UN QUARTIER VILLAGE

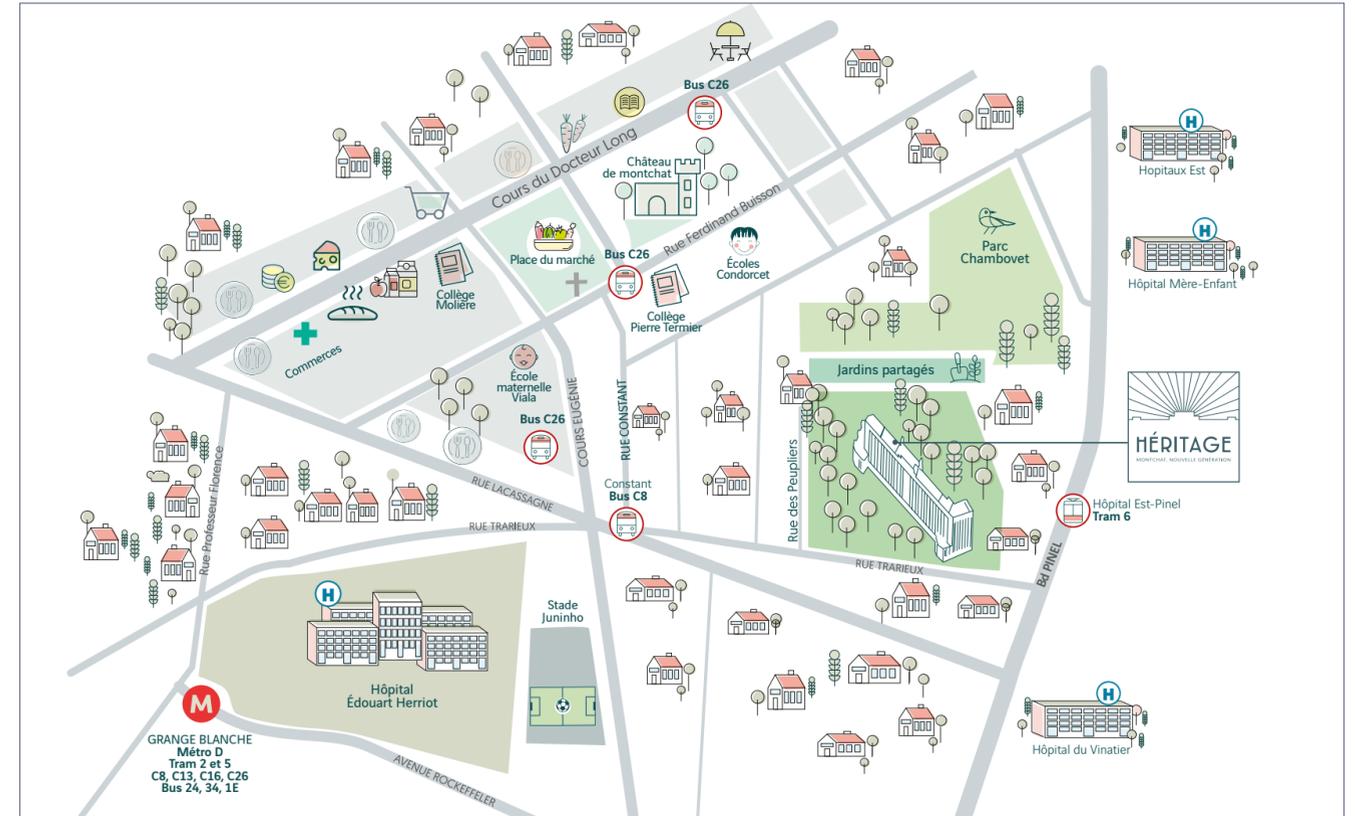


## CULTIVER L'ESPRIT DE FAMILLE

Là où le 3<sup>e</sup> arrondissement regarde se lever le soleil, quand la ville s'apaise pour se faire village, lorsque les rues sont bordées de villas abritées par leurs généreuses glycines, vous êtes ailleurs : à Lyon un peu, à Montchat surtout. Discret, typique, résolument indépendant, le quartier se vit comme un écrin privilégié. Les nombreux commerces de qualité, les deux marchés hebdomadaires, une multitude de services et d'associations racontent avec gourmandise l'art de vivre et cultivent ce précieux esprit de famille.

## UNE HISTOIRE DE LIENS

Héritier du bourg de Chaussagne formé à l'époque romaine de Lugdunum, au XIX<sup>e</sup> siècle, le quartier s'urbanise sous l'impulsion de Jean-Louis-François Richard-Vitton, grand propriétaire foncier. Aux côtés des maisons bourgeoises et du château de Montchat, de nombreux pavillons sont créés et témoignent aujourd'hui de la volonté de partage qui participe à l'identité de Montchat.



