

La Villa du Mas

Charbonnières-les-Bains

50 route de Paris — impasse du Mas

69260 Charbonnières-les-Bains

Quatre maisons de ville en triplex, avec jardin privatif, au coeur d'un secteur résidentiel très prisé à quelques minutes de Lyon.

440 m²

surface de plancher

1 100 m²

terrain arboré

4

maisons individuelles

1

jardin par lot

— LE PROJET

La genèse du projet

Une grande maison qui n'attendait qu'à être réveillée. Depuis quelques années, la villa du 50 route de Paris est laissée en l'état, sur son terrain de 1 100 m² planté d'arbres. Sous ce volume oublié, pourtant, tout est là : une dalle béton poutrelle hourdi en bon état, une charpente traditionnelle qui n'a pas pris une ride, et 440 m² de surface de plancher répartis sur trois niveaux.



Rez-de-chaussée

180 m² aujourd'hui non exploités.

1er étage

180 m² actuellement habités : quatre chambres, salon-salle à manger, cuisine, wc et salle de bain, sous 2,70 m de hauteur, sans mur porteur.

Combles

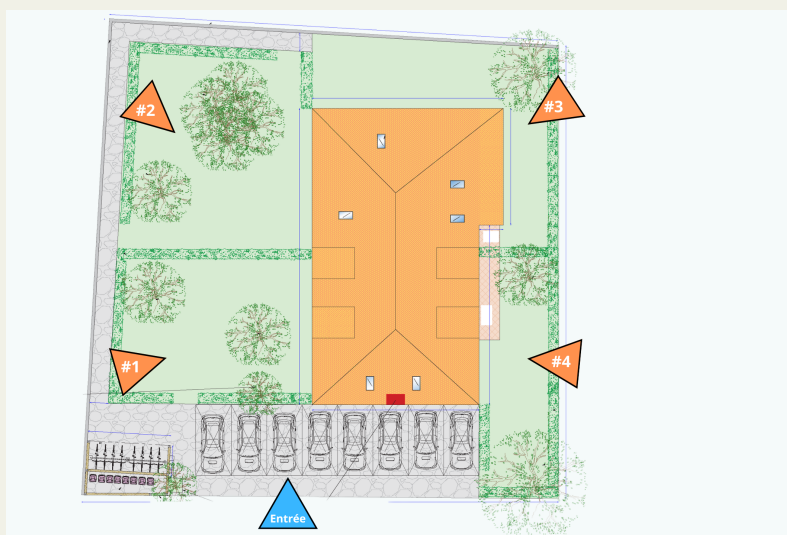
180 m² au sol (80 m² loi Carrez), charpente traditionnelle en excellent état, ouvertures déjà présentes.

Plutôt que de revendre la maison en bloc, le projet la divise verticalement en quatre lots indépendants. Chaque acquéreur hérite d'une tranche complète de la maison — du jardin jusqu'aux combles.

— LE CONCEPT

Quatre maisons — un seul bâtiment

La volumétrie générale du bâtiment est conservée : vue de dessus, la maison est divisée en croix en quatre quartiers. Chaque lot reprend la même logique, du sol au toit.



01 — REZ-DE-CHAUSSÉE

Les pièces de vie

Salon, salle à manger, cuisine et wc, réhabilités et ouverts sur le jardin privatif.

02 — 1ER ÉTAGE

L'espace nuit

Deux chambres, une salle de bain, une buanderie et un wc.

03 — COMBLES

La suite parentale

Une suite avec salle de bain et dressing, sous la charpente traditionnelle conservée. (À l'exception du lot 4 : une chambre plutôt qu'une suite complète.)

Les équipements communs

Le jardin — Un jardin privatif par lot, délimité par des haies végétales.

Le stationnement — 8 places de parking créées — 2 places attribuées à chaque lot (5 000 €/place).

Le local annexe — 20 m² regroupant local à vélos et boîtes aux lettres, avec local poubelles ouvert adossé.

Tableau comparatif des quatre lots

Surfaces en loi Carrez. Lots 1 et 2 livrés en plateau, lots 3 et 4 livrés finis hors cuisine.

	Lot 1	Lot 2	Lot 3	Lot 4
Type	T4	T4	T3	T4
Surface Carrez	95 m²	117 m²	87 m²	97 m²
Surface totale	114 m²	130 m²	117 m²	116 m²
Jardin	140 m²	230 m²	125 m²	115 m²
Balcon	—	11 m²	5 m²	10 m²
Niveaux	RDC + 1er + Combles	RDC + 1er + Combles	RDC + 1er + Combles	RDC + 1er + Combles
Chambres	3	3	2	3
Livraison	Plateau	Plateau	Finie	Finie
Prix plateau	322 000 €	375 000 €	—	—
Prix fini	≈ 427 000 €	≈ 498 000 €	374 000 €	412 000 €

Travaux de finition optionnels avec notre partenaire travaux (gestion en direct) — environ 1 000 €/m².

— LOT 1

Lot 1 — T4

Surface Carrez	95 m²	Surface totale	114 m²
Jardin	140 m²		

Livraison en **plateau** (jardin + 2 places de parking inclus)

