RESIDENCE LE MARECHAL

Saint-Priest (69)

AZUR InterPromotion
Fixe : 01 71 73 92 29
GSM : 06 98 03 26 36
Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com

A l'entrée Sud-Est de Lyon, se trouve Saint-Priest, la 5ème ville du département du Rhône. Très proche du centre de Lyon, elle offre le cadre de vie si apprécié de ces communes qui côtoient les grands centres urbains tout en s'ouvrant sur de vastes étendues verdoyantes et agricoles. Le compromis idéal pour bien vivre la ville.

RESIDENCE LE MARECHAL

Saint-Priest

LYON,
LA BELLE ENVIÉE

Lyon, la capitale des Gaules aux 2 millénaires d'histoire, est plus que jamais la **métropole préférée des investisseurs**. Place idéale pour les investissements internationaux, Lyon est aussi devenue l'une des villes de choix des français pour son cadre de vie exceptionnel. **Art de vivre et puissance économique** lui confèrent cette place enviable devançant ainsi les métropoles de Londres, Barcelone et Milan*.

*Enquête Internationale Mercer 2010

N°1 pour sa qualité de vie, 2nd bassin d'emploi en France, Lyon est **reconnue mondialement** pour sa capacité d'innovation, facteur clé de compétitivité. Résolument orientée sur l'avenir, Lyon, à l'histoire et la culture prestigieuses, profite d'une situation exemplaire au confluent du Rhône et de la Saône, entre mer et montagne, au croisement des **grands axes de l'Europe**.

GrandLyon : 2,6 millions d'habitants / 1500 centres de décision / 5 pôles de compétitivité

SAINT-PRIEST : LA PETITE SŒUR DE LYON

Ami-chemin du cœur de Lyon et de l'aéroport international de Saint-Exupéry, et nouvellement desservie par la ligne T2 du tramway lyonnais, Saint-Priest s'affirme comme **l'une des communes essentielles** du développement de l'Est Lyonnais. Une **situation stratégique et enviée** due également à ses 3 000 hectares qui offrent aux 41 000 habitants une **harmonieuse répartition entre habitat, nature et activité économique**.

Avec un développement important et **générateur d'emplois** (Parc Technologique, ZAC Berliet, sièges Renault Trucks, Irisbus = Iveco...) et une qualité de vie préservée (Parc du Fort, coulée verte de 20 ha, base naturelle de loisirs sportifs...) Saint-Priest s'impose comme un pôle d'excellence du Grand Lyon et une **destination privilégiée** pour les nouveaux habitants.

Le Maréchal" se trouve à 100 m du tout nouveau centre urbain entièrement réaménagé.

L'ESPRIT CENTRE-VILLE

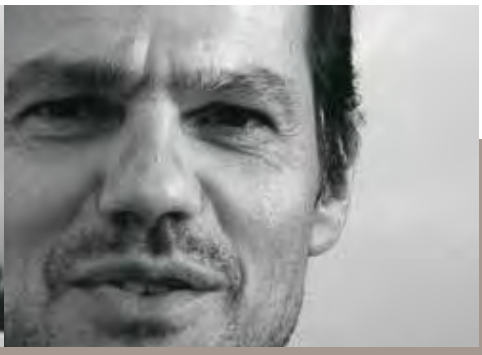
Saint-Priest est une zone de vie : on y trouve **+ de 320 commerces de détail, cafés et restaurants** et une zone commerciale importante, qui accueille les principales enseignes de la grande distribution.
Les équipements publics, nombreux et variés, proposent **une vie culturelle et sportive riche et dynamique**, qui s'adresse à un large public. Saint-Priest prend soin de ses habitants et le centre urbain est particulièrement à l'honneur avec une restructuration complète et novatrice de son urbanisme (équipement, voirie, transports en commun).

RESIDENCE LE MARECHAL

39, 41 rue Henri MARÉCHAL

Placée en façade dans une des **plus belles rues du centre de Saint-Priest**, à proximité du nouveau "Cœur de Ville" voulu par la municipalité, la résidence "Le Maréchal" bénéficie d'un des derniers et meilleurs emplacements de cet axe prestigieux qui sait réunir habitat résidentiel, commerces, équipements publics... et vue sur le Château.

