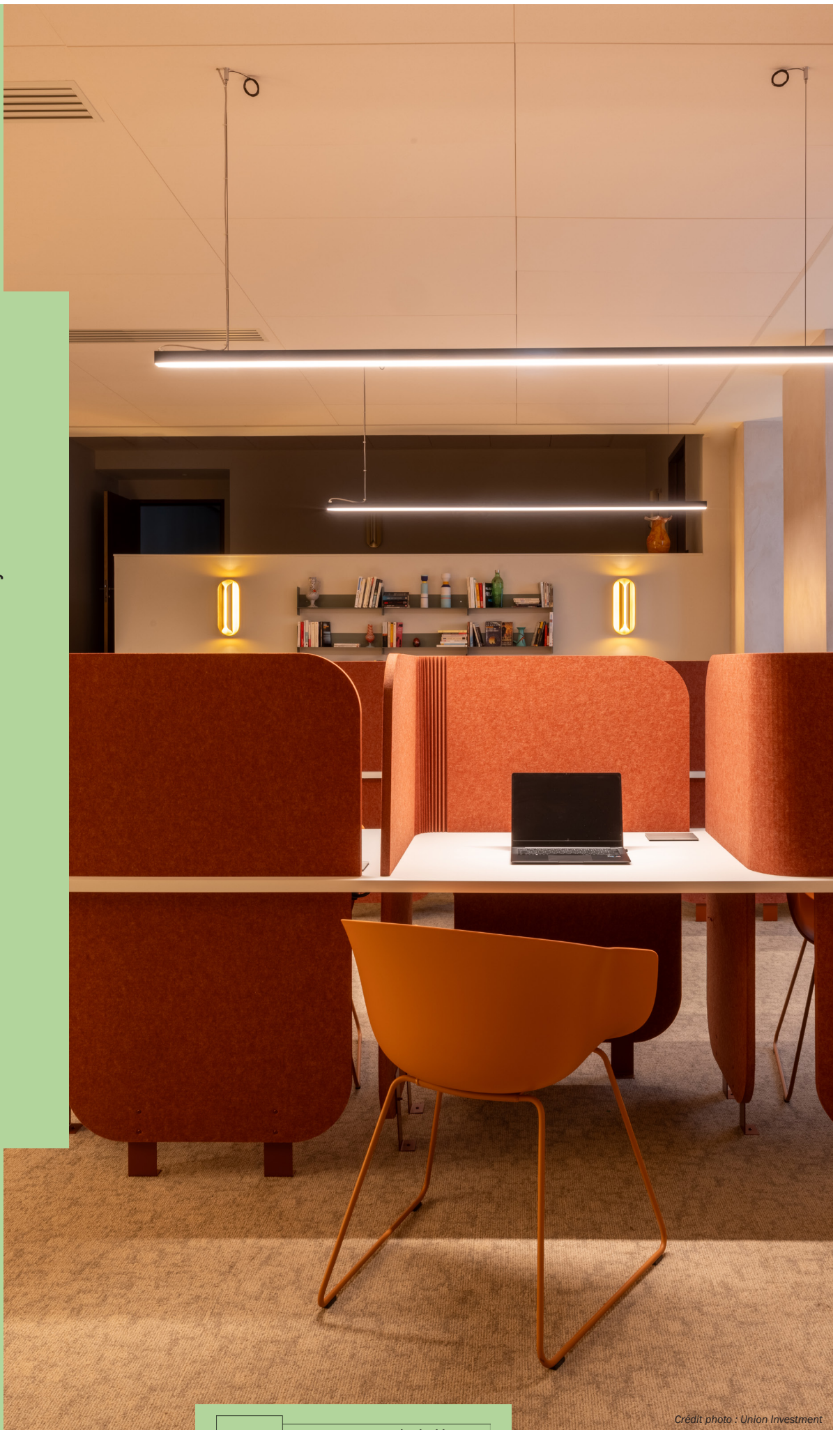


AUDESSA

3-9 rue des Cuirassiers 69003 Lyon



Arthur
Lloyd

Brice Robert

arthur-lloyd-lyon.com

Crédit photo : Union Investment

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 réhabilités 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

Quel que soit votre mode de déplacement, AUDESSA est accessible en quelques minutes. Sa position stratégique, à 300 m du métro B et du tramway T4 de la gare Part-Dieu, vous garantit un accès immédiat depuis toute la métropole lyonnaise — et bien au-delà.



