



LYON 3^e • PART-DIEU

375 m² atypiques à la Gare de la Part-Dieu

Un local commercial sur trois niveaux, entièrement rénové, avec vitrine, double entrée et sous-sol aménagé. 26 rue Maurice Flandin, 69003 Lyon.

375,73 m²

3 niveaux

ERP 5 type W

Divisible

01 Le bien en un coup d'œil

SURFACE TOTALE

375,73 m²

Divisibles en 2 parties · 3 niveaux

LOYER ANNÉE 1

75 000 €

HT / HC / an — paliers page 12

215,78 m²

Rez-de-chaussée
accueil, open space, bureaux

71,57 m²

Mezzanine
actuellement 3 bureaux fermés

88,38 m²

Sous-sol
sain, ventilé, aménagé

Une adresse qui travaille pour vous

À 400 mètres de la gare de la Part-Dieu, premier pôle tertiaire de France hors Île-de-France. Vos équipes, vos clients et vos fournisseurs arrivent à pied depuis le train, le métro ou le tram.

TRAIN	Accès direct gare de Lyon Part-Dieu
MÉTRO	Ligne B — Part-Dieu
TRAM	Lignes T3 et T4
BUS	Lignes 9 et 16
AVION	Rhônexpress



02 Emplacement

Lyon 3^e, côté Vilette de la gare Part-Dieu, à la limite de Villeurbanne : la gare TGV, le métro B, les trams T3 / T4 et le Rhônexpress vers l'aéroport sont à moins de cinq minutes à pied.



● Le bien
 ● Gare TGV
 M Métro
 T Tram
 P Parkings publics
 ● Repères

4 min

à pied — gare Part-Dieu

2 min

à pied — tram T3 / T4,
Rhônexpress

30 min

aéroport Saint-Exupéry
(Rhônexpress)

2 h

Paris en TGV

03 Prestations

Le local est livré aménagé et cloisonné, prêt à l'emploi. Un preneur peut s'installer sans travaux — ou tout ouvrir : les cloisons vitrées sont démontables.

ACCÈS & SÉCURITÉ

Rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation · 2 entrées indépendantes · vitrine en verre sécurit · contrôle d'accès et interphone · alarme

CLASSEMENT

Bureaux ERP catégorie 5, type W — recevoir du public est déjà prévu par le classement en place

AMÉNAGEMENT

Espace accueil, salle de réunion, open space et bureaux individuels · cloisons vitrées toute hauteur · sanitaires privatifs

SOUS-SOL

Aménagé en salles de réunion, espace de convivialité avec gradins et cuisine équipée · **rafraîchissement d'air réversible (double flux)**

TECHNIQUE

Local technique avec baie de brassage · réseau informatique passé dans les cloisons · **climatisation réversible dans chaque pièce**

FINITIONS

Parquet au RDC et au sous-sol, moquette en mezzanine, béton ciré · éclairage par suspensions

+4

Une cave de 4 m² peut s'ajouter au local

Un volume de stockage supplémentaire, indépendant du plateau. Conditions à discuter avec le bailleur.

04 Le bien aujourd'hui

Photographies prises alors que le local était occupé par son précédent utilisateur. **Le bien est aujourd'hui livré vide de tout mobilier** — cloisons, sols, éclairages et équipements techniques restent en place.



Open space du rez-de-chaussée, ouvert sur la mezzanine — la double hauteur donne au plateau son caractère atypique.



Accueil et salon d'attente, en entrée directe sur rue



Salle de réunion en façade, lumière naturelle traversante



Cloisons vitrées toute hauteur : de la lumière partout, sans perdre l'isolement



Plateau ouvert — jusqu'à une trentaine de postes sur le seul RDC



RDC : gradins et comptoir bar, l'espace de convivialité qui fait la différence en visite