Les 61 appartements du T2 au T5, aux **belles surfaces, alternent terrasses et balcons**. Les garages et parkings sont tous en sous-sol et garantissent des abords paysagés et verdoyants.



LE MOT DE L'ARCHITECTE

Idéalement située au plein centre de Saint-Priest, tout près de la Place des Nations nouvellement restructurée, la résidence « Le Maréchal » forme un U accolé au pignon borgne voisin, et crée une façade urbaine en résonnance avec les projets environnants.
Un volume simple et homogène ainsi qu'une façade visible et remarquable permettent **une composition architecturale moderne** alternant plein et vide, là où la composition classique en bandes horizontales et verticales n'a plus cours :

* Parements de façade alternant des teintes différentes à dominante claire ou foncée,
* Jeu de décalage des loggias et des baies d'un étage à l'autre,
* Composition graphique en façade sur la rue, déterminée par des volumes légèrement en débord du nu de façade principale,
* Traitement en verre opalescent et coloré des garde-corps ; 3 couleurs réparties de manière aléatoire.

Dans un environnement urbain le traitement paysager est soigné et permet la réalisation de **jardins privatifs de qualité**.

Toute l'opération est conçue en **norme BBC** (basse consommation d'énergie) et une attention particulière est portée à **la meilleure orientation des logements**.

PIERRE MARIE CONTARDO

L'ART DE VIVRE AU « MARECHAL »