322 000 €

Livraison **finie**, hors cuisine — avec notre partenaire travaux

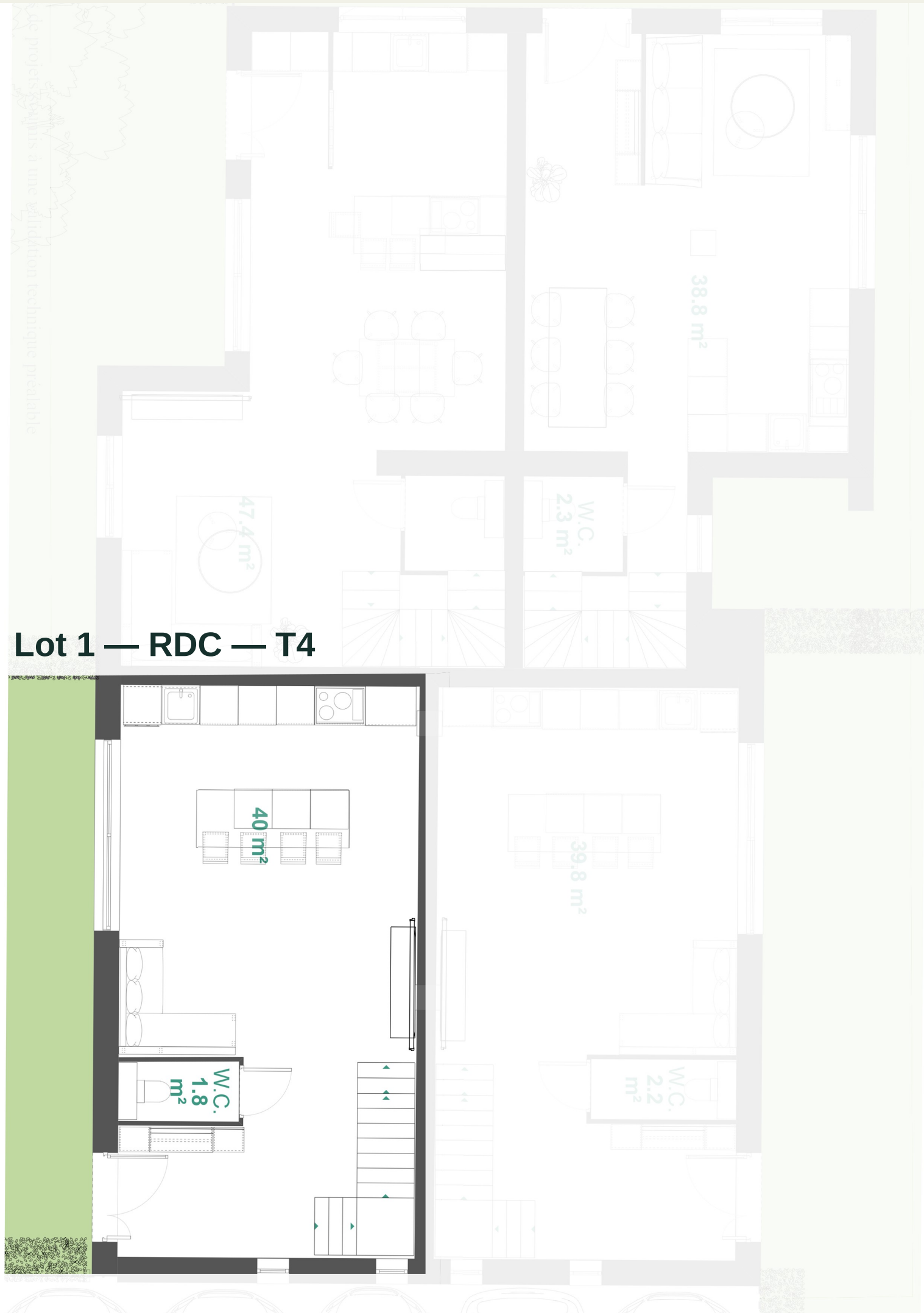
≈ 427 000 €

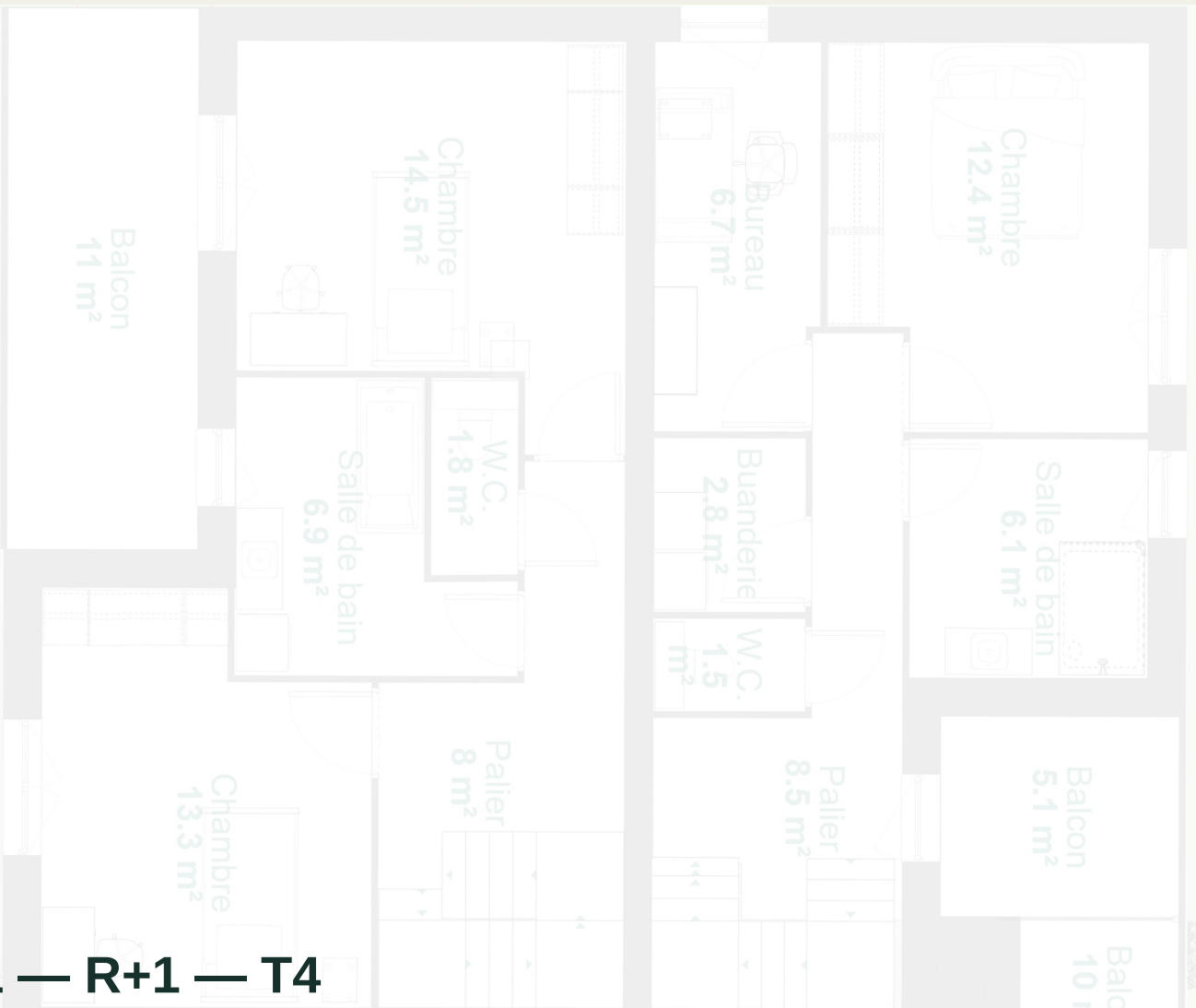
- Rez-de-chaussée — salon, salle à manger, cuisine, wc séparé
- 1er étage — 2 chambres, salle de bain, buanderie, wc séparé
- Combles — suite parentale, salle d'eau, dressing, wc



