



**PropKit**

Actif fictif de demonstration

# Immeuble de bureaux Lyon 3e

850 m2 utiles - Prix de presentation 2 100 000  
EUR

Secteur Part-Dieu / Vilette

PHOTO PLACEHOLDER

Facade bureaux, angle de rue, entree PMR

## PropKit teaser

Presentation synthetique prete a diffuser



ACTIF

## Synthese de l'actif

Actif tertiaire independant presente pour une diffusion ciblee aupres d'investisseurs prives et family offices.

Surface

**850 m2**

Prix

**2 /100 /000 EUR**

Etat locatif

**87 % loue**

Type

**Bureaux**

Adresse

**Lyon 3e**

Etat

**Bon entretien**

**Typologie**

Immeuble de bureaux R+3 avec accueil et plateaux divisibles.

**Localisation**

Secteur Part-Dieu / Villette, a moins de 10 minutes de la gare.

**Occupation**

Trois lots loues, un plateau vacant pret a etre repositionne.

**Etat technique**

Hall rafraichi en 2023, climatisation reversible, fibre en place.

**Usage cible**

Investisseur patrimonial recherchant un actif tertiaire de taille intermediaire.



## SCENARIO D'INVESTISSEMENT

# Atouts clés

Positionnement d'entrée de gamme sur un secteur tertiaire profond, avec potentiel de sécurisation du revenu.

### ● **Acces transport**

A proximite immediate du metro B, tram T3/T4 et gare Part-Dieu.

### ● **Revenu existant**

Baux en cours sur trois lots avec maturite moyenne residuelle estimee a 3,4 ans.

### ● **Potentiel**

Plateau vacant au 2e etage permettant relocalisation ou remise au marche.

### ● **Ticket d'entree**

Montant total sous 2,2 MEUR, adapte a un investisseur prive ou une SCI patrimoniale.

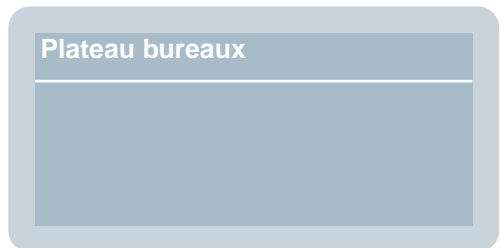
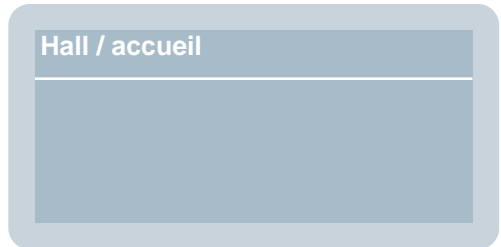
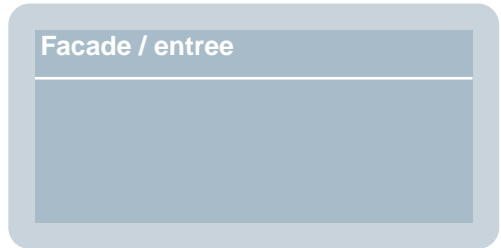
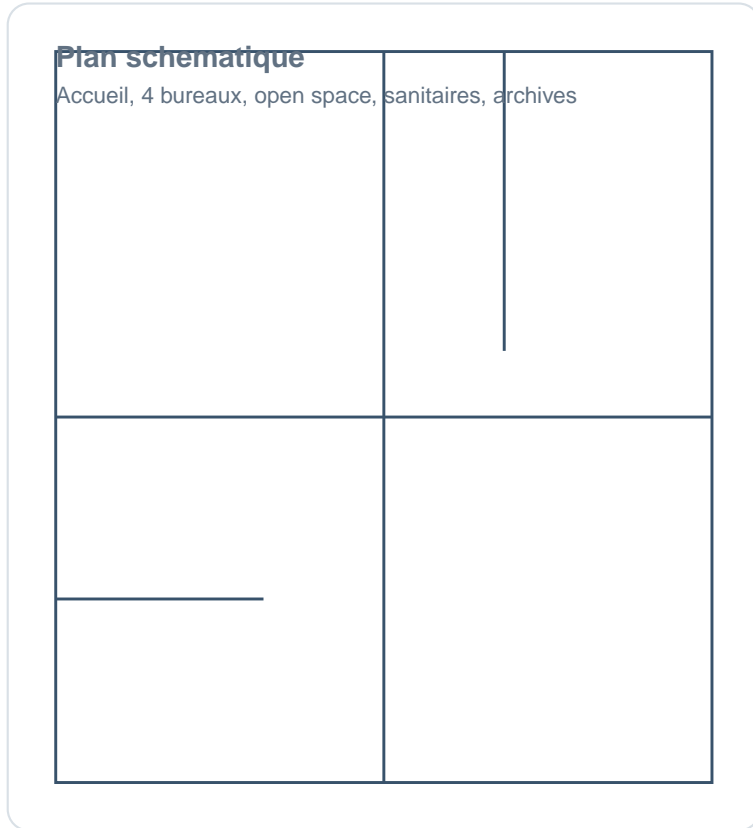
- Rendement indicatif cible entre 5,4 % et 5,8 % selon hypothese de relocation du plateau vacant.
- Facade visible sur axe secondaire et acces PMR deja operationnel.
- Division possible en petits lots pour arbitrage locatif ou vente a la decoupe tertiaire.
- Charges et fiscalite volontairement non detaillees a ce stade: data room a prevoir en phase 2.



