

**VERS
US**



Rue Antoine PINAY - ZAC des Grandes terres

GENAS

EDITO

A l'Est de Lyon se trouve le **cœur battant économique de la Région**. Au sein du deuxième plus grand territoire économique de France, la Zone d'activités Les Grandes Terres accueille sa **dernière opération immobilière en date : VERSUS**.

Située à l'entrée de la ville très prisée de Genas, l'opération VERSUS offre aux entreprises et leurs salariés l'opportunité rare de s'implanter à **proximité immédiate de l'ensemble des services et d'un arrêt de la LEL*** reliant Lyon à l'aéroport/Gare Saint Exupéry.

Développée par le promoteur ARCOLE INDUSTRIE TERTIAIRE, l'opération développe **3 741 m² de bureaux et locaux mixtes, classés ERP5** et s'accompagne de 87 places de parking. Pour le confort et la sérénité de ses occupants, les bureaux et locaux mixtes s'organisent et vivent de manière indépendante et autonome.

Caractérisé par une architecture valorisante, **des plateaux fortement divisibles et modulables** et agrémentés de terrasses dans les étages, l'immeuble VERSUS permet l'accueil des **TPE comme les grands comptes**.





1

**UN
EMPLACEMENT
STRATÉGIQUE**

LE FLORE

**VERS
—US**

A.

