



**6 RUE MARIUS  
GONIN.  
LYON 5.**

**MARIUS.**



# objet.

- Vente appartements du T1 au T3
- Coeur du centre historique de Lyon
- Pleine zone touristique
- Eligible déficit foncier/Loi Malraux
- Accès transports proximité immédiate

# sommaire.

PAGE 5.	LYON. UNE VILLE À INVESTIR
PAGE 6.	LYON. INTERNATIONAL
PAGE 8.	LYON. SA GÉOGRAPHIE
PAGE 10.	LYON. CLASSEMENT
PAGE 12.	L'IMMEUBLE
PAGE 13.	L'IMMEUBLE. SA LOCALISATION
PAGE 16.	L'IMMEUBLE. SECTEUR SAUVEGARDÉ
PAGE 18.	L'IMMEUBLE. SA RÉPARTITION
PAGE 20.	L'IMMEUBLE. DÉFISCALISATION POSSIBLE
PAGE 23.	L'IMMEUBLE. POTENTIEL LOCATIF
PAGE 24.	ANNEXES



LYON.

## Lyon, une ville à investir.

Lyon et sa région bénéficient d'une attractivité unique en France. En tête des différents palmarès depuis plusieurs années, la métropole se distingue à de nombreux niveaux: dynamisme économique, positionnement sur les nouvelles technologies, facilité de déplacement, densité de l'offre culturelle et de loisirs, cadre et qualité de vie...

En Europe Lyon fait aussi une ascension fulgurante au classement des villes les plus attractives, passant de la 25e à la 10e place.

De fait, avec un solde démographique positif et durable, la capitale des Gaules est clairement plébiscitée par les investisseurs immobiliers nationaux et internationaux<sup>(A)</sup>, en quête d'une plus grande stabilité dans un contexte économique et politique incertain. Lyon est en train de devenir une destination naturelle comme Paris, précise l'étude, avec en plus l'assurance d'une meilleure rentabilité.

# Une capitale au rayonnement international.



La Métropole de Lyon est née le 1er janvier 2015, inaugurant une nouvelle forme de collectivité territoriale unique en France, créée par la fusion de la Communauté urbaine de Lyon et du Conseil Général du Rhône.

Elle comptera 1,6 million d'habitants dans moins de 10 ans et doit répondre à un énorme défi : faire face à la demande exponentielle qui naît de son attractivité et de l'évolution sociétale.

## La métropole de Lyon

59 communes

533,7 km<sup>2</sup>

1,551 millions d'habitants

### Un cadre de vie qualitatif

L'environnement est depuis longtemps au cœur de l'aménagement urbain. La ville compte de nombreux espaces verts dont l'un des plus grands parcs urbains de France (120 ha) : le Parc de la Tête d'Or. Elle a aussi été la première métropole européenne à lancer son système de vélo en libre-service.

Les grands chantiers d'aménagement (Confluence, berges de la Saône...) transforment le visage de la cité, l'embellissent et la rendent toujours plus agréable à vivre.

A moins de 2 heures des premières pentes enneigées des Alpes et des douceurs de la Méditerranée, Lyon offre un cadre de vie exceptionnel et profite clairement d'une situation géographique privilégiée.

### Une capitale culturelle et touristique

Le tourisme d'affaires et d'agrément est un levier important du développement de l'économie et de l'emploi lyonnais. 30 000 personnes travaillent dans ce secteur. Classée au patrimoine de l'UNESCO depuis 1998. Lyon est la 2e ville la plus visitée de France.

Elle attire plus de 3 millions de visiteurs pour la fête des Lumières. La Biennale de la Danse est le 1er festival de danse au monde. C'est enfin la capitale de la gastronomie avec ses 13 restaurants étoilés !

### Une démographie croissante

Avec 85 000 nouveaux habitants depuis 10 ans, la croissance démographique de Lyon est soutenue et pérenne. Il y aura 100 000 Lyonnais de plus en 2020 et 150 000 d'ici 2030.

### Une économie florissante

Forte d'une grande tradition d'innovation, très active dans la recherche et les biotechnologies, Lyon attire les leaders mondiaux et les chercheurs. N°1 de la création d'entreprises en France, Lyon est aussi le 2e centre d'affaires derrière la Défense.

L'Anneau des Sciences, dédié à la mobilité et à la mise en réseau de 5 pôles de compétitivité (Chimie/ Environnement, Sciences de la vie, Loisirs Numériques, Transports, Textiles) et des sites majeurs d'enseignement et de recherche, perpétue une dynamique qui a vu la création de 40 000 emplois privés depuis 10 ans.

### Une ville studieuse

Forte de ses quatre universités et de ses 54 établissements d'enseignement supérieur dont de grandes écoles d'ingénieur, de commerce et d'art, Lyon est une « ville campus » résolument « étudiant friendly ».

C'est la deuxième ville française à entrer dans le TOP 50 du très réputé classement mondial QS 2016 des villes étudiantes. Cette étude positionne également Lyon comme 13e meilleure ville universitaire en termes d'accessibilité financière.

# Un Hub continental.

Au carrefour des échanges touristiques et commerciaux internationaux, située sur l'axe principal Nord-Sud européen, Lyon bénéficie d'un réseau de transports extrêmement développé et optimisé vers les grandes capitales continentales, accessibles en moins de 2 heures.

L'aéroport international Lyon-Saint Exupéry - desservi par le TGV - est relié à plus de 115 destinations nationales ou mondiales. Il est secondé par l'aéroport de Lyon-Bron (à 15 mn du centre-ville), 3ème aéroport français pour l'aviation d'affaires avec plus de 6 036 vols en 2015.

