



Givors, un écrin d'oxygène vous attend tout simplement...

## Givors, dynamisme et qualité de vie au fil de l'eau

À 20 km au sud de Lyon, nichée entre les monts du Lyonnais et le parc régional du Pilat, Givors coule des jours paisibles à la confluence du Rhône et du Gier. Cette proximité étroite avec la nature ouvre d'infinites possibilités de balades, de randonnées, de sorties VTT et d'activités outdoor.

Ancienne cité de mariniers, puissante ville industrielle au 19<sup>e</sup> siècle, Givors a su évoluer avec son temps pour devenir une commune agréable à vivre. Elle profite du rayonnement du Grand Lyon, 2<sup>e</sup> métropole française la plus attractive pour les investisseurs internationaux, forte de plus de 800 000 emplois.

Idéalement située au carrefour d'importants axes routiers (A7, A47, A46), Givors bénéficie d'un réseau de transports en commun performant : trains plaçant la gare de Lyon-Part-Dieu à moins de 20 min, bus urbains et interurbains. Cette accessibilité a favorisé l'implantation du siège du pôle métropolitain et de grandes entreprises (Total ACS, Grand Frais...). Un dynamisme économique parallèlement renforcé par la présence du pôle commercial « Givors 2 Vallées ».

Ici, les familles apprécient le « tout sur place » : commerces variés, marché trihebdomadaire, carte scolaire complète de la crèche au lycée, ainsi qu'un riche tissu associatif animant des équipements sportifs et culturels de qualité. De la revitalisation de son centre bourg à l'ouverture prochaine d'un multiplexe, cette ville d'avenir continue à développer une appréciable vitalité ambiante.



## Une adresse centrale, connectée à toute la métropole lyonnaise

C'est dans un quartier en plein renouveau à quelques centaines de mètres du centre-ville et de la gare que *Square République* vous ouvre ses portes. Au calme d'une rue à sens unique, cette adresse conjugue pour vous le meilleur de la proximité.

Vous vous déplacez fréquemment ? Avec l'A47 à 700 m, 2 arrêts de bus et le train à deux pas, vous rejoignez rapidement Lyon ou les communes environnantes. Le quotidien s'organise aisément : supermarchés, commerces et marché du centre-bourg, mais également micro-crèche Caligram et groupe scolaire Simone-Weil sont à distance piétonne (collège Paul-Wallon et lycée Aragon-Picasso à 10 et 19 min de bus). Dans un rayon de 850 m, centre nautique, gymnase, médiathèque, conservatoire de musique et de danse, théâtre et pôle culturel Moulin-Madiba vous divertissent avec plaisir.

Vos enfants veulent s'amuser avec leurs copains ? Le parc de jeux à 250 m fera leur bonheur. Le week-end ? Balade sur les bords du Rhône ou du Gier tout proches, ou, un peu plus loin : circuit VTT dans les monts du Lyonnais, randonnée dans les bois ou sur les coteaux viticoles... Givors n'a pas fini de vous rendre heureux !

## Belle adresse citadine empreinte de modernité

Profitant de la dynamique insufflée par la requalification du quartier de la gare, *Square République* prête son concours à la métamorphose du tissu urbain. Cet ensemble immobilier contemporain à taille humaine prend place entre la rue de la République et le square Salengro. Il accueille 47 appartements neufs répartis sur deux bâtiments de 5 niveaux.

Imaginé par Les Ateliers 4+, le vocabulaire de la réalisation met en valeur un travail de composition sur les volumes, les teintes et les matériaux. Des retraits habilement orchestrés font bénéficier chaque logement de l'agrément d'un balcon, d'une terrasse ou d'une loggia. Les attiques et les prolongements extérieurs en creux habillés d'enduit ocre rythment les façades par leur teinte et leurs jeux d'ombres, en contraste avec le blanc craie dominant au premier plan.

Autant de détails soignés offrant à *Square République* une élégance intemporelle et à ses futurs propriétaires un bien-être pérenne.





### Cultiver rencontres et convivialité

Le cœur de *Square République* est animé par un lieu de détente propice à créer une vraie proximité entre voisins, petits et grands, toutes générations confondues : le jardin commun.

Organisé autour d'une placette ombragée avec un banc, il est orné de massifs arbustifs, mais aussi de rosiers et de graminées. La palette arborée a été réfléchie pour offrir, depuis les prolongements extérieurs, un spectacle coloré de floraisons, de feuillages et d'écorces : chêne vert, magnolia de Soulange, érable rouge, érable cannelle, érable de Norvège « Princeton gold ».

Cet écrin oxygénant comprend également un trio de pommiers, promettant de gourmandes récoltes à partager entre voisins à la saison des cueillettes.

## Hauteur de vues sur l'art de vivre

Tous les logements de *Square République* bénéficient d'un prolongement privatif. Pour les grands appartements occupant les derniers niveaux des résidences, les terrasses, dont certaines multi-orientées dépassant les 30 m<sup>2</sup>, prennent des allures de « pièce en plus » se déployant à ciel ouvert. Depuis les intérieurs, grâce aux larges baies vitrées abolissant la frontière entre dedans et dehors, la sensation d'espace est accrue toute l'année.

