

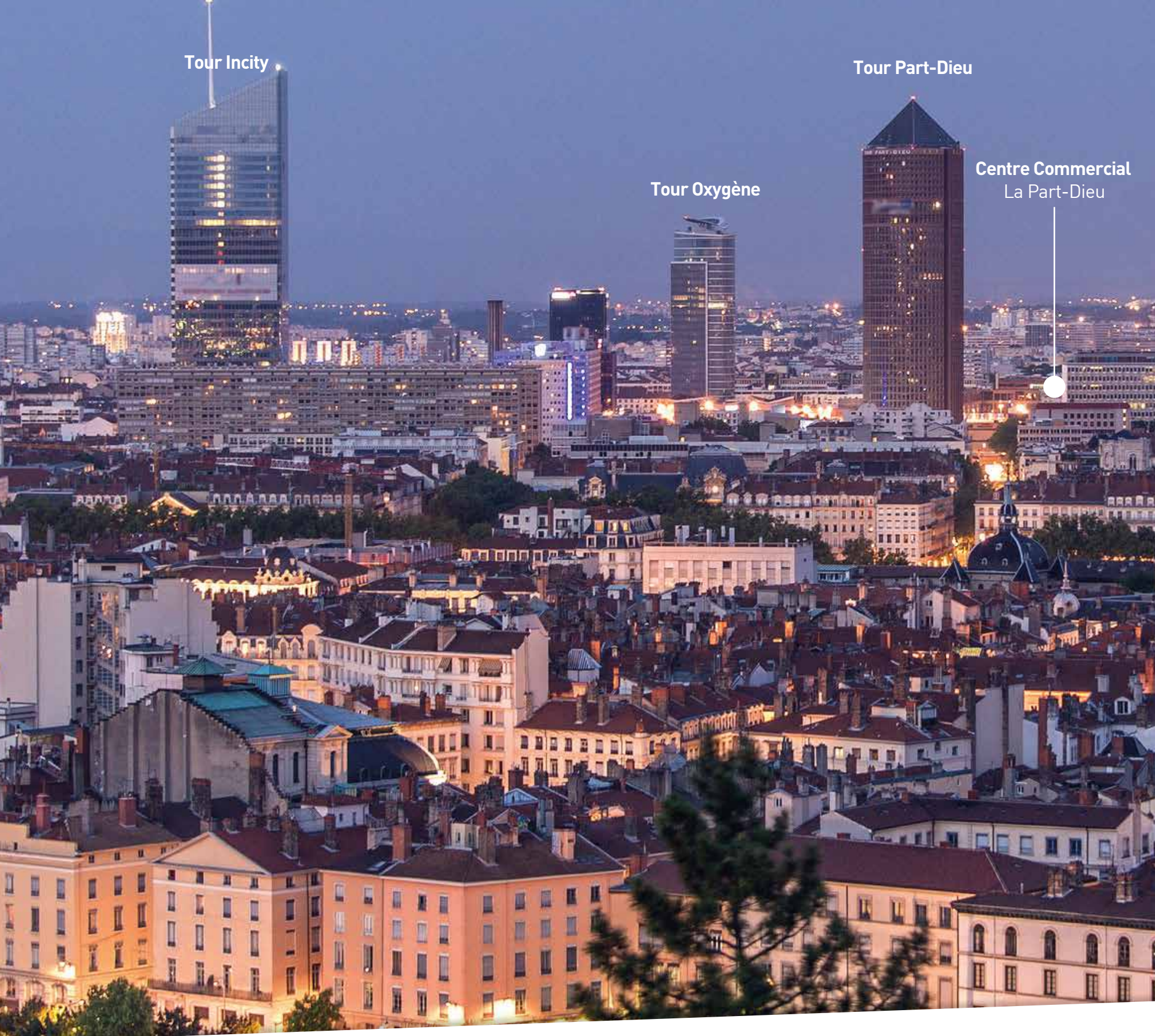


# Atelier

**LYON 3**  
PART-DIEU

UN INVESTISSEMENT PATRIMONIAL AU CŒUR DE LYON

**DÉFICIT FONCIER**



**Avec plus de 1,3 million d'habitants**, la métropole de Lyon a acquis une dimension européenne.

Son tissu économique très dense, sa qualité de vie reconnue et sa situation géographique avantageuse sont les clés d'un **dynamisme soutenu**. Chaque année, la capitale des Gaules bat des records d'implantations d'entreprises.