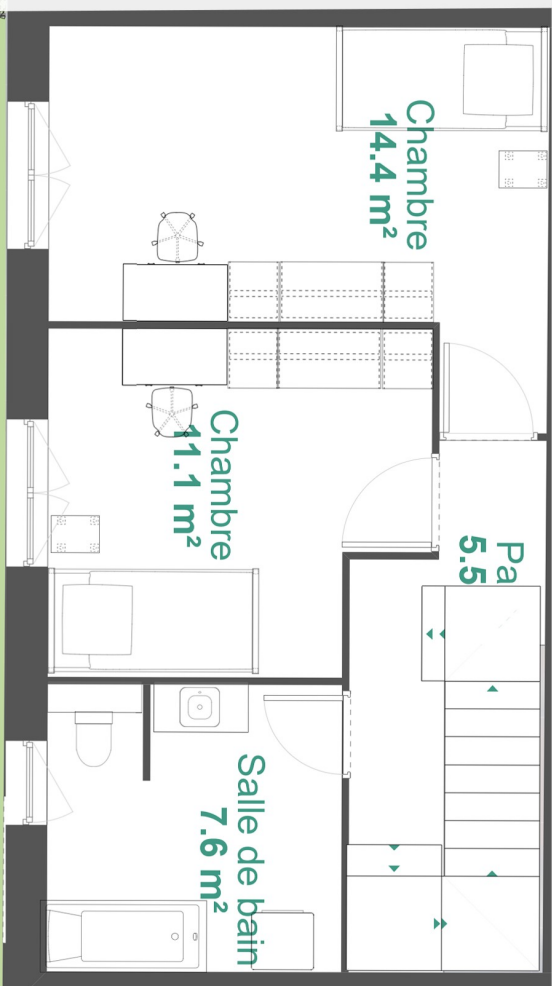
de projets soumis à une validation technique préalable

Lot 1 — RDC — T4



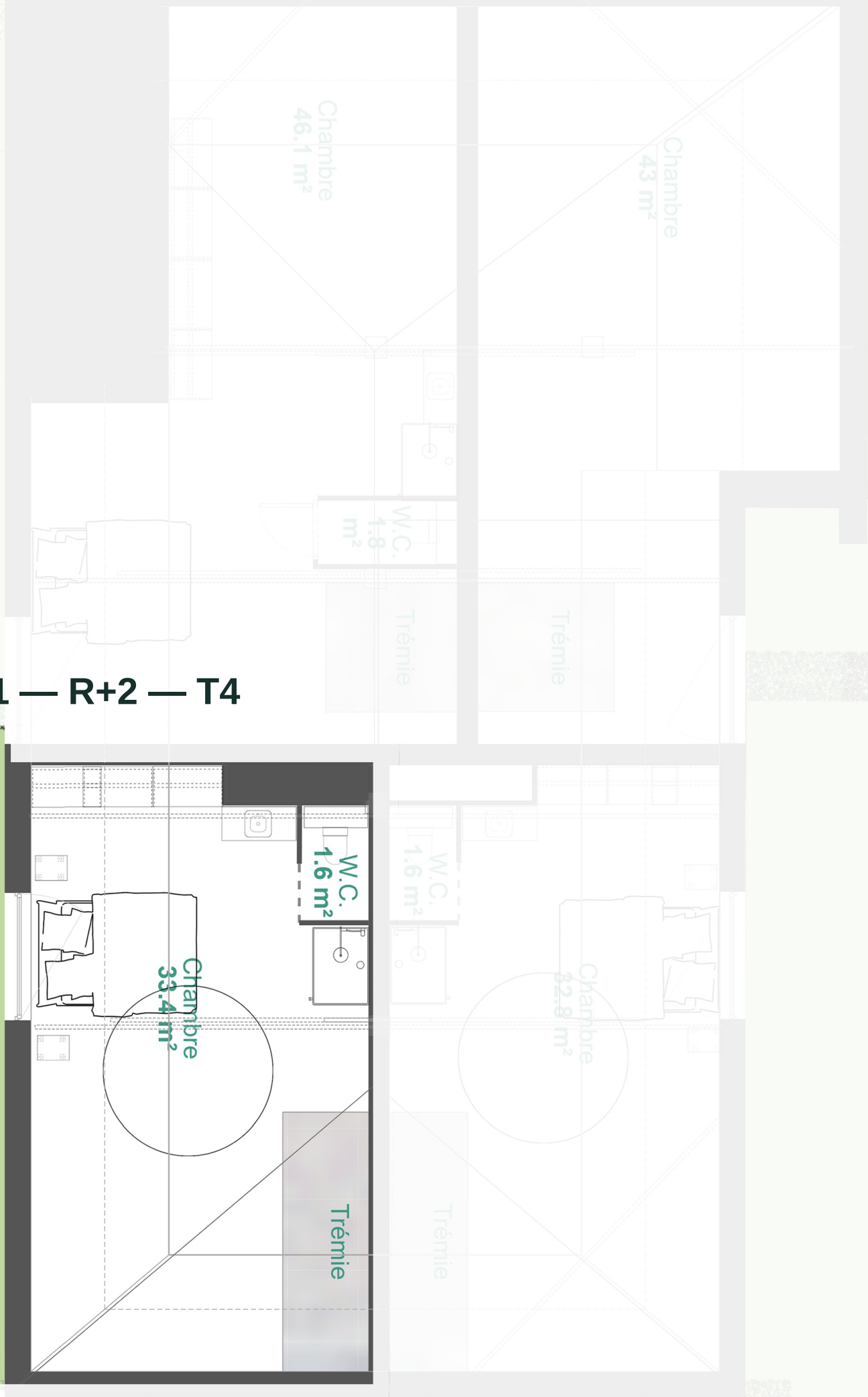


Lot 1 — R+1 — T4



Les projets soumis à une validation technique préalable

Lot 1 — R+2 — T4



— LOT 2

Lot 2 — T4

Surface Carrez	117 m ²	Surface totale	130 m ²
Jardin	230 m ²	Balcon	11 m ²

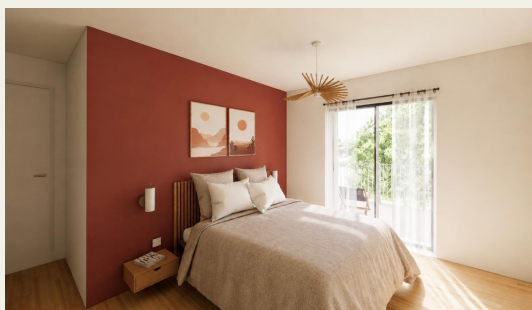
Livraison en **plateau** (jardin + 2 places de parking inclus)