UNE ACCESSIBILITÉ RENFORCÉE

PLAN DE LOCALISATION



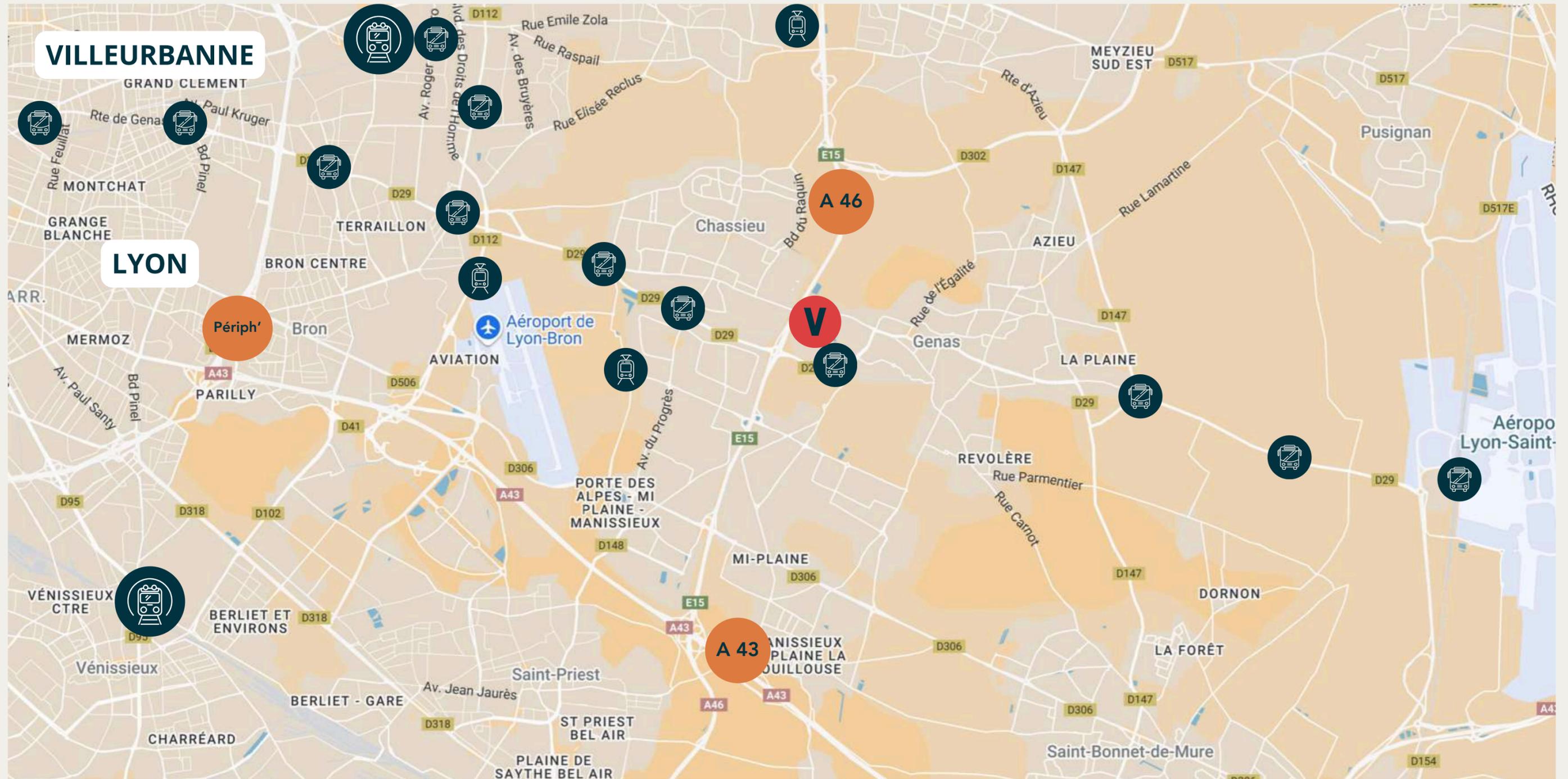
Métro



Tramway



Bus



Axe routier

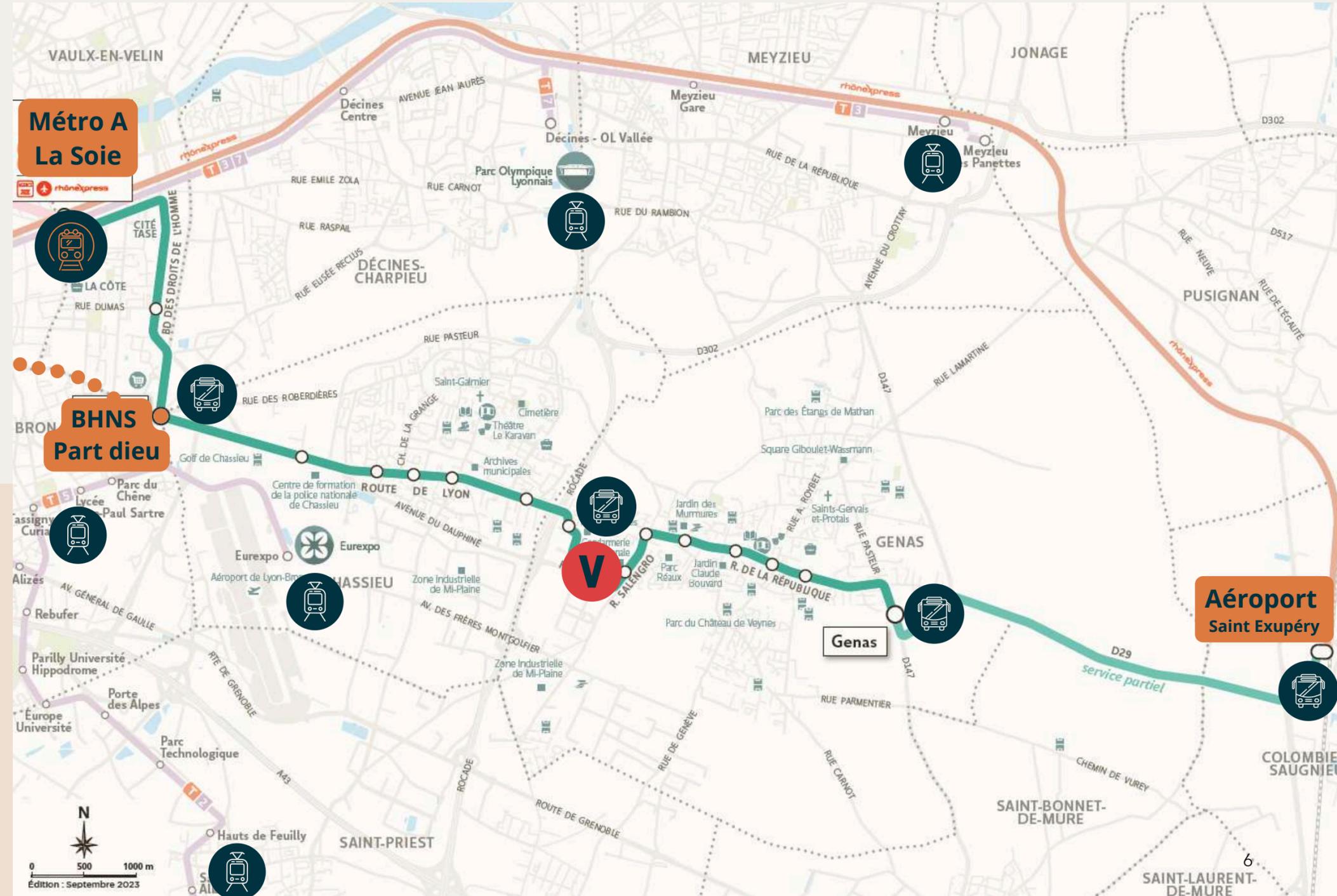


Immeuble VERSUS

ARRIVÉE DE LA LIGNE DE L'EST LYONNAIS

ARRET "LEL" AU PIED DE L'IMMEUBLE 2026

- FREQUENCE TOUTES LES 10 MIN
- **VERSUS** <> METRO A : 11 min
- **VERSUS** <> SEPT CHEMINS : 8 min
- **VERSUS** <> PART DIEU : 35 min (via BHNS)
- **VERSUS** <> AEROPORT : 20 min





B.

