

MANUFACTURE

5 rue Danton 69003 Lyon



Arthur
Lloyd

arthur-loyd-lyon.com

Brice Robert

La Part-Dieu

deuxième pôle tertiaire de France

Situé sur la rive est du Rhône, le quartier de la Part-Dieu s'affirme comme le moteur économique de Lyon. Fruit d'une transformation urbaine ambitieuse portée jusqu'en 2030, il conjugue dynamisme des affaires, qualité de vie et transition écologique — le cadre idéal pour installer votre entreprise.

20 600
habitants

Quartier résidentiel et tertiaire

1,15 M m²
de bureaux

1er quartier d'affaires
hors Île-de-France

60 000
emplois

dont 45 000 salariés

2 500
entreprises

du grand groupe à la startup
innovante

Un quartier en pleine mutation pour 2030



Territoire et population

- **21 000 habitants**
- **2 500 entreprises**
- **60 000 emplois**
- **1,15 millions m² de bureaux**



Voies Lyonnaises Cyclables

- **9,5 km** de pistes cyclables
- **5** voies lyonnaises traversent le quartier
- La rue des Cuirassiers reconfigurée : piste cyclable dans les deux sens



Logements & mixité urbaine

- **2 200** logements neufs
- **4 000 à 5 000** habitants supplémentaires d'ici 2030
- **46 %** de logements accessibles aux revenus modestes animé



Régénération tertiaire

- **50 %** des bureaux de la Part-Dieu réhabilité d'ici 2029

Un quartier en pleine régénération, un investissement d'avenir

La Part-Dieu vit une transformation urbaine d'envergure. Porté par la Métropole de Lyon, ce deuxième pôle d'affaires français se réinvente avec de nouveaux espaces publics végétalisés, des mobilités décarbonées et des itinéraires cyclables qui passeront de 2 km à 9,5 km d'ici 2029. S'installer dans Audessa, c'est rejoindre un écosystème en plein renouveau, dans un quartier qui attire entreprises, talents et investisseurs au cœur de Lyon.

Ultra-connecté, à 300 m du hub multimodal

À 500 mètres et 4 minutes à pied de la gare Lyon Part-Dieu — première gare de correspondance d'Europe — Manufacture bénéficie d'une connectivité que peu d'adresses tertiaires peuvent revendiquer. TGV, métro, tramway, bus et mobilités douces convergent à quelques pas de l'immeuble.



TRANSPORTS EN COMMUN

- Gare TGV : 500 m
- Métro B - Gare Part-Dieu : *4 min à pied*
- Tramway T1, T3 et T4 - Gare Part Dieu Villette : *3 min à pied*
- 16 lignes de bus dans le quartier Part-Dieu
- Aéroport Lyon Saint-Exupéry : *20 min en transports*



ACCÈS ROUTIER

- Boulevard périphérique Laurent Bonnevey — accès rapide aux autoroutes A6, A7, A42 et A43
- Boulevard Vivier-Merle — axe structurant reliant directement la Part-Dieu au centre de Lyon
- Rue des Cuirassiers — implantation stratégique au cœur du quartier d'affaires Part-Dieu
- Accès direct Porte de Cusset — liaison rapide vers l'Est lyonnais et les grands axes régionaux



Tout, à portée de pas

Manufacture s'inscrit dans l'un des environnements de services les plus denses de la métropole. Restauration, commerces, hôtellerie d'affaires, équipements sportifs et lieux culturels : vos collaborateurs disposent au quotidien d'un cadre de vie complet, sans jamais quitter le quartier.