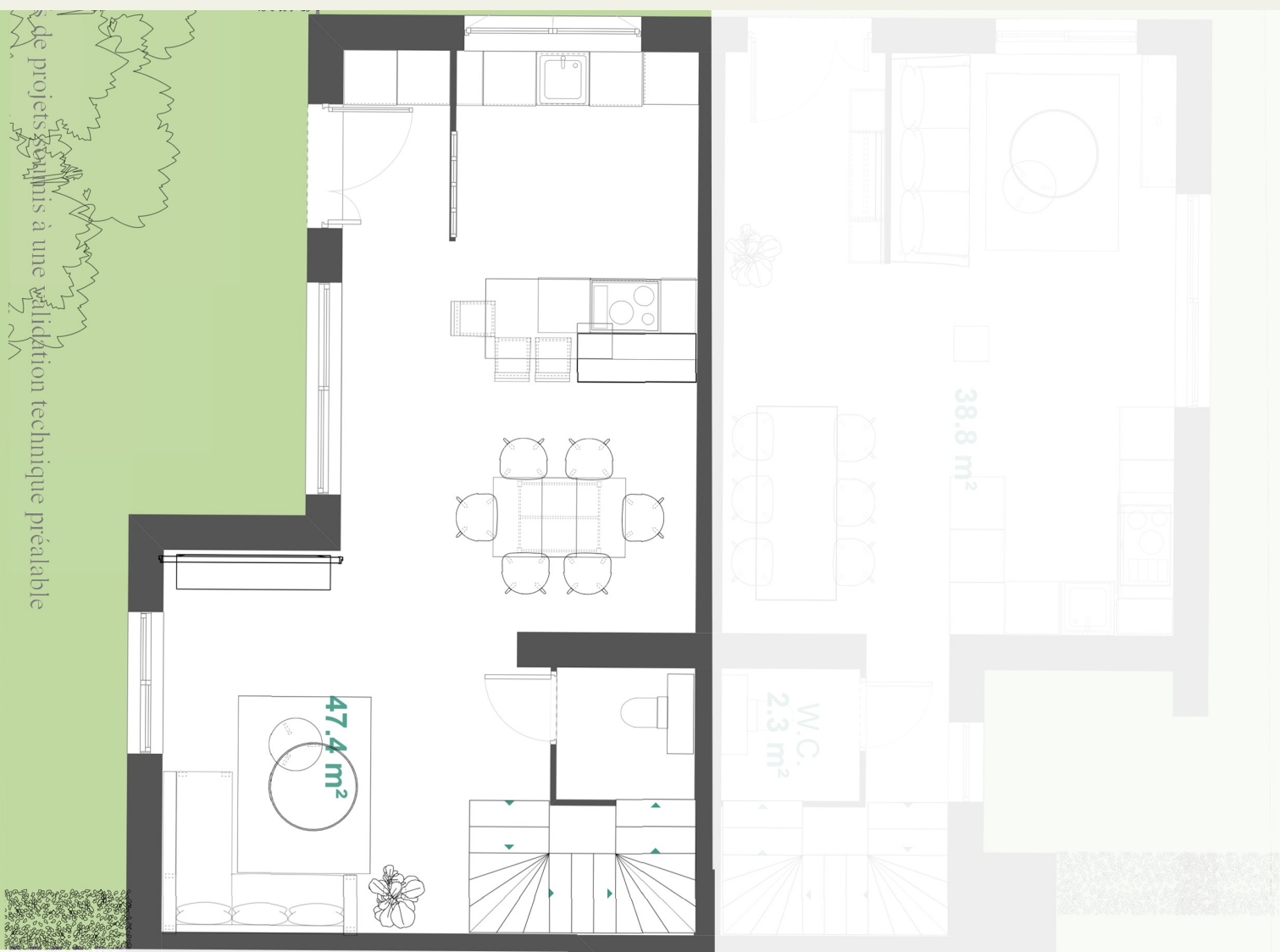
375 000 €

Livraison **finie**, hors cuisine — avec notre partenaire travaux

≈ **498 000 €**

- Rez-de-chaussée — salon, salle à manger, cuisine, wc séparé
- 1er étage — 2 chambres, salle de bain, buanderie, wc séparé
- Combles — suite parentale, salle d'eau, dressing, wc