LA CROISÉE
DES OPPORTUNITÉS ET DES SERVICES

UNE TRÈS FORTE DENSITÉ DE SERVICES



Restaurant



Salle de réunion



Alimentation



Hôtel



Arrêt de bus



Salle de sport



Immeuble VERSUS

AU CŒUR D'UN POLE TERTIAIRE SERVICIEL

Coworking Séminaire CHLOROFEEL



Hôtel et Séminaires MERCURE



Brasserie CÔTE

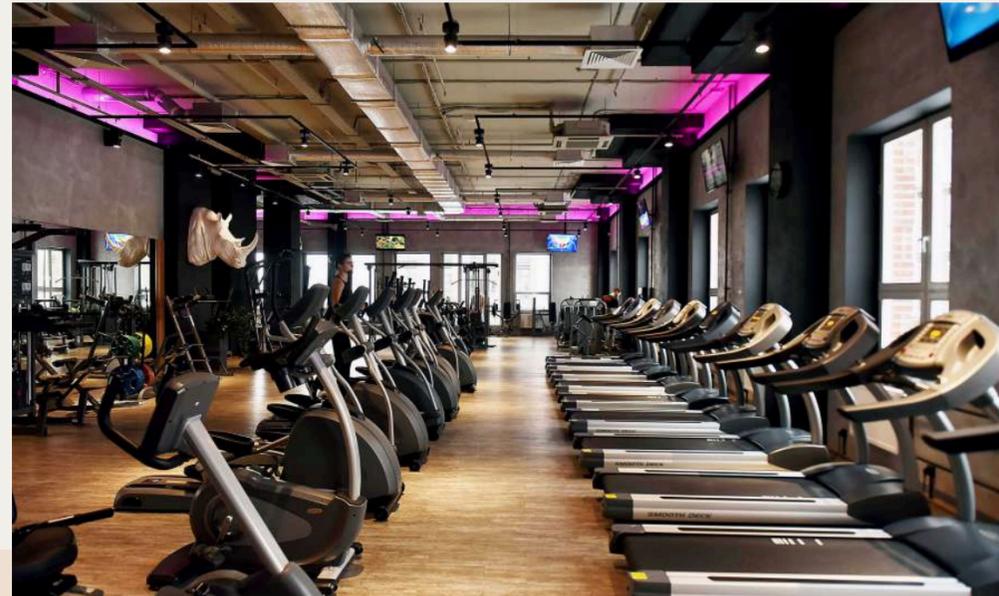


AU CŒUR D'UN POLE TERTIAIRE SERVICIEL

Food trucks & Happy Hour NOMADE BREWERY



3 Salles de sport EVEREST / Grandes Terres



Crèche privée - 34 berceaux



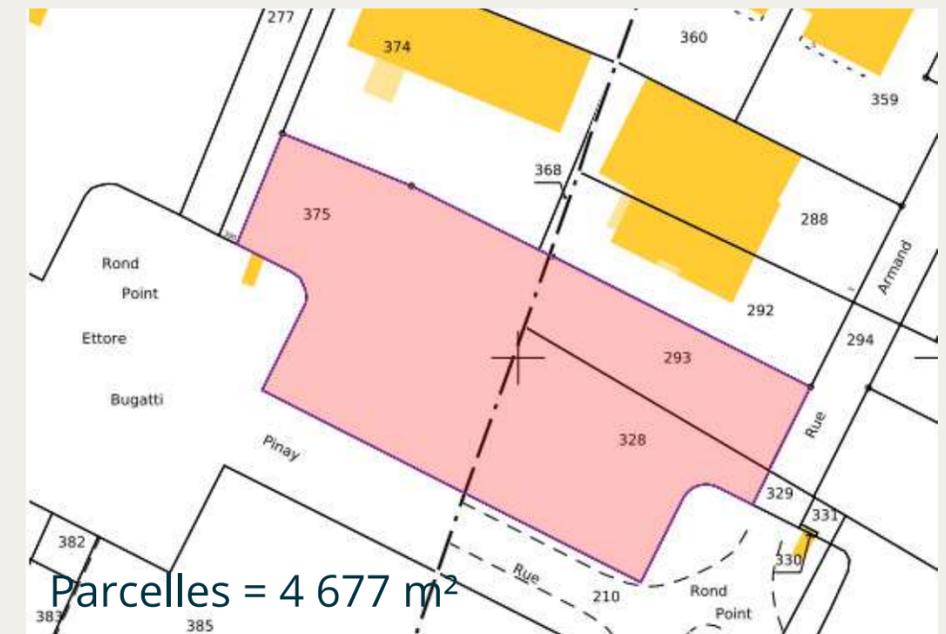


2

LE PROJET

SITUATION - ZONE D'ACTIVITES

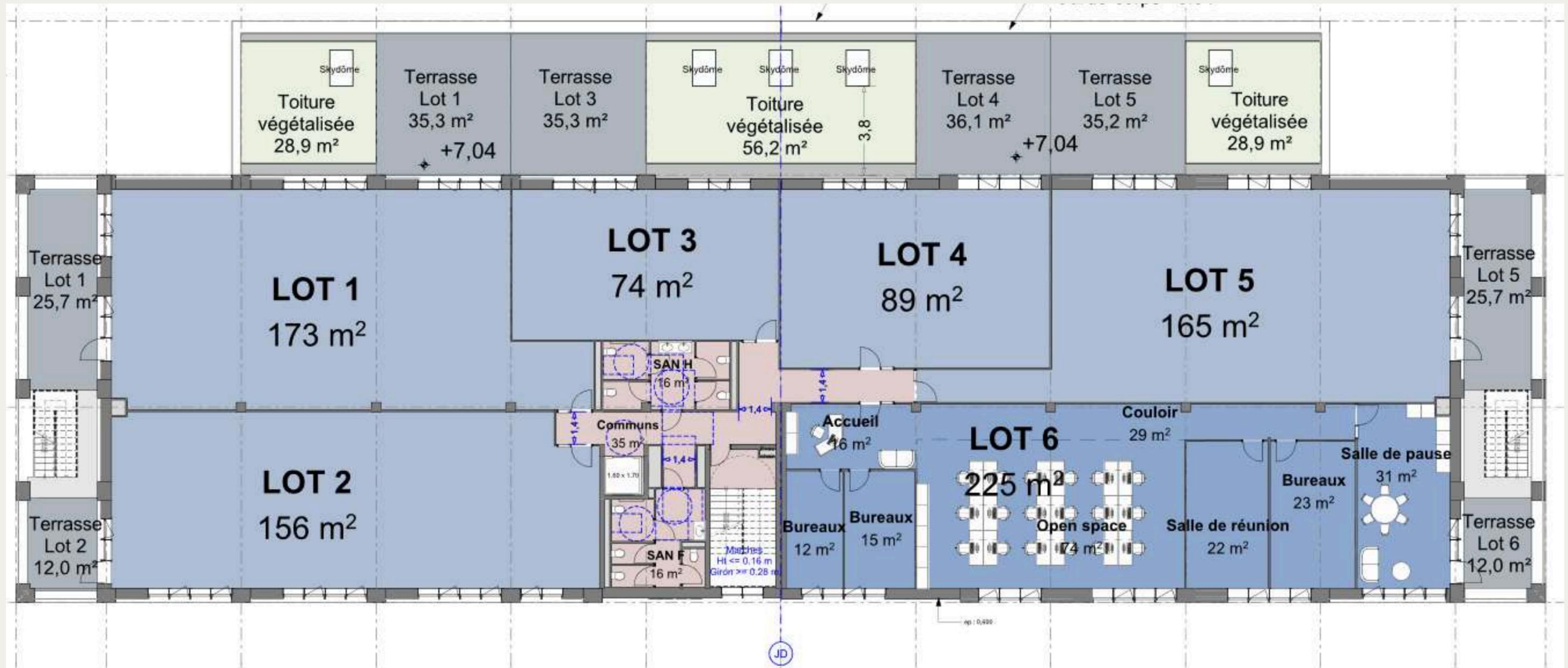
LES GRANDES TERRES



A.

