

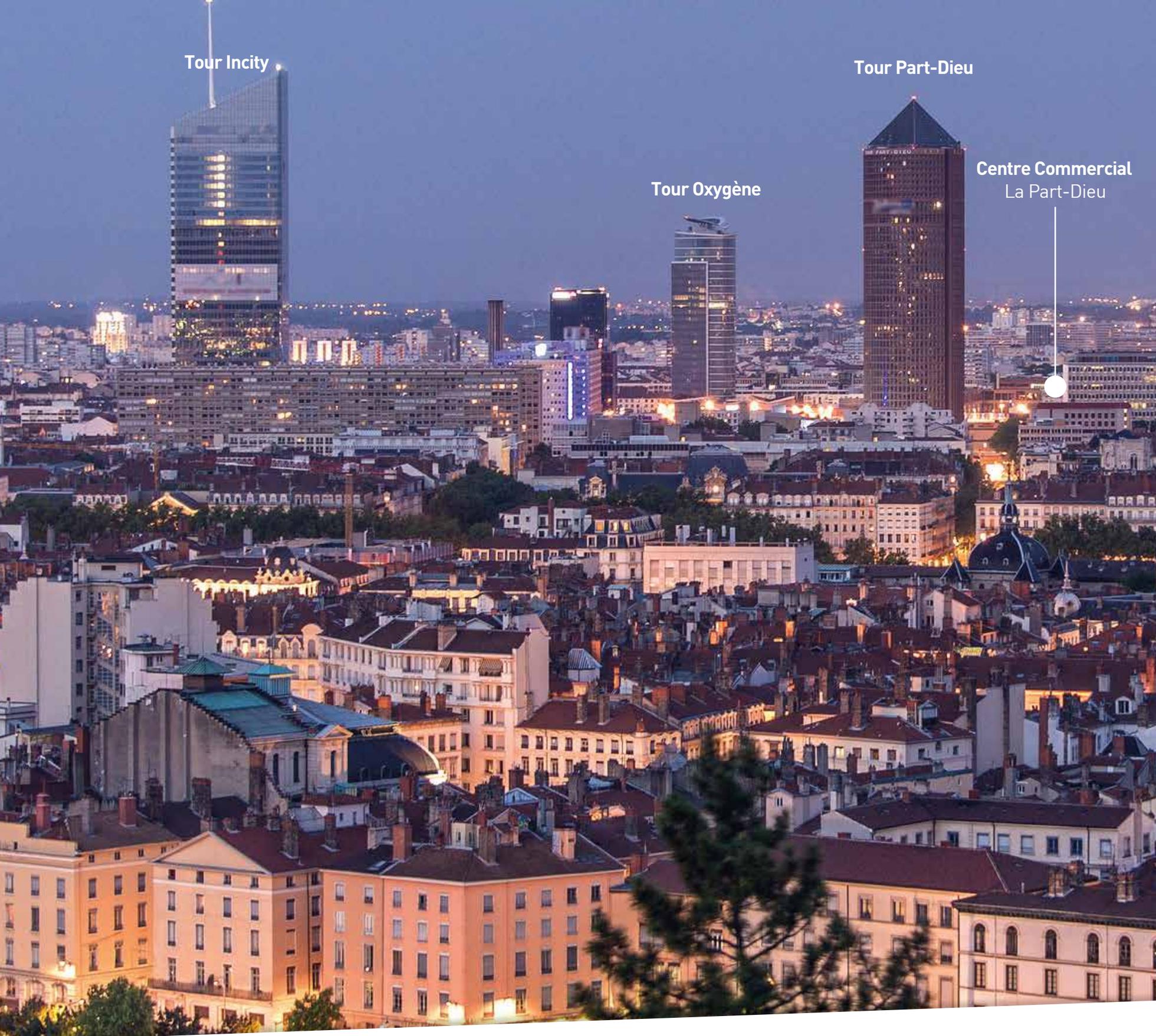


Atelier

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^e métropole de France

LA MÉTROPOLE DE LYON C'EST :

1 336 994 habitants

2^e pôle économique de France

98 500 entreprises en activité

17^e métropole mondiale la plus attractive pour les investissements internationaux

538 km² de superficie

59 communes

Atelier

LYON 3
PART-DIEU

LA PART-DIEU 2^e 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 M²
DE BUREAUX

