

Eden Park

1 rue Buster Keaton – 68800 Saint Priest



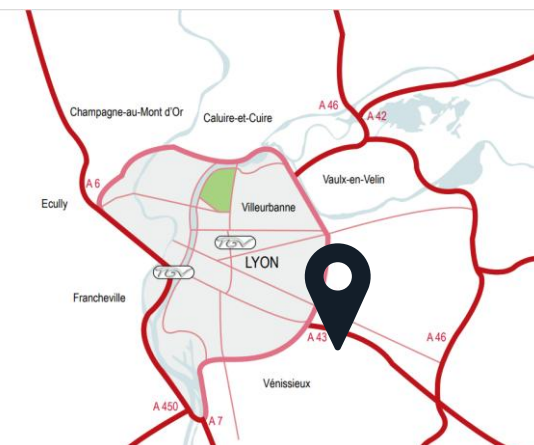
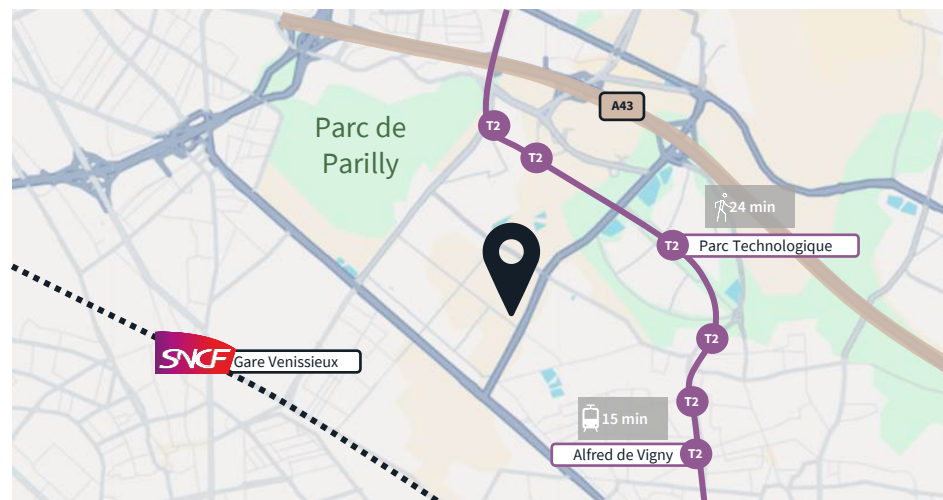
1 rue Buster Keaton – 68800 Saint Priest

Localisation

- Au cœur du **Parc Technologique** de Lyon, un pôle d'excellence dédié aux activités de pointe et à l'innovation
- Au sein d'un **parc de 140 hectares**, dont 45 hectares d'espaces naturels incluant la forêt de Feuilly
- Proximité d'un **écosystème dynamique** regroupant plus de 200 entreprises et 7 000 salariés, favorisant les synergies et les opportunités d'affaires
- **Intégration au projet "Lyon Porte des Alpes"**, un territoire stratégique de 400 hectares

Accessibilité

- **Excellente desserte en transports en commun:**
 - 200 m – «Temps modernes» - bus ligne 62
 - 350 m – «Alfred de Vigny» - tramway T2
 - 1 km – «Paul Berlier» - ligne C25 permettant de rejoindre le Métro D et la Gare de Vénissieux
 - 1,8 km – «Parc technologique» - T2 offrant une connexion directe à la gare de Perrache
- **Accès rapide aux grands axes routiers et périphériques**
 - Autoroutes A43, A46, A6 et A7
- **Aéroport de Lyon-Saint Exupéry et Gare de Lyon Part-Dieu** à seulement 20 minutes