Restauration et pause déjeuner

- Restaurant en RDC de l'immeuble
- Halles Paul Bocuse (+ de 60 artisans)
- Nombreux restaurants à 4 min à pied
- Marché Quai Augagneur — 15h-20h

Commerces et services

- Le plus grand centre commercial de France en nombre de boutiques
- Pharmacies, médecins, banques, crèches
- Supermarchés, primeurs, boulangeries artisanales

Culture et qualité de vie

- Bibliothèque Part-Dieu
- Auditorium de Lyon (2e salle de concert en France)
- UGC Cinéma — 18 salles, IMAX, VO
- Université Lyon 3 (25 000 étudiants)
- Hôtels d'affaires (Mercure, Novotel, Campanile)

Sport et bien-être

- Wellness Sport Club (spa, hammam, sauna...)
- Salle de sport, yoga, pilate dans le quartier
- Parc de la Tête d'Or — poumon vert à 10 min à vélo

~800

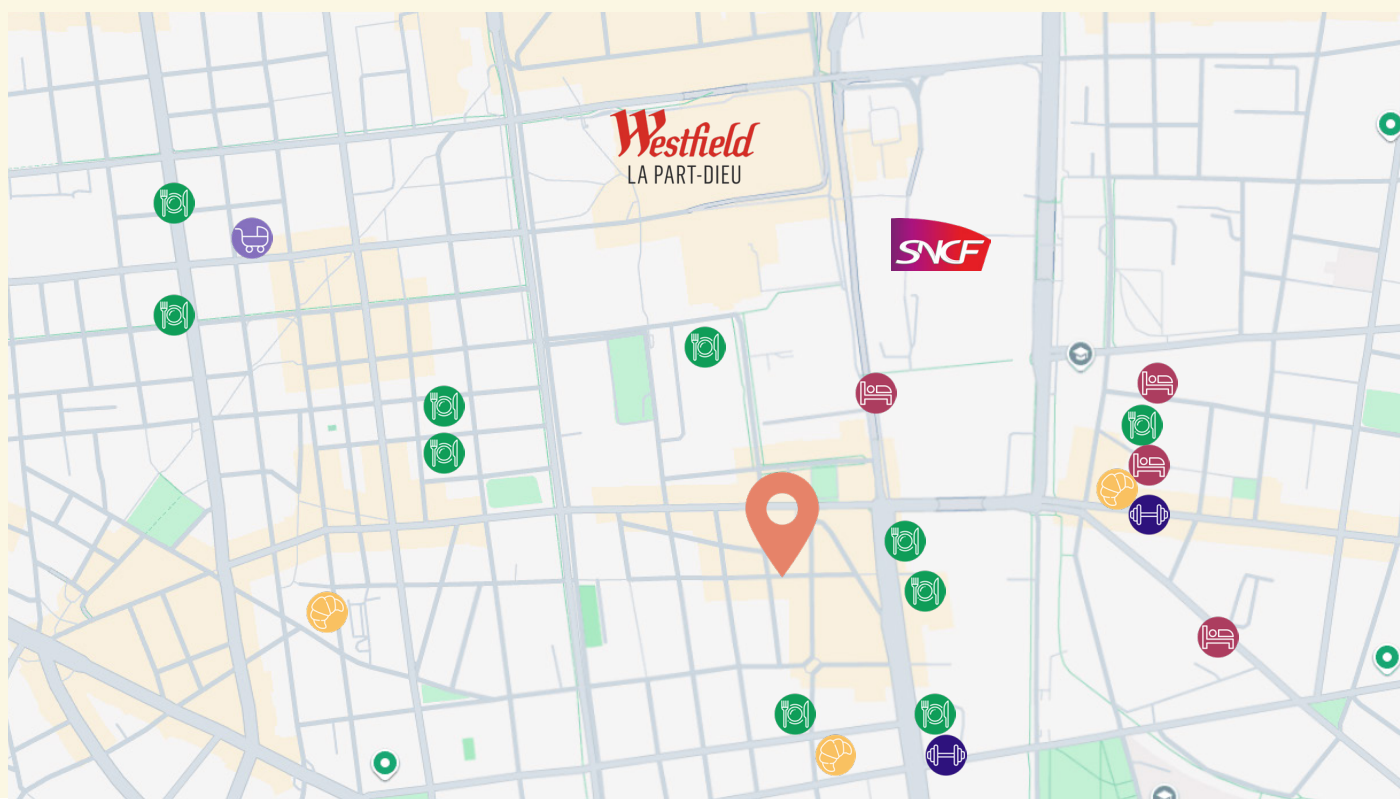
commerces
quartier Part-Dieu

< 5 min

À pied
restaurants, banques, médecins

HUB multimodal

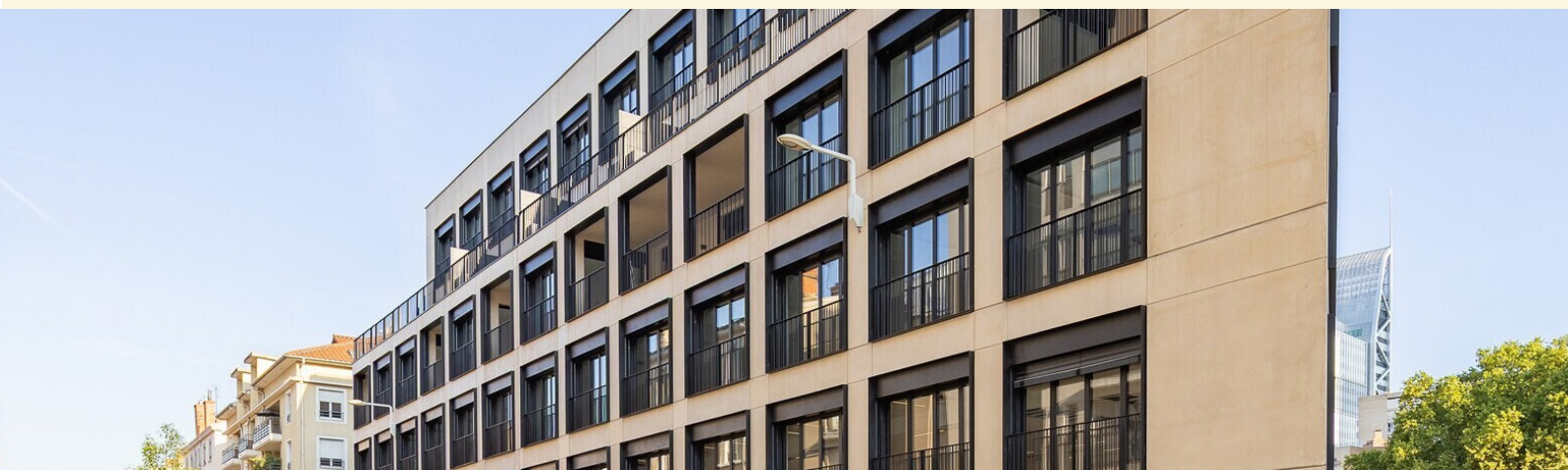
Gare Part-Dieu
SNCF, TCL



MANUFACTURE, un immeuble neuf et indépendant

MANUFACTURE est un ensemble mixte en R+5 livré fin 2025, à l'angle des rues des Rancy et Danton. Issu d'une démolition-reconstruction, il réunit bureaux, commerce, restaurant et logements en volumes totalement indépendants - un socle tertiaire premium au pied de la Part-Dieu.

- Immeuble neuf
- Volumes bureaux / logements / commerce / restaurant totalement indépendants
- Hall d'entrée exclusif et dédié aux bureaux
- Hauteurs vitrées toute hauteur, plateaux lumineux
- Localisation startégique au pied de la Part-Dieu



DES BUREAUX SUR-MESURE

Conçus pour s'adapter à tous les modes d'organisation, les plateaux de MANUFACTURE offrent flexibilité, lumière et confort d'usage.

Du monolocataire à l'aménagement multi-preneurs, en open-space ou cloisonné, l'immeuble se plie à votre projet d'entreprise.

Plateaux modulables

Open-space, cloisonné, mono ou multi-preneurs : des plateaux qui s'adaptent à vos usages

Lumière & volumes

Hauteur libre de 2,7 m et façades vitrées toute hauteur pour des espaces clairs et généreux

Plateaux nus & techniques

Faux plancher, faux plafonds en zone centrale : une base technique prête à aménager.

Confort thermique

Chauffage et climatisation par panneaux rayonnants et plateaux actifs.

Services cyclistes

Local à vélos sécurisé et douches pour les mobilités douces.

Ratio parking optimal

19 places dédiées aux bureaux
1 place / 115 m², rare sur la zone.