**SURFACES TERTIAIRES
DE LA TPE AUX GRANDS COMPTES**

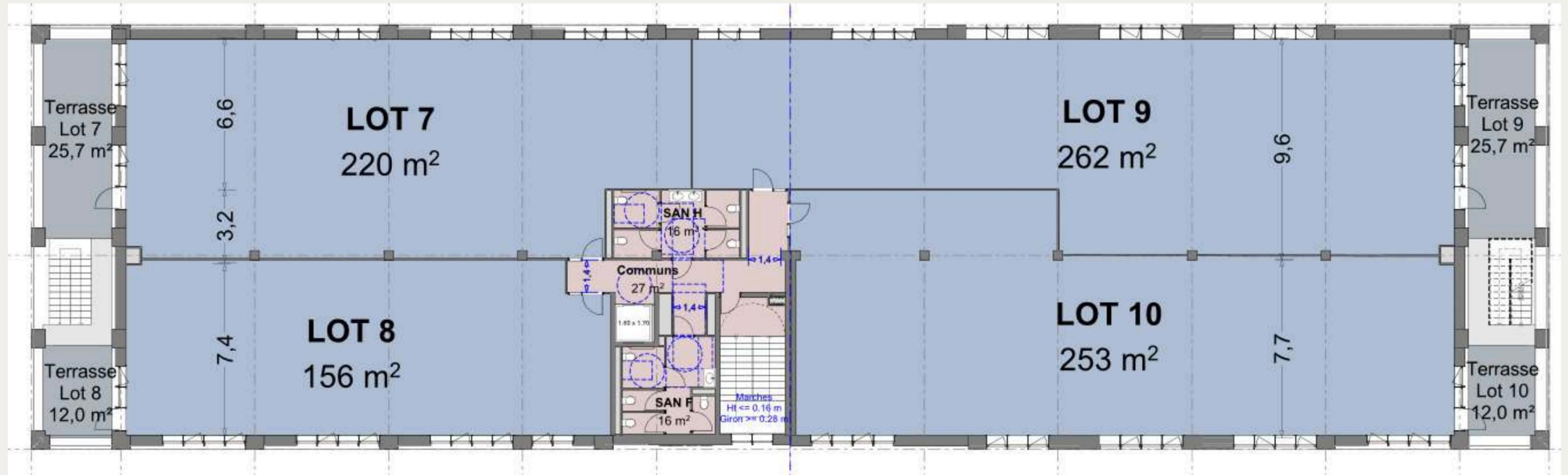
PLANS BUREAUX R+2



- Divisibilité à partir de 74 m² et jusqu'à 6 lots
- Sanitaires H & F communs

- Plateau unique possible de 900 m²
- Terrasse(s) individuelle(s) pour chaque lot

PLANS BUREAUX R+3



- Terrasse privative pour chaque lot
- Sanitaires H & F communs

PERSPECTIVE BUREAUX



FAÇADE SUD EST

Perspective non contractuelle - des éléments de façades peuvent encore évoluer

PERSPECTIVE BUREAUX



INSPIRATION D'AMÉNAGEMENT

Les plateaux de l'immeuble VERSUS offrent une divisibilité inédite. Le découpage des lots a été pensé afin d'offrir une modularité optimale aux entreprises qui souhaitent cloisonner leurs espaces mais aussi à celles qui préfèrent les larges espaces ouverts et conviviaux