TRANSPORTS EN COMMUN

- Gare TGV : 300 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



MOBILITÉ DOUCE

- Local vélos sécurisé en rez-de-chaussée et au sous-sol
- Parc de la Tête d'Or : *10 min à pied*
- Réseau de pistes cyclables sur le cours Émile Zola



Un écosystème à portée de main

UN QUARTIER QUI SIMPLIFIE LE QUOTIDIEN

L'un des premiers critères de choix d'un siège social, c'est la richesse des services autour. La Part-Dieu coche toutes les cases : restauration, banques, commerces quotidiens, culture, sport — sans oublier l'un des plus grands centres commerciaux d'Europe, accessible à pied en quelques minutes.

Vos collaborateurs n'ont rien à envier à un quartier de centre-ville.

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

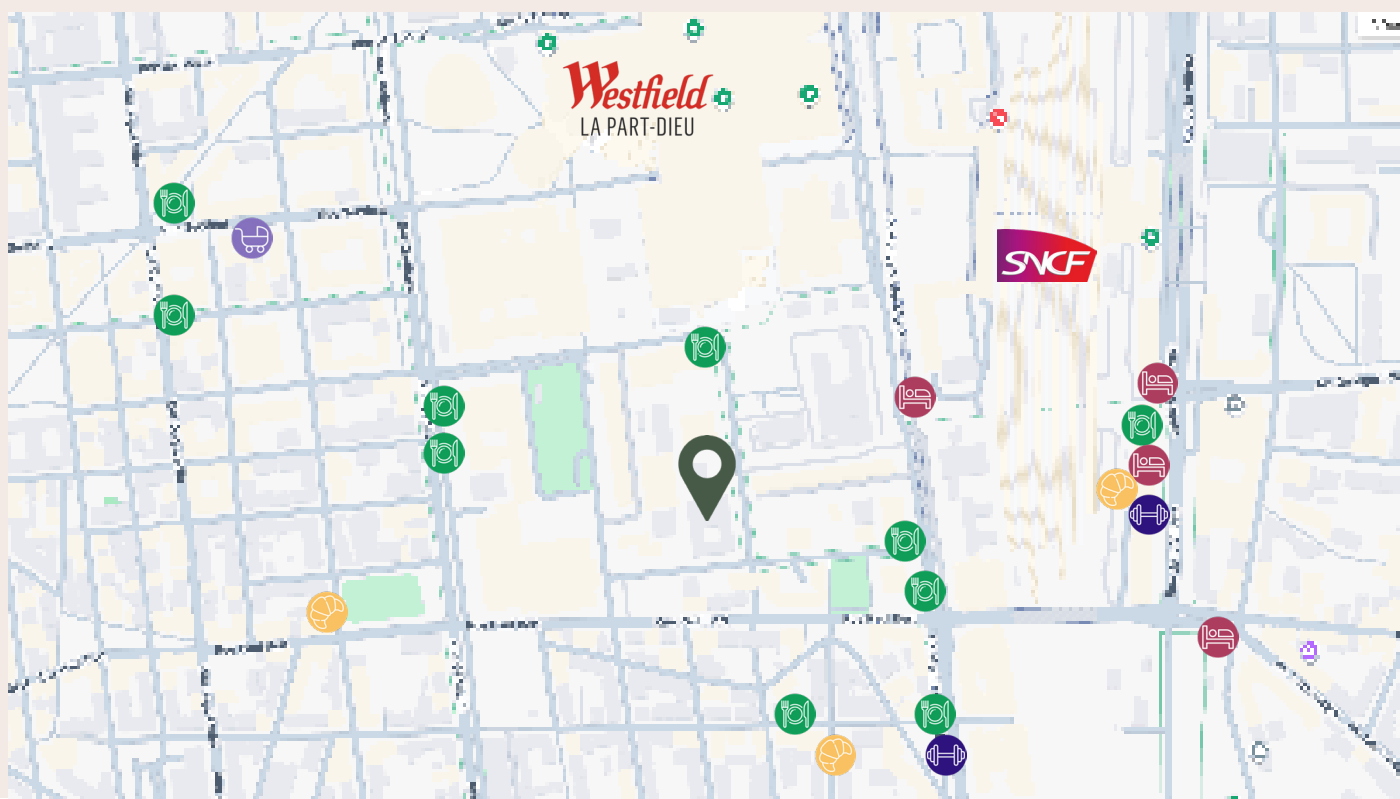
commerces
quartier Part-Dieu

< 5 min

À pied
restaurants, banques, médecins

HUB multimodal

Gare Part-Dieu
SNCF, TCL



AUDESSA, une performance d'usages et sociétale

AUDESSA réinvente la manière de travailler et d'habiter la ville. Chaque espace a été pensé pour servir ceux qui y vivent au quotidien — des plateaux de bureaux lumineux aux terrasses végétalisées, en passant par une offre servicielle premium. Mais la performance d'Audessa va bien au-delà de l'usage. Inscrite dans une démarche environnementale exemplaire, cette opération de réhabilitation incarne un développement urbain plus responsable, au service du quartier comme de ses utilisateurs.

