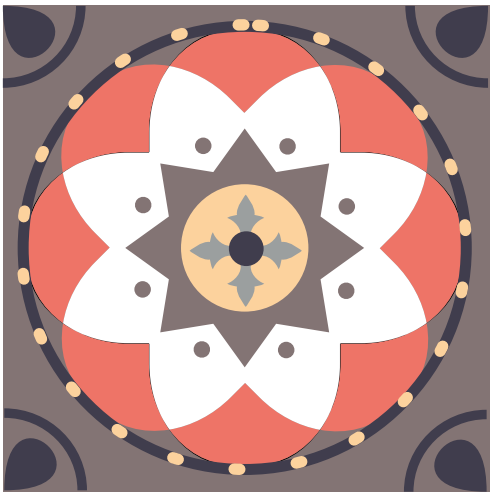


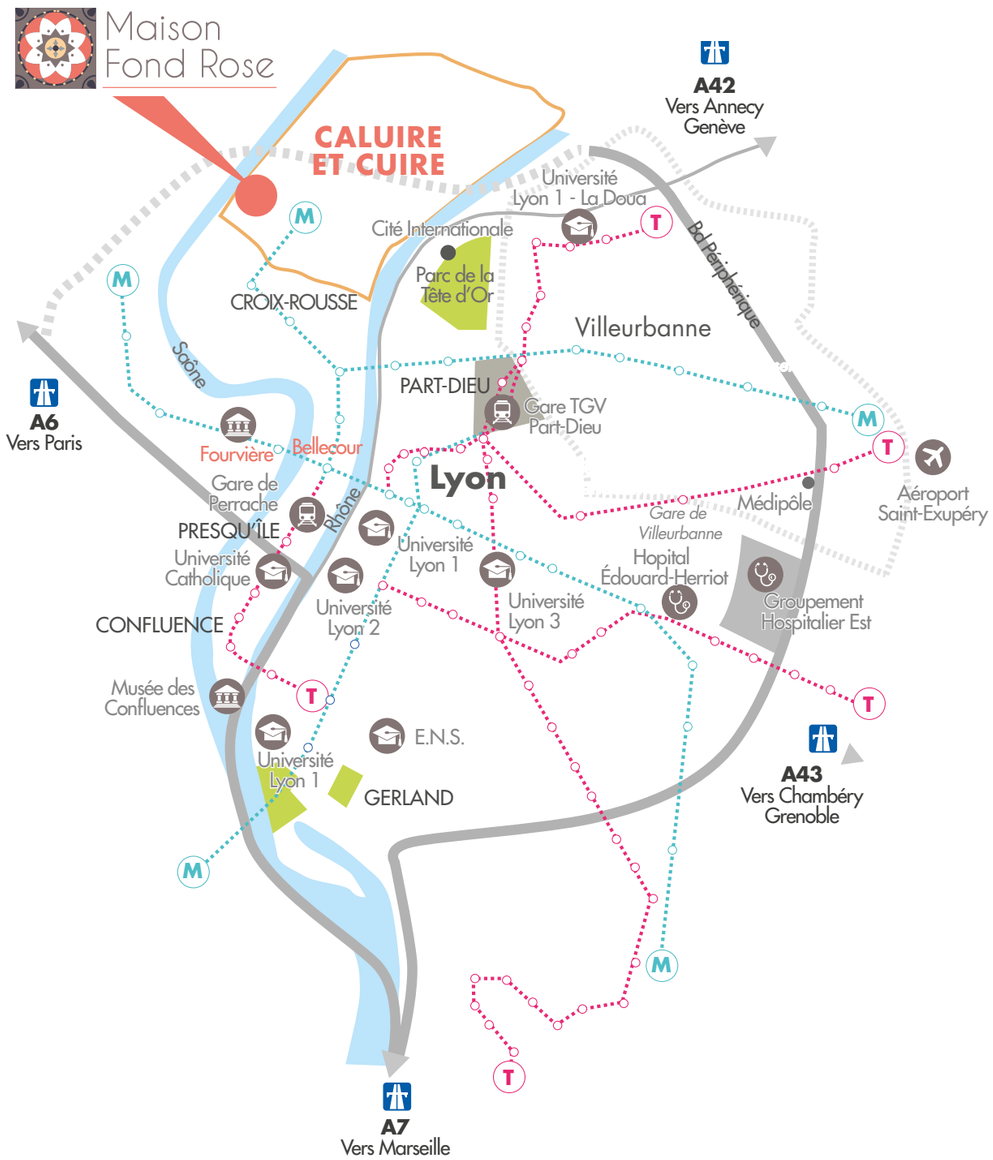
Maison Fond Rose

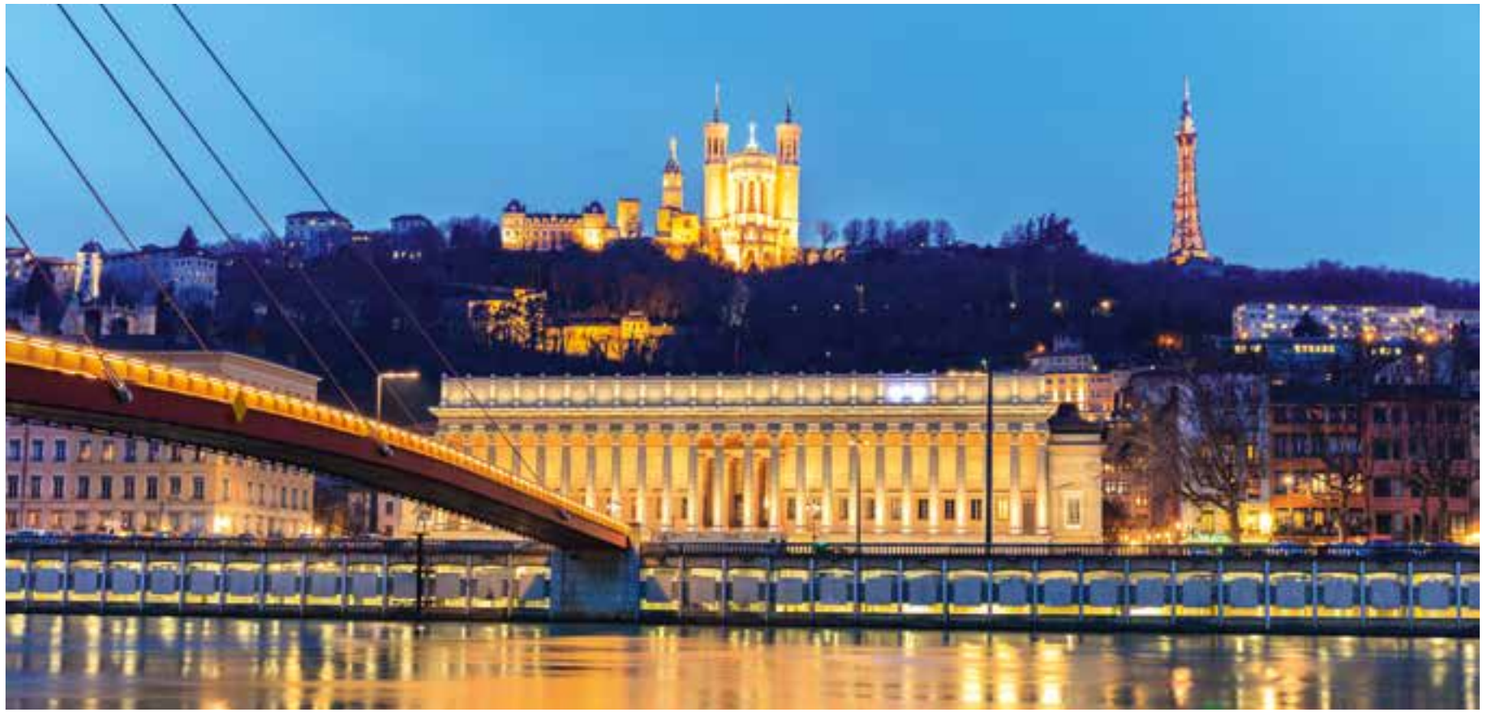
Chemin de Fond Rose
Caluire et Cuire

Métropole de Lyon

PRESTIGE &
CARACTÈRE
EN BORD DE SAÔNE

DÉFICIT FONCIER





Quai de Saône avec vue sur le palais de justice et la basilique de Fourvière

Place Bellecour

Place des Terreaux - Hôtel de villle

Hôtel de ville de Caluire et Cuire

Quartier d'Affaires de la Part-Dieu

Quartier d'Affaires Lyon-Vaise

LYON, AU CŒUR DE L'EUROPE

À moins de 2 heures des stations de ski des Alpes et 3 heures des plages de la Méditerranée, la ville de Lyon profite d'une situation aussi stratégique qu'exceptionnelle. Son **architecture classée au patrimoine mondial de l'Unesco** et son incroyable ADN culturel en font un cadre de vie unique, tandis que son socle industriel solide et son secteur tertiaire étoffé la positionne en **2ème région économique française. P**lus de **100 000 entreprises, 1 bassin d'emplois très dynamique, 2ème pôle scientifique de France et 1er pôle universitaire français (hors Île-de-France)...**

