

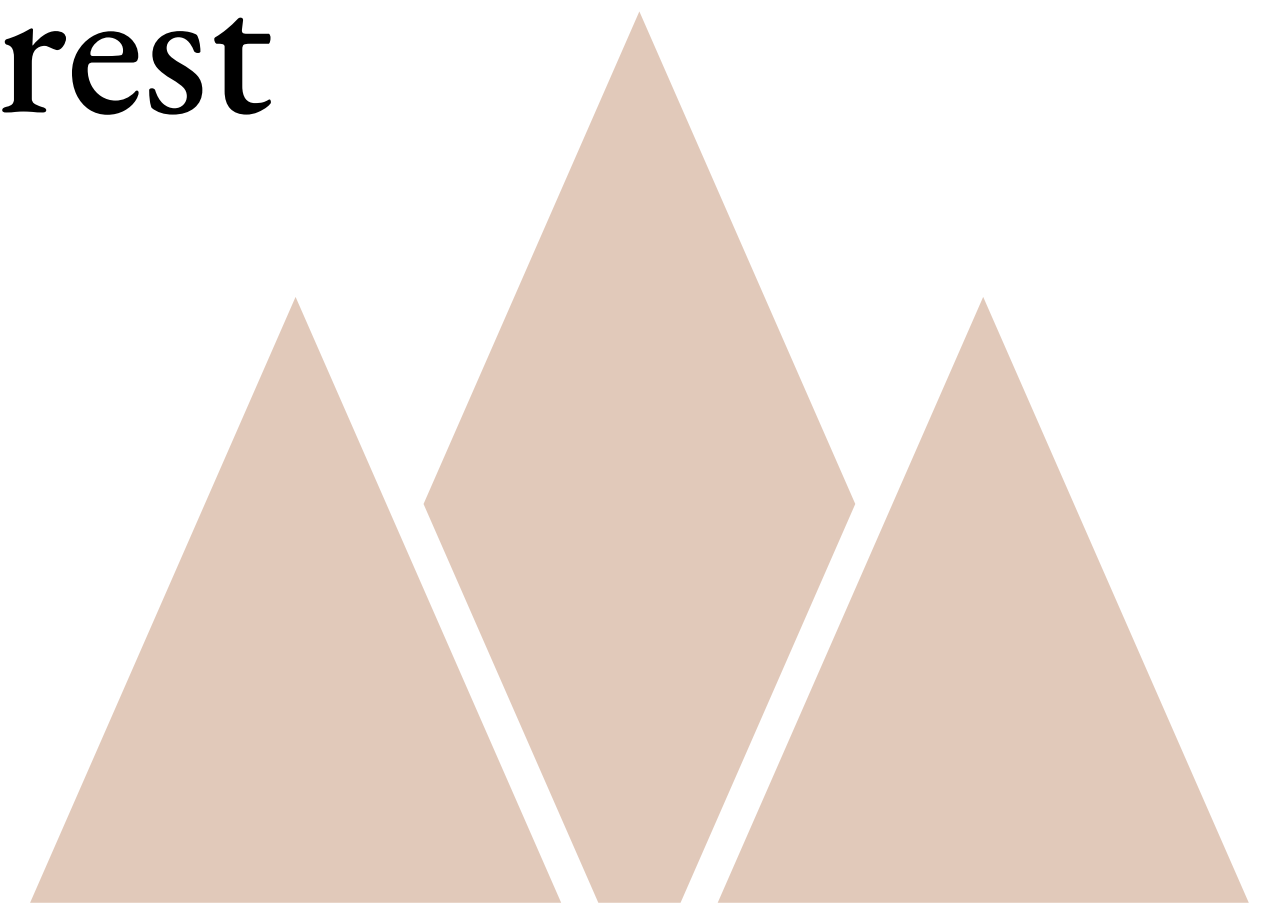


SCIPAG

HOLDING

Bureaux Rénovés à Neuf
5 Place Saint-Nizier | 2 Rue de Brest
Lyon 2^{ème}

11.06.2026



Sommaire

- 03 Localisation & Présentation de l'Immeuble
- 09 Prestations, Plans & Surfaces
- 18 Conditions Locatives & Disponibilités

Localisation & Présentation de l'Immeuble



Localisation

Localisation & Environnement

Un emplacement prime au cœur de la Presqu'île

Situé au 5, Place Saint-Nizier | 2, Rue de Brest – Lyon 2^e, l'immeuble bénéficie d'une adresse centrale, entre Rhône et Saône, au cœur de la Presqu'île. Le bâtiment fait face à l'église Saint-Nizier, sur une place récemment réaménagée, offrant un environnement urbain qualitatif, largement piétonnisé et animé en journée.