« Réinventer un bâtiment des années 70 pour l'inscrire dans les usages de demain, avec une ambition environnementale sans compromis : c'est le pari audacieux qu'Audessa a relevé. »



PRESTATIONS ET ÉQUIPEMENTS

Technique & performance

- Faux planchers techniques (plénium 7 cm)
- Ventilo-convecteur basse consommation individualisables
- Gestion Technique du Bâtiment (GTB) centralisée
- Lumière naturelle : -50% d'éclairage artificiel
- Panneaux photovoltaïques en toiture
- Brise-soleil orientable S/E/O
- Effectif nominal : 1 personne / 9 m² SU privative

Services & bien-être

- Hospitality manager et ambiance hôtellerie
- 900 m² de commerce en RDC (dont restaurant)
- Pro-working, meeting rooms et business lounge
- Terrasses privatives à chaque niveau (860 m² au total)
- Jardin arboré de 600 m² (mobilier, béton sablé)
- Espace pétanque et zone sportive
- 107 places de vélo sécurisées (RDC + sous-sol)
- 43 places de parking en sous-sol + bornes électriques

CERTIFICATIONS & ENVIRONNEMENT

BBCA

Bâtiment bas carbone

1ère opération labélisée rénovation et neuf sur Lyon Part-Dieu

WIRED SCORE

Infrastructure numérique

Certification connectivité

OSMOZ

Qualité des espaces et services

Label bien-être

HQE

Haute qualité environnementale

Certification bâtiment

Ces quatre certifications garantissent aux locataires des performances énergétiques et environnementales de premier ordre. AUDESSA dépasse les standards d'aujourd'hui pour offrir au cœur de La Part-Dieu un cadre de travail exemplaire, bas carbone et tourné vers les usages de demain.

Des plateaux pour toutes les ambitions

Avec 12 100 m² de bureaux répartis sur 8 niveaux, Audessa s'adapte à toutes les tailles d'entreprise. Des plateaux de 1 400 m² à 1 900 m² offrent une grande flexibilité d'aménagement, en open space ou cloisonné. La mezzanine du R+8 constitue un couronnement premium avec son rooftop de 500 m² et sa vue exceptionnelle sur le Mont-Blanc.

R+8	Bureaux ————— 1 688,6 m ²	Terrasses ——— 563,5 m ²
R+7	Bureaux ————— 1 396,4 m ²	Terrasses ——— 37,9 m ²
R+6	Bureaux ————— 1 396,3 m ²	Terrasses ——— 27,6 m ²
R+5	Bureaux ————— 1 394,8 m ²	Terrasses ——— 37,5 m ²
R+4	Loué	Loué
R+3	Loué	Loué
R+2	Bureaux ————— 1 819,7 m ²	Terrasses ——— 108,4 m ²
R+1	Bureaux ————— 1 606,3 m ²	Terrasses ——— 85,1 m ²
TOTAL	————— 9 302,1 m ²	————— 860 m ²



Des plateaux flexibles et divisibles

CONFIGURATION DES PLATEAUX

R+1 - 1 606,3 m² pour 141 collaborateurs

Le premier étage offre un plateau généreux et lumineux, idéal pour accueillir de grandes équipes. Avec ses 44,5 m² de terrasse, il bénéficie d'une ouverture sur l'extérieur qui invite à la pause et aux échanges informels. Aménageable en open space ou en cloisonné, il s'adapte parfaitement à votre organisation et vos modes de travail.



R+2 - Grand plateau de 1 819,7 m²

Le deuxième étage offre la plus grande surface de l'immeuble. Ses 108,4 m² de terrasse en font un niveau particulièrement agréable, alliant confort de travail et accès à des espaces extérieurs généreux pour vos collaborateurs. Un plateau taillé pour les organisations ambitieuses qui ne veulent faire aucun compromis sur la qualité de vie au bureau.