LA PART-DIEU : 2ème QUARTIER D'AFFAIRES DE FRANCE

Conçu autour de la gare TGV en lien direct avec Paris et l'Europe via l'aéroport St-Exupéry, Lyon Part-Dieu s'impose aujourd'hui comme le **2ème quartier d'affaires en France avec pas moins de 2 200 entreprises, 260 enseignes commerciales et 1 000 000 de m² de bureaux.**

CALUIRE ET CUIRE, AU CŒUR DE LA MÉTROPÔLE DE LYON

Une commune dynamique en perpétuel essor

Etreignant la colline de la Croix-Rousse, Caluire et Cuire est une commune résidentielle particulièrement prisée des familles lyonnaises très aisées. Sa situation idéale entre Saône et Rhône à proximité des **4ème et 9ème arrondissements, offre à ses 43 000 habitants** un panorama de choix sur Lyon et les Monts d'Or et un décor privilégié pour les cadres supérieurs à hauts revenus en quête d'environnement et de voisinage huppés.

Côté plateau, Caluire et Cuire cultive depuis toujours un certain art de vivre avec ses nombreux commerces, **ses deux zones d'activités totalisant près de 300 entreprises et 5000 emplois**, ses infrastructures culturelles et sportives et son engagement en faveur des transports doux.

Côté Saône, de belles demeures témoignent encore de cet engouement historique pour ce lieu de vie privilégié, tandis que les berges aménagées se transforment en véritable lieu de contemplation, de balade, de jeu ou de détente.
Sur la rive droite, accessible en quelques minutes par le pont Schuman, le quartier d'Affaires de Vaise s'inscrit en premier site d'activités numériques de l'agglomération Lyonnaise.
C'est un véritable écosystème de start-up dynamiques et d'entreprise innovantes qui s'est installé depuis plusieurs années.

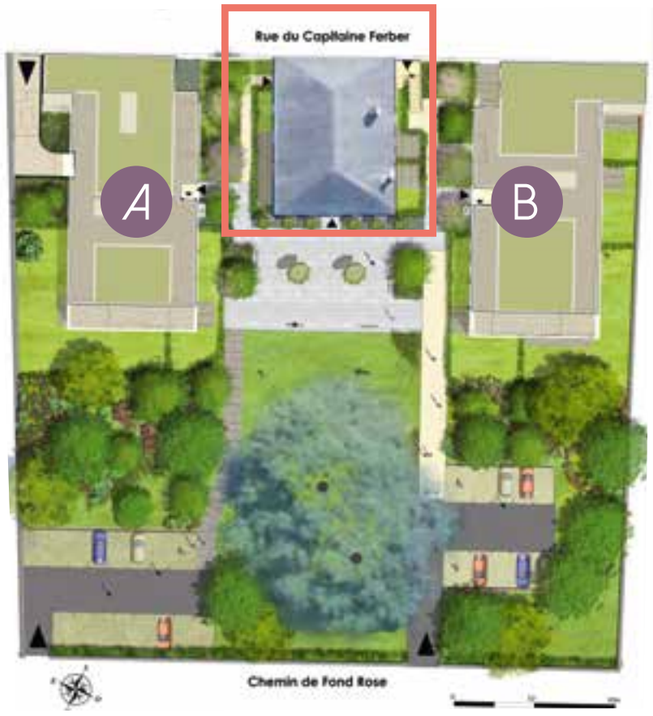
NOBLESSE DE LA PIERRE,
FINESSE DES DÉTAILS

Choisir Maison Fond Rose, c'est opter pour le mariage de l'authenticité et du design dans une atmosphère végétale unique à seulement **quelques minutes du centre-ville**. **Grands volumes baignés de lumière, charme d'une décoration soignée, prestations haut de gamme : du studio au 3 pièces, 15 appartements de prestige se déploient sur 800 m² au cœur d'une bâtisse Napoléonienne entièrement réhabilitée** dans le respect des matériaux originaux et du caractère des lieux. Tout a été pensé dans l'optique de répondre parfaitement aux exigences actuelles de confort.