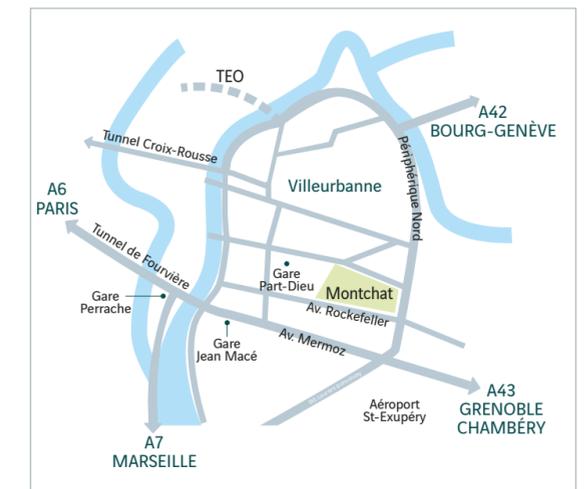
### UN QUARTIER RELIÉ AUX GRANDS AXES POUR ÉTUDIER ET TRAVAILLER

- **Tram T6** : à 3 minutes à pied, ligne Hôpitaux Est-Pinel-Debourg
- **Bus C8** : relie le métro D, station Grange Blanche et son pôle hospitalier et universitaire en 12 minutes
- **Bus C26** : traverse le quartier Montchat puis dessert le campus de la Doua et la Cité internationale.



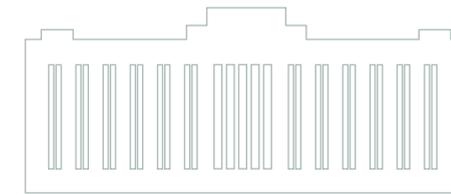
### DE NOMBREUSES ÉCOLES PRISÉES, LE PRIVILÈGE DE GRANDIR DANS SON QUARTIER

- École maternelle et primaire Anatole France
- École maternelle et primaire Condorcet
- Collège public Molière
- Collège et lycée privés Charles de Foucauld
- Collège et lycée privés Pierre Termier





## RENAISSANCE D'UN SITE EMBLÉMATIQUE



## UN HÉRITAGE À FAIRE VIVRE

Le bâtiment Art Déco est entièrement réhabilité dans le respect de l'existant en un dialogue entre esthétique, qualité environnementale et fonctionnalité.

Épuré de ses ajouts annexes, le bâti est ainsi rendu à son dessin originel.

En contrepoint, quatre petits immeubles contemporains, de faible hauteur se glissent au cœur du parc en écho à l'environnement pavillonnaire du quartier.

Leurs toitures abondamment végétalisées soulignent la topographie du site tandis que les patios et terrasses prolongent la nature en différentes strates végétales.

## UNE ESTHÉTIQUE RÉSOLUMENT MODERNE

Dessiné par l'architecte lyonnais Gabriel Deveraux (1887-1977), le bâtiment de la clinique Mutualiste s'inscrit pleinement dans son époque avec une architecture Art Déco typique des années 30.

Son écriture géométrique remarquable, structurée de lignes verticales, ses détails ornementaux, ses fenêtres décoratives composent un bâtiment emblématique d'une esthétique moderne, intelligente et pratique.

Pleinement investis de leur responsabilité patrimoniale et environnementale, respectueux de la mémoire collective, ADIM Lyon et VINCI Immobilier opèrent cette métamorphose comme un hommage rendu à l'histoire des lieux, une transmission vers demain.

# LA NATURE EN PARTAGE



## UN ÉCOSYSTÈME PRÉSERVÉ

En continuité du parc Chambovet et des jardins alentours, lorsque Montchat prend de la hauteur sur la ville, l'histoire des lieux se raconte au cœur d'un espace végétal remarquable de deux hectares.

Les Espaces Boisés Classés protégés sont enrichis de 130 nouveaux arbres d'essences locales et ajoutent encore à l'esprit forestier, en contraste avec les prairies multicolores. Traversée par des allées paysagères, cette palette végétale offre au gré des points de vue, des placettes aménagées, des îlots de fraîcheur et d'intimité, des espaces de jeux et de rencontres. Libéré de la circulation automobile, l'écosystème se réinvente en une interaction entre nature, logements, résidence seniors et accueil de jeunes enfants.



