DEFICIT FONCIER

53, rue Pierre Baizet
LYON 9ème

MAÎTRE D'OUVRAGE DELEGUE (MOD) :	**AXIM**
ARCHITECTE :	**HTVS Architecture**
ADRESSE :	**53, rue Pierre Baizet** **69009 LYON**
TYPOLOGIES :	**Réhabilitation d'une maison de retraite** **Transformation en 38 logements du T1 au T4**
DECLARATION PREALABLE :	**DP N° 069 389 17 01235 , obtenue le 09/07/2017**
ACTABILITE PREVISIONNELLE :	**4ème trimestre 2017**
DEPOT DE GARANTIE :	**1 500 €**
FISCALITE :	**Déficit Foncier**

Document non contractuel réservé à un usage professionnel

METROPOLE DE LYON

2EME REGION ECONOMIQUE DE FRANCE

Place Bellecour

Musée des Confluences

- **Plus de 1,3 million d'habitants** (INSEE 2014)
- **2ème région économique et bassin d'emploi** de France (plus de 647 000 emplois salariés, INSEE 2014)
- **10ème ville la plus attractive en Europe** (Emerging 2017)
- **39ème au palmarès mondial des villes où il fait bon vivre** et **1ère ville française du classement** (Mercer 2017)
- Classée au **Patrimoine Mondial de l'UNESCO**
- **1ère agglomération industrielle** de France (hors Ile de France)
- **2ème ville française de congrès et salons**

Place des Terreaux – Hôtel de Ville de Lyon

Opéra de Lyon

Quartier d'Affaires de La Part-Dieu

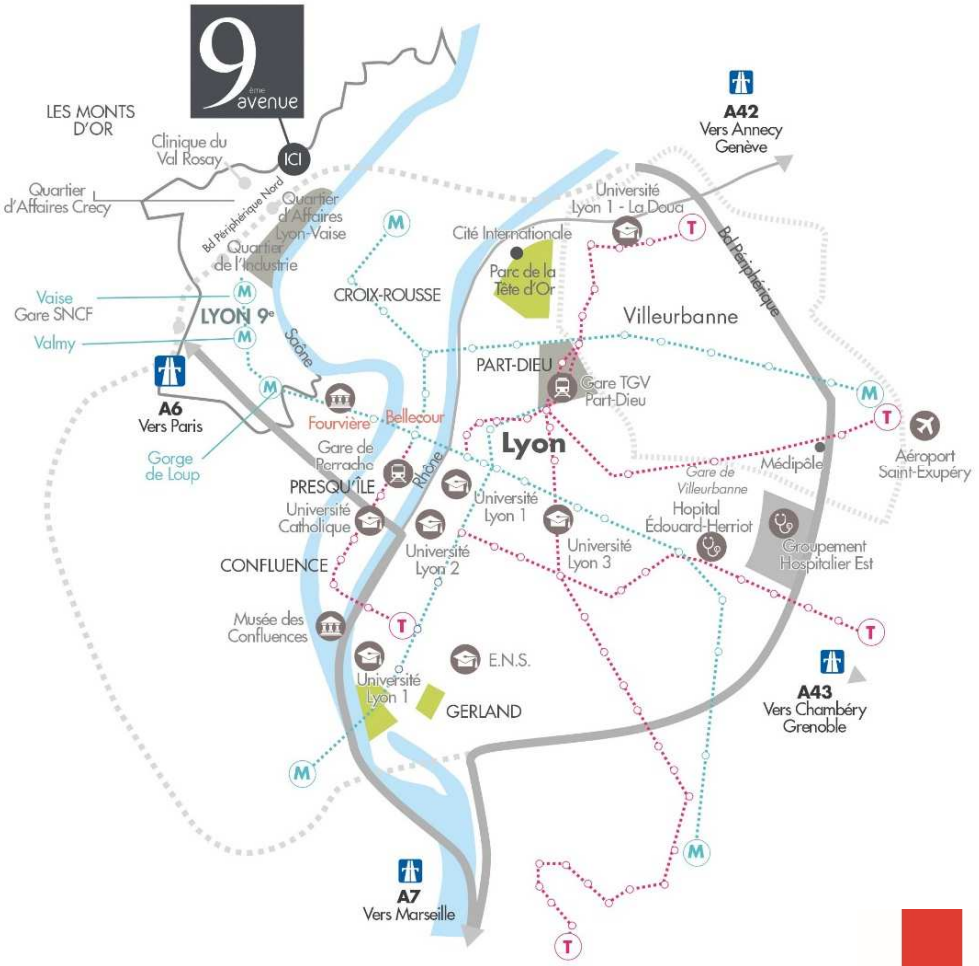
Palais de Justice de Lyon

Document non contractuel réservé à un usage professionnel

METROPOLE DE LYON

2EME REGION ECONOMIQUE DE FRANCE

- **2ème pôle universitaire de France** (plus de 144 500 Etudiants dont 13 000 étrangers) et **34ème au classement mondial des villes étudiantes** (QS Best Student Cities 017)
- **2ème pôle scientifique** (plus de 13 000 chercheurs)
- **3 Gares TGV** (36 millions de passagers) et un **aéroport international** (9,5 millions de passagers)
- Située à **2h de Paris, 1h30 des Alpes et 1h40 de la Méditerranée TGV**
- **1 000 km de voies cyclables**
- **6 lignes de métro et 5 lignes de tramway**



