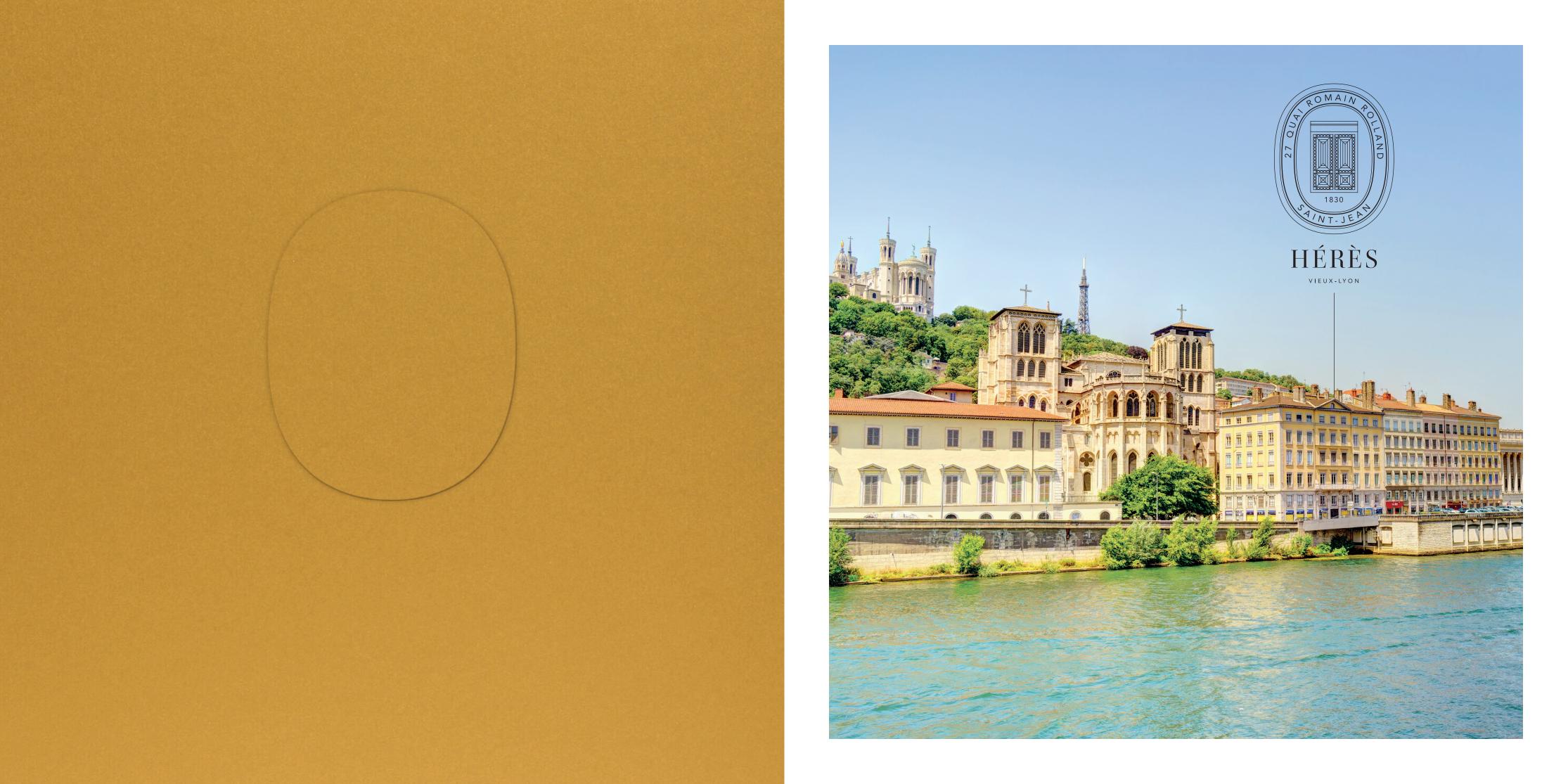


UNESCO

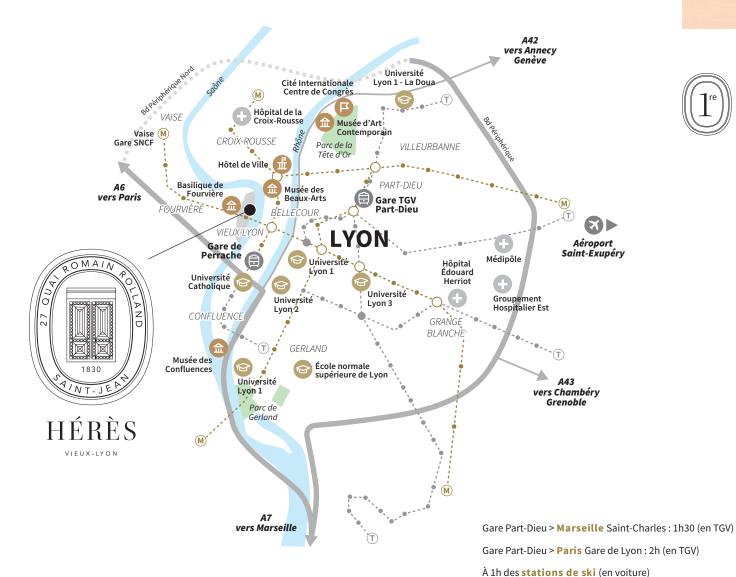




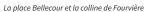
Lyon Métropole 2º agglomération de France

RAYONNANTE ET MULTIPOTENTIELLE

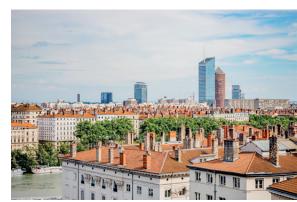
Stratégiquement située et généreusement desservie par la terre comme par les airs via un performant réseau de transport, la métropole de Lyon sait tirer profit de ses multiples atouts. Reliée à Paris et Marseille en seulement 2 heures de TGV et à Milan et Rome en moins de 2 heures par avion, elle rayonne à l'échelle nationale et internationale. Le territoire attire de fait chaque année près de 12 000 nouveaux habitants, étudiants et entrepreneurs, séduits par la qualité de vie et la richesse de ce bassin d'emploi tourné vers l'innovation.







PÔLE UNIVERSITAIRE DE FRANCE lyon.fr



Les tours du quartier d'affaires de la Part-Diet

DYNAMIQUE ET ENGAGÉE

Au cœur du 2º plus grand tissu économique de France et forte d'un taux d'emploi de 65,2 %, Lyon se démarque dans les domaines de la recherche et de l'innovation. En 2022, elle occupe la 1º place dans la catégorie des très grandes métropoles les plus attractives, avec les meilleures performances dans l'accueil des