

# LES JARDINS DE CLÉMENCE / LYON LA CROIX-ROUSSE (69)

81, rue Jacques-Louis Hénon

41, rue Henri Gorjus



# / Lyon,

Ville des Lumières attractive, au charme intemporel

## Un patrimoine exceptionnel

Riche de plus de 2 000 ans d'histoire, la ville de Lyon s'est façonnée au gré des époques, offrant à ses visiteurs et résidents des quartiers à l'ambiance unique, inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO. Fière de détenir un patrimoine architectural important allant de l'époque romaine au XX<sup>e</sup> siècle, la capitale des Gaules est aussi dotée de remarquables atouts culturels et gastronomiques.

## Sous le feu des projecteurs

Comme en témoignent ses nombreuses récompenses (1<sup>re</sup> destination mondiale à découvrir<sup>(1)</sup>, 2<sup>e</sup> destination urbaine d'Europe<sup>(2)</sup>, 1<sup>re</sup> des métropoles les plus attractives de France<sup>(3)</sup>...), Lyon occupe une place de choix tant sur la scène nationale qu'internationale. Profitant d'une position stratégique au carrefour de l'Europe, la cité affiche aussi de belles performances économiques (immobilier tertiaire, accueil des entreprises, emplois...).

(1) et (2) World Travel Awards, 2021 – (3) Arthur Loyd, 2021.



## La métropole en quelques chiffres

**/ 2<sup>e</sup> /**  
métropole française  
*(population)*

**/ 1,3 million /**  
habitants

**/ 164 000 /**  
étudiants

**/ 770 000 /**  
emplois  
*(salariés et non salariés)*



## / Les Jardins de Clémence, un immeuble en plein cœur du quartier de la Croix-Rousse

L'ensemble immobilier *Les Jardins de Clémence* est situé en plein cœur du 4<sup>e</sup> arrondissement de Lyon, dans le charmant quartier de la Croix-Rousse, à 15 min du centre de la ville. Animé et agréable à vivre, c'est un quartier bohème à l'identité « village », imprégné de l'histoire des canuts, ouvriers tisserands de la soie qui ont fait de Lyon un centre majeur du textile en Europe. Aujourd'hui, le quartier attire principalement des CSP+ et une population relativement jeune (22,5 % a entre 30 et 40 ans).



### Les atouts du quartier



#### Accessibilité remarquable

Quartier desservi par les transports en commun (métro, bus et trolleybus)



#### Services utiles à la vie quotidienne

Épicerie et supermarché, école, pharmacie, bureau de poste...



#### Lieux de culture et de loisirs

Théâtre, musée, cinéma, piscine...



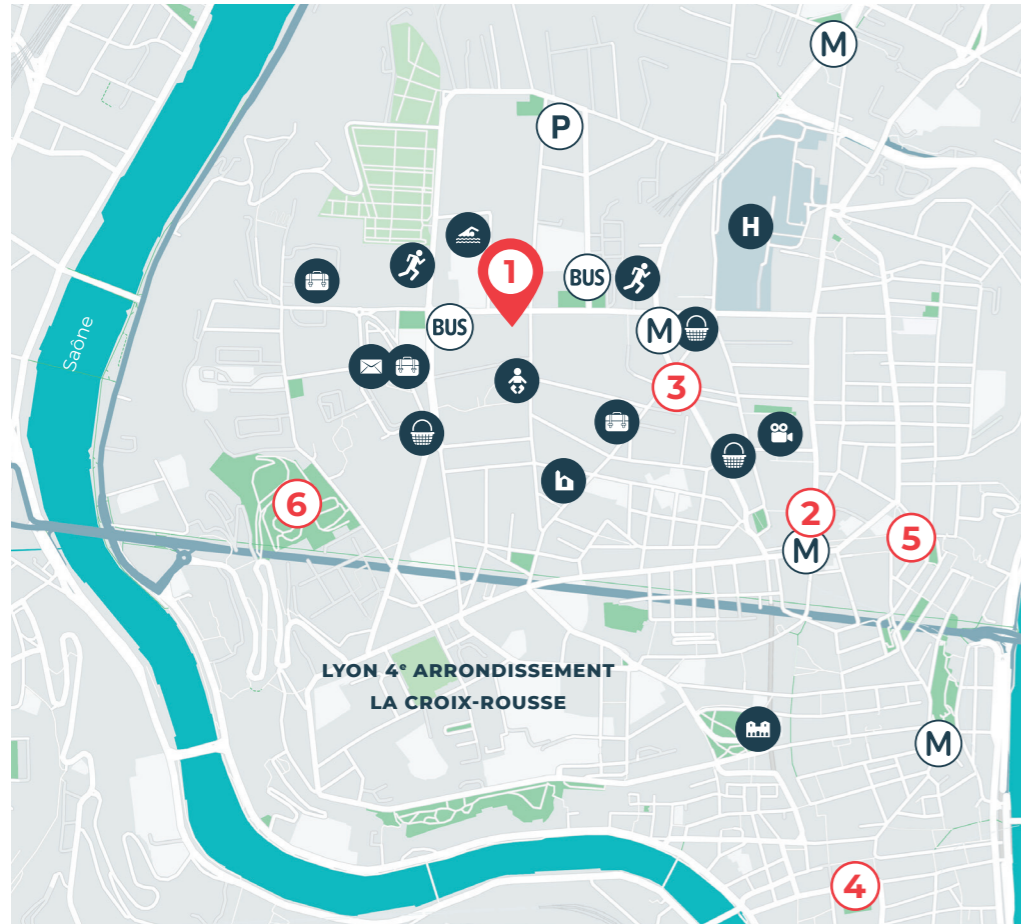
#### Quartier bohème

Marché, petites boutiques, cafés branchés, nombreux bouchons lyonnais...