Avec ses pôles économiques de pointe, ses infrastructures bien calibrées, ses écoles, ses facultés reconnues et son patrimoine inscrit à l'Unesco, Lyon joue une partition équilibrée et dynamique et forge **le cadre idéal pour un investissement immobilier durable**.



# Atelier

Gare TGV  
Lyon Part-Dieu

LYON 3  
PART-DIEU

Siège  
Lyon Métropole

Place Bellecour



## UNE RÉSIDENCE UNIQUE AU CŒUR DE LYON

## 2<sup>e</sup> métropole de France

LA MÉTROPOLE DE LYON C'EST :

**1 336 994** habitants

**2<sup>e</sup>** pôle économique de France

**98 500** entreprises en activité

**17<sup>e</sup>** métropole mondiale la plus attractive pour les investissements internationaux

**538** km<sup>2</sup> de superficie

**59** communes

# Atelier

LYON 3  
PART-DIEU

# LA PART-DIEU 2<sup>e</sup> QUARTIER D'AFFAIRES DE FRANCE

## après la Défense.



Le quartier de la Part-Dieu, véritable poumon économique du Grand-Lyon, fait profiter à ses habitants d'une importante vie culturelle, de très nombreux commerces (centre commercial de la Part-Dieu à proximité directe), de services et de pôles de loisirs.

Grâce à sa gare TGV directement reliée avec Paris et l'Europe, la Part-Dieu accueille plus de 2 200 entreprises et administrations ce qui représente réuni plus de 45 000 emplois.

Son interconnexion avec l'ensemble de l'agglomération lyonnaise (métro, Tram, bus, RhôneExpress, gare routière, ...) fait de la Part-Dieu un quartier recherché avec un cadre de vie idéal.