entreprises et le coût d'implantation. Les grands travaux engagés dans le quartier de la Part-Dieu (quartier d'affaires, centre commercial, pôle multimodal et gare TGV), témoignent de la forte ambition de l'agglomération de construire d'ici 2029 des lieux de vie pour tous, dotés d'espaces végétalisés et propices au développement d'une économie plus responsable.



VILLE FRANÇAISE AU CLASSEMENT MONDIAL DES VILLES DE CONGRÈS ICCA (International Congress and Convention Association)

La Cité Internationnale et son Centre de Conarès



L'Hôtel-Dieu abrite l**'Intercontinental**, élu meilleur hôtel de France aux World Travel Awards 2022 et le **Dôme**, meilleur bar du monde du Prix Villegiature Awards 2021

59 communes

1 416 545 habitants

125 000 voyageurs quotidiens

164 000 entreprises

+ de **30 000** nouvelles

 $f 17\,000$ emplois créés chaque année

6 millions de visiteurs par an **165 000** journées

174 899 étudiants

6 campus universitaires

600 laboratoires de recherche publics et privés

13 300 chercheurs sur le territoire

1 aéroport international (Lyon Saint-Exupéry)

3^e aéroport d'affaires en France (Lyon-Bron)

6 autoroutes (A7, A6, A46, A43, A42, A89)

3 gares TGV (Part Dieu, Perrache, Lyon Saint-Exupéry)





