



URBANYA

LYON 7

DÉFICIT FONCIER

1^{ère}
métropole française
la plus attractive en 2022

2^{ème}
agglomération
de France

2^{ème}
pôle économique français

176 300
entreprises
publiques et privées

2^{ème}
pôle universitaire de France
avec 180 000 étudiants

2^{ème}
ville française
au classement des villes
de congrès ICCA
(International Congress & Convention Association)

Lyon Métropole

JOYAUX LUMINEUX

Parcourue par les bras du Rhône et de la Saône, la métropole de Lyon **rayonne sur toute la région**. Encadrée par les Préalpes et les contreforts du Massif central, desservie par un performant réseau de transport, elle offre à ses habitants **un cadre de vie idéal**. À seulement deux heures de Paris et Milan via le TGV, elle séduit les étudiants, les actifs et les entreprises qui la choisissent pour y implanter leur activité.

1 416 545 habitants

6
millions
de visiteurs par an

**Et si
la dolce vita
COMMENÇAIT ICI...**



I
aéroport international
Lyon Saint-Exupéry

3^{ème}
aéroport d'affaires
en France (Lyon-Bron)

3
gares TGV
Part-Dieu / Perrache / Saint-Exupéry

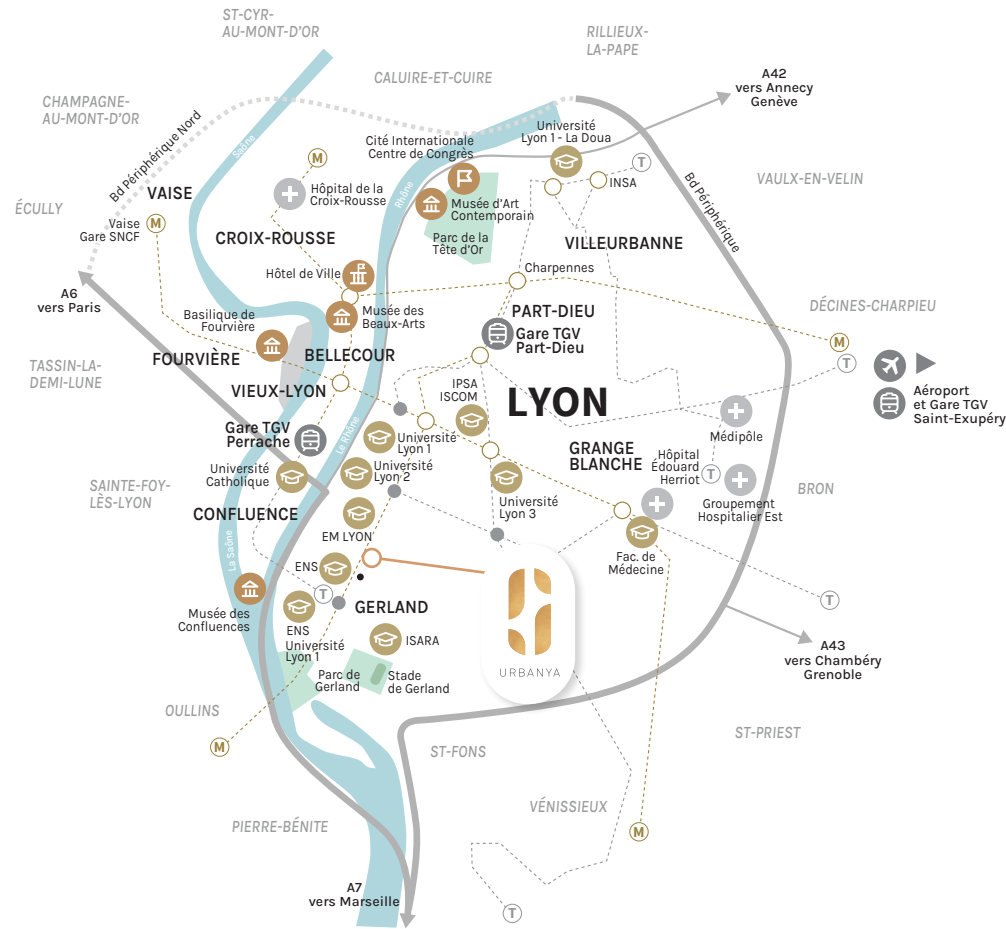
522 228 habitants

Lyon

DYNAMIQUE ET CULTURELLE

Appréciée tant pour la richesse de son histoire que pour sa praticité de "ville à taille humaine" Lyon ravit ses visiteurs.