Document non contractuel réservé à un usage professionnel

VAISE, LYON 9EME

LE DEVELOPPEMENT LE PLUS INNOVANT DE LA METROPOLE

- **Arrondissement complétement transformé ces 15 dernières années,** notamment sous l'impulsion de l'ancien Maire du 9ème Gérard Colomb.
- **49 000 habitants**
- 3 quartiers majeurs : **L'Industrie, Valmy et Gorge de Loup**
- **10 mn** en voiture de la Presqu'Ile de Lyon, **6 mn** en métro
- **3 stations de métro, 2 gares SNCF, 2 gares routières**
- **Berges de Saône réaménagées**
- De **nombreux immeubles neufs de bureaux, de logements et d'équipements publics**
- Un esprit village autour des commerces et lieux de vie traditionnels
- **Des pôles de loisirs** (multiplexes Cinémas, simulateurs de courses automobiles…)
- **Accès vers les extérieurs de Lyon rapide** grâce au boulevard Périphérique Nord (TEO)

Mairie du 9ème arrondissement

Métro, Gare SNCF de Vaise

Médiathèque

Berges de Saône et Pont Schuman

Marché place de Paris

Document non contractuel réservé à un usage professionnel

VAISE, LYON 9EME

LE DEVELOPPEMENT LE PLUS INNOVANT DE LA METROPOLE

Campus René Cassin

- **Un pôle étudiant et universitaire majeur avec le Campus René Cassin** qui regroupe plus de **6 000 étudiants** (Ecoles de Commerces, IDRAC Business School, l'IFAG, l'EKLYA School of Business…)
- Une vie de quartier intense avec de **nombreux commerces, restaurants, commodités, services, centres culturels, marchés et supermarchés**… (plus de 400 commerçants et artisans)
- Une **piscine olympique**
- Le **Conservatoire National Supérieur de Musique et Danse de Lyon** (CNSMD)

IDRAC Business School

EKLYA School of Business

Piscine Olympique

Commerces et animations

CNSMD

Document non contractuel réservé à un usage professionnel

VAISE, LYON 9EME

LE DEVELOPPEMENT LE PLUS INNOVANT DE LA METROPOLE

- Un quartier entreprenant : **plus de 24 000 emplois** répartis principalement dans les **activités financières et du conseils**, du **pôle automobile** (rue Marietton), de la **mode et du textile** avec la **Villa Créatis** mais surtout du **numérique et des Technologies de l'Information et de la Communication** (TIC) avec le quartier d'Affaires de **l'Industrie**

- **De nombreux sièges sociaux et régionaux d'entreprises** de renom attirées par le **dynamisme du quartier :**
  - Groupama,
  - Crédit Mutuel,
  - Bayer,
  - Fiducial,
  - KPMG,
  - Alma Consulting,
  - Paul Bocuse,
  - Babolat,
  - Atari-Infogrammes,
  - Electronic Arts,
  - Ares,
  - APICIL,
  - CEGID,
  - …

Document non contractuel réservé à un usage professionnel

9EME AVENUE

PLAN DE SITUATION

Document non contractuel réservé à un usage professionnel

9EME AVENUE

PLAN DE SITUATION

Document non contractuel réservé à un usage professionnel

VAISE – L'INDUSTRIE

QUARTIER D'AFFAIRES, LIEUX DE VIE ET PÔLE DE LOISIRS A 5MN DE 9EME AVENUE

- **A 5mn de 9EME AVENUE**
- **Quartier d'Affaires regroupant de nombreuses grandes entreprises :**
  Groupama, Crédit Mutuel, Babolat, CEGID, KPMG, APICIL, Atari-Infogrames, Bandai-Namco, Fidal…
- **Pôle Numérique spécialisé dans les Technologies de l'Information et des Communications (TIC) :**
  Docksite, Campus Verrazzano, Atari-Infogrames, Electronic Arts, Exakis, Altran…
- Plus de **7 500 emplois**