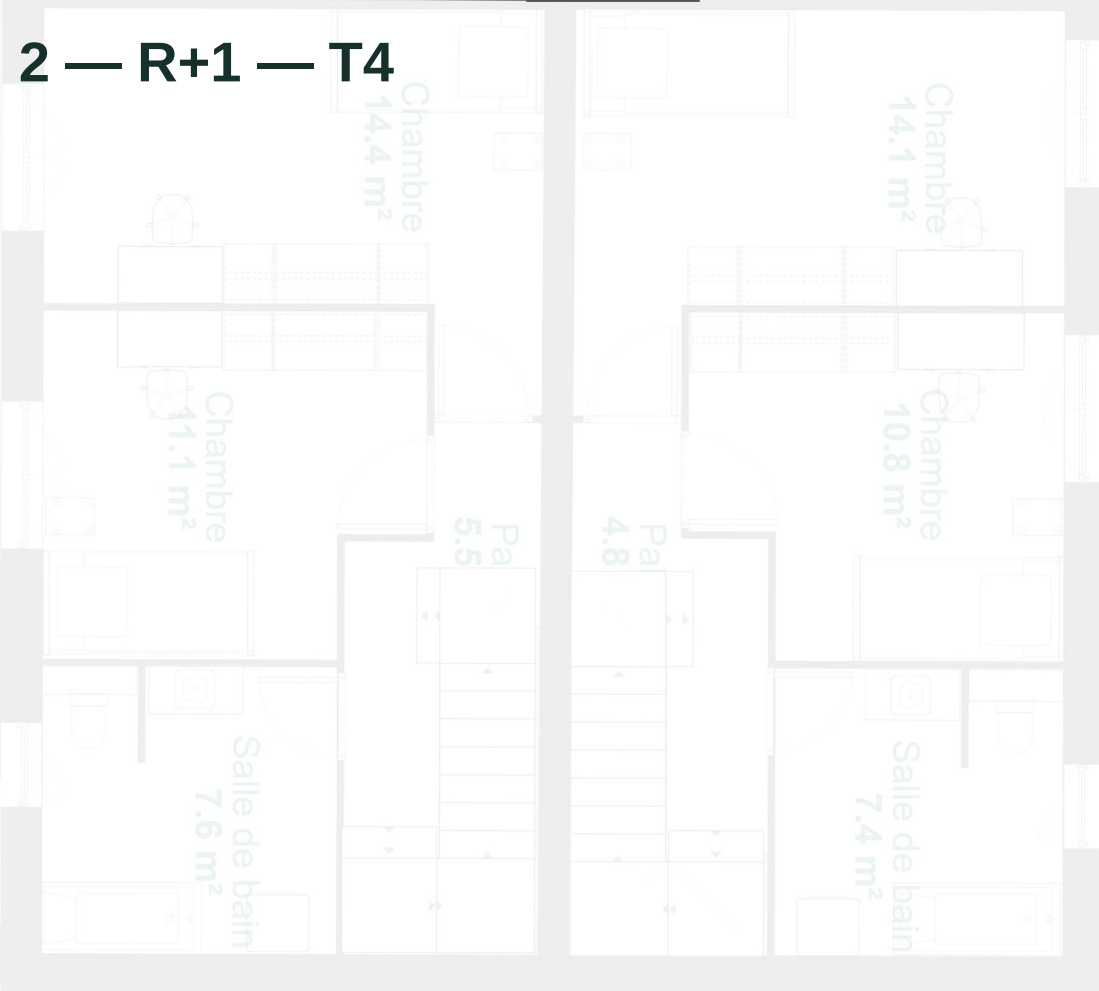


Lot 2 — RDC — T4





Lot 2 — R+1 — T4





Chambre
46.1 m²

W.C.
1.8 m²

Trémie

Chambre
43 m²

Trémie

Lot 2 — R+2 — T4

Chambre
33.4 m²

W.C.
1.6 m²

W.C.
1.6 m²

Trémie

Trémie

Chambre
32.8 m²

— LOT 3

Lot 3 — T3

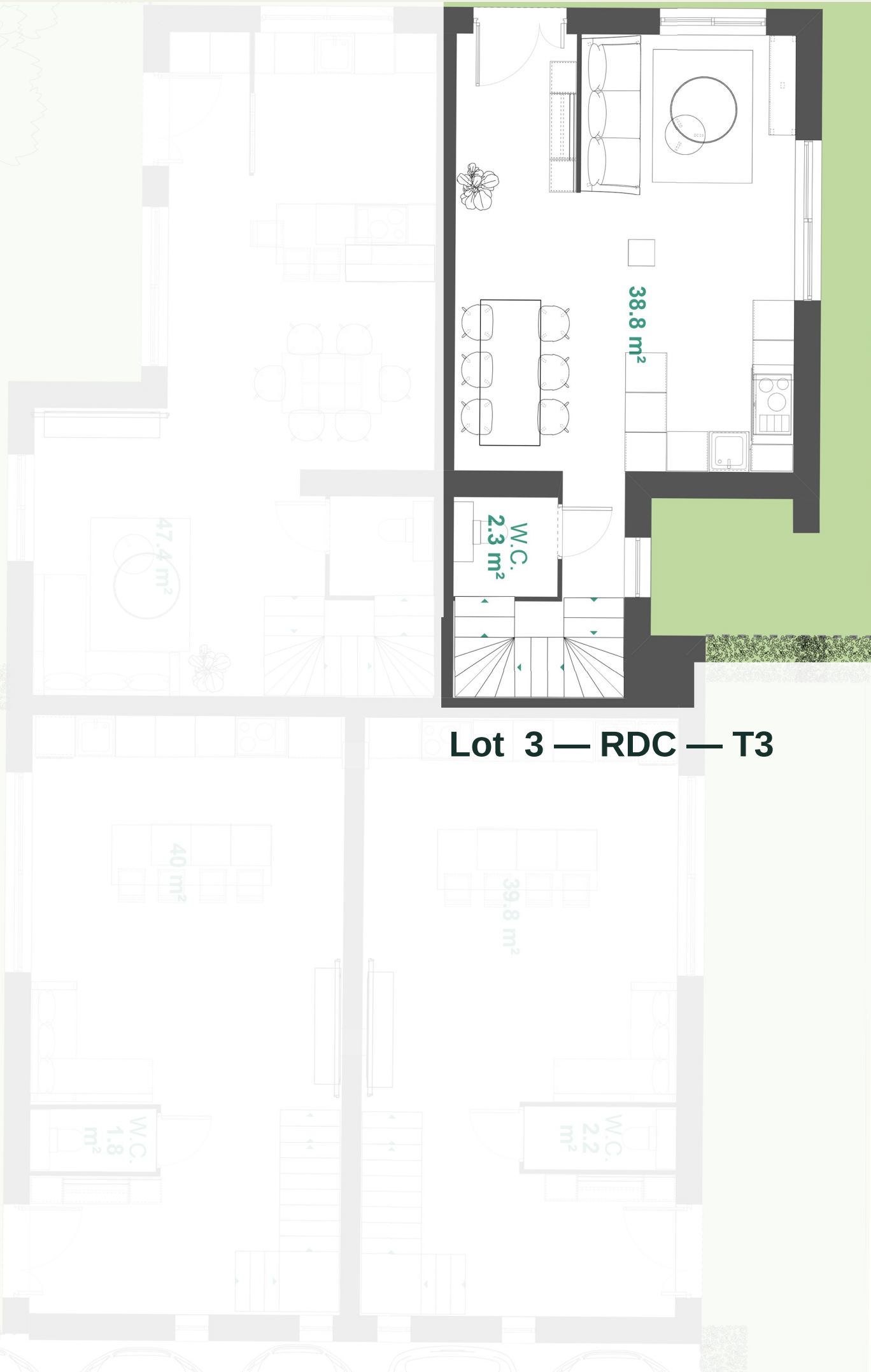
Surface Carrez	87 m²	Surface totale	117 m²
Jardin	125 m²	Balcon	5 m²