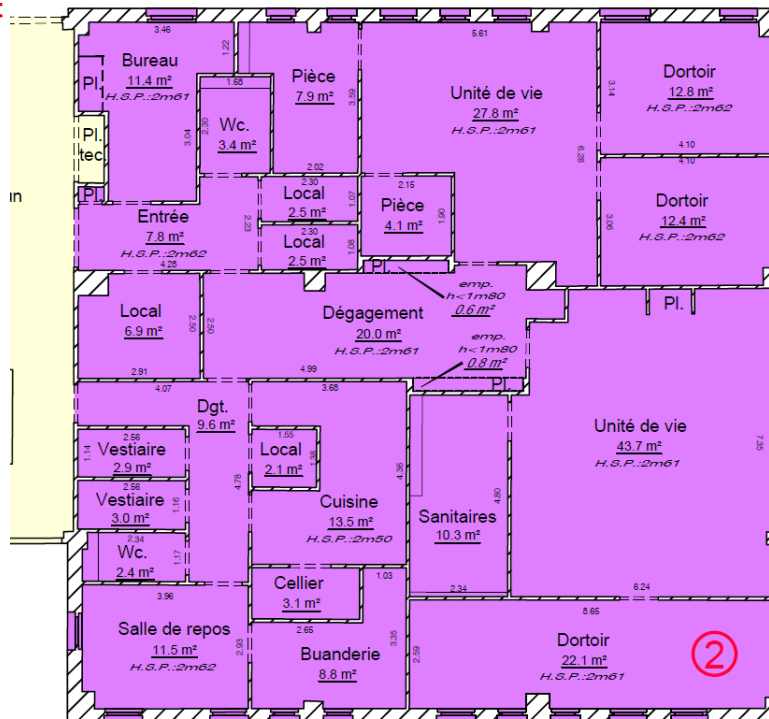
1 rue Buster Keaton – 68800 Saint Priest

Actif

- Lot (numéro 2) de **297,20 m²** au rez-de-chaussée au sein d'un ensemble immobilier de 3 812 m² en R+2
- Copropriété
- Date de livraison: **2000**
- Site indépendant, clos et sécurisé
- **Crèche**
- **100 m² d'extérieurs** (en jouissance privative)
- **Labels** Haute Performance Énergétique et Certificat NF



Plan du lot



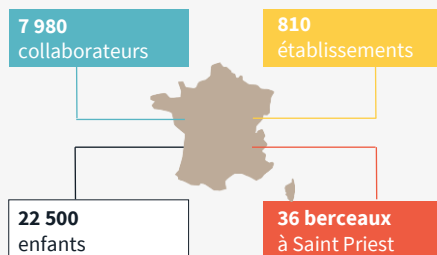
1 rue Buster Keaton – 68800 Saint Priest

Situation locative

- ✓ **100% loué** à la crèche Les Petits Chaperons Rouges
- ✓ Locataire présent depuis **+20 ans**
- ✓ **Renouvellement** récent du bail



Les Petits Chaperons Rouges est l'un des **principaux réseaux de crèches privées en France** appartenant au groupe international **Grandir**.



17/20
Score Intuiz

+1 000
Réseau de crèches



État locatif au 1/5/2026

Surfaces			Dates de bail				Loyer annuel HT HC		WALB au 31/12/25	WALT au 31/12/25
Bureaux	Extérieur	Parking	Durée	Prise d'effet	Prochain break	Fin	Loyer actuel	Loyer bureaux €/m ²		
297 m ²	100 m ²	10 u.	6/9/10	01/07/25	30/06/31	30/06/35	38 333 €	121 €	5.5	9.5



1 rue Buster Keaton – 68800 Saint Priest

Situation locative

Résumé de bail (renouvellement)

Description	
LOCATAIRE	IMMO SERVICES PLUS (LES PETITS CHAPERONS ROUGES)
SIREN	495 048 365
CONTRAT	Bail commercial
SURFACE LOUE	297,20 m ² + 100 m ² de surface extérieure + 10 places de parking
DATE DE PRISE D'EFFET	1/07/2025
PROCHAIN BREAK	30/06/2031
DATE DE FIN DE BAIL	30/06/2035
DUREE FERME	6 ans
LOYER CONTRACTUEL HORS INDEXATION	38 333,34 € HT/an
INDEXATION	ILAT - Première indexation le 01/07/2026 sur base 4ème trimestre 2024
REGIME DE TAXE	TVA
GARANTIE	9 583,35 € HT (Dépôt de garantie équivalent à 3 mois de loyer HT)
PAIEMENT DU LOYER	Trimestriel d'avance

Taxes et Charges	
TRAVAUX DE MAINTENANCE	Preneur
TRAVAUX RELEVANT DE L'ARTICLE 606 DU CODE CIVIL	Bailleur
FRAIS DE GESTION TECHNIQUE	Preneur
ASSURANCE DU PRENEUR	Preneur
TAXES FONCIERES	Preneur





NIY	7,44%
Prix AEM	515 520 €
Droits d'enregistrement	35 520 €
Prix HD	480 000 €
<i>Prix HD €/m²</i>	<i>1 621 €</i>

Modalités de cession

- Processus de vente : gré à gré
- Honoraires : à la charge du vendeur

TVA résiduelle charge acheteur

Gilles des Fontaines

Directeur Département
Investissement Grand Lyon

+ 33 6 61 87 16 98
gilles.desfontaines@jll.com