## TRANSMETTRE AUX NOUVELLES GÉNÉRATIONS

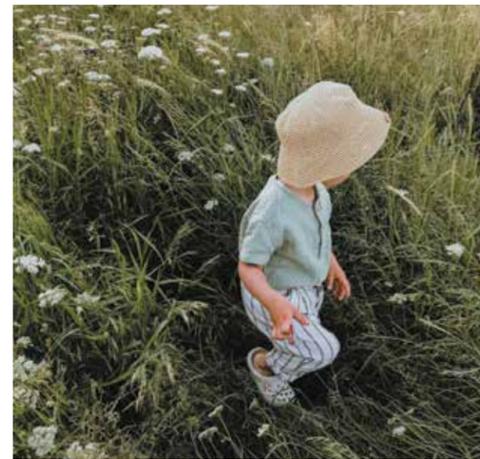
En lien avec l'histoire de la Mutualité Française Rhône-Pays de Savoie, deux structures d'accueil de la petite enfance, dont une "Pleine Nature" sont créées. La pédagogie Reggio Emilia offre à l'enfant un accès constant au dehors et une reconexion à la faune et à la flore afin de le rendre autonome.

Conçues comme un éveil à la nature, ces crèches sont, avec la résidence seniors, source d'une mixité générationnelle riche des plus beaux échanges.

Quand le rire des enfants et les conversations des anciens répondent au chant des oiseaux, c'est une certaine idée du bonheur qui résonne.



# UNE BIODIVERSITÉ RICHE ET PRÉCIEUSE, OBJET DE TOUTES LES ATTENTIONS



Le renouveau du parc et sa mise en valeur constituent une démarche environnementale ambitieuse.

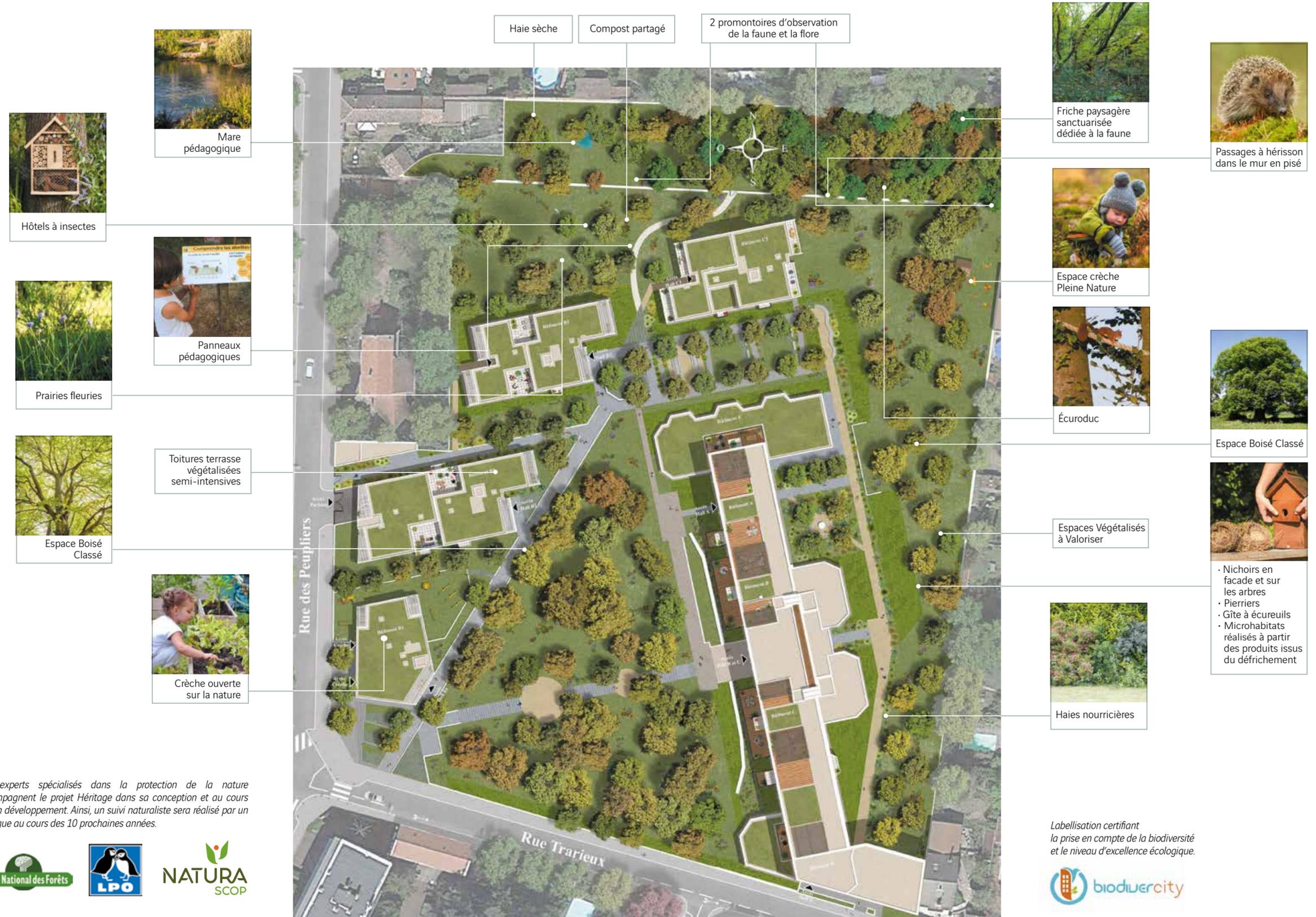
Vivre ici, c'est bénéficier d'un héritage individuel et collectif, c'est intégrer un écosystème au sein duquel chacun prend sa place et sa responsabilité écologique.