*Exemple d'aménagements & mobiliers imaginés par

Apsi

TRAVAILLER AUTREMENT

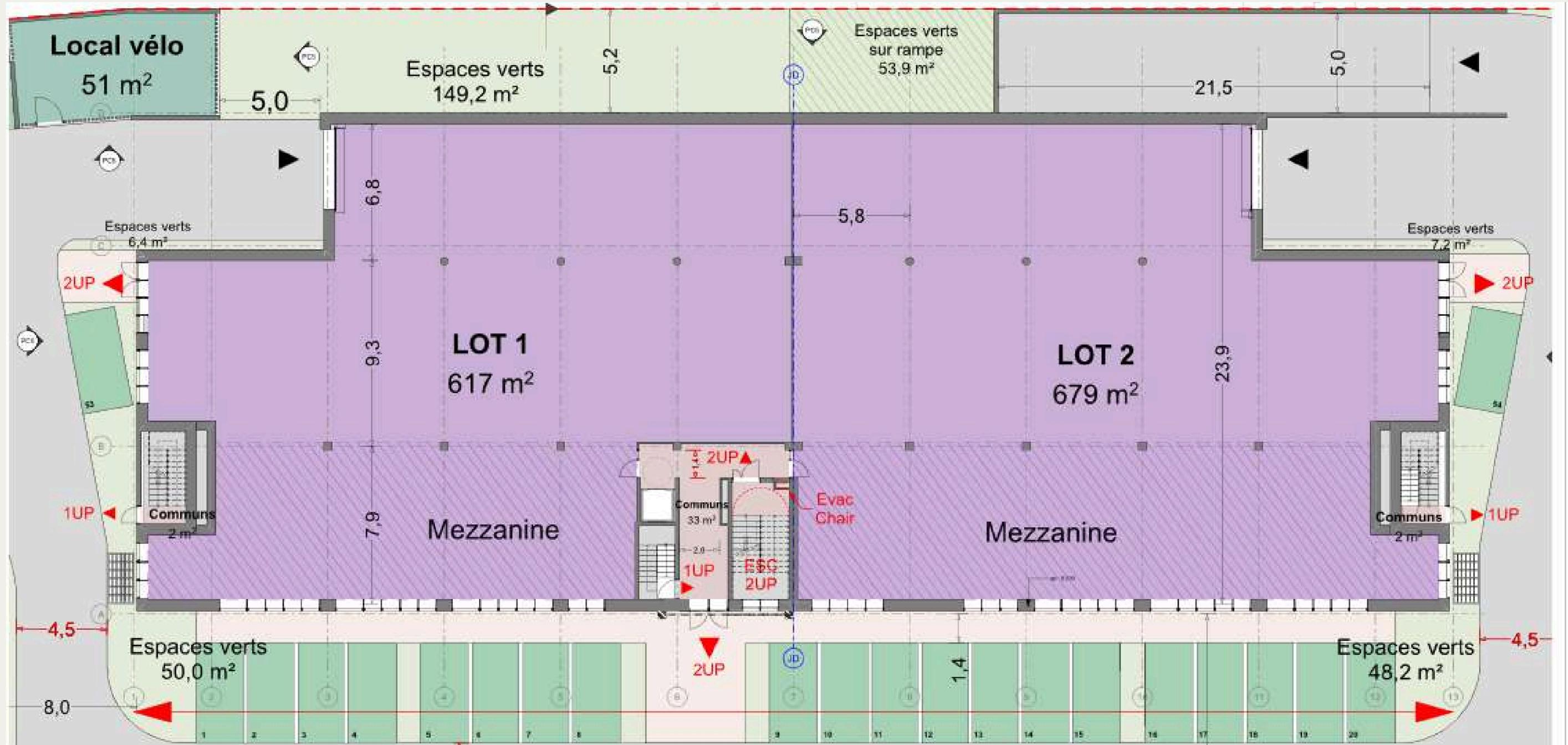
VERS
— **US**

B.

SURFACES MIXTES
UNE VITRINE VALORISANTE

PLANS ACTIVITES RDC

Lots d'activité 1 & 2 pour une surface totale de 1 296m²

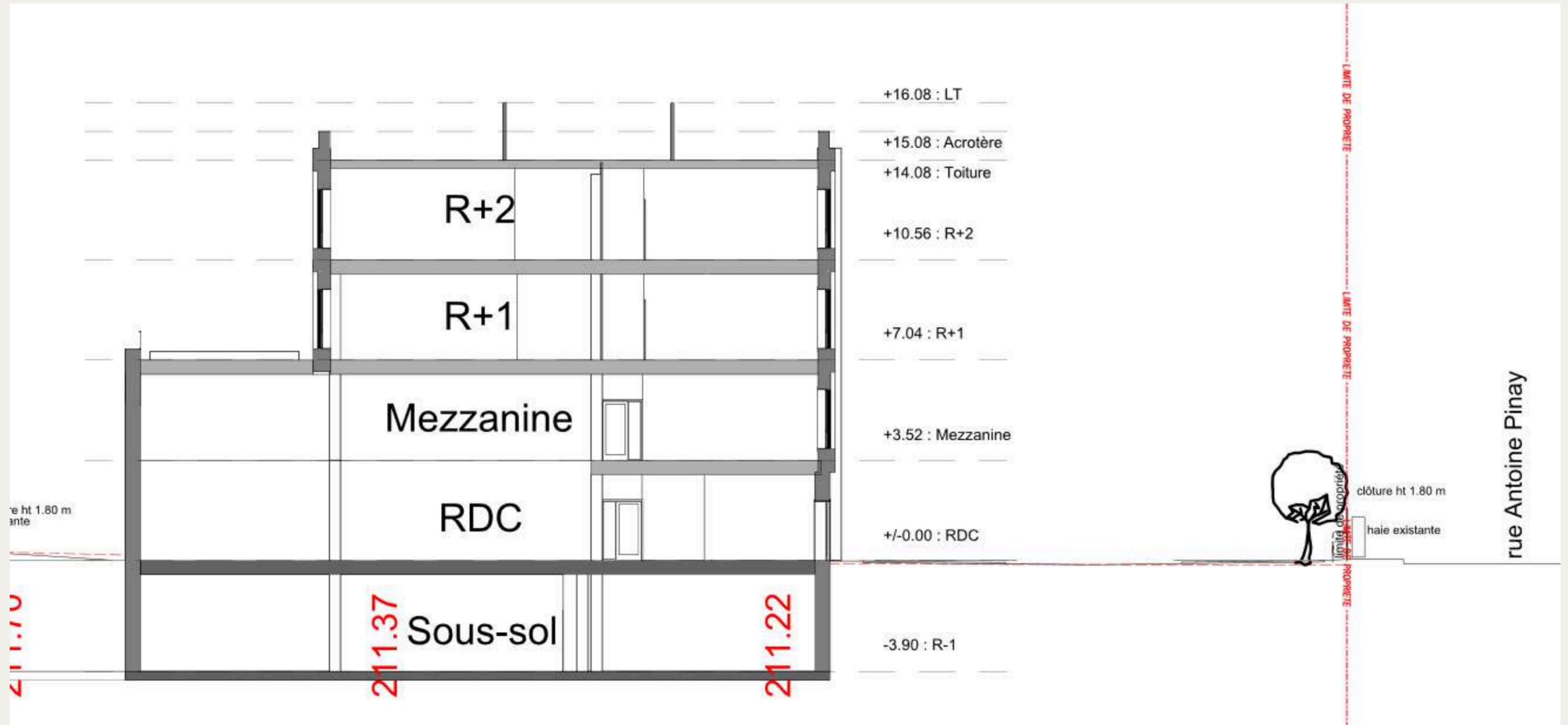


PLANS ACTIVITES MEZZANINE



SURFACES MEZZANINE TOTALE : 419 m² soit 24 % de la surface totale

COUPE ACTIVITES MEZZANINE



PLAN SOUS SOL



- 14 places XL type utilitaires
- 19 places doubles ou gros gabarit

- Hauteur libre + 3,5 m
- Accès sécurisé + vidéo surveillance

- Parkings proposés à la demande (à la location ou à la vente) aux futurs occupants de l'immeuble