PÔLE ÉCONOMIQUE FRANÇAIS avec plus de 140 400 entreprises implantées business.onlylvon.com



et la fontaine du sculpteur Bartholdi

Lyon Capitale des Gaules

LUMINEUSE ET ÉPICURIENNE

Les lyonnais sont les premiers à revendiquer et défendre le « bon vivre » au sein de leur cité. Ils sont de fait 90,9 % à recommander chaleureusement leur ville à toutes celles et ceux en recherche d'une nouvelle région où s'installer. En effet, la capitale des Gaules, dont 10 % de la superficie totale ont été classés au Patrimoine mondial de l'Unesco, offre un large choix en matière de loisirs et d'évènements culturels. Ainsi,

du monde entier affluent lors de la **Fête des Lumières**, tandis que tous les étés, à l'occasion des **Nuits de Fourvière**, de nombreux artistes de renom se donnent en spectacle dans le cadre somptueux de l'amphithéâtre romain. Les amateurs de sports pourront quant à eux bientôt découvrir la LDLC Arena, qui prévoit d'accueillir entre 80 et 120 évènements par an. Le **Groupama Stadium**, fief du club de football de l'Olympique Lyonnais reçoit chaque année, le 8 décembre, des milliers de visiteurs venus près d'1 million de spectateurs, 28 matchs et 6 concerts par an.



La fontaine de la place des Jacobins inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques



ATTRACTIVE ET CULTURELLE

Riche en infrastructures dédiées à ses habitants comme à ses visiteurs, la Métropole investit dans ses ressources pour valoriser son territoire. Ainsi, les lyonnais profitent notamment de l'accès à 88 bibliothèques et médiathèques et 73 conservatoires et écoles de musique. Les touristes bénéficient d'une large offre en matière de résidences hôtelières et **de restaurants**, au sein desquels se délecter de la gastronomie locale.



Le tramway sur la passerelle Raymond Barre enjambe le Rhône





PARC URBAIN DE FRANCE

le Parc de la Tête d'Or

522 228 habitants

3 clubs de sports européens (OL, Lou rugby, ASVEL)

4 lignes de **métro**

2 lignes de funiculaire

7 lignes de **tramway**

136 lignes de bus

1 090 km de pistes cyclables

42 millions de déplacements à vélo en 2022

Principaux évènements culturels :



GASTRONOMIQUE ET RENOMMÉE

Reconnue dans le monde entier pour la richesse de ses savoir-faire culinaires, Lyon doit en grande partie cette réputation au célèbre cuisinier Paul Bocuse, surnommé le « Pape de la gastronomie française ». Ses plats « signature », tels la fricassée de poularde de Bresse, la célèbre soupe V.G.E. ou encore le gratin de queues d'écrevisses, font toujours le bonheur des fins gourmets, au sein de ses prestigieux établissements lyonnais.



Source: lyon.fr

Vieux-Lyon Centre historique

OÙ PALPITE L'ÂME DE LA VILLE

Concentré d'Histoire et de culture classé au patrimoine mondial de l'Unesco, le Vieux-Lyon s'étend au pied de la colline de Fourvière. Ancienne cité romaine sous l'Antiquité et longtemps considéré comme le centre-ville de la capitale des Gaules, le quartier s'est construit et développé au fil des siècles. De l'église de Saint-Georges jusqu'à la gare de Lyon-Saint-Paul, en passant par la majestueuse cathédrale Saint-Jean, le charme ineffable de ses petites rues pavées reliées par des traboules, séduit aujourd'hui les touristes du monde entier.

Cette richesse architecturale offre un voyage dans le temps et témoigne autant des prouesses des artisans sculpteurs du Moyen-âge que de la vie commerçante animée de ce lieu d'échanges prospère dès le XII^e siècle. Les visiteurs s'émerveillent ainsi devant **les ocres de la Tour Rose, joyaux de la Renaissance**, admirent le style gothique de **la célèbre Maison du Chamarier** et savourent, assis à la table d'un bouchon, les trésors de la gastronomie lyonnaise.



La Maison du Chamariei



La Tour Rose



LYON INSCRITE AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'HUMANITÉ



Les célèbres traboules

Caracteristiques
du Vieux-Lyon, elles datent auss
de la Renaissance. Ces passages
voûtés, bâtis en rez-de-chaussée
d'immeubles ont été créés pour
faciliter l'accès d'une rue à l'autre
et font aujourd'hui le bonheur
des visiteurs.