Un immeuble exemplaire, prêt pour demain

Pièce maîtresse de la réhabilitation de la Part-Dieu, Manufacture a été conçu en ligne avec les exigences environnementales actuelles et futures. Performance énergétique, connectivité de pointe et qualité de vie au travail : un actif aligné avec les politiques RSE et les attentes des utilisateurs exigeants – un atout concret pour vos engagements bas-carbone et vos baux verts.



HQE

Bâtiment durable
niveau «excellent»



WiredScore

Niveau «Silver»
connectivité numérique garantie



Ready to OsmoZ

Qualité de vie, santé
et bien-être au travail

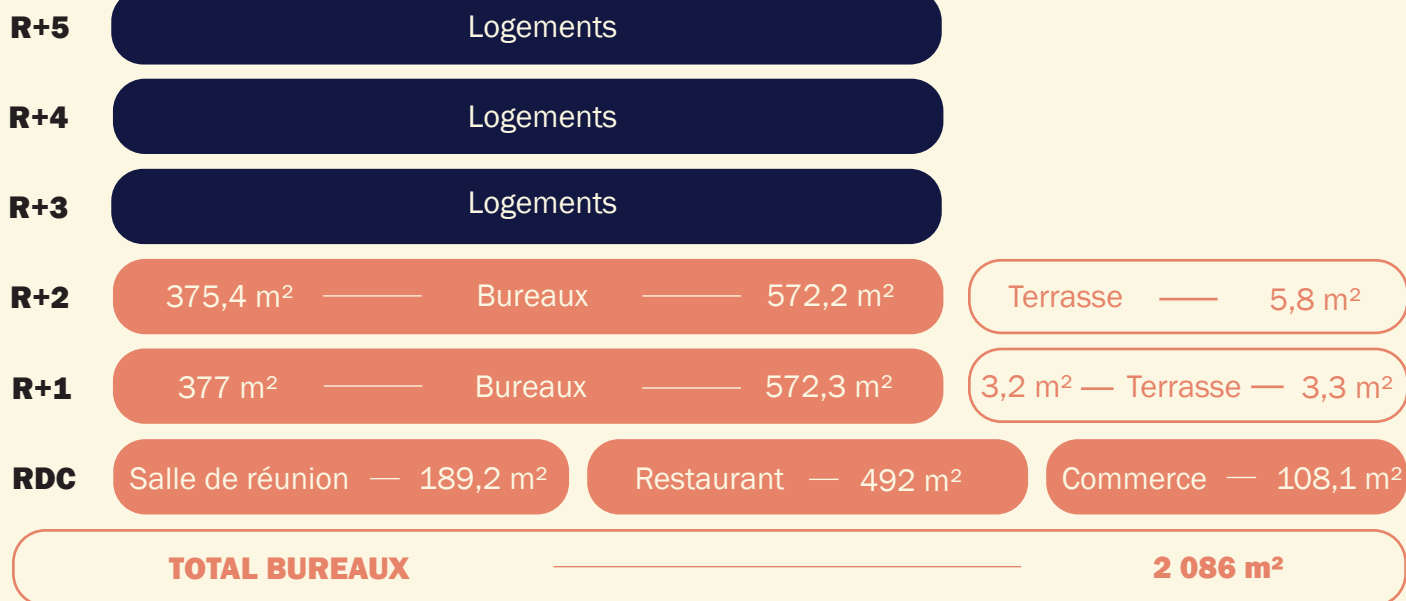


BBC Effinergy 2017

Haute performance
énergétique



Des plateaux pour toutes les ambitions



COMBIEN DE POSTES PAR PLATEAU ?

Estimation indicative du nombre de postes de travail selon le ratio d'aménagement retenu, sur un plateau type de ~ 949 m² (R+1 ou R+2).

À ajuster selon vos espaces de réunion, de convivialité et de circulation.