Véritable réserve pour la biodiversité, l'ensemble du site compose un écosystème protecteur, source de multiples interactions avec l'environnement. En lien avec des partenaires experts dans la protection de la nature, de nombreux aménagements dédiés à la faune, et particulièrement aux 38 espèces protégées vivant ici, sont aménagés.

Observer et apprendre pour respecter le vivant au quotidien, c'est aussi transmettre et recevoir une valeur essentielle aux générations futures.



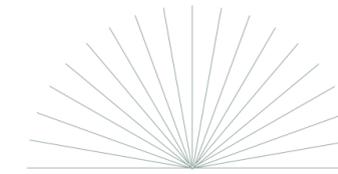
Des experts spécialisés dans la protection de la nature accompagnent le projet Héritage dans sa conception et au cours de son développement. Ainsi, un suivi naturaliste sera réalisé par un écologue au cours des 10 prochaines années.



Labellisation certifiant la prise en compte de la biodiversité et le niveau d'excellence écologique.



UNIQUE,  
COMME  
VOTRE  
HISTOIRE



## L'ART DÉCO MAGNIFIQUEMENT SUBLIMÉ

L'intention architecturale s'affirme ici comme un retour aux sources, un hommage à l'histoire remarquable des lieux. Monumentale et sobre, fière de sa silhouette rajeunie, libérée, l'ancienne clinique émerge de la nature pour franchir les frontières du temps et de l'espace dans une universalité qui lui va si bien.

La façade retrouve la pureté de ses lignes et accueille une marquise et quelques balcons en serrurerie. Les modénatures, corniches, frontons et bas-reliefs sont remis en valeur. Ces cheminées sont conservées et restaurées en écho à la beauté du site et de son architecture.

### LE MOT DE L'ARCHITECTE **ATELIER 127**

“La réhabilitation d'un bâtiment patrimonial à fort caractère architectural telle que l'ancienne clinique Eugène André, constitue un réel défi pour un cabinet d'architecture, par son caractère historique, sa fonctionnalité d'origine et sa qualité de construction. Il s'agit de réinventer l'existant, de l'adapter, de le sublimer pour créer des logements qui correspondent aux modes de vie actuels.

Structurer, épurer, alléger, ouvrir, agencer, sourcer les matériaux, imaginer des solutions techniques innovantes en lien avec l'existant... Autant d'étapes qui permettent de créer des appartements de grand confort aux prestations haut de gamme. Une attention toute particulière a été consacrée aux ouvertures et à la circulation de la lumière dans les logements comme dans les parties communes.