Document non contractuel réservé à un usage professionnel

VAISE – L'INDUSTRIE

QUARTIER D'AFFAIRES, LIEUX DE VIE ET PÔLE DE LOISIRS A 5MN DE 9EME AVENUE

- **Des lieux de vie** avec de nombreux restaurants, brasseries et bars : Brasserie l'Ouest de Paul Bocuse, l'Endroit…
- **Un pôle de loisirs** avec le multiplexe cinémas Pathé et le simulateur de courses automobiles Iway
- **De nombreux commerces**, services et supermarchés
- Les **Berges de Saône**

Document non contractuel réservé à un usage professionnel

9EME AVENUE

UN ENVIRONNEMENT RESIDENTIEL ET PRESERVE AUTOUR DE LA RESIDENCE

Rue Pierre Baizet – Face à la Résidence

- **A 5mn du quartier d'Affaires de l'Industrie**
- Un environnement **résidentiel et préservé**
- A deux pas du quartier paisible de **Saint Rambert – L'Ile Barbe**

Rue Pierre Baizet – Face à la Résidence

Collège – Lycée Jean Perrin à 200m

Tennis Club de Lyon 9ème

Quartier de Saint Rambert - Commerces

9EME AVENUE

UN ENVIRONNEMENT RESIDENTIEL ET PRESERVE AUTOUR DE LA RESIDENCE

- **A 2mn du Parc d'Affaires de Creçy** (Saint-Didier-Au-Mont-d'Or) regroupant plus de 1 000 emplois
- **A 2mn du nouveau SSR du Val Rosay** (Saint-Didier-Au-Mont-d'Or), 1er SSR de la région Auvergne Rhône Alpes
- **Aux portes de L'Ouest Lyonnais** et de ses communes huppées (Saint-Didier-Au-Mont-d'Or, Saint-Cyr-Au-Mont-d'Or, Ecully, Champagne-Au-Mont-d'Or, Collonges-Au-Mont-d'Or…)

Parc d'Affaires de Crecy

SSR du Val Rosay

Saint-Didier-Au-Mont-d'Or

Document non contractuel réservé à un usage professionnel

9EME AVENUE

PERSPECTIVE, COTE PARC

Document non contractuel réservé à un usage professionnel

9EME AVENUE

PERSPECTIVE, COTE RUE PIERRE BAIZET

Document non contractuel réservé à un usage professionnel

9EME AVENUE

VUE AERIENNE

Document non contractuel réservé à un usage professionnel

9EME AVENUE

PHOTOS, COTE RUE PIERRE BAIZET

Document non contractuel réservé à un usage professionnel

9EME AVENUE

PHOTOS, COTE PARC

Document non contractuel réservé à un usage professionnel

9EME AVENUE

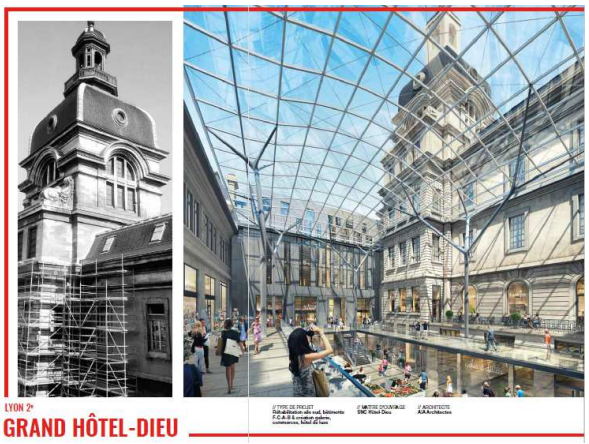
UNE REHABILITATION HAUT DE GAMME FISCALEMENT ATTRACTIVE

- Une quotepart travaux de **72%** en moyenne fiscalement avantageuse
- Une architecture profondément **transformée et modernisée**
- Des façades aux **finitions soignées**
- Des **appartements fonctionnels, lumineux** avec de grandes ouvertures (portes fenêtres ou fenêtres de dimension hors-normes…)
- Des **vues dégagées sans vis-à-vis**
- Un **grand parc paysagé**
- **Parkings privatifs** (pour la plupart des appartements)
- **Caves**
- **Parquet chêne** contrecollé dans toutes les pièces (sauf coin cuisine et pièces d'eau)
- **Cuisines équipés ALNO** , **Salles de bain équipées avec** meuble-vasque, miroir, bandeau lumineux, **placards équipés…**
- **Volets roulants électriques**
- **Vidéophone, interphone, badge Vigik**

Document non contractuel réservé à un usage professionnel

AXIM

EXEMPLES DE REALISATIONS



Document non contractuel réservé à un usage professionnel

LE DEFICIT FONCIER

UNE SOLUTION D'OPTIMISATION PATRIMONIALE ET FISCALE

L'investissement dans l'ancien et la réalisation de travaux de réhabilitation et/ou de rénovation afin de louer nu le bien immobilier permet de bénéficier des avantages du Déficit Foncier :