# LA PART-DIEU AUJOURD'HUI

**2 200**  
ENTREPRISES

**45 000**  
EMPLOIS

**1 000 000 M<sup>2</sup>**  
DE BUREAUX

**150**  
TGV/JOUR

# HORIZON 2020

**+ 35 000**  
EMPLOIS

**+ 650 000 M<sup>2</sup>**  
DE BUREAUX

NOMBRE DE VOYAGEURS SNCF  
**MULTIPLIÉ x2**



Place Sainte-Anne



Place Sainte-Anne



Commerces  
Angle Rue Paul Bert  
Rue Baraban



Parc de la paroisse  
du Sacré-Coeur



Commerces  
Rue Paul Bert



# Atelier

**LYON 3**  
PART-DIEU

121/123 Rue Baraban



LIGNE  
TCL C16

Cours Lafayette

PATINOIRE

Casino

Cours Tolstoï

Parc de la  
paroisse du  
Sacré Cœur

Collège et lycée  
Lacassagne

École privée  
Sainte-Anne

PISCINE

Place  
Sainte-Anne

Intermarché  
SUPER

SUPER U

Rue Paul Bert

École Meynis

Avenue Félix Faure

Route de Genas

RECONNAISSANCE  
BALZAC

Place  
Rouget De L'Isle

Rue du Dauphiné

DAUPHINÉ  
LACASSAGNE

TRAMWAY T3

Collège  
Gilbert Dru

Avenue Lacassagne

Lycée privé  
Charles de Foucault

200 m



TYPE : **INVENTAIRE GÉNÉRAL DU PATRIMOINE CULTUREL**

ÉPOQUE : **1<sup>er</sup> QUART DU 20<sup>e</sup> SIÈCLE**

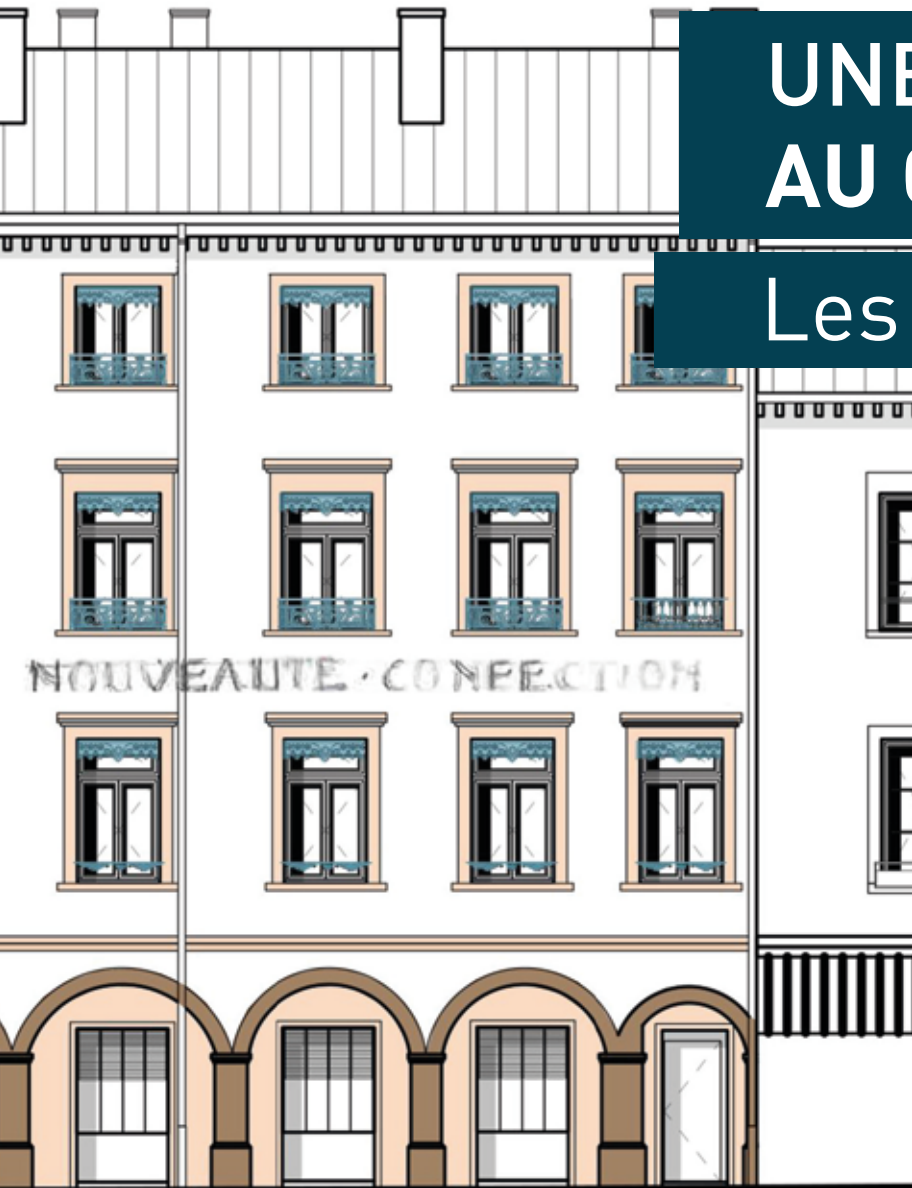
ANNÉE DE CONSTRUCTION : **1901**

AUTEUR(S) : **MAÎTRE D'ŒUVRE INCONNU**



# UNE RENAISSANCE AU CŒUR DE LYON

## Les Confections Musy Blanc



121 et 123 rue Baraban - Façade Ouest

À partir de 1900, la maison Musy, spécialisée dans les fournitures de tissus et d'articles de mode, de linge, de toilettes, de confection, de bonneterie qui comprend également une fabrique de chapeaux s'installe rue Baraban.

Elle occupe un grand bâtiment de trois étages où devaient être réparties les différentes activités. Une grande enseigne en bandeau est toujours visible entre le premier et le second étage : MUSY-BLANC NOUVEAUTÉ CONFECTION.

En 1928, elle devient une SRL : établissement L. Musy, bonneterie.

En 1937, elle apparaît sous l'appellation Maison Musy SRL, articles de blanc.

Dans les années 1950, on retrouve le nom de Musy confection.

La société perdure ainsi jusque dans les années 1960, date à laquelle son siège historique devient propriété de la Ville de Lyon et se transforme en immeuble de logements.

Le passé de ce bâtiment et son architecture l'inscrivent comme partie intégrante du patrimoine de la métropole lyonnaise.