R+7/R+8 - Le sommet de l'immeuble

Véritable couronnement d'Audessa, ces deux niveaux indissociables forment un ensemble premium. Une ouverture en double hauteur crée une mezzanine baignée de lumière naturelle, offrant un espace de travail unique surplombant la ville. Le tout est couronné par un rooftop de 500 m² avec vue exceptionnelle sur le Mont-Blanc,





Crédit photo : Union Investment



Crédit photo : Union Investment



L'expérience avant l'emménagement

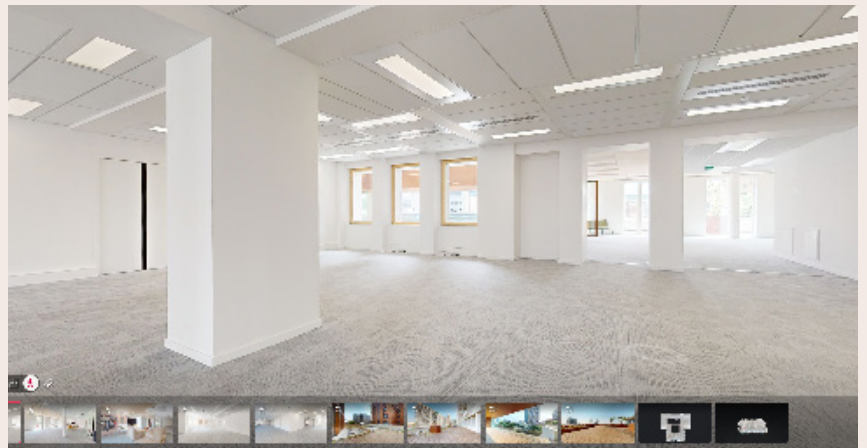
Avant de faire votre choix, plongez au cœur d'Audessa. Découvrez ses espaces, son architecture et son ambiance à travers deux expériences immersives conçues pour vous projeter.



En quelques minutes, laissez-vous porter par l'histoire et l'ambition d'Audessa. Des espaces de travail aux terrasses végétalisées, en passant par le rooftop avec vue sur le Mont-Blanc — une immersion totale dans un immeuble pas comme les autres.

Découvrir Audessa en vidéo

Prenez les commandes et explorez Audessa à votre rythme. Du hall d'accueil aux plateaux de bureaux, chaque espace s'offre à vous en 360°, pour vous projeter dans votre futur cadre de travail avant même le premier jour.



Explorer AUDESSA à 360 °

Audessa, c'est bien plus qu'une adresse. C'est un lieu pensé dans ses moindres détails pour transformer le quotidien des collaborateurs. Des plateaux lumineux et modulables qui s'adaptent à chaque organisation, un Business Lounge animé par un barista, un Pro-Working pour favoriser la créativité et les échanges, un espace Wellness pour se ressourcer — et en point d'orgue, un rooftop avec vue imprenable sur le Mont-Blanc. Des terrasses végétalisées à chaque niveau et un jardin arboré complètent un environnement de travail où il fait vraiment bon être.

Des conditions transparentes pour un projet serein

ÉTAGE		SURFACES		PRIX HT HC / M² / AN		TERRASSES
R+1	————	1 606,3 m²	————	350 € / m²	————	85,1 m²
R+2	————	1 819,7 m²	————	350 € / m²	————	108,4 m²
R+3	————	Loué	————		————	
R+4	————	Loué	————		————	
R+5	————	1 394,8 m²	————	350 € / m²	————	37,5 m²
R+6	————	1 396,3 m²	————	350 € / m²	————	27,6 m²
R+7	————	1 396,4 m²	————	350 € / m²	————	37,9 m²
R+8	————	1 688,6 m²	————	350 € / m²	————	563,5 m²

CONDITIONS ET MODALITÉS

Parking et charges

- 43 places de parking standard :
2 500 € HT / u / an
- Charges prévisionnelles :
**53,15 € HT / m² /an dont 16 € HT / m² / an
serviciel**
- Impôt foncier (TEOM incluse) :
32,66 € HT m² / an

Régime fiscal et honoraires

- ILAT — Indexation annuelle
- TVA + droits d'enregistrement réduits
- Honoraires de commercialisation : 15 % HT du
montant du loyer HT HC
- À la charge du preneur

Arthur
Lloyd

arthur-loyd-lyon.com

Brice Robert

Maryse Cadegros

Directrice - Service Bureaux

marysecadegros@bricerobert.com

06 11 40 35 76

arthur-loyd-lyon.com