Grande salle de réunion, mur de brique apparente



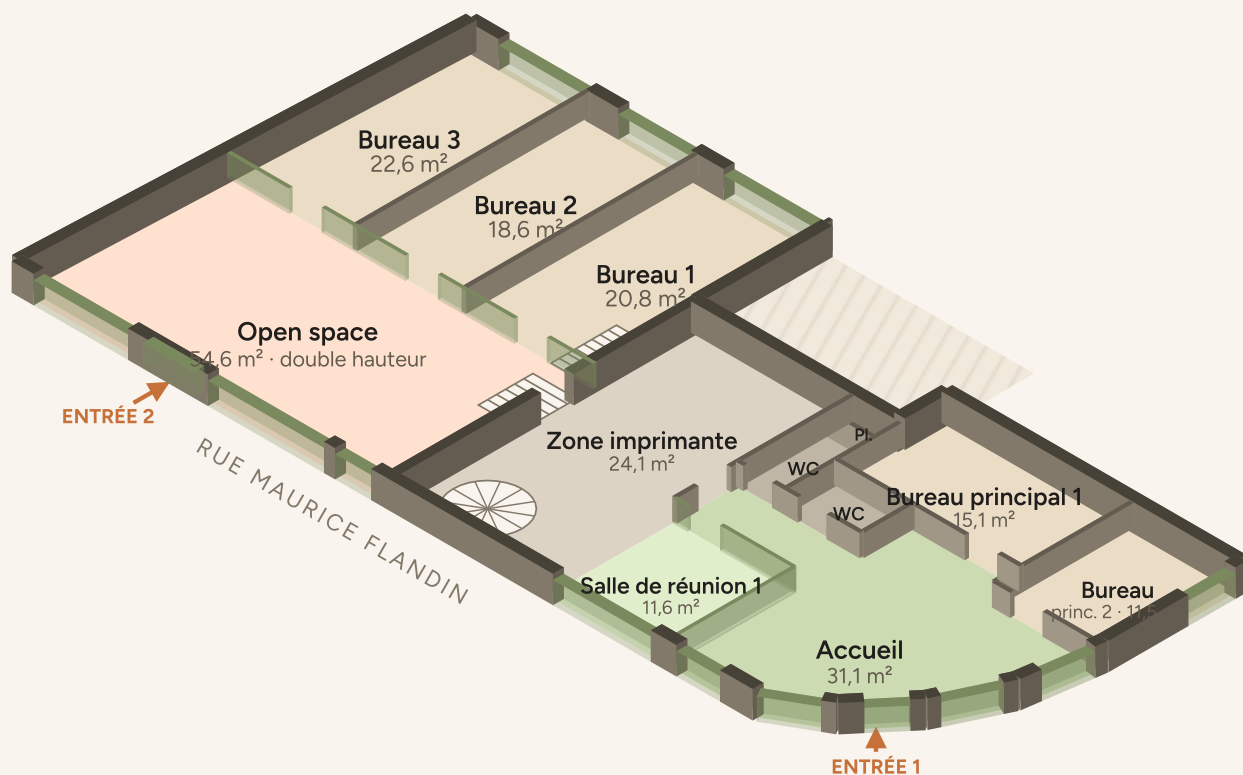
Espace détente attenant à la cuisine

05 Plans actuels

Rez-de-chaussée

Trois bureaux et open space en double hauteur côté rue, deux bureaux de direction, accueil et salle de réunion sur la façade d'angle