Services & qualité de vie

Quartier cœur Presqu'île : nombreux restaurants, cafés, commerces et services immédiats (rue Mercière, République, quai Saône). Place Saint-Nizier, Place d'Albon et les rives de la Saône récemment requalifiées, offrant un cadre urbain qualitatif et piétonnier, idéal pour des bureaux hauts de gamme.

Accessibilité

Transports en commun

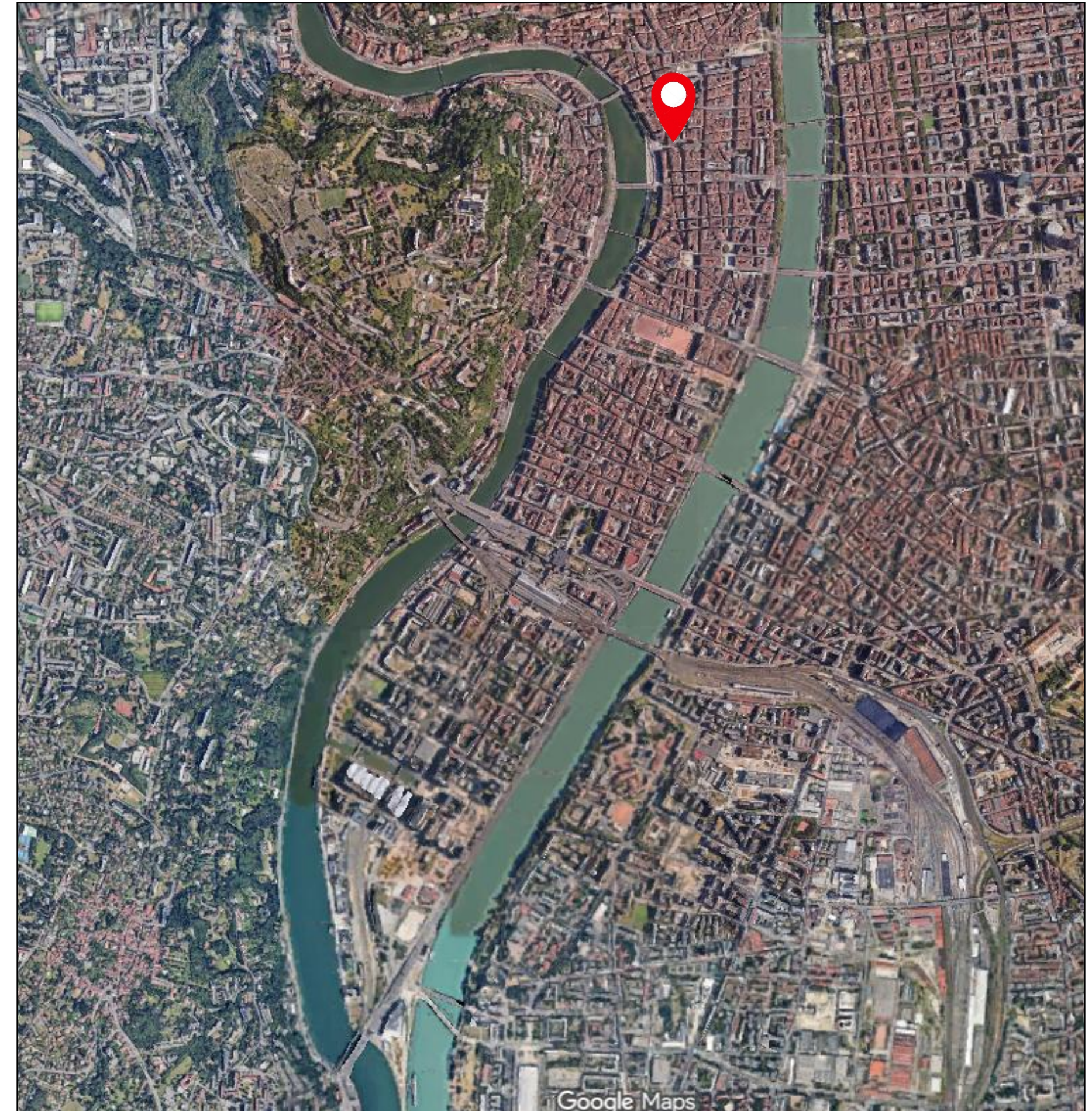
À 3 minutes à pied du métro A – Cordeliers, reliant directement Bellecour, Perrache et Part-Dieu (avec correspondance). Plusieurs lignes de bus TCL autour de la place et accès rapide au réseau tram via Bellecour.