DE SOYEUX SAVOIR-FAIRE



L'histoire des **Canuts, artisans tisseurs de soie**, débute sous le règne de François 1^{er}, dans le quartier Saint-Georges, au sud du Vieux-Lyon. Au cours des siècles suivants, cette activité se déplacera vers la colline de la Croix-Rousse, baptisée « La colline qui travaille ». Cette dernière est d'ailleurs aujourd'hui connue pour ses nombreux appartements « Canuts » aux hauts

plafonds, qui permettaient jadis aux ouvriers de travailler sur leurs imposants métiers à tisser. Le tissage fit, de fait, jusqu'au XIX^e siècle, **la richesse et la renommée de la ville**. De nombreux musées et ateliers rendent hommage à **ce patrimoine culturel d'exception**, à l'image du Musée des tissus, de la Soierie Saint-Georges ou de la Maison des Canuts.

AU TEMPS DE LA RENAISSANCE

Époque clé, la Renaissance représente l'âge d'or du Vieux-Lyon qui connaît à cette période l'apogée de son activité économique et culturelle, portée par le commerce de la soie. Les lieux accueilleront notamment à quatre reprises la grande foire lyonnaise, instaurée par Charles VII, haute place du commerce européen d'alors. Ce florissant contexte attire de grandes familles



italiennes qui viennent s'établir et bâtir de magnifiques demeures au sein du quartier, à l'image des Gadagne, richissimes banquiers florentins dont la fastueuse résidence abritent aujourd'hui le musée



Vieux-Lyon Au cœur d'un patrimoine animé

ALLIER LE CHARME À LA PRATICITÉ

La résidence Hérès profite à la fois du charme de lieux pittoresques chargés d'histoire et de la **proximité immédiate de nombreux commerces**, écoles et services, à quelques minutes à pied. Le quartier se vit en mode « piéton » et offre de nombreuses options de transports doux avec à disposition plusieurs bornes Vélov' et l'accès aux **métros et lignes de funiculaire** à 3 minutes à pied. Sous le regard bienveillant de la cathédrale et bercés par le cours de la Saône, les résidents goûtent à une « dolce vita » toute lyonnaise, au quotidien.







quartier est entièrement piéton

Rue Tramassac, le finiculaire se faufille entre les immeubles

UN QUOTIDIEN EMPREINT D'HISTOIRE

Résider au cœur même du Vieux-Lyon représente un véritable privilège : celui de vivre dans un quartier au charme unique, façonné par l'Histoire. Parcourir ses rues permet de mesurer l'ampleur de sa richesse patrimoniale et culturelle. La vieille ville éblouit tant par son architecture colorée que par l'abondance de ses trésors gastronomiques. De l'horloge astronomique de la cathédrale Saint-Jean aux jardins du musée Gadagne, en passant par la place du Change et par les tables généreuses des multiples bouchons : les lieux ravissent les cinq sens.

Un quartier central et connecté



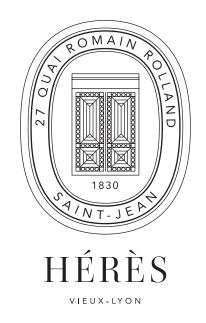
À MOINS DE 5 MIN

Place Saint-Jean • Café de la Cathédrale • Bibliothèque du 5°
Boulangerie Éric Kayser • Primeur • Épicerie • Pharmacie • Banques
Arrêt de bus « Vieux Lyon » lignes 31/ C20/ 27 • Station de Métro ligne D :
« Vieux Lyon - Cathédrale Saint-Jean », Funiculaire lignes 1 et 2
École et collège Aux Lazaristes La Salle • Musée Cinéma et Miniature
Café théâtre Le Boui Boui • Théâtre de Guignol
Restaurant J. Galvan • Food Traboule

Plus de 20 bouchons lyonnais à proximité

DE 5 À 15 MIN

Musée des Arts de la Marionnette • Musée Gadagne
Musée de l'Illusion • Musée des Beaux-Arts
Théâtre des Célestins • Cinéma Pathé Bellecour
École maternelle Lamartine • École élémentaire Jean Gerson
ECAM LaSalle - Campus de Lyon • École d'ingénieurs Lyon - ESME
Place Bellecour • Place des Terreaux • Hôtel de Ville
Basilique Notre-Dame de Fourvière