En façade, les grandes fenêtres parées d'encadrement en pierre et de serrureries de style créent une belle transparence sur le jardin, tandis que différents jeux de moulures et de modénatures en relief animent les espaces intérieurs.

Construite sous le premier empire puis reconstruite en 1889, cette maison de campagne de notable lyonnais se situe dans un secteur protégé par les **bâtiments de France ainsi que dans le périmètre du site naturel classé des quais de Saône.**

Au cœur du domaine, prairies fleuries, jardins aromatiques et square classé planté de deux majestueux cèdres de l'Atlas centenaires forment les **4200 m² de l'espace paysager.** Ginkgo, mirabellier, sauge, prunier, pommier, jasmin, ciboulette, thym… comme une composition subtile et raffinée, ce mélange délicat d'essences colorées et parfumées s'organise autour d'un **parvis central** ponctué de petits bancs propices à la détente et la convivialité.



UNE ADRESSE PATRIMONIALE

- À 200 mètres des bords de Saône
- Environnement résidentiel et préservé
- Parc classé de 4 200 m²

DES LIEUX DE VIE INCOMPARABLES

Des hauteurs sous plafond jusqu'à 3m80, des fenêtres hautes et larges, des parquets anciens remarquables, des volumes exceptionnels…ici chaque pièce a une âme, un cachet particulier et inimitable.

15 appartements du Studio au 3 pièces

UNE RÉHABILIATION ET DES PRESTATIONS HAUT DE GAMME

Parties communes :

- Carrelage remarquable du hall d'entrée conservé et restauré
- Escalier d'accès et son garde – corps rénovés
- Mise en conformité de l'ascenseur existant
- Remplacement de toutes les menuiseries bois extérieures
- Resuivi de la couverture et des éléments de zinguerie
- Nettoyage des éléments de façade en pierre
- Restauration des corniches et des cordons
- Réfection des façades
- Porte sas avec système vidéophonie et badges Vigik

Parties privatives :

- Restauration de corniches, boiseries et cheminées décoratives
- Conservation et restauration soignée des pièces en parquet « remarquable »*
- Parquet contrecollé dans toutes les pièces à vivre compris cuisine, carrelage dans les pièces d'eau
- Mise à neuf de l'ensemble de l'installation électrique
- Chauffage par radiateurs à fluide caloporteur économes en énergie
- Cuisine aménagée, meubles hauts et bas, plaque vitrocéramique et hotte
- Salle de bains avec meuble vasque et miroir, sèche serviette
- Isolation thermique conforme à la règlementation en vigueur
- Vidéophone couleur

*logements 102 et 103

UN INVESTISSEMENT SECURISÉ 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 et l'emploi des fonds au paiement des dépenses de restauration de l'immeuble
- Contrôle en cours de chantier de la conformité des travaux effectivement réalisés avec les travaux budgétés
- L'établissement pour le compte de l'investisseur des déclarations afférentes à la taxe sur la valeur ajoutée ainsi qu'aux impôts directs locaux
- L'établissement ainsi que la communication de documents d'aide à la déclaration des revenus des investisseurs
- L'assistance et l'accompagnement des investisseurs par la prise en charge de toute demande de renseignements émanant de l'administration fiscale

LE DÉFICIT FONCIER

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 du 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'imputation sur le revenu global

Maison Fond Rose

Chemin de Fond Rose - Caluire et Cuire
Métropole de Lyon

* Commerces à 250 m : Pharmacie, presse, boulangerie, pressing, primeur

- Arret de bus S5 et 40 à 200 m

Station de métro — Arrêt de bus — Centre d'intérêt

ACCÈS :
- 15 mn en voiture de la Presqu'île de Lyon
- 7 mn en voiture du quartier d'affaires de Lyon-Vaise
- 10 mn en voiture du plateau de la Croix-Rousse

axim

Document, plans, textes et illustrations non contractuels. Photographie : Guillaume Perret. Crédits photos : Fotolia et Istock. Perspectives : Limpid Animation Studio melbourne RCS LYON B 388 797 043