# UNE RÉHABILITATION HAUT DE GAMME

## PARTIES COMMUNES

Réhabilitation de l'intégralité des façades et de la toiture.

Hall et parties communes intégralement réhabilités suivant prescriptions de l'architecte du patrimoine.

Escalier en pierre réhabilité.

Réhabilitation et réfection des éléments de zinguerie et de serrurerie.

Conservation et réhabilitation de l'ensemble des éléments architecturaux intérieurs.

Ascenseur.

## PARTIES PRIVATIVES

Sécurisées par vidéophone couleur.

Salles de bains équipées avec meuble vasque, sèche-serviettes et miroir.

Cuisines aménagées avec meubles hauts et bas, plan de travail, plaques vitrocéramiques, hotte avec filtration à charbon.

Placards sur-mesure équipés.

Radiateurs à fluides caloporteurs économes en énergie.

Isolation thermique suivant la réglementation.

Large choix de parquets contrecollés, de carrelages et de faïences haut de gamme.

# UN INVESTISSEMENT SÉCURISÉ

## ACCOMPAGNEMENT JURIDIQUE ET FISCAL

Maîtrise d'œuvre Juridique et Fiscale :  
Cabinet BRAVARD AVOCATS (Lyon)

Le cabinet juridique et fiscal encadre le projet de restauration de l'ensemble de l'immeuble dans le suivi des aspects fiscaux de l'opération.

Le régime du déficit foncier suppose le respect de conditions particulières auxquelles se conforme la maîtrise d'œuvre juridique et fiscale à travers sa mission qui comprend les interventions suivantes :

**GARANTIE FISCALE DE L'INVESTISSEMENT**

**CONTRÔLE ET VALIDATION DU PROJET AU  
REGARD DE LA RÉGLEMENTATION**

**BRAVARD**  
AVOCATS



**GARANTIE  
DE RESPECT  
DES DÉLAIS  
D'EXÉCUTION  
DES TRAVAUX**

**GARANTIE  
DES PRIX  
FERMES  
ET  
DÉFINITIFS**

**GARANTIE  
D'UNE  
EXPERTISE  
FISCALE  
PAR UN  
CABINET  
D'AVOCATS**





*Atelier*

**LYON 3**  
PART-DIEU

# L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

## EN DÉFICIT FONCIER

### UNE SOLUTION D'OPTIMISATION PATRIMONIALE ET FISCALE

#### LE PRINCIPE :

Acquérir un bien immobilier ancien, y réaliser des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration et de louer nu, permet de bénéficier des avantages du régime fiscal du « déficit foncier ».

#### LES AVANTAGES :

##### **PATRIMOINE**

Le propriétaire se constitue un patrimoine immobilier de caractère totalement réhabilité et conjugué aux normes actuelles d'habitabilité et de confort.

##### **FISCAL**

1/ Le propriétaire peut appliquer les leviers fiscaux successifs suivants :

- Déduction des travaux de réhabilitation des revenus fonciers et ainsi **neutraliser** l'imposition de ces revenus.
- Imputer **les déficits fonciers résultant des dépenses de travaux de réhabilitation** sur le **revenu global** dans la limite annuelle de 10 700 €.
- Possibilité d'imputer la fraction du déficit supérieur à la limite de 10 700 € sur les revenus fonciers des **dix années suivantes**.

2/ Impact fiscal immédiat.

3/ Dispositif non concerné par le plafonnement des niches fiscales.

##### **LOCATIF**

- Durée d'engagement de location libre.
- Aucun plafonnement des loyers ni des ressources du locataire, location libre.
- Possibilité de louer aux ascendants et descendants.

*Atelier*

LYON 3  
PART-DIEU



SURFACE HABITABLE

**790 m<sup>2</sup>**

19 APPARTEMENTS

**T1 et T2**

PRIX DE VENTE MOYEN DU PLATEAU

**85 000 €**

PRIX DE VENTE MOYEN TRAVAUX COMPRIS

**216 000 €**

PRIX TOTAL À PARTIR DE

**159 500 €**

QUOTE PART TRAVAUX

**60 %\***

LIVRAISON PRÉVISIONNELLE

**2018**

\* Taux susceptible de varier en fonction des logements