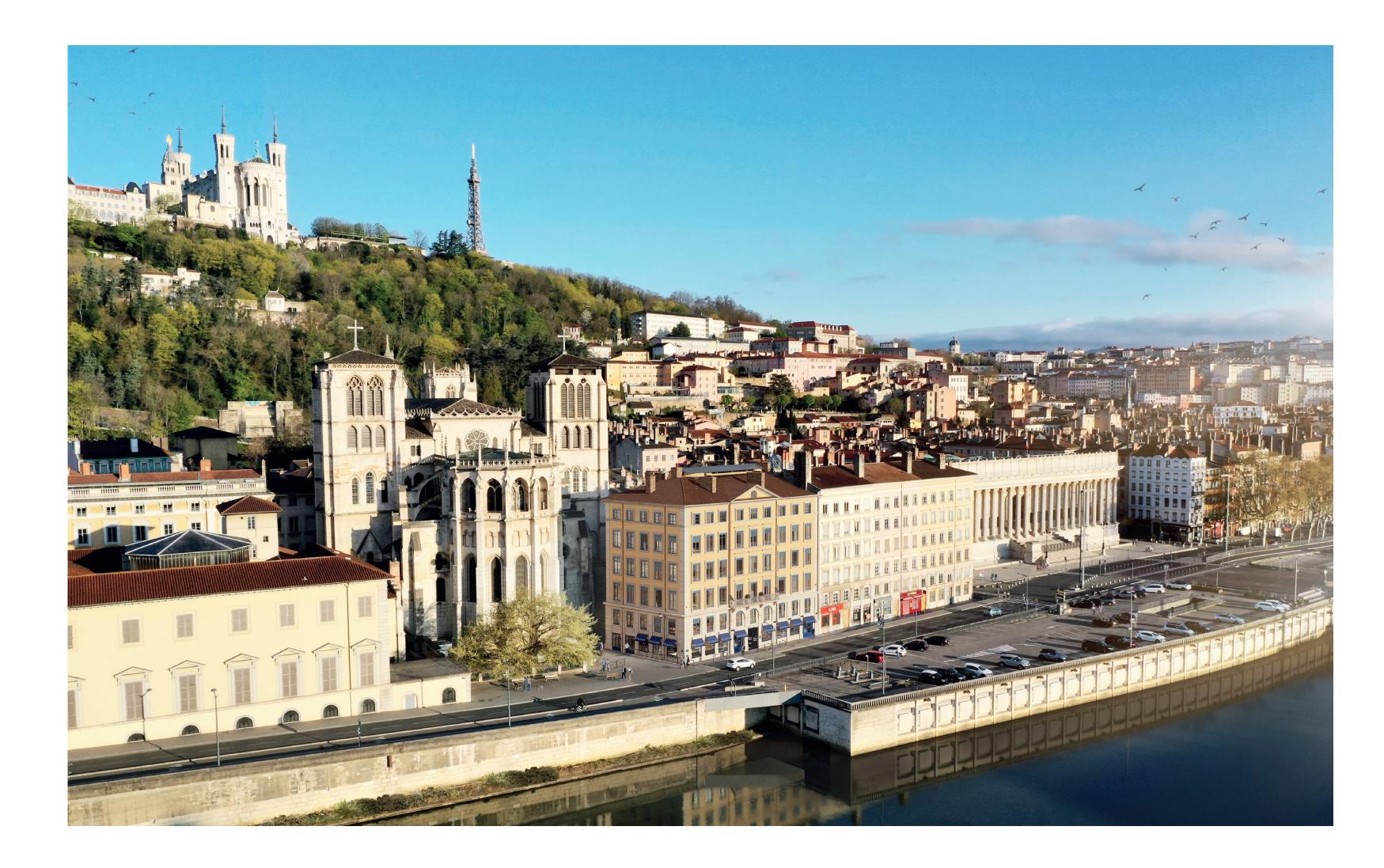


Un emplacement rarissime

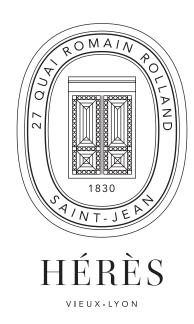
Aux abords de la cathédrale Saint-Jean, la résidence **Héres se dresse,** majestueuse, face à la Saône, au 27 quai Romain Rolland.

Ce lieu pétri d'Histoire, aujourd'hui protégé, a été le témoin de multiples métamorphoses depuis le premier siècle. Tour à tour terre romaine à l'Antiquité, puis clos épiscopal dédié à la vie ecclésiastique et politique de hauts dignitaires, treize siècles durant. Lors de cette période médiévale, les quais sont encore inexistants. Une mutation va s'opérer à la Révolution.