Livraison **finie**, hors cuisine (jardin + 2 places de parking inclus) **374 000 €**

- Rez-de-chaussée — salon, salle à manger, cuisine, wc séparé
- 1er étage — suite parentale, salle d'eau, buanderie, wc séparé
- Combles — chambre

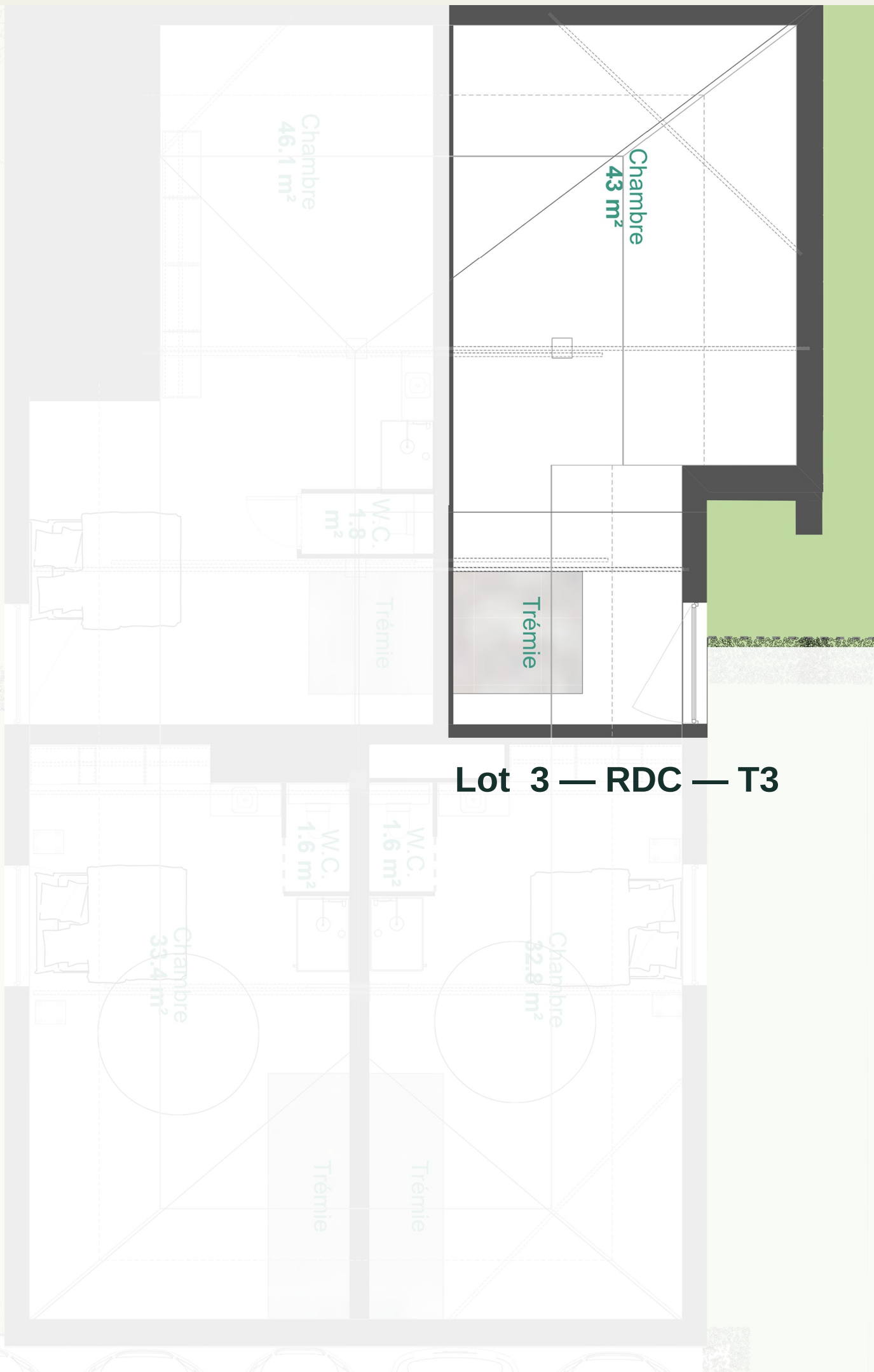


de projets soumis à une validation technique préalable



Lot 3 — RDC — T3

Lot 3 — R+1 — T3



Lot 3 — RDC — T3

— LOT 4

Lot 4 — T4

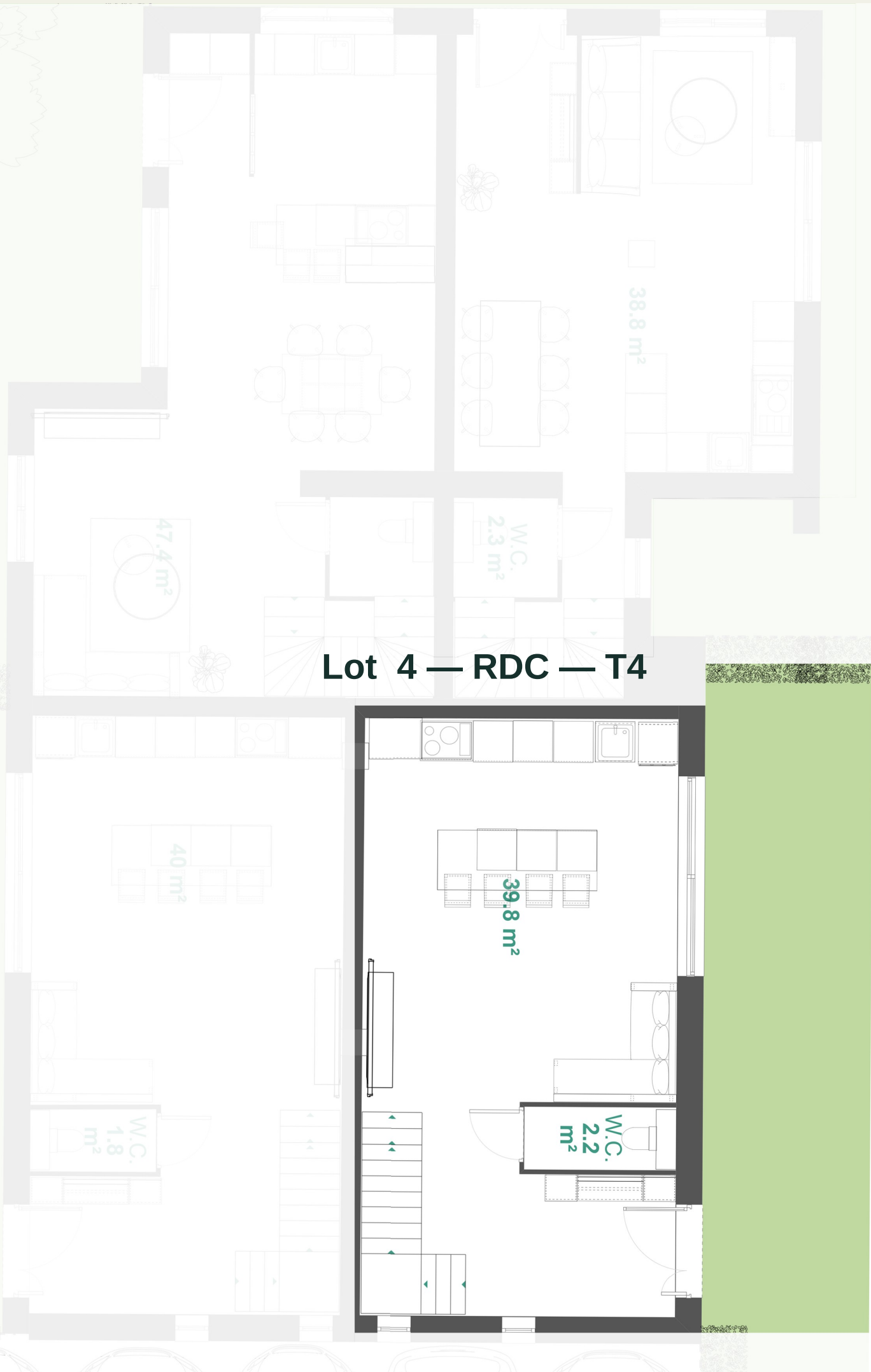
Surface Carrez	97 m²	Surface totale	116 m²
Jardin	115 m²	Balcon	10 m²

Livraison **finie**, hors cuisine (jardin + 2 places de parking inclus) **412 000 €**

- Rez-de-chaussée — salon, salle à manger, cuisine, wc séparé
- 1er étage — 2 chambres, salle de bain, buanderie, wc séparé
- Combles — suite parentale, salle d'eau, dressing, wc

