

VILLAGE D'ENTREPRISES

CENTRE DU VALLON

**LOCAUX D'ACTIVITÉS
ET BUREAUX-SHOWROOM**



LFA © 2025



Localisation

469 Avenue Ben Gourion à Lyon 9^e (69)



Accès

Transport routier

Autoroute A6 à 300 m

Transports en commun

Bus 89, 89D, S15, 10, 19
et ligne forte C6



Le projet du centre du Vallon est le résultat d'une réhabilitation lourde d'un ancien bâtiment d'activité situé au sein du quartier en renouvellement de la Sauvegarde à Lyon 9^{ème}.

Ce nouveau village d'entreprises développé par SERL IMMO avec l'appui de LOOKING FOR ARCHITECTURE, architecte du projet, mettra particulièrement l'accent sur les enjeux de sobriété carbone et d'économie d'énergie.

Avec quatre locaux d'activités dédiés aux entreprises artisanales, le projet proposera également deux espaces de type showroom (ERP) sur l'avenue Ben Gourion.

Le projet se situant en quartier politique de la ville (QPV), il bénéficie des nouvelles mesures d'allègement fiscales prévues par le gouvernement pour les entreprises nouvellement créées ou reprises.

Renseignez-vous sur www.collectivités-locales.gouv.fr ou directement auprès des mairies concernées par le dispositif.



PROGRAMME

Réhabilitation d'un bâtiment de 1 200 m² SDP :

- 4 lots d'activités
- 2 espaces showroom (ERP)
- Isolation en procédé bois/paille
- Occultation par BSO
- Brasseur d'air et pompe à chaleur
- Ventilation naturelle traversante



AMÉNAGEMENTS ET SERVICES

16 places de stationnement

Accès privatif par
Avenue Ben Gourion

Panneaux photovoltaïques



Espace extérieur

Borne de recharge de
véhicules électriques

TPOLOGIES DES LOCAUX

ACTIVITÉ

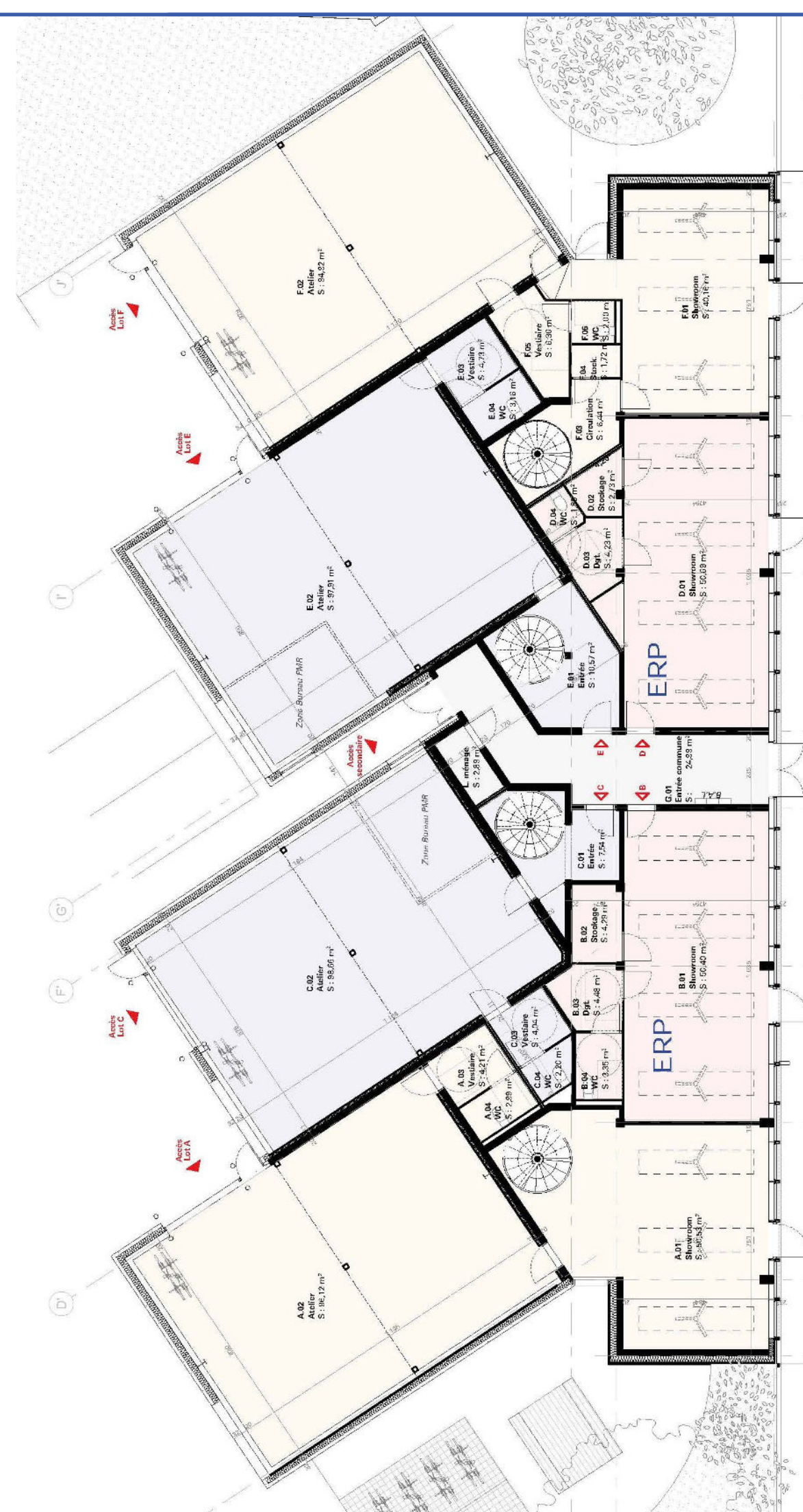
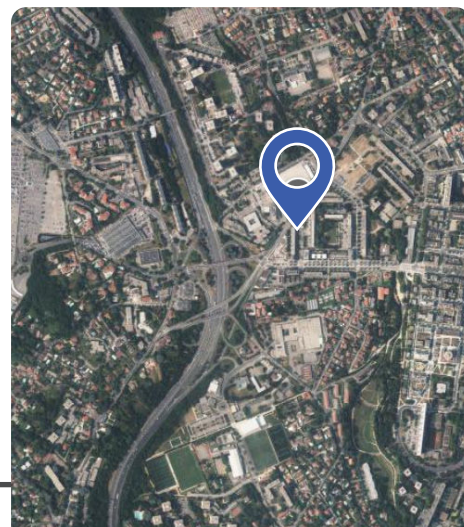
Ateliers en RDC avec bureaux (RDC + mezzanine)

- Atelier A : **260 m²**
- Atelier B : **241 m²**
- Atelier C : **235 m²**
- Atelier D : **268 m²**

SHOWROOM

Espaces tertiaires ou showroom (ERP)

- Lot B : **63 m²**
- Lot D : **60 m²**





LFA. © 2025



CONDITIONS LOCATIVES

- Bail commercial **3/6/9**
- Loyer showroom : **150 € HT /m²**
- Loyer locaux d'activités : **125 € HT /m²**
- **3 mois** de dépôt de garantie
- Indexation annuelle du loyer (ILC)
- Loyer parking : **600 € HT /an**

PLANNING



Phase de travaux : **T3 2026 à T4 2027**



Livraison : **T2 2027**



Contact commercialisation

Thibault GIBERT
t.gibert@groupe-serl.fr
06 11 40 72 82

SERL  immo
UNE ENTITÉ DU GROUPE SERL