PERSPECTIVE ACTIVITES



Perspective non contractuelle - des éléments de façades peuvent encore évoluer

PERSPECTIVE ACTIVITES



FAÇADE NORD EST

Perspective non contractuelle - des éléments de façades peuvent encore évoluer

LE FLORE

**VERS
—
US**

C.

DESCRIPTIF TECHNIQUE

DESCRIPTIF TECHNIQUE BUREAU

- 3 691m² de SUBL* au total
 - Dont 1 960m² de bureaux (y cis PC)
- Bâtiment RT 2012 / Traité consommation niveau RE 2020
- **ERP 5ème catégorie type W** sur l'ensemble de l'immeuble
- Capacitaire mini 1 personne/10m²



- **54 places de stationnement extérieur** affectées aux surfaces tertiaires
- **33 places XL ou double en sous sol** louées ou vendues à la demande
- Hauteur libre bureau : 2,70 m
- Sanitaires communs par étage
- Ascenseur
- Chauffage / Rafraichissement par PAC
- Plateaux livrés aménagés type open space of Cfa
- 1 à 2 terrasses privatives pour chaque lot

POINTS FORTS

**DIVISIBILITE À
PARTIR DE 70 M²**

**RATIO PC/S*
10.5 %**

**PAS DE
CHARGES ASL**

**NOMBRE DE PK
SOUS SOL À LA
DEMANDE**

* Surface Utile Brute Locative = Surface utile plateau + Quote part de Parties Communes y compris Sanitaires (PC/S)

DESCRIPTIF TECHNIQUE LOCAUX MIXTES

- 3 691 m² de SUBL
 - Dont 1 731 m² d'activités (y cis PC)
- Bâtiment RT 2012 / Traité consommation objectif RE 2020
- **ERP 5ème catégorie type W** sur l'ensemble de l'immeuble
- Capacitaire ERP au RDC public + personnel : 100 personnes
- Ascenseur pour accès mezzanine



- **9 places de stationnement extérieur** affectés aux lots d'activité
- **33 places XL ou double en sous sol** louées ou vendues à la demande
- 2 portes sectionnelles
- Activité livrée brute fluide en attente avec aérotherme
- Hauteur activité libre : 7 m
- Hauteur sous mezzanine : 3,40 m
- Charge dalle activité : 2 tonnes
- Bureaux en mezzanines livrés aménagés hors cloisonnement (cf. prestations Bureaux page 28)