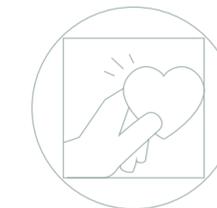
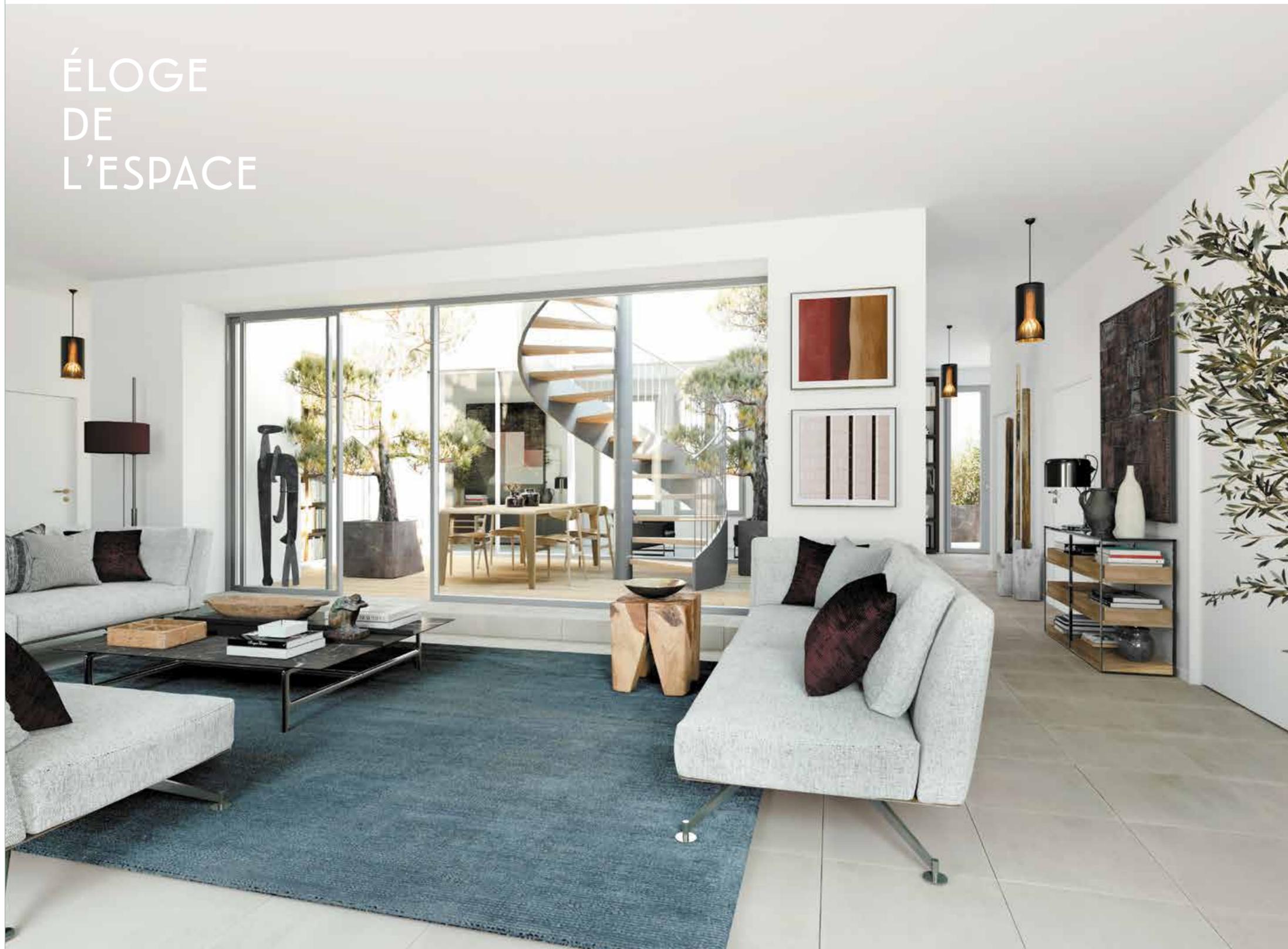
Les appartements du dernier étage, entre loft et maison, jouissent de leurs propres terrasses privées en rooftops qui offrent une vue imprenable et inédite sur le parc, Lyon, les Monts d'Or et le Mont Blanc ”

PIERRE-YVES CUSIN  
Architecte Associé

TUTOYER LE CIEL



# ÉLOGE DE L'ESPACE



## DES APPARTEMENTS PATRIMONIAUX INSPIRÉS

Voyage à travers les époques, l'Art Déco épouse le design contemporain pour créer une nouvelle temporalité.

L'esthétique et le fonctionnel ne font qu'un pour donner naissance à des appartements d'exception.

L'élégance du bâti permet de composer des volumes inédits, tels que ces duplex inversés ouverts sur des terrasses et rooftops qui offrent l'immensité du panorama sur 360°.

Participant à l'unicité des lieux, l'aménagement intérieur sera confié à un décorateur qui vous accompagnera pour composer des espaces personnalisés, nés de vos aspirations.

Des rez-de-jardin aux duplex du dernier étage, chaque détail a été travaillé avec l'exigence qui crée l'exception. Volumes avec belle hauteur sculptés par la lumière, matériaux nobles, choisis pour se répondre, espaces ouverts sur le parc ou le ciel composent une ambiance à la fois naturelle et raffinée.



# L'EXCELLENCE, COMME UNE ÉVIDENCE



## DES BÂTIMENTS NEUFS QUI JOUENT AVEC LA NATURE



Inscrit dans un tout qui refait monde, Héritage se vit comme un dialogue entre le bâtiment historique, les volumes architecturaux contemporains et la densité de sa trame végétale.

L'inclinaison naturelle du site offre un jeu d'échelles et de volumétries inédit, en écho aux pavillons alentours tandis que des jeux de transparences et de césures vitrées ouvrent les perspectives.

Ces respirations architecturales accueillent des appartements atypiques tels que ces superbes duplex organisés autour d'un patio. Prolongé de vastes balcons, loggias ou terrasses, chaque logement entre en relation avec la nature et le paysage et laisse subtilement pénétrer la lumière dans les espaces de vie. Intérieurs et extérieurs jouent de toutes les correspondances en une triple orientation vers Lyon et les Monts du Lyonnais à l'Ouest, les Alpes à l'Est et le parc Chambovet au Nord.