150
TGV/JOUR

HORIZON 2020

+ 35 000
EMPLOIS

+ 650 000 M²
DE BUREAUX

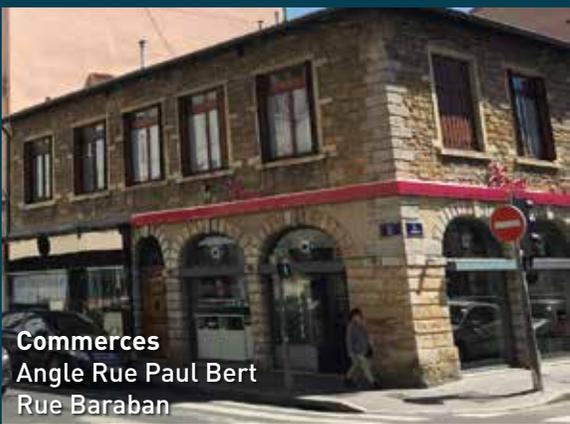
NOMBRE DE VOYAGEURS SNCF
MULTIPLIÉ x2



Place Sainte-Anne



Place Sainte-Anne



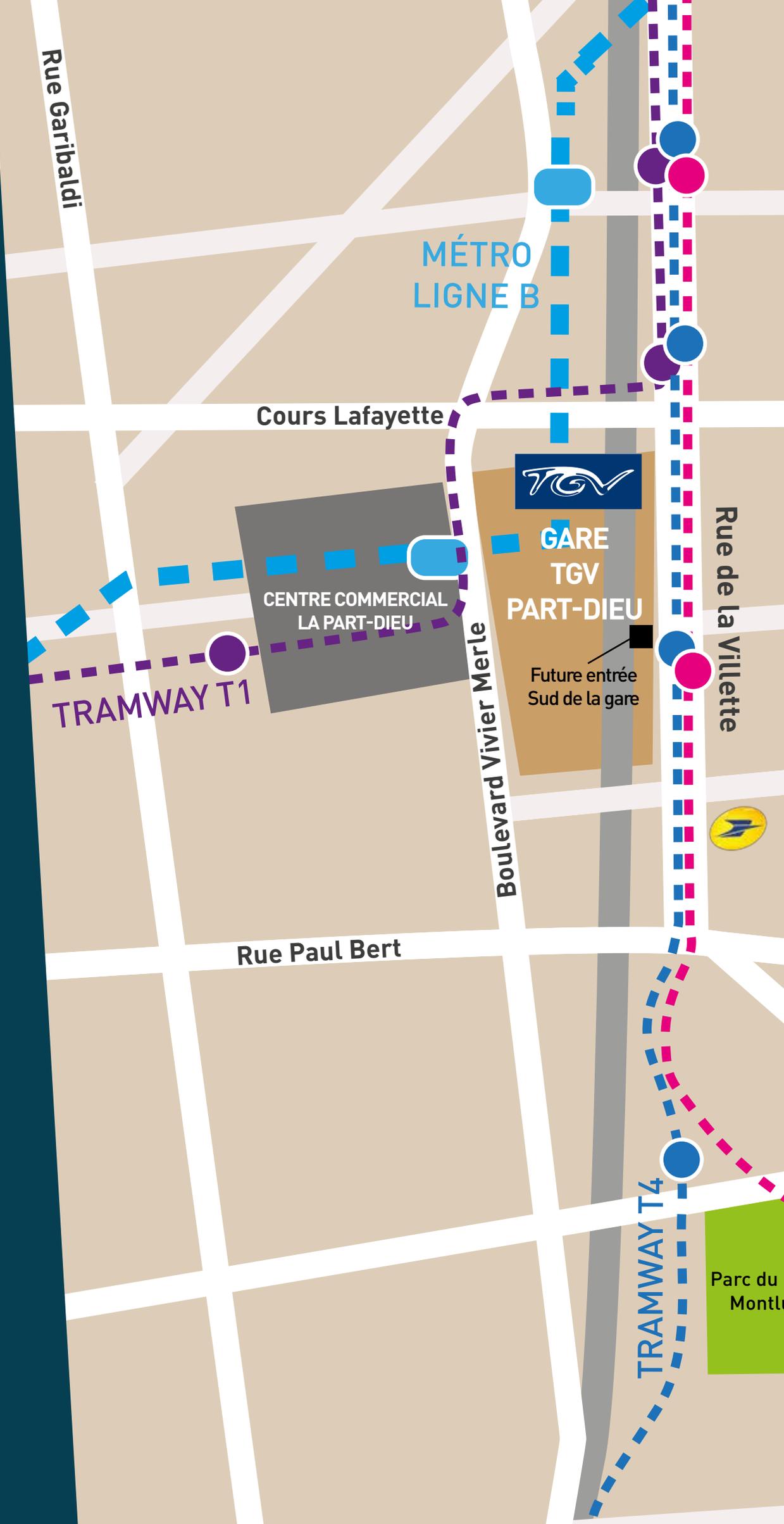
Commerces
Angle Rue Paul Bert
Rue Baraban



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^{er} QUART DU 20^e 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 m²

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