215,78 m²

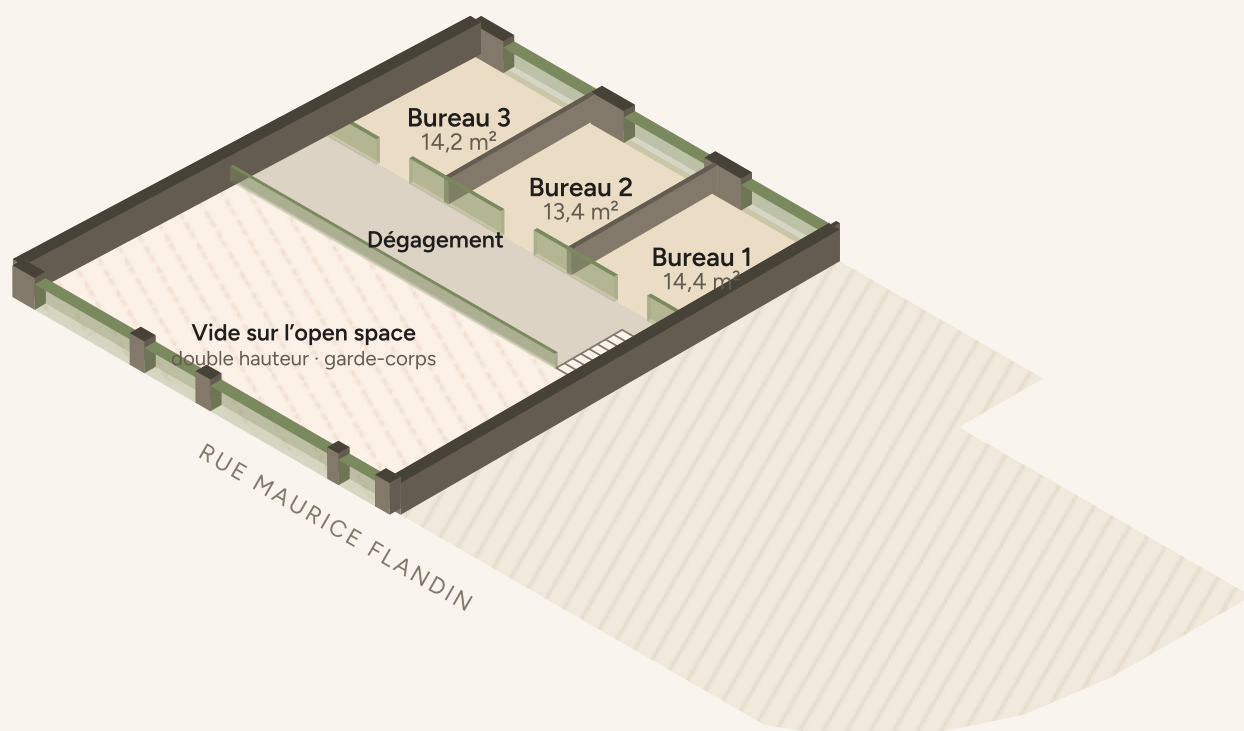


■ Espace ouvert ■ Bureau fermé ■ Réunion / accueil ■ Circulation / services

Mezzanine

Trois bureaux fermés en façade, espace ouvert en surplomb du vide sur l'open space

71,57 m²

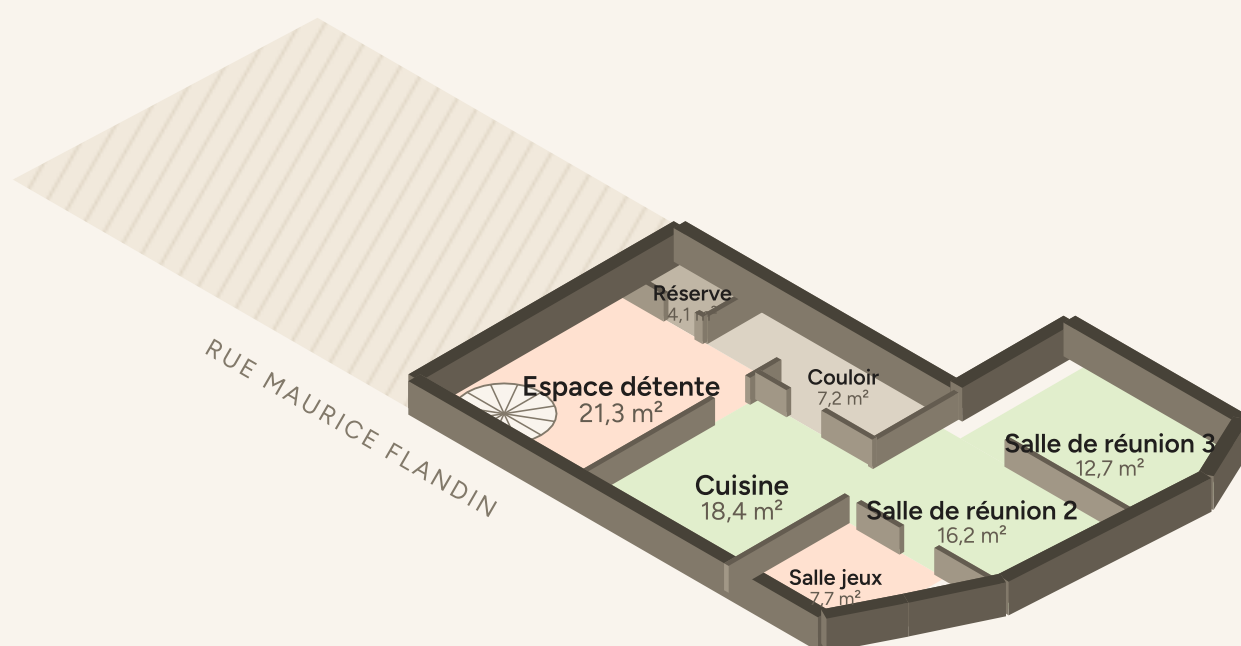


La mezzanine est le niveau le plus calme du plateau : trois bureaux fermés, moquette au sol, vue sur les grandes vitres. Tout le local est très lumineux.

Sous-sol

Espace détente, cuisine, deux salles de réunion, salle de jeux et réserve

88,38 m²



4 m²

Cave annexe. Une cave de 4 m² peut être rattachée au bail, en complément des 375,73 m². Conditions à discuter.