Accès voiture & parkings

Accès direct par les quais du Rhône/Saône et le tunnel de la Croix-Rousse/Fourvière. Le site se situe dans la Presqu'île à trafic limité, assurant un environnement apaisé. Parkings publics LPA St Antoine et Grolée à moins de 2 minutes à pied.

Gares & aéroport

La gare Perrache est accessible en 10 minutes, Part-Dieu en 15 minutes via le métro. L'aéroport Lyon-Saint-Exupéry est joignable en environ 30 minutes via Rhônexpress (connexion Part-Dieu).



Présentation

Un Immeuble entièrement revalorisé au cœur de la Presqu'île

L'immeuble du 5 Place Saint-Nizier, avec son entrée principale désormais située 2 rue de Brest, a fait l'objet d'une requalification complète : nettoyage des façades, rénovation intégrale de la devanture commerciale accueillant aujourd'hui la trattoria OSTERIA, et modernisation du hall d'entrée avec des prestations haut de gamme. L'organisation du bâtiment combine un commerce en sous-sol et RDC, des plateaux de bureaux au R+1, et des logements locatifs du R+2 au R+6, offrant une mixité harmonieuse et attractive.

Nouveaux services et modernisation continue

Les parties communes ont été enrichies par la création d'un local poubelle ventilée, d'un local vélo sécurisé, ainsi que par l'installation de caméras de surveillance renforçant le niveau de sécurité de l'immeuble. Une rénovation complète de l'ascenseur a été réalisée à **l'été 2026**, garantissant un confort et une fiabilité accrue pour l'ensemble des occupants.



Façades, Hall d'Entrée



Local poubelle, local vélo



Prestations, Plans & Surfaces



Prestations

Prestations haut de gamme & design contemporain

Plateau situé au R+1, accessible par l'ascenseur et l'escalier. Il est entièrement rénové avec des matériaux premium : parquet en chêne en bâtons rompus, menuiseries bois neuves, habillages de fenêtres, éclairages architecturaux noirs et sanitaires design aux finitions haut de gamme. Une attention particulière est portée au confort acoustique (isolations renforcées, vitrages performants) ainsi qu'à la performance thermique, permettant un usage agréable en toute saison. Les grandes ouvertures et menuiseries neuves offrent une luminosité optimale, créant un cadre de travail élégant, moderne et sublimé par des finitions soignées.

Confort & performance au quotidien

Climatisation gainable dernière génération, ventilation double flux, équipements électriques et réseaux entièrement neufs, et organisation optimisée des espaces. Le plateau bénéficie d'un haut niveau de confort énergétique et acoustique, tout en assurant une gestion raisonnée des consommations, contribuant à des charges d'immeuble maîtrisées. Un espace clé en main, alliant esthétique, efficacité et bien-être pour une implantation premium.

Nota : Le cloisonnement de la salle de réunion et de la kitchenette est réalisé ainsi que l'aménagement de la kitchenette et des sanitaires