En 1792, les églises Sainte-Croix et Saint-Étienne, à proximité immédiate de la cathédrale Saint-Jean, sont démolies. Le quartier développe de plus en plus ses activités artisanales et commerciales, favorisées par les transports fluviaux de la Saône. Au cours du XIX^e des travaux majeurs transfigurent la topographie des lieux avec l'édification de **quais**, **de ponts et du Palais de Justice**, dont la construction s'achève en 1847. À partir de l'après-guerre et jusqu'à nos jours, le quartier entre dans un plan de rénovation, de mise en valeur et de préservation, pour devenir peu à peu un site touristique reconnu. En 1964, **le Vieux-Lyon est le premier quartier en France à bénéficier de la Loi Malraux et devient ainsi un Secteur Sauvegardé, avant d'être intégré en 1998 au classement du Patrimoine Mondial de l'Unesco.**





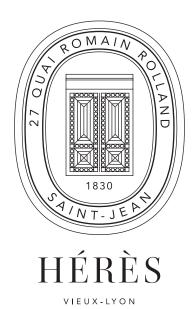


Élégante et baignée de lumière

Bâti entre 1825 et 1833, l'édifice de style néoclassique composé de six étages, présente une façade où s'alternent pierres taillées et aplats de teinte ocre, jaune clair. Sa structure, traversée de l'intérieure par une allée pavée, s'élabore ensuite en trois séquences architecturales distinctes. Le rez-de-chaussée et son entresol, dotés d'arcs et de pilastres surmontés de chapiteaux de type toscan, accueillent des activités commerciales et artisanales depuis la construction de l'immeuble.

Juste au-dessus, soulignés par un balcon filant, se déploient les étages dits « nobles », jusqu'au quatrième, répartis en vastes et lumineux appartements. Enfin, le dernier niveau et son attique viennent couronner la résidence. La toiture est sertie d'une vaste verrière oblongue qui épouse les contours de la cour intérieure et laisse généreusement entrer la lumière.