Classée au patrimoine mondial de l'Unesco depuis 1998, la capitale des Gaules offre à voir ses multiples trésors culturels et architecturaux : de sa **Basilique de Fourvière** à ses **théâtres antiques**, jusqu'à la colline de la **Croix-Rousse** couronnée de son « Gros Caillou », en passant par les rues étroites et colorées du **Vieux-Lyon**.



Place des Jacobins

Capitale des Gaules

Un patrimoine QUI ÉVEILLE LES 5 SENS

2^{ème} meilleure destination d'Europe en 2021

1^{er} parc urbain de France Le Parc de la Tête-d'Or

13^{ème} place mondiale au « Global Destination Sustainability Index » 2023*

Les Bocuse d'Or Compétition gastronomique mondiale



Somptueuse ET RENOMMÉE



Place Bellecour

GÉNÉREUSE ET ARTISTIQUE

Connue à l'international pour sa fête des Lumières qui illumine et anime chaque année la ville au 8 décembre, **Lyon étourdit par l'abondance de son offre culturelle et événementielle**. Du Musée des Confluences à l'Opéra, du Théâtre des Célestins au Musée des Frères Lumières, toutes les occasions sont bonnes pour découvrir la ville.

Musée des confluences



Basilique de Fourvière

CAPITALE DU "BIEN-VIVRE"

Rendue célèbre dans le monde entier à travers l'excellence de sa **gastronomie**, notamment portée par le Chef triplement étoilé Paul Bocuse, Lyon revendique son épicurisme. Vivante et ambitieuse elle s'illustre aussi au sein de ses **nombreuses infrastructures dédiées** au sport avec ses stades de l'OL, du LOU Rugby ou encore la LDLC Arena.

3 Clubs de sports européens (OL, Lou Rugby, ASVEL)

Événements culturels

- Les Nuits de Fourvière
- Les Nuits Sonores
- Biennales d'Art Contemporain et de la Danse
- Fête des Lumières
- Lyon Street Food Festival
- Woodstower
- Festival Lumière



Opéra de Lyon

4 lignes de métro / 2 lignes de funiculaire / 7 lignes de tramway / 136 lignes de bus / 1 090 km de pistes cyclables

* GDS - Programme d'amélioration des performances visant à rendre l'industrie du tourisme d'affaires et des événements plus durable. Sources : Word Travel Awards 2021 - lebonbon.fr/lyon - Global Destination Sustainability Index, Classement des destinations de tourisme responsable



Lyon 7^e

STUDIEUX, DYNAMIQUE
ET VERT

UN QUARTIER PLEIN DE VIE

Il fait bon vivre dans le septième, le long des quais du Rhône aménagés, où les prestigieuses universités Jean Moulin et Lumière surplombent les eaux turquoise du centre nautique Tony Bertrand. Côté nature, deux vastes parcs offrent un poumon vert

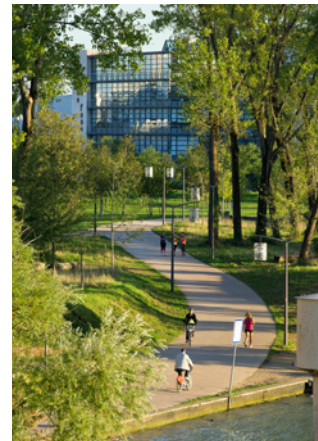
de 30 hectares, accessible à tous, riche en essences végétales variées. Cet agréable cadre de vie propose également de nombreux lieux de restauration et de divertissement pour les étudiants comme pour les familles et jeunes actifs.

Parc de Gerland
et Parc des Berges

3 allées vertes
dédiées au mode de vie doux

30 hectares de nature
aménagés près du fleuve

Halle Tony Garnier
17 000 places



Parc des Berges



Halle Tony Garnier

DES LOISIRS ET DE LA CULTURE

Salle de concert mythique de la ville de Lyon, la Halle Tony Garnier rythme la vie du 7^e tout au long de l'année avec une programmation particulièrement riche. Des scènes musicales aux évènements et salons en passant par le théâtre, le cinéma ou encore les spectacles comiques ; elle fédère des publics de tout âge.

ATTRACTIF ET INNOVANT

Stratégiquement situé le long du fleuve, idéalement desservi, proche des grands axes de circulation, le 7^e séduit depuis longtemps les entreprises qui viennent s'y installer. Les grands groupes industriels telles les **firmes pharmaceutiques Sanofi Pasteur ou Eurofins Biomnis**, développent leur activité au cœur du quartier et participent ainsi à sa croissance.