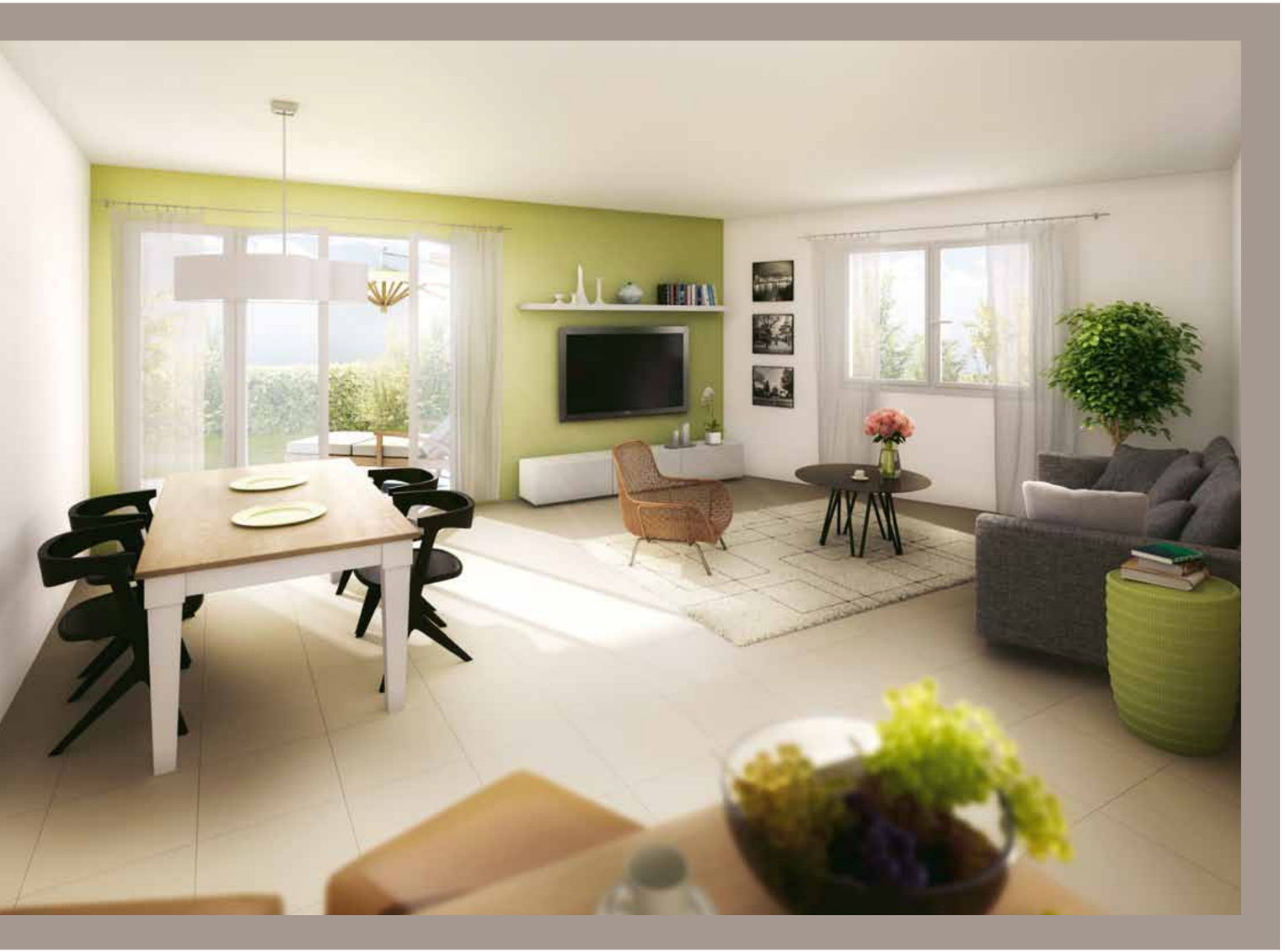


illustration non-contractuelle

Les prestations et aménagements de la résidence ont été inscrits dans le raffinement et l'ouverture sur le cadre arboré. Les appartements sont de surfaces généreuses et se terminent, soit par des terrasses ou balcons, soit par des jardins privatifs agréables à vivre.
Cette résidence, éligible BBC, s'attache dans le cadre de la préservation des ressources à optimiser la performance énergétique, respecter l'environnement et garantir la pérennité du bien.

BATIMENT BASSE CONSOMMATION
BBC
PERFORMANCE ENERGETIQUE

exemple de T3

La qualité au rendez-vous :
- Isolation par l'extérieur et l'intérieur selon la nouvelle réglementation BBC,
- Chauffage individuel gaz,
- Sécurité des accès contrôlée par vidéophone et digicode,
- Parkings et/ou garages individuels en sous-sol.