Escaliers en pierres de tai



Moulures et parqu





Coursives métalliques et verrière sur cour intérieure

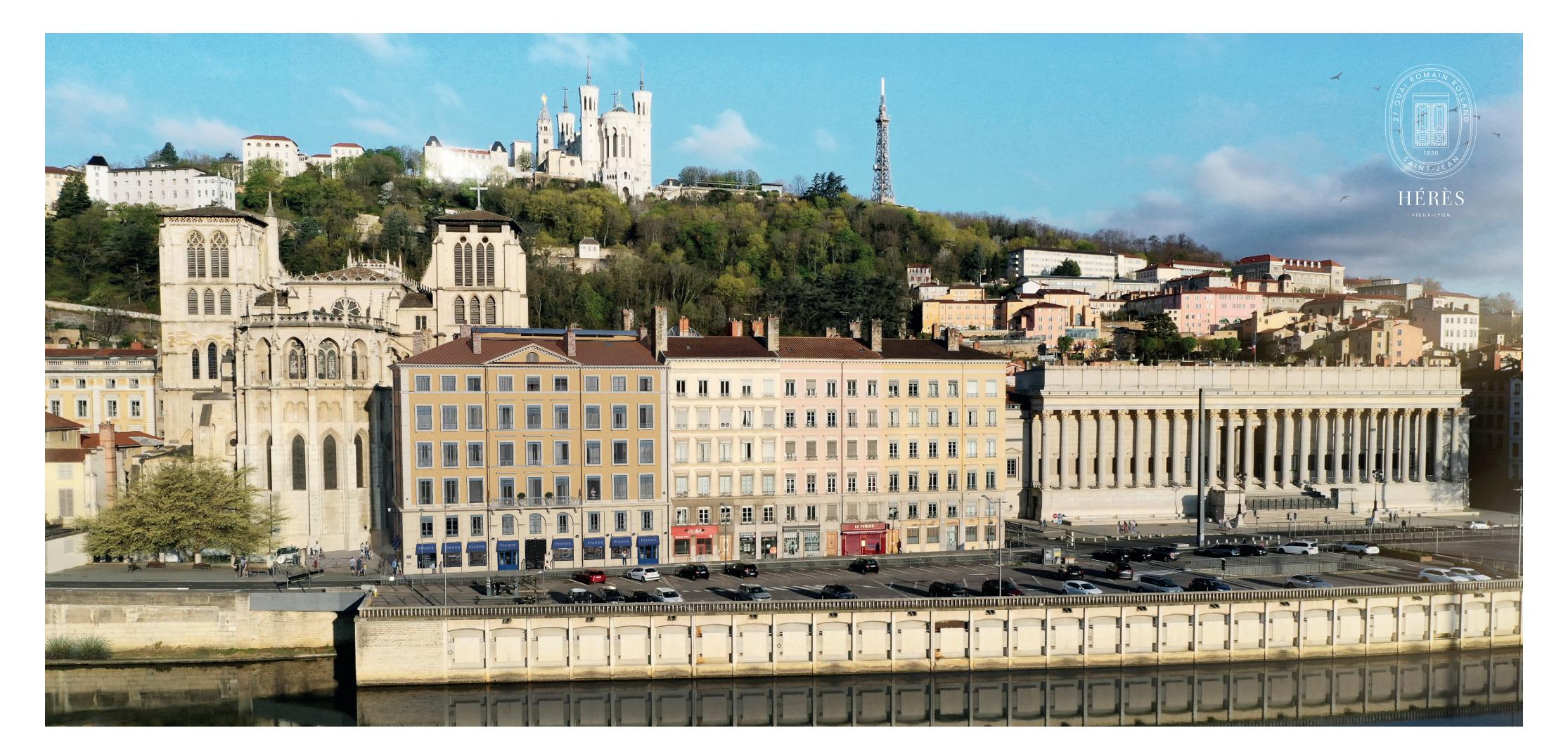


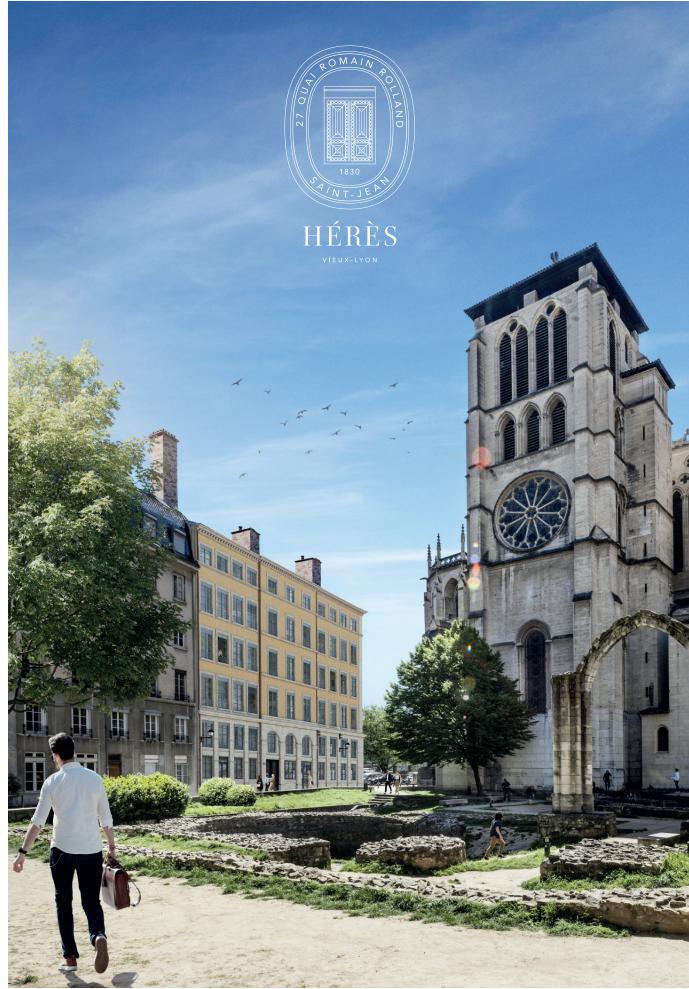
Le Jardin Archéologique borde la rue des Estrées et la Cathédrale Saint-Jeo

Un environnement hors du commun

Nichée au cœur d'un **patrimoine d'une richesse exceptionnelle**, la résidence jouxte côté rue d'Estrée, le Jardin Archéologique. Ce dernier est doté de vestiges datés du 1^{er} au XVI^e siècle, dont un **baptistère paléochrétien** et l'abside de l'ancienne église de Sainte-Croix.

