

**63 ET 67 QUAI
CHARLES DE GAULLE**

**CITÉ
INTERNATIONALE**

LYON 6



La Cité Internationale de Lyon, un site remarquable à plus d'un titre.

Érigée par l'un des plus grands architectes contemporains Renzo Piano et le paysagiste Michel Corajoud entre le Rhône et le Parc de la Tête d'Or, la Cité Internationale, véritable innovation urbaine, constitue l'un des lieux phares de la ville.

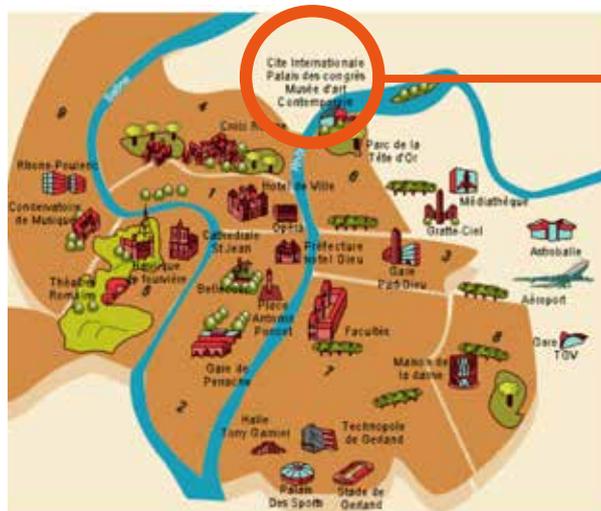
Centre d'affaires au cœur de Lyon, elle accueille sur son site de 20 hectares plus de 900 habitants, 60 entreprises, 4000 employés et plus de 900 000 visiteurs par an.

La Cité internationale de Lyon est aussi un pôle de loisirs (cinéma, commerces, casino, restaurants et hôtels) et un centre culturel : Musée d'Art Contemporain, Amphithéâtre et Palais des Congrès.

Située à 30 minutes de l'aéroport Lyon Saint-Exupéry et à 20 minutes de l'aéroport de Lyon-Bron ; à 10 minutes de la gare Part-Dieu et 15 minutes de Perrache ; desservie par de nombreuses lignes de bus, la Cité internationale s'impose comme l'un des plus beaux emplacements économiques de Lyon.

Au 63 et 67 quai Charles de Gaulle, un ensemble immobilier développant 7 792 m² de surface utile brute

Consistué de deux bâtiments indépendants de bureaux et commerces, de 150 stationnements et de divers locaux, réserve/archives, cet ensemble est partiellement loué.



*Entre le Parc de la Tête d'Or
et le Rhône, un emplacement
stratégique au coeur
de l'agglomération lyonnaise*

Une opération :





Avec ses 105 hectares, le parc de la Tête d'or constitue l'un des plus grands parcs urbains de France

SITUATION LOCATIVE

L'actif est occupé par de grands comptes tels APRC, Avenue Développement Immobilier (Société des Grands Magasins SGM).

- Montant actuel des loyers annuels hors taxes et hors charges
- 63 quai Charles de Gaulle "Congrès Est" : 890 479,48 € HT/HC
- 67 quai Charles de Gaulle "Hôtel Ouest" : 760 964,24 € HT/HC
- Loyers potentiels : 284 880 € HT, HC

Un produit à FORTE ATTRACTIVITÉ

La Cité Internationale, au-delà de sa localisation stratégique, est un pôle d'innovation favorisant des synergies entre grands groupes internationaux. Avec des infrastructures modernes, une sécurité renforcée et des services de qualité, les bâtiments du 63 et 67 quai Charles de Gaulle offrent des espaces de travail adaptés aux besoins des entreprises. L'architecture contemporaine, l'environnement unique, la fluidité de l'accès et la facilité de stationnement renforcent l'image de marque des sociétés et en font un lieu idéal pour accueillir clients, partenaires et investisseurs.

Une RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE de qualité

La rénovation énergétique des deux bâtiments visant la certification "Very Good", comprend le remplacement des installations CVC (sous-stations, colonnes montantes, distributions horizontales, CVC en toiture) et des faux-plafonds (neufs et décoratifs sur certains plateaux). Reprise de l'ensemble des tableaux divisionnaires et des peintures des parties communes.

Les travaux se dérouleront de mars 2025 à janvier 2026, avec un objectif de fin en décembre 2025.

UNE OPPORTUNITÉ RARE

Qualité de l'emplacement	*****
Qualité de la ville	*****
Prix au m ² - locatif-	***
Sécurisation des loyers	****
Attractivité du marché locatif	*****
Rentabilité de l'investissement	***



FONCIÈRE
VAUBAN

18 quai Général Sarrail - 69006 Lyon - FRANCE
04 37 24 62 57
contact@foncierevauban.com