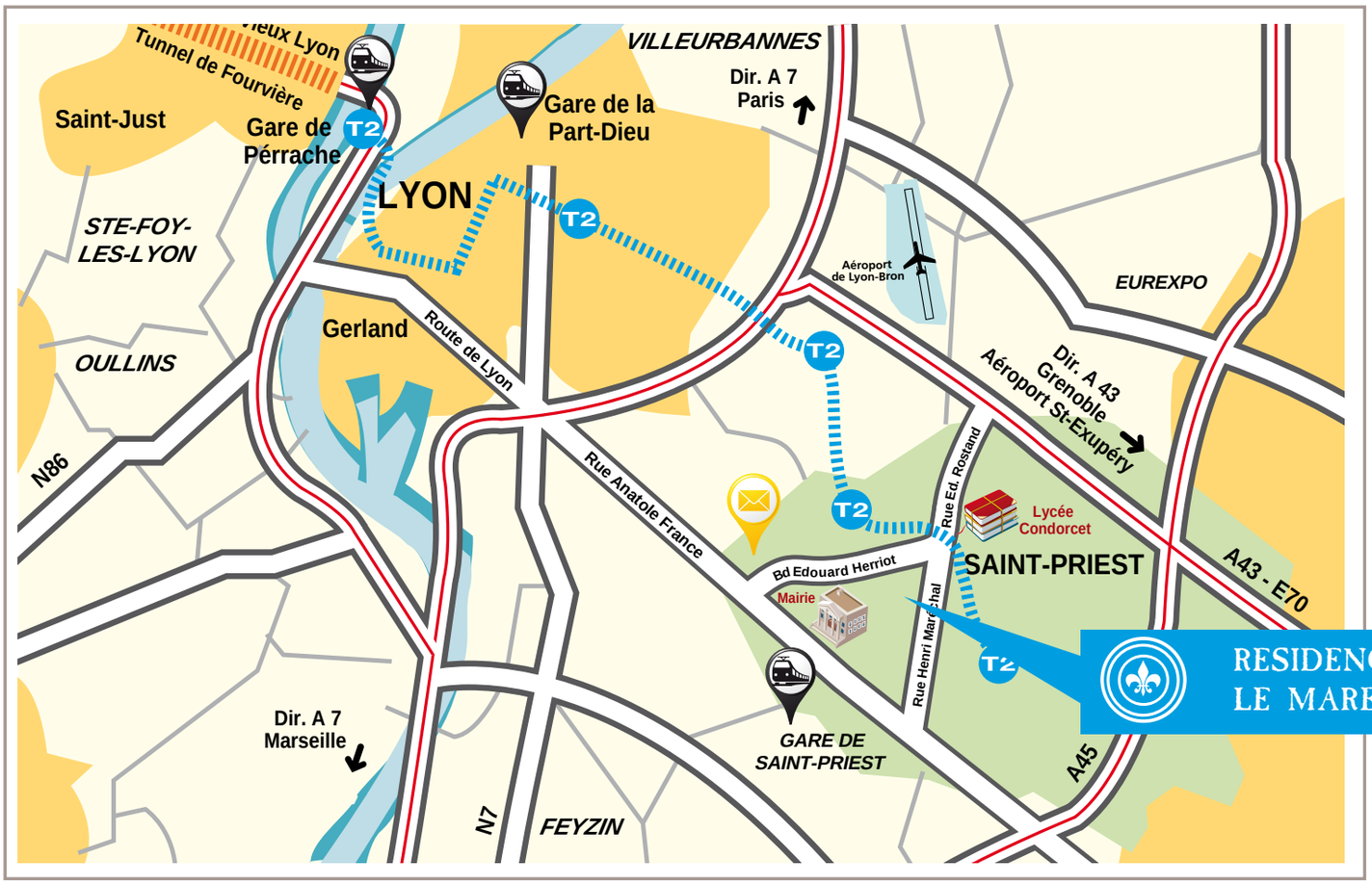
Le sens du détail :
- Porte d'entrée sécurisée,
- Carrelage en grès émaillée 30 x 30 cm dans le séjour, la cuisine et salle de bains,
- Chambre avec parquet stratifié,
- Salle de bains équipée avec meuble-vasque et sèche-serviettes.

RESIDENCE LE MARECHAL

Saint-Priest

RESIDENCE LE MARECHAL

Saint-Priest (69)



LES MOYENS D'ACCÈS

- Temps voiture :
  A 20 mn du Centre de Lyon
  A 25 mn de la gare TGV et du centre commercial de la Part-Dieu

- Train : Gare SNCF de Saint-Priest à 2 mn en voiture / 10 mn à pied de la résidence
- Tramway : Ligne T2 (arrêt à 100 m de la résidence) vers Lyon-centre et Part-Dieu (environ 40 mn)

- Bus : + de 10 lignes de bus (arrêts de bus à 100 m de la résidence)
- Accès facile aux autoroutes à 5 mn des autoroutes A6/A7, A42/43, N7 et 86 et périphérique de Lyon

GROUPE CONFIANCE
www.confiance-immobilier.fr

44, cours Gambetta – 69007 Lyon - Tél. 04 37 65 14 24
Fax : 04 37 65 14 39 - accueil@confiance-immobilier.fr

Z'étoile I Groupe Confiance R.C.S 449 193 395 – Document non contractuel . Création : Studio-Phare
Illustrations laissées à la libre interprétation de l'artiste : Thierry Baille© – Photos : Service Communication de la Ville de St-Priest - Juin 2012

LE MARÉCHAL
61 APPARTEMENTS DU T2 AU T5

Le programme se situe :

- Sur une des avenues les plus côtées de Saint-Priest
- Dans une rue paisible et facile d'accès
- Avec un voisinage qui alterne commerces et petit habitat traditionnel
- La rue est bordée d'arbres et d'espaces verts
- En plein cœur du nouveau centre urbain et à deux pas du village historique
- Tous les équipements publics sont à proximité (services, santé, enseignement, transports,...)