06 Projections

Trois niveaux, deux entrées, une vitrine et un classement ERP : le plateau se prête à bien plus qu'un usage de bureaux. Voici sept scénarios d'occupation, avec la répartition indicative des surfaces.

TERTIAIRE



Siège d'entreprise

40 à 55 postes. Open space au RDC, direction en mezzanine, réunions et cuisine au sous-sol. Emménagement sans travaux.

≈ 7 m² / poste



Coworking / flex office

60 à 70 positions. Bureaux fermés loués en équipes, phone-boxes en mezzanine, café et gradins en espace communautaire.

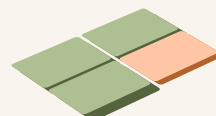
Gradins = amphi de 40 places



Cabinet libéral

Santé, avocats, expertise : 8 à 10 cabinets fermés, salle d'attente en vitrine, archives et salle de staff au sous-sol.

ERP 5 type W déjà en place

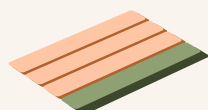


École / centre de formation

Quatre salles de 15 à 20 places réparties sur les trois niveaux, hall d'accueil sur rue, espace pause au sous-sol.

≈ 70 apprenants simultanés

Vitrine en verre sécurit, deux entrées indépendantes sur rue et 88 m² de réserve en sous-sol : le RDC a les attributs d'un vrai local commercial. Sous réserve de l'accord de la copropriété et des autorisations d'urbanisme pour un changement de destination.



Superette / épicerie fine

215 m² de surface de vente, linéaires en rayonnages parallèles, caisse en entrée 1 et livraisons par l'entrée 2. La réserve de 88 m² au sous-sol évite d'amputer la vente. Un monte-charge est à créer.

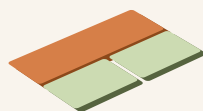
215 m²
de vente



Boutique / showroom

La vitrine d'angle expose sur deux rues. 160 m² d'exposition au RDC, mezzanine en salon privé ou corner VIP, stock et bureau administratif au sous-sol. Le béton ciré et les suspensions sont déjà dans le ton.

2
entrées



Salle de sport / studio

Plateau cardio-musculation de 180 m² au RDC sous la double hauteur, deux studios de cours collectifs au sous-sol, vestiaires sur les sanitaires existants. Adresse de flux, entre gare et bureaux.

180 m²
de plateau

07 Conditions local complet

LOYER PROGRESSIF — HORS CHARGES, HORS TAXES

Année 1

75 000 €

/ an

Année 2

80 000 €

/ an

Année 3

85 000 €

/ an

Loyer de référence : 226 € HT / HC / m² / an sur l'ensemble des 375,73 m².

CHARGES

8,31 € HT

par m² et par an, soit environ 3 120 € HT / an

DÉPÔT DE GARANTIE

3 mois

de loyer TTC

Bail

Commercial 3 / 6 / 9 ans

Régime fiscal

T.V.A.

Indexation annuelle

ILAT — indice des loyers des activités tertiaires

Paiement du loyer

Trimestriel d'avance

Divisibilité

Divisible — en totalité ou en 2

Cave de 4 m²

En option, conditions à discuter

Honoraires de location communiqués sur demande. Conditions données à titre indicatif, sans valeur contractuelle ; seules les stipulations du bail signé font foi.

08 Diagnostics

AMIANTE — DTA

Aucun matériau amianté repéré

Dossier technique amiante du 27/02/2019 portant sur l'ensemble des parties privatives : ni liste A ni liste B. Rapport complet disponible sur demande.

ÉNERGIE — DPE

DPE vierge, valable jusqu'en 2036

Réalisé le 16/07/2026 (n° ADEME 2669T1952515E).
Faute de factures exploitables sur les trois dernières années, aucune étiquette n'a pu être calculée.

LE BÂTIMENT EN BREF

Construction

1948 – 1974, béton de mâchefer 40 cm avec isolation intérieure

Ventilation

VMC double flux collective avec échangeur

Surface thermique

413 m² retenus au DPE

Chauffage & rafraîchissement

PAC air/air réversible avec programmateur

Eau chaude sanitaire

Ballon électrique 100 L

Menuiseries

Fenêtres métal simple vitrage, porte métal pleine

VISITER LE BIEN

Les visites se font sur rendez-vous, en semaine comme le samedi.

Rapports de diagnostic complets, plans d'architecte et conditions détaillées transmis sur simple demande.

CONTACT

Gaspard

+33 6 60 06 37 00

gaspard.hafner@gmail.com

ADRESSE DU BIEN

26 rue Maurice Flandin

69003 Lyon — 3^e arrondissement

Quartier Part-Dieu