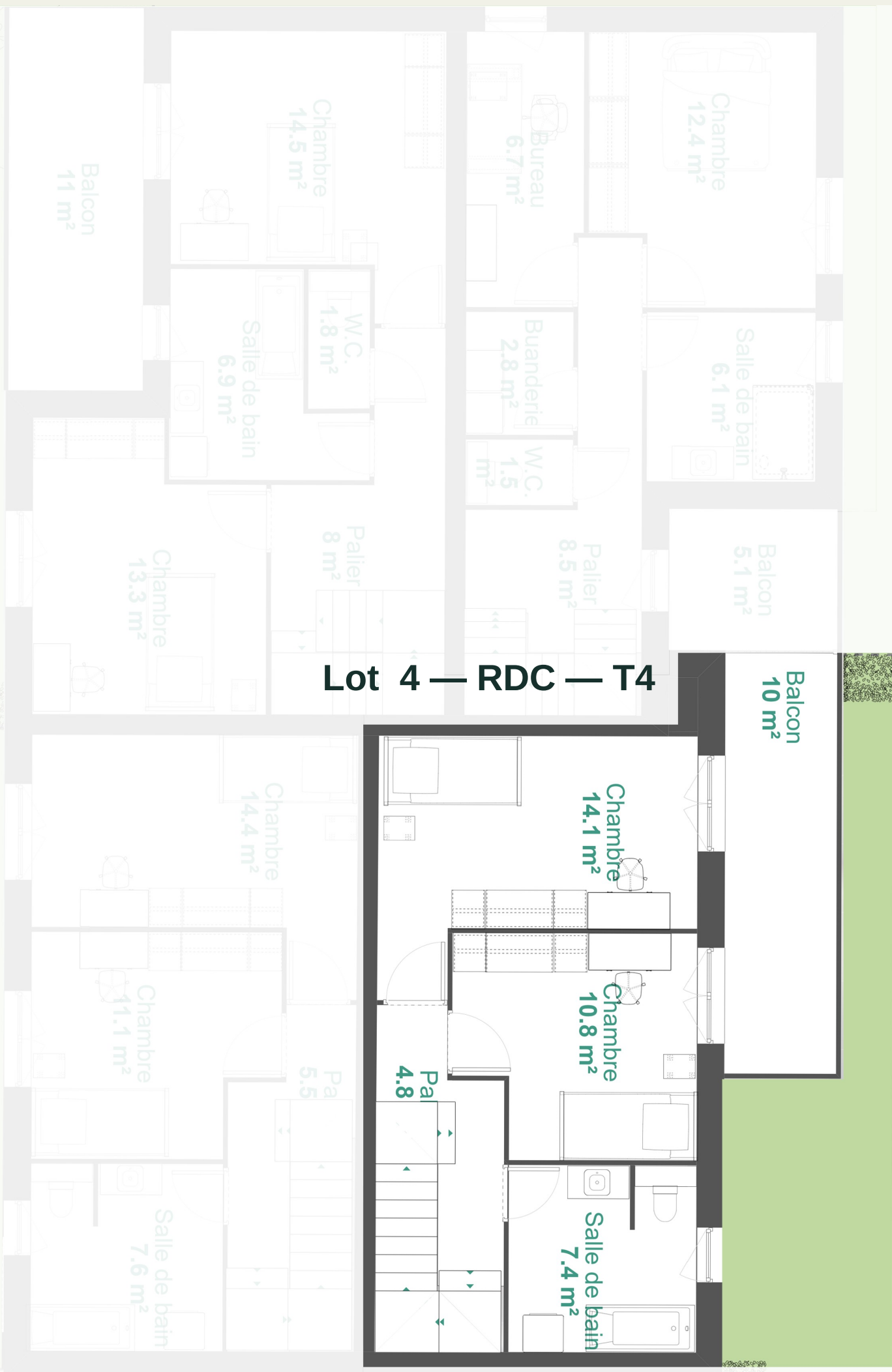


de projets soumis à une validation technique préalable



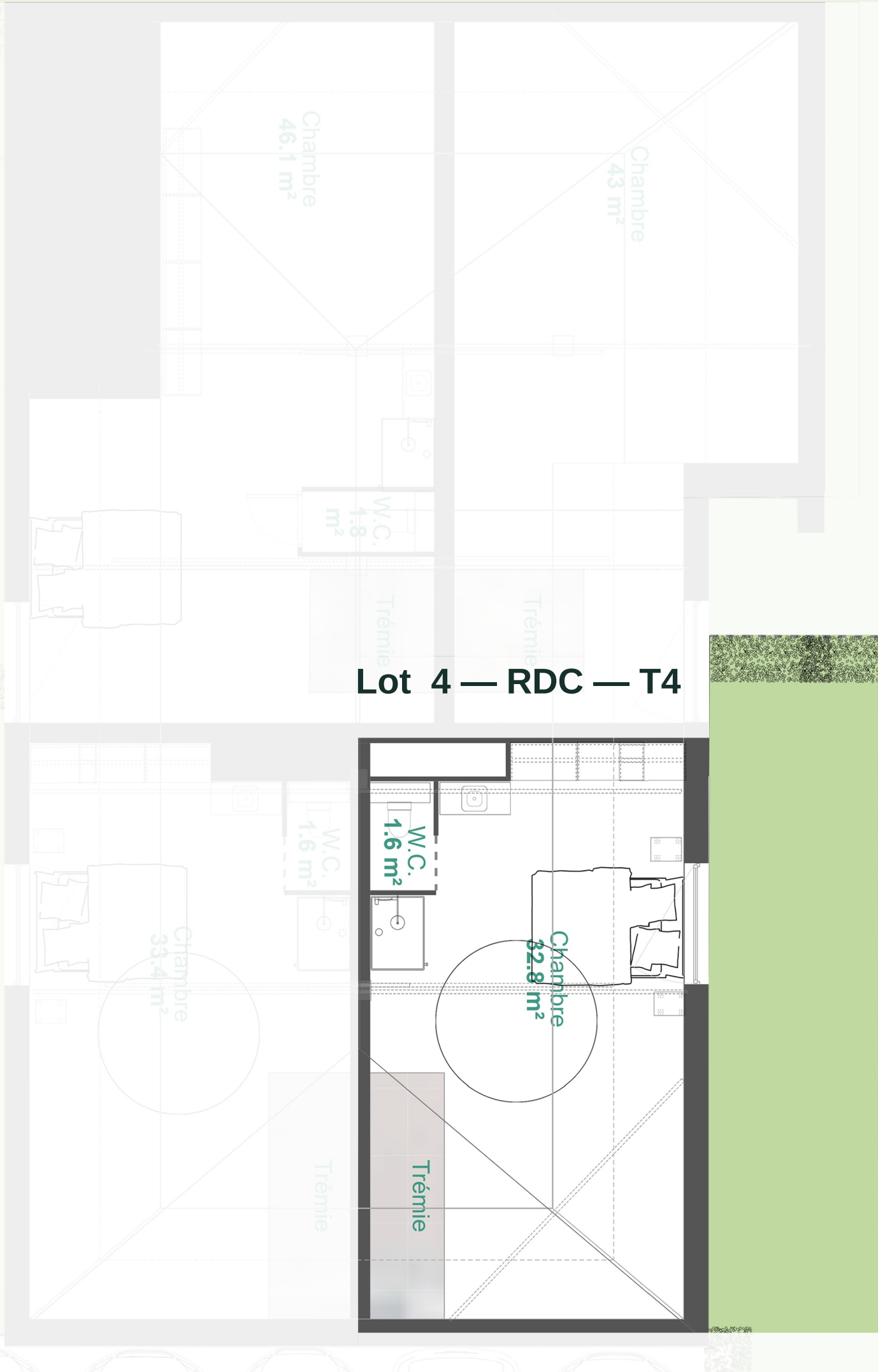
Lot 4 — RDC — T4

Lot 4 — RDC — T4



de projets soumis à une validation technique préalable

Lot 4 — RDC — T4



— EMPLACEMENT

Charbonnières-les-Bains, secteur résidentiel très prisé

50 route de Paris, 69260 Charbonnières-les-Bains — accès par l'impasse du Mas. Parcelle AH 288 — 1 100 m².

< 3 min à pied

Plusieurs lignes de bus

< 1 min en voiture

Campus Région du Numérique

< 2 min en voiture

Les Halles de l'Ouest et pôle commercial (médecin, pharmacie, boulangerie...)

< 10 min en voiture

Les Portes de Lyon

— POURQUOI CE PROJET

Un dossier solide, un cadre de vie rare

Les atouts

- Quartier et environnement résidentiel très recherchés
- Bâti sain : dalle béton poutrelle hourdi
- Plus de 440 m² de surface répartis sur 3 niveaux
- Forte demande sur un marché lyonnais tendu
- DPE grandement amélioré après travaux
- Jardin, 2 places de parking et local à vélos par lot
- Prix de sortie inférieur au marché actuel

Le programme de travaux