POINTS FORTS

**DIVISIBILITE À
PARTIR DE 617 M²
D'ACTIVITES**

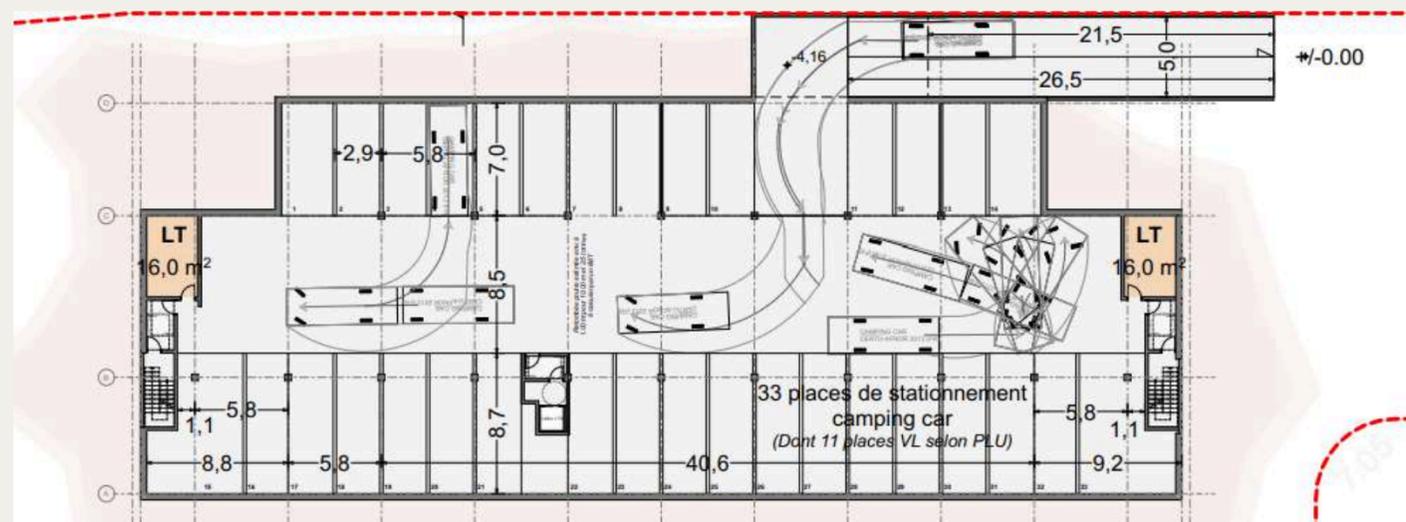
**RATIO PC/S*
1 %**

**PAS DE
CHARGES ASL**

**NOMBRE DE PK
SOUS SOL À LA
DEMANDE**

DESCRIPTIF TECHNIQUE SOUS SOL

- SOUS SOL sécurisé par vidéo surveillance
- 33 places de stationnement dont :
 - 14 places XL - Dimension H 3m - L 2,9m - P 6.8m
 - 19 places double - Dimension H3 - L 2,9m - P 8,6
 - Largeur zone de circulation : 8,5 m
- Ascenseur sécurisé



POINTS FORTS

PLACES
DISPONIBLES
SUR DEMANDE

PARKING
SECURISÉ

VÉHICULES
GRAND
GABARIT

PLACES
DOUBLES

D.

CONDITIONS FINANCIÈRES

CONDITIONS FINANCIÈRES

- **PRIX DE VENTE BUREAUX**

- 2 300 €HT/HC/m² SUBL bureaux aménagés
- 770 € HT/HC/m² Terrasse

- **PRIX DE VENTE PARKINGS**

- 5 000 €HT/HC/ unité PK extérieur
- 18 000 €HT/HC/unité Parking sous sol XL
- 24 000 €HT/HC unité Parking double ou gros gabarit

- **PRIX DE VENTE ACTIVITES**

- 1 790 €HT/HC/m² SUBL
- 2 300 €HT/HC/bureaux aménagés mezzanine



E.

TABLEAUX DES SURFACES

TABLEAU DES SURFACES - BUREAUX

Prix m² SU Bureau : 2 300 €HT Unité Parking sous sol XL : 18 000 €HT

Prix m² terrasse : 770 €HT Unité Parkings ext : 5 000 €HT Unité Parking sous sol Double : 24 000 €HT

*SU : Surface Utile

*SUBL : SU + QP parties communes + sanitaires communs

Lot/ Type	Type	Etage	m ² SU*	m ² SUBL*	Parking Ext	SU Terrasse	Prix lot TOTAL €HT
Lot 1	Bureau	R+2	173	191	4	61	506 589 € HT
lot 2	Bureau	R+2	156	172	4	12	425 659 € HT
Lot 3	Bureau	R+2	74	82	1	36	220 226 € HT
Lot 4	Bureau	R+2	89	98	2	36	263 959 € HT
Lot 5	Bureau	R+2	165	182	4	61	486 183 € HT
Lot 6	Bureau	R+2	226	250	6	12	613 540 € HT
Lot 7	Bureau	R+3	220	243	6	26	608 842 € HT
Lot 8	Bureau	R+3	156	172	5	12	430 659 € HT
Lot 9	Bureau	R+3	162	289	6	26	715 570 € HT
Lot 10	Bureau	R+3	253	280	6	12	682 151 € HT
Parking XL					14		252 000 € HT
Parking Double					19		456 000 € HT

IMPORTANT : seules les places extérieures sont attribuées aux lots et obligatoires.
Les parkings en sous sol sont vendus ou loués sur demande des acquéreurs

TABLEAU DES SURFACES - LOCAUX MIXTES

Prix m² SU activité : 1 790 €HT

Unité Parking sous sol XL : 18 000 €HT

Unité Parkings ext : 5 000 €HT

Unité Parking sous sol Double : 24 000 €HT

*SU : Surface Utile

*SUBL : SU + QP parties communes + sanitaires communs

Lot/ Type	Type	Etage	m ² SU*	m ² SUBL*	Parking Ext	SU Terrasse	Prix lot TOTAL €HT
Lot A1	ACTI + BUR	RDC R+1	617 + 179	804	5		1 559 530 € HT
Lot A2	ACTI + BUR	RDC R+1	679 + 240	927	5		1 810 810 € HT
Parking XL					14		252 000 € HT
Parking Double					19		456 000 € HT

IMPORTANT : seules les places extérieures sont attribuées aux lots et obligatoires.
Les parkings en sous sol sont vendus ou loués sur demande des acquéreurs

CONTACT



PROMOTEUR



A.M.O

COLIBRIMM

CONTACT

Marion AUNIER



+33 6 12 28 13 37



ma@colibrimm.fr

Marie Charlotte PERRIER

+33 6 08 41 64 28

mcp@colibrimm.fr