Dense

8 m² / poste

~ 118 postes

open-space optimisé

Équilibré

12 m² / poste

~ 79 postes

mix open-space & bureaux fermés

Confort

15 m² / poste

~63 postes

cloisonné, espaces partagés



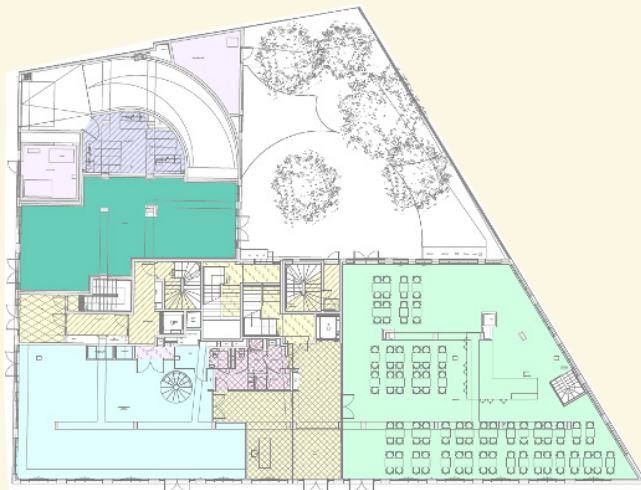
Des plateaux flexibles et divisibles

CONFIGURATION DES PLATEAUX

RDC

Bureaux ERP : 189,2 m²

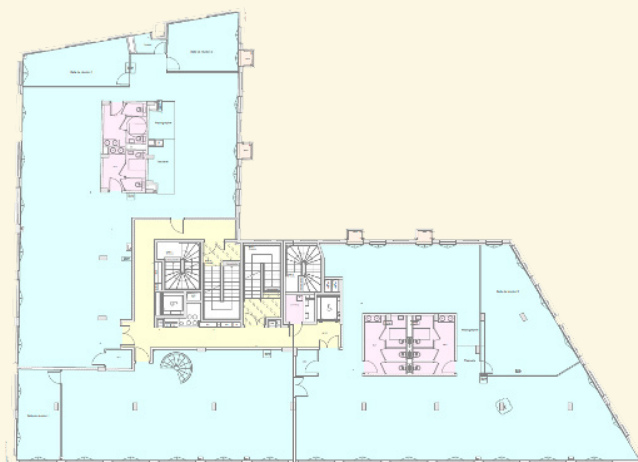
Restaurant : 302,2 m²



R+1

Bureaux nord : 377 m²

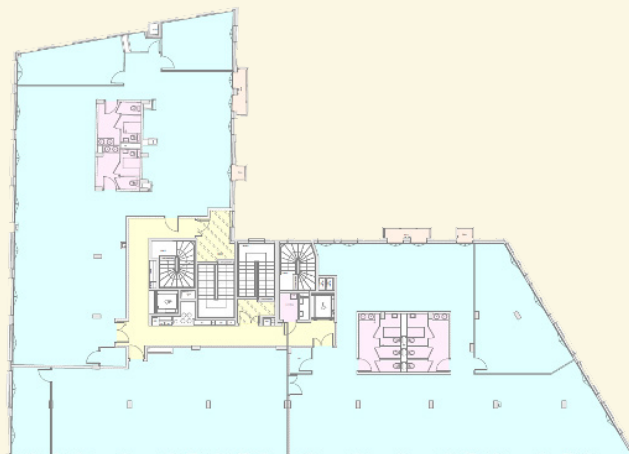
Bureaux sud : 572,3 m²



R+2

Bureaux nord : 375,4 m²

Bureaux sud : 572,2 m²







Des conditions financières transparentes

LOYER BUREAUX

335 €

/ m² / an HT HC

PARKING SOUS-SOL

2 080 €

/ unité / an

IMPÔT FONCIER

24 €

/m² / an HT

CONDITIONS ET MODALITÉS

○ **Bail :**

6/9 ans

○ **Loyer :**

Trimestriel d'avance

○ **Dépôt de garantie :**

3 mois HT / HC

○ **Révision annuelle :**

Indice ILAT

○ **Disponibilité :**

immédiate

Régime fiscal et honoraires

○ Honoraires de commercialisation : 15 % HT du montant du loyer HT HC

○ À la charge du preneur

Arthur
Loyd

arthur-loyd-lyon.com

Brice Robert

Maryse Cadegros

Directrice - Service Bureaux

marysecadegros@bricerobert.com

06 11 40 35 76

arthur-loyd-lyon.com

MANUFACTURE - 3/5 rue Danton 69003

ref. 937587-OL

Document commercial non contractuel