C'est un plaisir d'aménager votre terrasse, au gré des envies, en salle à manger d'été ou en salon d'extérieur, en jardin suspendu, en aire de jeux pour les enfants. Aux beaux jours, elle devient un havre de détente pour profiter du soleil, se détendre en famille, recevoir en toute intimité, dîner entre amis sous la voûte étoilée... Comme un belvédère semblable à une fenêtre ouverte sur l'horizon et sur les toits de la ville !





Des prestations soignées  
au service de l'élégance  
intérieure

La palette des intérieurs de *Square République* s'étend du 2 au 5 pièces. Ses espaces de vie sont fonctionnels et personnalisés, afin de vous offrir tout le confort requis. Imaginez de beaux volumes, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance. La générosité des vitrages assure bien-être et apport solaire passif permettant de réaliser des économies d'énergie.

Nombreux sont également les appartements à profiter d'une double voire triple orientation, synonyme de lumière naturelle optimale en toute saison, mais aussi de points de vue variés et très appréciables sur les alentours. En complément aux espaces verts animant le cœur d'îlot, chaque logement bénéficie des agréments d'un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : balcon, loggia, terrasse en rez-de-jardin ou plein ciel.



### La sérénité à résidence

Chaque unité résidentielle de *Square République* dispose d'un hall d'entrée indépendant, l'un situé square Salengro et le deuxième rue de la République. Cette voie dessert aussi la rampe menant au parking en sous-sol sur 2 niveaux. Afin d'encourager les déplacements en modes doux, celui-ci comprend un local vélos, complété par un second situé en rez-de-chaussée de chacun des bâtiments.

La résidence propose également un accès piéton au jardin depuis la venelle publique, longeant le terrain à l'ouest. Il est sécurisé par un portillon, intégré à une grille en ferronnerie.





## Des prestations de qualité

### Sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et interphone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P\*
- Parkings en sous-sol fermés
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

### Parties communes

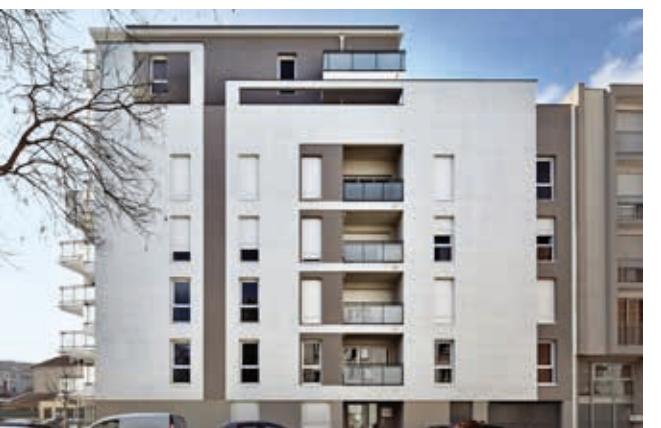
- Décoration des halls d'entrée conçue par le décorateur : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes



## Exemples de réalisations en Rhône-Alpes



Chasse-sur-Rhône - Les Balcons du Centre  
Architecte : Atelier William Teissier Architecte



Lyon 7 - 6 avenue Jean-François Raclet  
Architecte : Unanime Architectes



Vourles - Côté Parc  
Architecte : Maurice Angel

## Un promoteur important de l'immobilier

### 50 ANS DE SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Société familiale fondée en 1972 par Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs s'est imposée comme un acteur de référence dans le domaine de la promotion immobilière. L'expertise et la solidité du groupe reposent sur plus de 80 000 biens livrés, en habitat collectif et individuel, ainsi que sur la commercialisation et la construction de 700 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

### UNE PRÉSENCE À L'ÉCHELLE NATIONALE

Nos agences sont historiquement implantées au cœur des plus grandes métropoles. Proches du terrain, nos équipes travaillent main dans la main avec les acteurs publics et les collectivités locales pour vous proposer un patrimoine pérenne : des projets immobiliers à l'architecture de qualité sur des emplacements rigoureusement sélectionnés pour vous offrir bien-être, proximité et accessibilité.

### NOTRE MISSION, VOUS ACCOMPAGNER DURABLEMENT

Cet engagement, nous le prenons quotidiennement vis-à-vis de vous, que ce soit dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale, secondaire, ou d'un investissement immobilier locatif. Depuis le premier contact jusqu'à la livraison de votre logement, et même au-delà, nos équipes sont à vos côtés. Vous pouvez compter sur un suivi personnalisé basé sur l'écoute, la transparence et la confiance.

### PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020\* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires : certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+, E+C\*\*, Bâtiment Biosourcé et Effinature.

Nous travaillons également au développement de nouveaux usages, tels que les jardins communs avec potagers, les terrasses partagées en rooftop ou les véhicules électriques en autopartage participant ainsi à édifier la ville de demain.

Enfin, entreprise engagée depuis 50 ans, nous apportons notre soutien à des actions de solidarité, comme l'accès à l'éducation pour des enfants défavorisés en France et à l'étranger, grâce à notre fondation « Yara Les Nouveaux Constructeurs ».

\* Pour tous les permis de construire déposés à compter du 01/01/2022.

\*\* BEE : Bâtiment Énergie Environnement - Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.