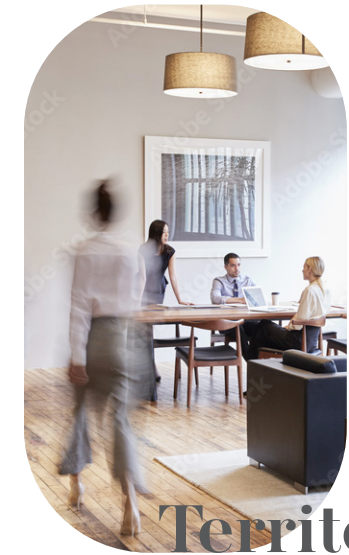
Vue sur le quartier de La Part-Dieu



2 300
entreprises

600 000 m²
de locaux tertiaires

2 750
chercheurs



I
pôle de compétitivité
Lyon Biopôle

Territoire leader DANS LES BIOTECHNOLOGIES



CIRC
Centre International
de Recherche
contre
le Cancer



COMPÉTITIF ET AMBITIEUX

Le **Lyonbiopôle**, reconnu à l'international, concentre en son sein les entreprises à la pointe de la biotech et de la santé. L'objectif de ce Biodistrict est de parvenir à hisser Lyon dans le top 10 du classement mondial des métropoles expertes dans ces domaines.

Tous les chemins MÈNENT AU 7^E



Tramway avenue Jean Jaurès

UNE NOUVELLE VIE COMMENCE ICI !

Le 7^e arrondissement offre une qualité de vie des plus agréables qui **séduit les familles comme les jeunes actifs et étudiants**. Ses îlots flambants neufs d'habitations et de bureaux dédiés au tertiaire, composent un cadre architectural à l'esthétique moderne et élégante.

Le renouvellement urbain de ce quartier fait la part belle à la végétation durable et aux modes de transports doux.

Tout a ainsi été pensé pour optimiser les déplacements à faible impact environnemental au quotidien.

De nombreux services et commerces se trouvent également à proximité des zones résidentielles, accessibles en quelques minutes à pied.

86 000 habitants*

65% d'actifs**

37% de cadres***



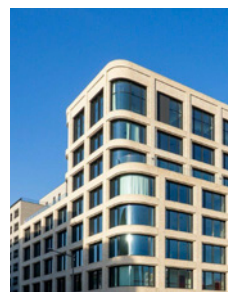
Pont raymond Barre



Parc de Gerland



NINKASI



Immeuble Brickwall



Stade de Gerland



Place Jean Jaurès

Là où les grands ESPRITS SE RENCONTRENT



EM LYON

Capacité d'accueil
7 800 personnes

200 professeurs-chercheurs
prévus d'ici 2025

600 m² de panneaux solaires
sur le toit du campus

140 arbres plantés

Vivier d'étudiants, de professeurs et de chercheurs d'envergure internationale, **le tout nouveau campus de l'EM Lyon** qui ouvrira dès septembre, n'a pas choisi ce quartier au hasard. Conçu comme lieu d'apprentissage, de vie et de rencontre, il est également très investi dans le développement durable et l'innovation.



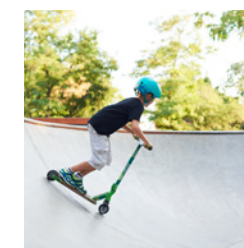
La Cité des Halles
Lieu culturel hybride



UN ÉCOSYSTÈME CRÉATIF

Véritable bouillon de culture urbaine, la Cité des Halles offre **un lieu artistique et atypique**. Elle accueille ainsi tour à tour des expositions, des DJ set, des scènes ouvertes et de très nombreuses activités créatives, ludiques et sportives qui ravissent petits et grands.

Salle d'escalade Climb Up



Skate Park

LE 7^E C'EST AUSSI...

Un cinéma d'art et d'essai (Le Comœdia) / **3 scènes** découvertes / **Un skate park**
Un mur d'escalade ouvert 7/7jours

À deux pas du métro - Ligne B – Une rame toutes les 2 minutes / **Déssert les Gares** de Jean-Macé et de Part-Dieu
Lignes de tram T1, T2, T4, T6 / 6 lignes de bus

*Sources : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024 - **Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024
***Sources : Insee, RP2021 exploitation complémentaire lieu de travail, géographie au 01/01/2024.