## / Un cadre de vie

agréable et pratique



### Une situation géographique idéale

-  **1 min**  
d'un arrêt de bus (Henri Gorjus)
-  **4 min**  
d'un arrêt de métro (ligne C - Hénon)
-  **10 min**  
de la place des Terreaux
-  **19 min**  
du Campus Lyon Tech La Doua
-  **10 min**  
de l'Université Claude Bernard Lyon 1
-  **15 min**  
de la gare Lyon Part-Dieu



**1 Les Jardins de Clémence**  
Résidence par Agarim



**2 Place de la Croix-Rousse**  
Place principale du quartier de la Croix-Rousse, d'une superficie de 10 500 m<sup>2</sup>



**3 Mur des Canuts**  
Fresque murale dédiée aux tisserands de la soie, à 5 min à pied



**4 Place des Terreaux**  
Lieu emblématique de la ville, au pied de la colline de la Croix-Rousse



**5 Gros Caillou**  
Symbole du quartier de la Croix-Rousse



**6 Parc de la Cerisaie**  
4,5 ha pour se mettre au vert

# / Une bâtisse remarquable

entièrement réhabilitée

Les Jardins de Clémence est le fruit de la réhabilitation de trois bâtiments qui deviennent une résidence intergénérationnelle de 82 appartements. Certains éléments tels que le plafond à la française et les escaliers en pierre sont conservés.

## Des prestations qualitatives

- **Espaces communs**  
Laverie, espace coworking
- **Cour intérieure végétalisée et aménagée**  
Bancs, chemin piéton...
- **Local à vélos**
- **Accès sécurisé**  
Vidéophone et système Intratone



Illustrations non contractuelles



## La sélection Agarim

<b>82 appartements</b> du studio au 4 pièces	<b>18 ans</b> durée de démembrement	<b>63 %</b> de valorisation de la nue-propriété	<b>de 18 à 87,5 m<sup>2</sup></b> surfaces habitables

### Les intervenants

promoteur / bailleur



## / Agarim,

l'adresse la plus sûre pour un investissement en Nue-Propriété

Portées par cette envie de vous proposer une nouvelle approche de la Nue-Propriété unique et incarnée, Géraldine et Nayma, ainsi que leur équipe, vous accompagnent dans la durée et vous proposent des biens sûrs et des solutions patrimoniales performantes.

“ Parce que nous sommes persuadées que la clé d'une stratégie immobilière réussie résidera toujours dans la qualité de l'adresse qu'on choisit, nous n'avons cessé de sélectionner et de dénicher les adresses et les biens les plus sûrs. ”



### / Géraldine Tyl Chaigne /

Directeur Général  
Directeur Associé



### / Nayma Khellaf /

Directeur des Investissements  
Directeur Associé

### Nos valeurs



AUDACE



ENVIE



ENGAGEMENT



FIDÉLITÉ



### Exemples d'opérations en Nue-Propriété réalisées par Agarim

1. Paris XVI\* - Passy Eiffel - 18 appartements du studio au 5 pièces
2. Saint-Raphaël - 12 appartements du 2 au 4 pièces duplex - Nue-Propriété optimisée au Déficit Foncier
3. Paris XIII\* - Saint-Marcel - 8 appartements du 2 au 3 pièces
4. Le Perreux-sur-Marne - 32 appartements du studio au 4 pièces



**Agarim**  
BIENS SÛRS

Expert en Nue-Propriété Résidentielle

10, Rue Lord Byron - 75008 Paris

Tél : 01 88 33 31 00

infos@agarim.com

[agarim.com](https://www.agarim.com)



Société par actions simplifiée au capital social de 100.000,00€, (N°TVA intracommunautaire FR 11 819096744) ayant son siège social à PARIS (75008), 10, rue Lord Byron, est enregistrée sous le n° 819 096 744 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris. Carte Transaction sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 7501 2019 000 041 200 délivrée par la CCI Paris Ile-de-France ; ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur. Perspective : ImagesCréations - Crédits photos : Adobe Stock, Alamy Images. Document non contractuel. Ce document n'a pas la valeur d'une consultation juridique ou fiscale et a été établi sans préjudice de l'évolution de la réglementation notamment fiscale. Celui-ci ne saurait remplacer la consultation d'un professionnel du droit. Conception : @ARTÉJUL Conseil 2022