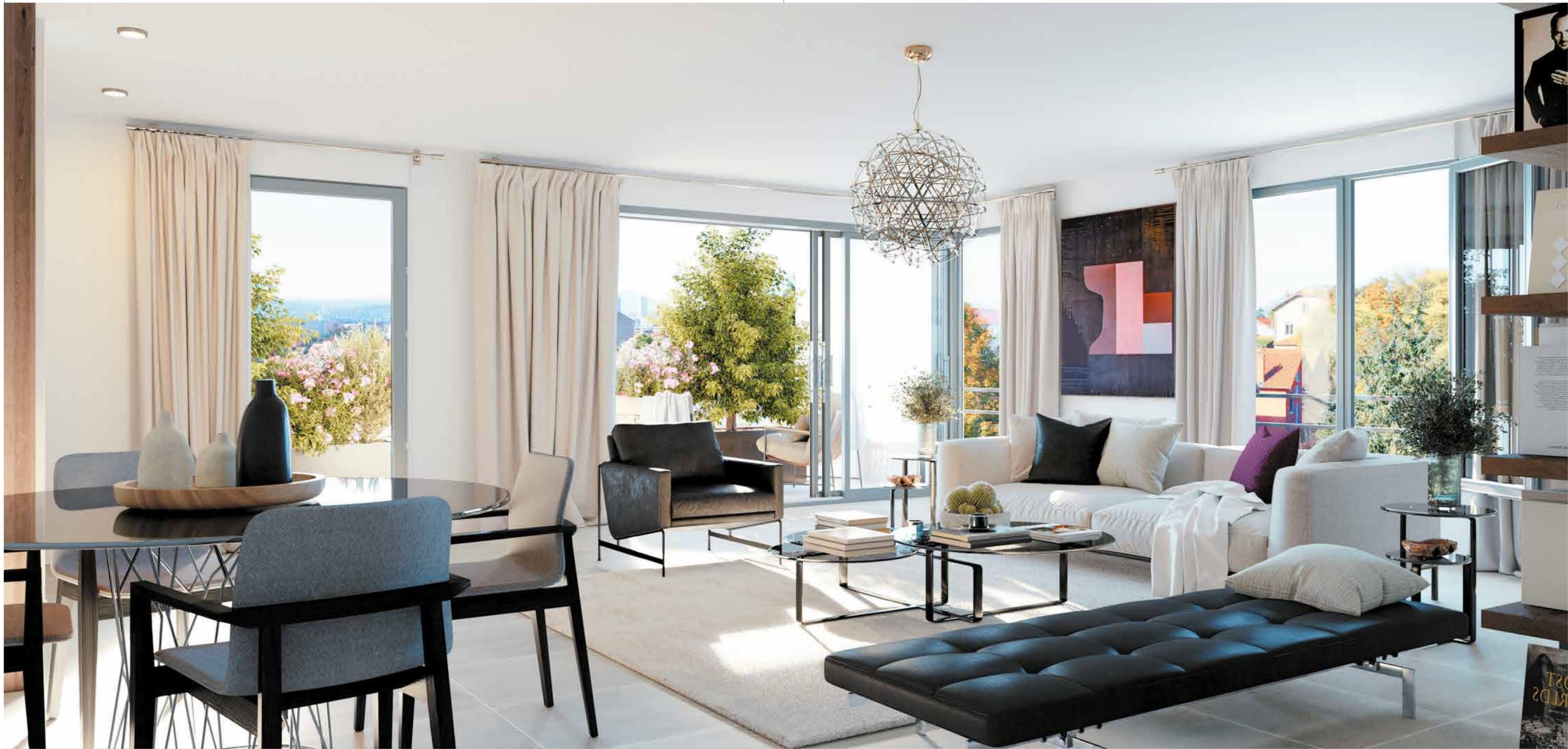
### LE MOT DE L'ARCHITECTE **DUMETIER DESIGN**

"Le projet de reconversion du site de la clinique s'attache à dialoguer avec la trame pavillonnaire du quartier et le bâtiment historique. Les bâtiments neufs se développent en lanières étroites, suivant la trame du parcellaire environnant. L'orientation des volumes, perpendiculaires à la clinique, crée des percées visuelles vers l'Ouest lyonnais.

L'impression de respiration, d'ouverture qui se dégage du site, se retrouve dans la générosité des espaces des logements et notamment dans leurs surfaces extérieures qui s'ouvrent largement sur cet environnement remarquable."



SAVINIEN DE PIZZOL  
Architecte





## PARTAGER UNE MÊME CONCEPTION DE L'ART DE VIVRE

Imaginé comme un refuge, un havre de paix, Héritage offre un précieux dosage d'intimité et de partage, de particulier et de commun.

Conformes à l'esprit des lieux, des espaces et services innovants sont à disposition de tous, ponctuellement ou au quotidien.



### APPARTEMENT PARTAGÉ.

Pour recevoir famille ou amis dans le confort et l'espace indispensable, un appartement situé dans le bâtiment réhabilité est mis à disposition.