Photos Plateau



Photos Plateau

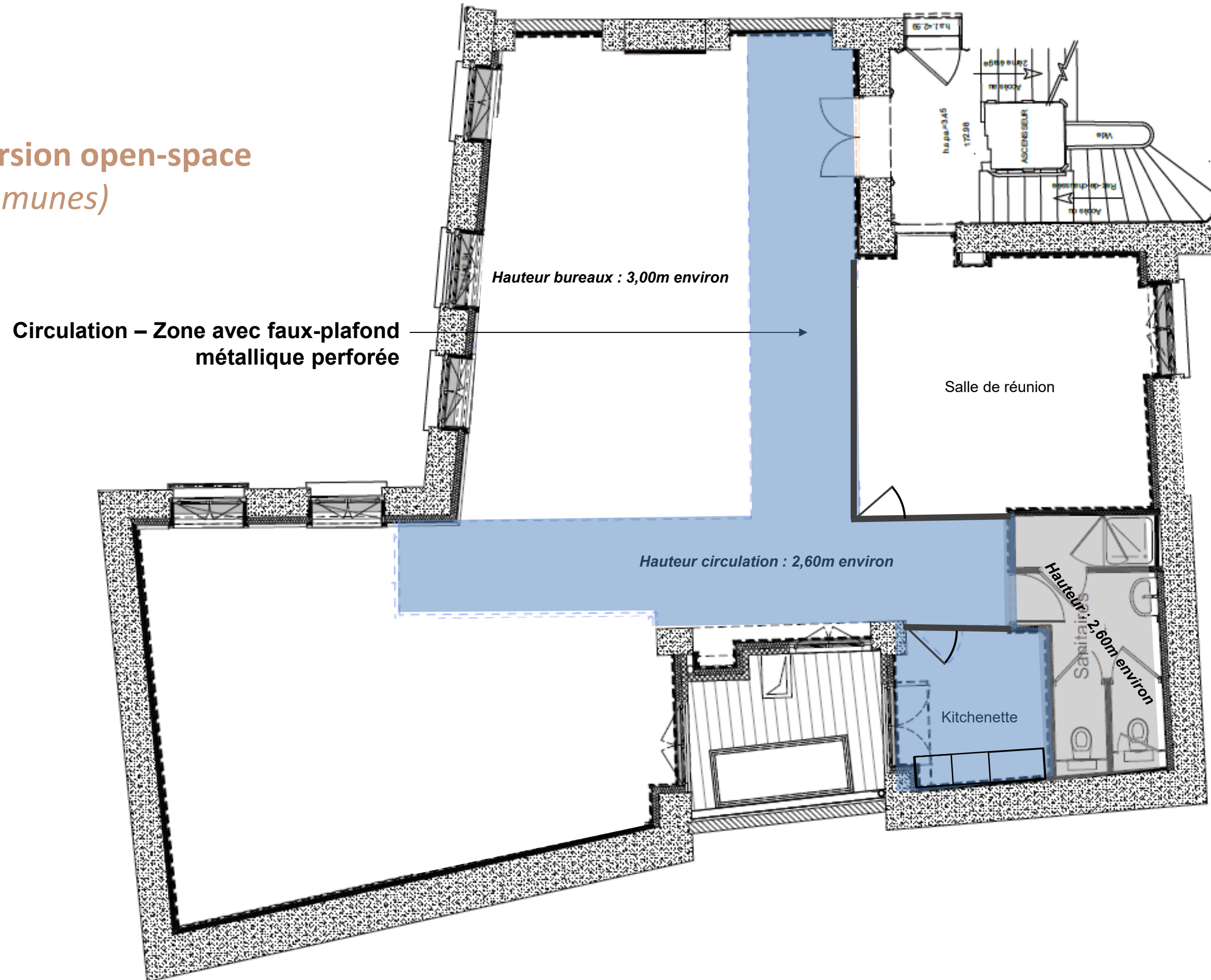


Photos Plateau



Plan

Plateau de 165m² version open-space
(+4m² de parties communes)



Plan

Principe d'aménagement Open Space



Plan

Principe d'aménagement Hybride



Plan

Principe d'aménagement Cloisonné



Conditions Locatives & Disponibilité



- ◆ **Surface** : 165m² + 4m² de parties communes (2%)
- ◆ **Disponibilité** : Février 2027

- ◆ **Loyer** : 360 €HT/m²/an
- ◆ **Charges** : 6 €HT/m²/an
- ◆ **Taxe Foncière** : 14 €HT/m²/an

Total de 64 220 €HT annuel

Le local peut être livré cloisonné, les aménagements pouvant être financés soit par un surloyer sur la durée ferme du bail, soit pris en charge par le preneur.

◆ **Contact Bailleur :**

Hadrien CLERC

Directeur des Investissements

06 32 82 77 73

h.clerc@scipag.com





SCIPAG

HOLDING