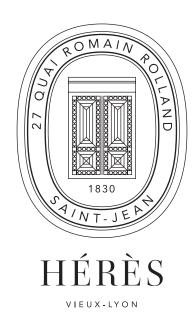








Le Jardin Archéologique borde la rue des Estrées et la Cathédrale Saint-Jean



Prestige et confort, avec vue

Restaurés avec goût, **les appartements d'Hérès allient confort et modernité** avec une vue imprenable sur le **fleuve et les monuments historiques** du Vieux-Lyon. Chaque espace a été pensé pour goûter au quotidien au plaisir d'intérieurs où l'esthétique d'un mobilier design épouse le charme de l'ancien. Les **cheminées et parquets d'époque**, précieux héritages patrimoniaux, sont ainsi mis en valeur au sein de **vastes volumes baignés de lumière**.

PARTIES COMMUNES

Rénovation complète de la verrière sur cour

Remplacement des menuiseries extérieures bois sur quai et sur rue

Restauration des ouvrages en pierre de taille sur façade

Conservation et restauration des sols pierre ou carrelés

Conservation et traitement de l'escalier et des paliers d'étages existants en pierre

Remplacement de l'ascenseur existant

PARTIES PRIVATIVES

Rénovation à l'identique des parquets remarquables

Salle de bains avec pose droite de faïences de 30 x 60 cm

Cuisine semi-équipée

Salle de bains équipée : baignoire acier de couleur blanche ou receveur de douche en grès émaillé ou résine

Meuble vasque avec miroir, point lumineux et rangement bas



Fiscalité

LOI MALRAUX

La loi Malraux vise à soutenir la restauration des bâtiments remarquables pour sauvegarder le patrimoine architectural français et favoriser l'investissement locatif dans l'ancien. En acquérant un bien immobilier dans l'une des zones éligibles à la loi Malraux, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt de l'ordre de 22 % ou de 30 % du montant des travaux, suivant la localisation du bien. Pour bénéficier de la défiscalisation de la loi Malraux, les travaux devront concerner un bâtiment situé en zone éligible et être réalisés sur l'immeuble entier. L'immeuble devra ensuite être mis en location à titre de résidence principale pendant 9 ans minimum. Il n'y a que certains travaux qui rentrent dans le cadre de la loi Malraux, tels que les travaux de restauration, ceux qui visent à transformer celui-ci en logement, etc.

DÉFICIT FONCIER

Le régime du « Déficit Foncier » permet l'imputation sur ses revenus fonciers existants ou à venir des dépenses d'entretien, de réparation et sous certaines conditions, des dépenses d'amélioration d'un immeuble. Si ces dépenses sont supérieures aux revenus fonciers, le solde appelé déficit foncier est imputable sur le Revenu Global dans la limite de 10 700 €/an, le surplus s'impute sur les revenus fonciers pendant 10 ans. L'imputation sur les Revenus Fonciers permet au contribuable de bénéficier d'une économie d'impôt et de prélèvements sociaux (variables selon la TMI du contribuable). Ce régime est applicable aux locaux dont le contribuable est propriétaire et qu'il loue nu (au moins 3 ans après la dernière imputation sur le Revenu Global) et sans conditions de loyer.

Un accompagnement juridique et fiscal

Dans le cadre de cet investissement un Cabinet d'Avocats, en sa qualité d'Assistant à la Maîtrise d'Ouvrage Juridique, traite des différents aspects juridiques et fiscaux (1) afférents à ce projet de restauration, notamment :

Une assistance juridique au fonctionnement de l'ASL

Une assistance juridique du maître d'ouvrage pendant la réalisation des travaux

Une assistance en matière fiscale qui comprendra:

- > La définition du régime fiscal en matière d'impôt sur le revenu applicable au regard des travaux envisagés.
- > La production d'un guide déclaratif annuel à l'attention des investisseurs.
- > L'établissement de la déclaration H1 ou H2, selon la nature des locaux, pour les besoins de la taxe foncière sur les propriétés bâties.
- > L'assistance et l'accompagnement des investisseurs par la prise en charge de toute demande de renseignements émanant de l'Administration fiscale afférente à ce projet.

(1) Dans les conditions visées au contrat conclu entre l'ASL et le Cabinet d'Avocats.