PATRIMOINE :

L'investisseur se constitue un patrimoine immobilier de caractère totalement rénové et conjugué aux normes actuelles d'habitabilité et de confort

FISCAL :

- **Imputation des travaux de réhabilitation déductibles des revenus fonciers à venir ou existants permettant ainsi de défiscaliser ces revenus à l'impôt sur le revenu et aux charges sociales**
- **Imputation du déficit foncier créé (ne résultant pas des intérêts d'emprunt) du revenu global dans la limite de 10 700 €/an et ainsi créer une économie d'impôt (variable selon la TMI de l'investisseur)**
- **Déduction de déficit foncier non imputé sur les revenus fonciers des dix années suivantes**
- **Un impact fiscal immédiat**
- **Un avantage fiscal non concerné par le plafonnement des niches fiscales**

LOCATIF :

- **Aucun plafonnement des loyers ni des ressources des locataires, location libre**
- **Possibilité de louer aux ascendants et descendants**
- **Engagement de location de trois années seulement suivant l'année d'imputation sur le revenu global**

Document non contractuel réservé à un usage professionnel

9EME AVENUE

UN INVESTISSEMENT SECURISE AVEC UN ACCOMPAGNEMENT JURIDIQUE ET FISCAL

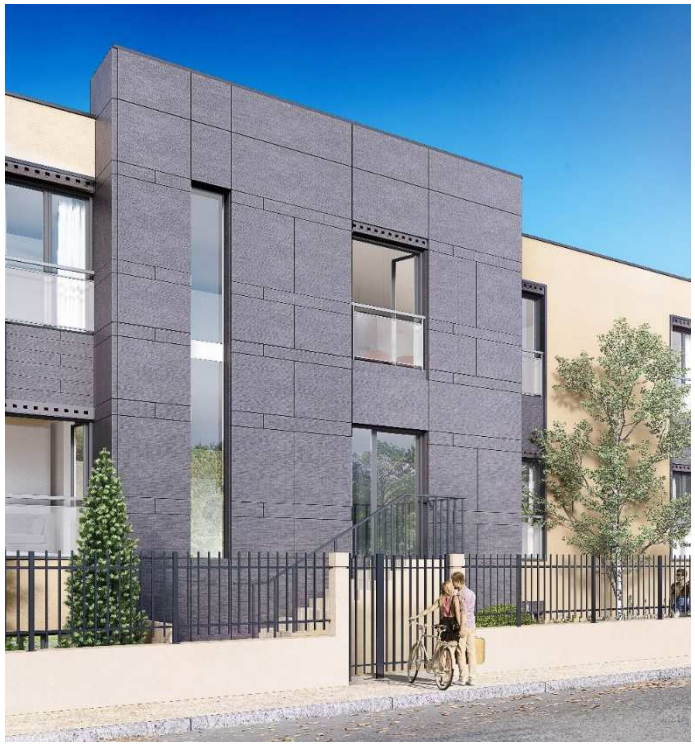
Dans le cadre de cet investissement un Cabinet d'Avocats Juridique et Fiscal encadre le projet de restauration de l'ensemble de l'immeuble et traite, à chaque étape de l'opération, des différents aspects juridiques et fiscaux, notamment :

- **La sécurisation juridique et fiscale de l'investissement**
- **Le contrôle et la validation du projet de restauration au regard des dispositions prévues par le Code Général des Impôts**
- **Une assistance juridique à la maîtrise d'ouvrage garantissant la bonne gestion de l'emploi des fonds au paiement des dépenses de restauration de l'immeuble**
- **Contrôle sur pièce de l'avancement du chantier avant le paiement des travaux**
- **L'établissement de la déclaration sur le formulaire H2 pour les besoins de la taxe foncière sur les propriétés bâties**
- **L'accompagnement de chaque investisseur dans le cadre de leur déclaration d'impôt sur le revenu afférent à la réalisation de cet investissement**
- **L'assistance et l'accompagnement des investisseurs par la prise en charge de toute demande de renseignements émanant de l'Administration fiscale**

Document non contractuel réservé à un usage professionnel

9EME AVENUE

RESUME



- Déficit Foncier
- 38 appartements du T1 au T4
- Une réhabilitation et des prestations haut de gamme
- Stationnements privatifs et caves
- Prix de vente :
  - T1 à partir de : 156 269 € travaux compris
  - T2 à partir de : 187 823 € travaux compris
  - T3 à partir de : 270 605 € travaux compris
  - T4 à partir de : 356 779 € travaux compris
- Quote-part travaux : 72%
- Calendrier travaux : 40% en 2017 / 45% en 2018 / 15% en 2019
- Livraison prévisionnelle : 1er Semestre 2019

Document non contractuel réservé à un usage professionnel