LYON : LA VILLE PRÉFÉREE DES INVESTISSEURS

Lyon, la capitale des Gaules aux 2 millénaires d'histoire, est plus que jamais la **métropole préférée des investisseurs**.
Place idéale pour les investissements internationaux, Lyon est aussi devenue l'une des villes de choix des français pour son cadre de vie exceptionnel. **Art de vivre et puissance économique** lui confèrent cette place enviable devançant ainsi les métropoles de Londres, Barcelone et Milan*.

N°1 pour le cadre de vie.

POINTS FORTS
D'UNE CAPITALE EUROPÉENNE

- GrandLyon : 2,6 millions d'habitants
- 1 500 centres de décision
- 5 pôles de compétitivité
  1 aéroport international
  3 gares TGV
- Des projets urbains majeurs
- Ville la plus attractive de France
  (classement magazine L'Entreprise)
- 1ère ville de France, challenger de Paris, sur le critère des villes entreprenantes
  (classement Cushman et Wakefield 2010)
- + de 384 millions d'euros investis dans l'immobilier d'entreprise en 2010

*Enquête Internationale Mercer 2010 / Classement Ecer-Banque Populaire 2010

SAINT-PRIEST : LA VILLE GAGNANTE ET ACCUEILLANTE

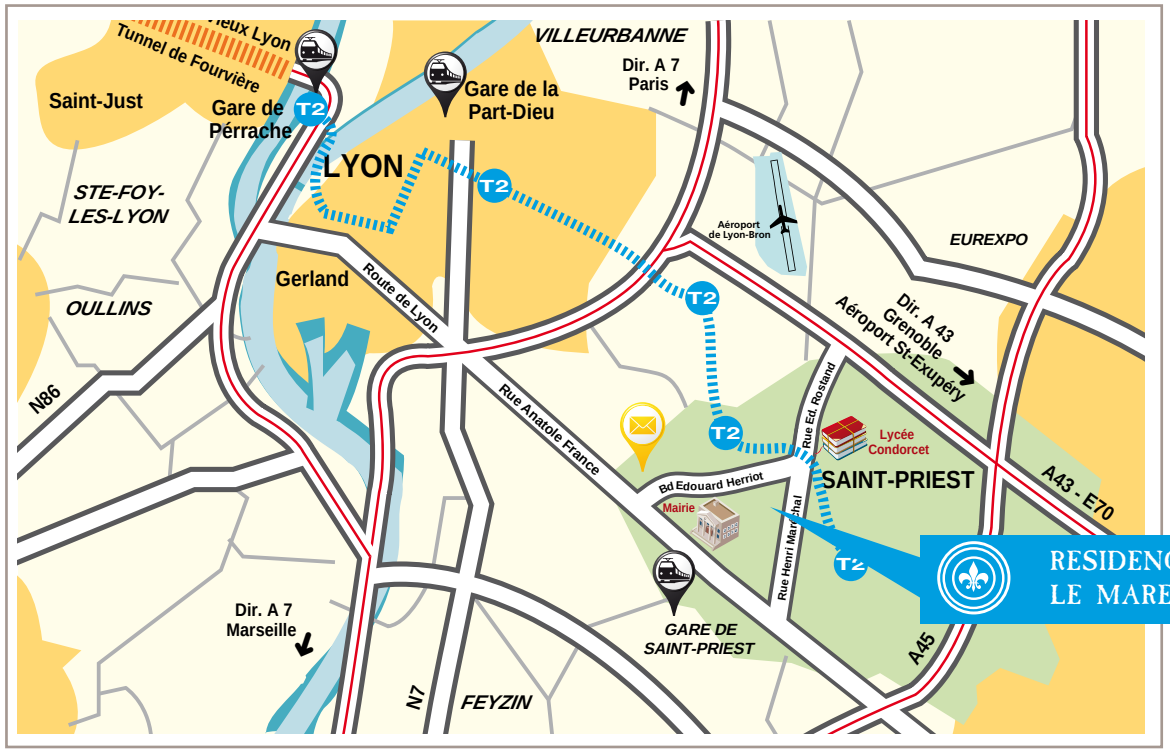
Située au Sud-Est de Lyon, Saint-Priest offre un habitat varié, un centre-ville nouvellement restructuré et des z**ones d'activités riches** en entreprises. Autour d'un centre historique revalorisé (Le Village), la commune est devenue **un des pôles d'attraction les plus séduisants pour les nouveaux habitants**.