Un emplacement idéal POUR UN QUOTIDIEN SEREIN

Située dans la paisible rue Jean-François Raclet, la résidence Urbanya jouit d'un emplacement de choix. À seulement quelques pas des services et commerces indispensables au quotidien, ses résidents bénéficient du calme d'un quartier résidentiel.

- De 5 à 10 min à pied**
- Métro B
Place Jean Jaurès
- ENS
École Normale Supérieure de Lyon
- Crèche
École élémentaire
- Badminton
Lyon Sport Métropole
- Supermarchés
Franprix, Auchan
- Marché alimentaire du soir
Fourcade
Le jeudi de 14h à 20h30

- De 12 à 20 min à pied**
- EM LYON
Business School
- Climb Up Lyon
Centre d'escalade
- Ninkasi
Bar à bières
- Stade de Gerland

Respirez, vous-êtes ARRIVÉS CHEZ VOUS



Un cocon de verdure au centre de la ville



LA CULTURE DE LA CONVIVIALITÉ

La généreuse part de nature qui encadre la résidence a inspiré la création de plusieurs espaces partagés. Les habitants pourront ainsi se reconnecter aux plaisirs simples au sein du potager en commun et profiter d'une vaste pelouse.

LA BIODIVERSITÉ À CŒUR

La résidence offre en outre un riche volet paysager réparti sur l'ensemble de ses espaces végétalisés. Au total six arbres dont un grand cèdre et un érable seront conservés et de nouvelles essences tels des chênes verts, des merisiers ou encore des plantes vivaces, seront plantés. La mise en place de ruches sur le toit complète cette démarche de protection et de valorisation de la biodiversité au sein d'un cadre urbain.



Arbres conservés / **1 potager** commun / **Assises** / **Ruches** installées sur le toit
4 places de stationnement pour voiture électrique



URBANYA



Et si

VOUS PRENIEZ DE LA HAUTEUR ?

Les façades claires d'Urbanya, réhaussées par les teintes plus sombres de ses balcons lui confèrent une élégance classique et intemporelle. Érigée sur six étages, elle offre à ses habitants une **vue dégagée et une luminosité optimisée** au sein de chaque appartement. En rez-de-chaussée, une haie végétale délimite les abords de la résidence pour se prolonger ensuite par une allée dédiée aux stationnements de véhicules électriques.

34 LOGEMENTS DU STUDIO AU T4



Lumineuse
PAR NATURE



Votre vie CÔTÉ JARDIN



**Vues
dégagées**
et espaces optimisés

LA DOUCEUR D'UNE PARENTHÈSE VÉGÉTALE

Côté jardin, d'agréables loggias s'ouvrent sur les vastes espaces végétalisés de la résidence. L'heure est à la détente pour petits et grands, au cœur de cet écrin de verdure où la nature semble reprendre ses droits.





URBANYA

Des intérieurs CHALEUREUX, DESIGN ET LUMINEUX



Prestations HAUT DE GAMME

Réhabilité dans une démarche de durabilité, l'ensemble de la résidence et des logements bénéficie de prestations haut de gamme, sélectionnées avec soin. **Les pièces de vie ont ainsi été prolongées par des balcons ou loggias** pour ouvrir l'espace et laisser entrer la lumière. Le mobilier comme les matériaux ont quant à eux été choisis pour leurs qualités tant pérennes qu'esthétiques.

Création de balcons &/ou loggias DANS CHAQUE LOGEMENT

TRAVAUX DE RÉHABILITATION :

- Isolation par l'extérieur
- Remplacement de l'ensemble des menuiseries
- Rénovation de caves privatives
- Raccordement au chauffage urbain
- Remplacement ou rénovation de l'ascenseur
- Isolation et étanchéité de la toiture

PARTIES COMMUNES

- Parc paysager
- Potager collectif
- Stationnement avec bornes électriques
- Ruches sur le toit



Exemple de T2

PIÈCES DE VIE

- Parquet en chêne contrecollé
- Peinture de finition
- Cuisine semi-équipée
- Brise-soleil orientables

CHAMBRES

- Parquet en chêne contrecollé
- Placards aménagés
- Volets roulants électriques

SALLES DE BAIN - SALLE D'EAU

- Carrelage 60 x 60 cm
- Meuble vasque avec point lumineux
- WC suspendus

Fiscalité

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 €, 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 du Déficit Foncier sur le Revenu Global).

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
 - Un suivi des conditions juridiques du Contrat de Promotion Immobilière dans le but de permettre l'effectivité du dispositif fiscal recherché
 - 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 H2 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.

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





URBANYA