### SALLE DE SPORT

Fonctionnelle et conviviale, la salle de sport est accessible pour la pratique individuelle et constitue aussi un lieu de rencontre idéal autour de moments de sport partagés.



### VÉLOS ÉLECTRIQUES A DISPOSITION

Faire ses courses à vélo, explorer le quartier en toute liberté, au sein de la résidence, chacun peut bénéficier d'une alternative douce à la voiture.



### TOTEM D'ENTRETIEN VÉLO

Grâce aux outils mis à disposition en libre-service, chacun peut effectuer l'entretien et les petites réparations en toute autonomie.



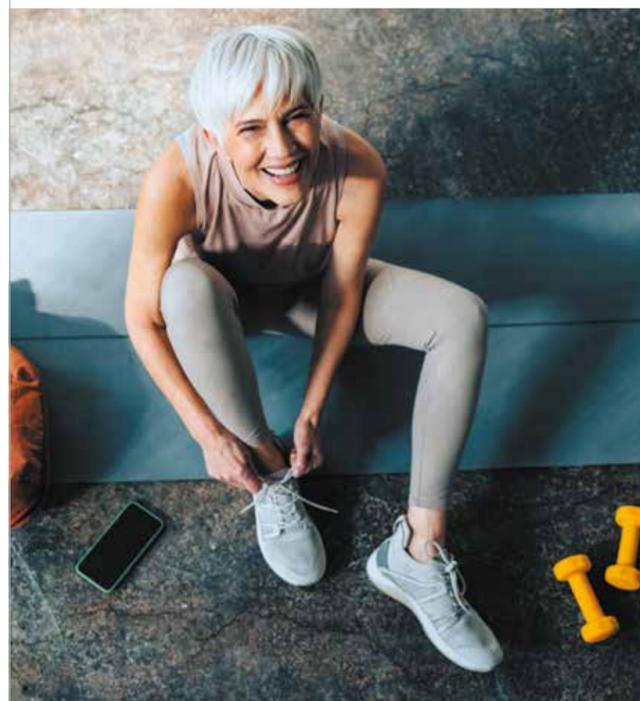
### LOCAUX À VÉLOS

Près de 250 emplacements sont prévus pour stationner vélos et vélos cargos.



### BOÎTES À COLIS CONNECTÉES

Une application mobile permet de gérer en toute sécurité les livraisons à domicile pour recevoir des colis en votre absence.



# ENSEMBLE, POUR CONSTRUIRE LA VILLE DE DEMAIN



Filiale de VINCI Construction, structure dédiée au développement immobilier, ADIM est présente, grâce à son maillage géographique, sur l'ensemble du territoire national et en Auvergne Rhône-Alpes ainsi que Bourgogne Franche-Comté grâce à son implantation à Lyon.

ADIM Lyon apporte à ses clients et à ses partenaires toute l'expertise d'une structure intégrée à un grand groupe de construction.

ADIM Lyon développe des offres globales sur tous types d'opérations : programmes mixtes multifonctionnels, ensembles tertiaires ou résidentiels, équipements de loisirs et culturels, établissements médico-sociaux, etc.

Partenaire des villes, ADIM Lyon noue de vrais échanges avec élus et aménageurs pour développer des opérations immobilières inclusives, durables et concertées.



Filiale du groupe VINCI, acteur mondial des métiers, des concessions et de la construction, VINCI Immobilier compte parmi les acteurs majeurs de l'immobilier en France.

Où que vous soyez, quel que soit votre projet, nos 800 collaborateurs conçoivent et réalisent des opérations qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie et de travail, en immobilier tertiaire comme en logements.

La maîtrise de l'ensemble de nos métiers et notre capacité d'innovation permanente nous permettent de répondre à vos attentes, en vous apportant des solutions sur mesure qui anticipent les futures mutations des modes de vie.

## ENTRE VOUS ET NOS ÉQUIPES, UN ENGAGEMENT COMMUN

Conscients de l'importance de l'achat d'un logement neuf, nous avons fait le choix de bâtir avec vous un lien durable en vous apportant le savoir-faire de nos collaborateurs sur lesquels vous pouvez compter à chaque étape de votre projet d'acquisition.

De la signature du contrat de réservation à la remise des clés, vous bénéficiez d'interlocuteurs responsables et attentifs qui vous assurent à chaque instant un haut niveau de transparence et de confiance.

## ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL, UNE AMBITION QUI REDESSINE LE PAYSAGE URBAIN.

Face aux enjeux environnementaux, ADIM Lyon et VINCI Immobilier prennent un engagement fort : réinvestir la ville existante pour mettre fin à l'étalement urbain et préserver les milieux naturels et agricoles de nos territoires. Notre responsabilité consiste aujourd'hui à identifier les espaces urbains obsolètes, à les valoriser, les végétaliser, les faire renaître. En initiant cette transformation, nous redessignons des lieux de vie harmonieux dans lesquels la biodiversité prend toute sa place.