ZOOM

- Nombre d'habitants : 41 000
- 2ème plus grande ville de l'agglomération lyonnaise
- A 20 mn du centre de Lyon
- 350 commerces
- + de 1 600 entreprises

SAINT-PRIEST C'EST :

- Une proximité immédiate du centre de Lyon
- Une qualité et une diversité des réseaux d'accès
- Une ville prospère qui se place en tête des bassins d'emplois lyonnais
- Un cadre de vie extrêmement préservé, aussi proche de Lyon que de la nature
- Des atouts exceptionnels qui attirent les habitants, les entreprises et les investisseurs



UNE VILLE FACILE D'ACCÈS

- Temps voiture :
  A 20 mn du Centre de Lyon
  A 25 mn de la gare TGV et du centre commercial de la Part-Dieu

- Train : Gare SNCF de Saint-Priest à 2 mn en voiture / 10 mn à pied de la résidence
- Tramway : Ligne T2
  (arrêt à 100 m de la résidence)
  vers Lyon-centre et Part-Dieu (environ 40 mn)

- Bus : + de 10 lignes de bus
  (arrêts de bus à 100 m de la résidence)
- Accès facile aux autoroutes
  à 5 mn des autoroutes A6/A7, A42/43, N7 et 86 et périphérique de Lyon

LES ATOUTS DE SAINT-PRIEST

Des infrastructures et des équipements collectifs dignes d'une grande métropole (voiries, sports, culture, transports...)

Le développement économique le plus important de l'agglomération lyonnaise avec + de 1 600 entreprises réparties sur plusieurs zones d'activités

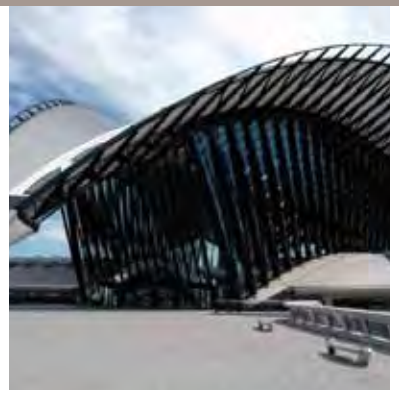
La présence de grandes entreprises internationales (Renault trucks, Irisbus, KTM, OBI, Aoste, Merial...)

L'un des plus puissants bassins d'emplois de la région grâce à un vaste tissu de PME/PMI

La proximité du Centre Commercial de La Porte des Alpes, (Auchan, Darty, Decathlon, Ikea...)

LES ATOUTS DE SAINT-PRIEST

La proximité du parc d'Exposition international EUREXPO (110 000 m², 13 000 places de parking, 7 restaurants)



L'accès facile à l'aéroport international de Saint-Exupéry (4ème aéroport français, 8,5 millions de passagers en 2011, 2 000 ha)

L'accès facile aux gares TGV de Lyon Perrache, Lyon Part dieu ou Lyon Saint-Exupéry (moins de 30 mn)

La création d'un nouveau Pôle de Santé (centre de soin, Hôpital privé)

De nombreux projets d'envergure (ZAC Berliet de 100 ha, zone naturelle de loisirs, prolongation du bd urbain Est,...)