PROJECTION

# Plan et photos

Illustrations de principe pour materialiser le format du livrable: plans, facade, hall et plateau courant.



Le teaser final peut integrer photos reelles, plan cote, extrait cadastral, carte d'accès et perspectives de reamenagement.



CONTEXTE

# Informations marche

Reperes marche utilises a titre indicatif pour positionner l'actif dans le sous-marche tertiaire lyonnais.

## Loyers de reference

Ordre de grandeur 250 a 330 EUR/m2/an sur bureaux renoves du secteur.

## Valeur prime

Jusqu'a environ 380 EUR/m2/an sur immeubles recents ou restructures a Part-Dieu.

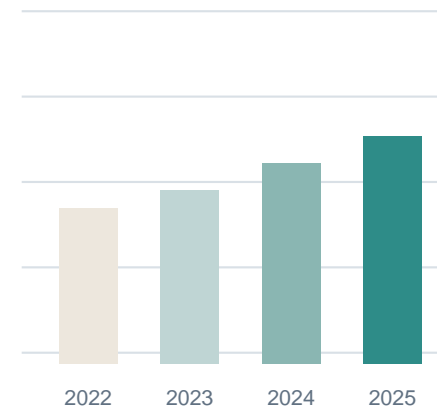
## Vacance metro lyonnais

Autour de 7,9 % fin 2025, dans un contexte d'offre plus abondante.

## Tendance

Demande recentree sur qualite d'emplacement, services et efficacite energetique.

## Tendance loyers prime



## Positionnement conseille

Presenter l'actif comme un ticket d'entree lyonnais a potentiel de revalorisation locative.

Sources utilisees pour le mockup: notes sectorielles 2025 Cushman & Wakefield, Arthur Loyd et analyses bureaux Lyon / Part-Dieu.



## Pour plus d'informations, contactez-nous

PropKit prepare vos teasers PDF, emails de diffusion et kits investisseurs en 24h sur brief simple.

**hello@propkit.fr**

**propkit.nanocorp.app**

### **Livrables type**

Teaser PDF - FAQ acquereur - Script d'appel - Email de diffusion

### **Delais**

Premiere version sous 24h ouvrees apres reception des elements.

Document de demonstration fictif. Toute ressemblance avec un actif existant serait fortuite.