- Isolation thermique par l'extérieur 20 cm, sous-sol et toiture
- Remplacement intégral des menuiseries extérieures
- Local annexe 20 m² — vélos, boîtes aux lettres, poubelles
- Jardins privatifs séparés par haies végétales
- 8 places de stationnement créées

— CALENDRIER

Calendrier prévisionnel

OCTOBRE 2026

Début des travaux

Lancement du chantier de division et de réhabilitation.

≈ **AVRIL 2027 · +6 MOIS**

Livraison en plateau

Livraison des lots vendus à aménager soi-même.

≈ **OCTOBRE 2027 · +12 MOIS**

Livraison finie

Livraison des lots finis, hors cuisine.

Visites possibles dès 3 mois après le début des travaux. Délais estimatifs, susceptibles d'évoluer selon l'avancement du chantier.

— CONTACT

Parlons-en

Visitez, posez vos questions, réservez votre lot.

Romain et Edwige Piquerey

07 73 47 23 68

lavilladumas.charbonnieres@gmail.com

La Villa du Mas

50 route de Paris — 69260 Charbonnières-les-Bains

La Villa du Mas — SAS en cours de constitution — Marchand de biens immobiliers. Les informations, plans, surfaces et prix présentés sont communiqués à titre indicatif et n'ont pas de valeur contractuelle. Document non contractuel.