L'ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROGRAMME

L'AVIS DE L'EXPERT

UN DES MEILLEURS EMPLACEMENTS DU CENTRE-VILLE DE SAINT-PRIEST

Equipements sportifs et collectifs

Centre culturel, médiathèque, cinéma

La résidence se trouve à 200 mètres du tout nouveau centre urbain entièrement redessiné

Tous les transports en commun à proximité

Zone commerciale Mozart

Nombreux établissements scolaires
(lycées, collèges et école primaires)

RESIDENCE LE MARECHAL

Saint-Priest

PLAN DE MASSE

RESIDENCE LE MARECHAL

39, 41 rue Henri MARÉCHAL

61 APPARTEMENTS DU T2 AU T5

- Appartements aux surfaces exceptionnelles
- Terrasses et jardins privatifs
- Environnement calme et agréable
- Espace paysagé en pleine terre
- Garages et parkings en sous-sol

PRESTATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Illustration non contractuelle

photos non contractuelles

Les prestations et aménagements de la résidence ont été inscrits dans le raffinement et l'ouverture sur le cadre arboré. Les appartements sont de surfaces généreuses et se terminent, soit par des terrasses ou balcons, soit par des jardins privatifs agréables à vivre.
Cette résidence, éligible BBC, s'attache dans le cadre de la préservation des ressources à optimiser la performance énergétique, respecter l'environnement et garantir la pérennité du bien.

La qualité au rendez-vous :

- Isolation par l'extérieur et l'intérieur selon la nouvelle réglementation BBC,
- Chauffage individuel gaz,
- Sécurité des accès contrôlée par vidéophone et digicode,
- Parkings et/ou garages individuels en sous-sol.

Le sens du détail :

- Porte d'entrée sécurisée,
- Carrelage en grès émaillée 30 x 30 cm dans le séjour, la cuisine et la salle de bains,
- Chambre avec revêtement stratifié,
- Salle de bains équipée avec meuble-vasque et sèche-serviettes.

EXEMPLE D'APPARTEMENT T3

- LOT N° B14
- SURFACE 63 m²
- BALCON 10 m²

LES VALEURS LOCATIVES :

EXEMPLE DE PRIX DE LOYERS ACTUELLEMENT PRATIQUÉS SUR UN IMMEUBLE NEUF EN CENTRE-VILLE DE SAINT-PRIEST

Typologie	Surface /m²	Loyer garanti
Plus petit T2	36.10 M²	420 € environ
Plus grand T2	44.75 M²	510 € environ
Plus petit T3	52.00 M²	600 € environ
Plus grand T3	52.75 M²	630 € environ

LES TERRASSES D'ARISTIDE

Un programme neuf
du Groupe Confiance Immobilier
construit et entièrement
commercialisé en 2010
à l'entrée de Saint-Priest

LE MOT DE L'ARCHITECTE

PIERRE MARIE CONTARDO

pierre Marie contardo

Idéalement située au plein centre de Saint-Priest, tout près de la Place des Nations nouvellement restructurée, la résidence « Le Maréchal » forme un U accolé au pignon borgne voisin, et crée une façade urbaine en résonnance avec les projets environnants.
Un volume simple et homogène ainsi qu'une façade visible et remarquable permettent **une composition architecturale moderne** alternant plein et vide, là où la composition classique en bandes horizontales et verticales n'a plus cours :

* Parements de façade alternant des teintes différentes à dominante claire ou foncée,
* Jeu de décalage des loggias et des baies d'un étage à l'autre,
* Composition graphique en façade sur la rue, déterminée par des volumes légèrement en débord du nu de façade principale,
* Traitement en verre opalescent et coloré des garde-corps ; 3 couleurs réparties de manière aléatoire.

Dans un environnement urbain le traitement paysager est soigné et permet la réalisation de **jardins privatifs de qualité**.

Toute l'opération est conçue en **norme BBC** (basse consommation d'énergie) et une attention particulière est portée à **la meilleure orientation des logements**.