Constituer une canopée urbaine protectrice, intégrer des espaces naturels paysagers, favoriser les jardins de pleine terre, densifier le végétal. Notre objectif s'inscrit bien au-delà d'un impératif environnemental, nous faisons le choix de dessiner une ville plus proche de nos envies, de nos usages, de nos besoins ; une ville meilleure, respectueuse de ses habitants et des générations futures.

## POUR VOUS, NOUS CRÉONS DE NOUVEAUX ESPACES URBAINS, DYNAMIQUES ET ATTRACTIFS

Acteurs locaux et régionaux engagés aux côtés de ceux qui, chaque jour, contribuent à façonner le visage des villes et territoires de demain, ADIM Lyon et VINCI Immobilier comptent parmi les intervenants économiques majeurs en Auvergne-Rhône-Alpes avec des réalisations qui font référence dans la région.

Pour vous, c'est la garantie de pouvoir compter sur une réelle proximité.



Oasis Parc - Lyon 8<sup>e</sup>



Debrousse Parc - Lyon 5<sup>e</sup>



## L'ART AU PLUS PROCHE DE CHEZ VOUS

Fondateur et signataire de la charte "1 immeuble, 1 œuvre", VINCI Immobilier met de l'art dans ses réalisations !

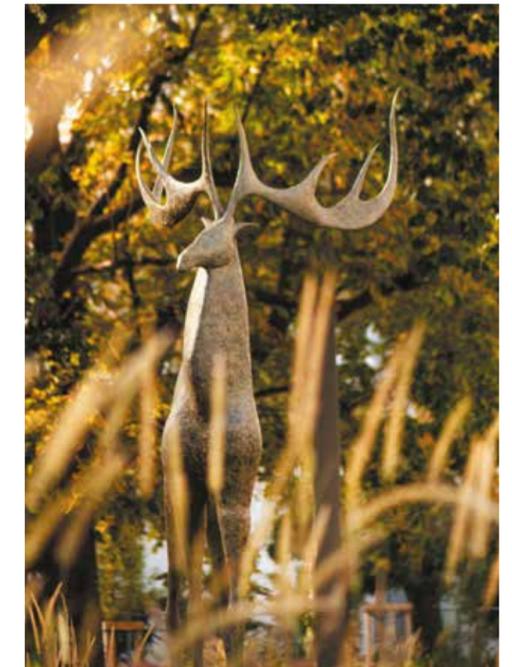
Cet engagement, réalisé sous le haut patronage du Ministère de la Culture, consiste à installer une œuvre d'art dans chaque immeuble d'habitation ou de bureaux, neuf ou rénové.

Qu'elle soit sculpture, peinture, lumière, vidéo ou autre, l'œuvre participe à l'amélioration de la qualité de vie des occupants ou des visiteurs et se laisse contempler par tous, sans distinction.

Tout en soutenant les artistes et la création contemporaine française, VINCI Immobilier invite ainsi l'art dans le quotidien et dans la ville.

## VOS RENDEZ-VOUS EN 9 ÉTAPES

- 1 SIGNATURE DE VOTRE CONTRAT DE RÉSERVATION
- 2 ACTIVATION DE VOTRE ESPACE CLIENT EN LIGNE
- 3 ENVOI DE VOTRE PROJET AU NOTAIRE
- 4 SIGNATURE DE VOTRE ACTE AUTHENTIQUE
- 5 PERSONNALISATIONS DE VOTRE LOGEMENT
- 6 CHOIX DE VOTRE AMBIANCE SOLS ET FAÏENCES
- 7 VISITE DE VOTRE LOGEMENT À L'ACHÈVEMENT DES CLOISONS INTÉRIEURES
- 8 VISITE DE PRÉ-LIVRAISON
- 9 VISITE DE LIVRAISON ET REMISE DES CLÉS



Debrousse Parc - Lyon 5<sup>e</sup>



**04 80 14 74 80**  
**vinci-immobilier.com**

(1) Le label «NF logement» est attribué par CERQUAL (Certification Qualité Logement) et l'AFNOR. Il certifie que l'ensemble de la construction d'un immeuble, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, respecte certains critères liés à la qualité de service et d'exécution. SCCV LYON 107 TRARIEUX – RCS NANTERRE 878 050 723 – SCCV au capital de 2000 € – SIRET 878 050 723 00013 – 59, rue Yves Kermen 92100 Boulogne Billancourt. Document non contractuel. Architectes : ATELIER 127 ET DUMETIER DESIGN - Illustrations : laissées à la libre interprétation de l'artiste, SCENESIS ; Photos : Istock ; Pexels ; Pierre Orssaud – Conception : Le Team - Imprimé sur papier certifié FSC® C015523. - Septembre 2022.