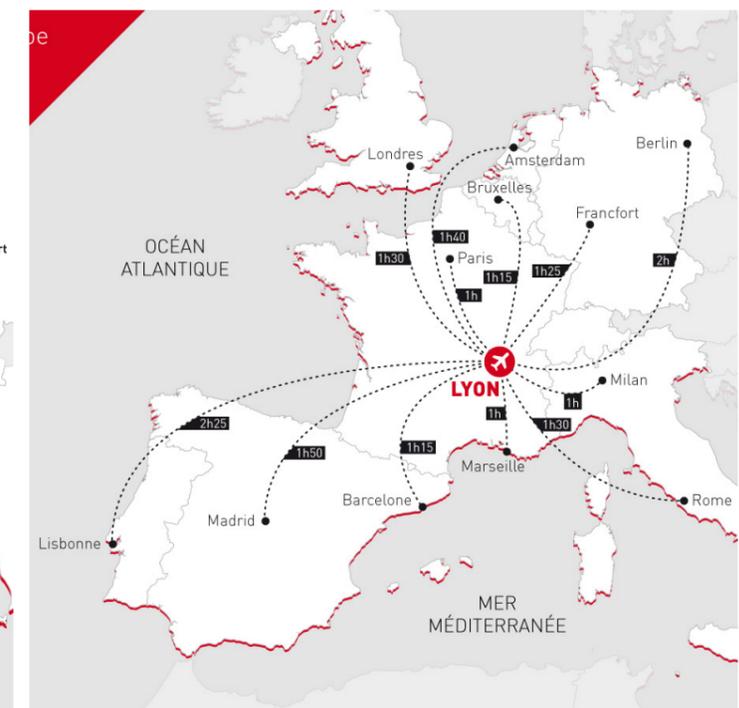
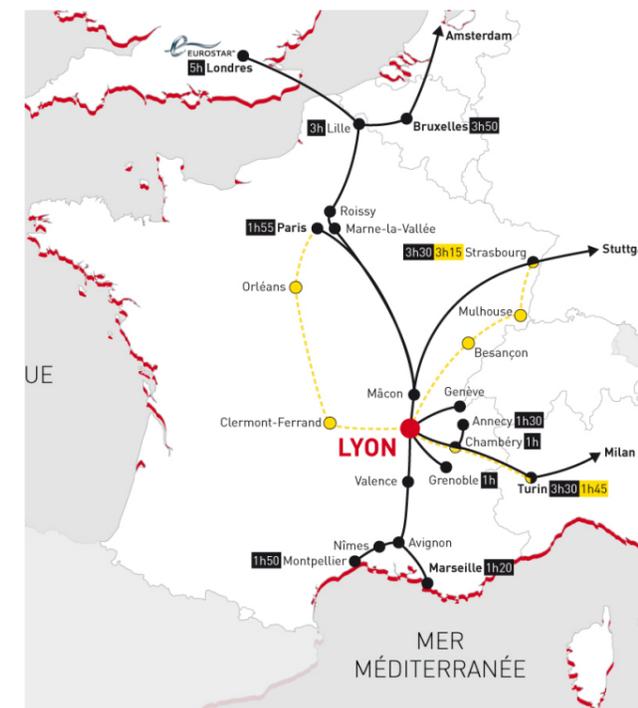
La région lyonnaise est également connectée à grande vitesse. Elle est desservie par 3 gares TGV et propose 30 allers-retours par jour vers Paris en 1h50. Bruxelles est à 3h40 et la ligne Eurostar permet de rejoindre Londres en moins de 5h.

Grâce à sa situation centrale, Lyon est facilement accessible par la route en une journée pour 180 millions d'Européens. Point de convergence de 7 autoroutes nationales, la ville et sa région bénéficient d'une facilité logistique exceptionnelle.

## Au coeur de l'Europe.



## Un rayonnement national et international.



# Lyon côté classement.

Lyon et sa région sont régulièrement à l'honneur dans de nombreux classements où sont analysés différents critères tels que l'attractivité économique, le cadre de vie, le tourisme... Les résultats parlent d'eux-mêmes !



## CADRE DE VIE



1ère destination préférée des cadres franciliens<sup>(8)</sup>



30e ville où il fait bon vivre - Classement international, devant Barcelone, Los Angeles ou encore Milan, et 16e en Europe<sup>(9)</sup>

## TOURISME ET GASTRONOMIE



Lyon élue meilleure destination européenne de week-end<sup>(10)</sup>



3e destination préférée des voyageurs internationaux<sup>(11)</sup>



Dans le Top 10 des city-breaks en Europe<sup>(12)</sup>



5e ville au monde pour sa gastronomie<sup>(13)</sup>

## ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE



1ère métropole challenger de Paris selon les investisseurs internationaux<sup>(4)</sup>



1ère ville la plus attractive de France<sup>(5)</sup>



10e ville la plus attractive en Europe (26e en 2016) selon 500 spécialistes de l'immobilier : investisseurs, promoteurs, banquiers, brokers et consultants<sup>(1)</sup>



15e ville la plus innovante d'Europe, 30e au monde<sup>(7)</sup>



1ère ville business-friendly en France<sup>(6)</sup>



19e métropole mondiale la plus attractive pour les investissements internationaux et 7e en Europe<sup>(3)</sup>



15e des villes européennes les plus attractives pour les investissements étrangers<sup>(2)</sup>



**L'IMMEUBLE.**

## Au coeur du centre historique de Lyon

L'immeuble qui date du XIXème siècle est typique de l'architecture du Vieux-Lyon avec ses façades de couleur ocre et leurs escaliers intérieurs en pierre de taille.

Situé au 6 rue Marius Gonin, il est édifié sur caves d'un rez-de-chaussée à usage de locaux professionnels ou commerciaux et de 5 étages à usage d'habitation.

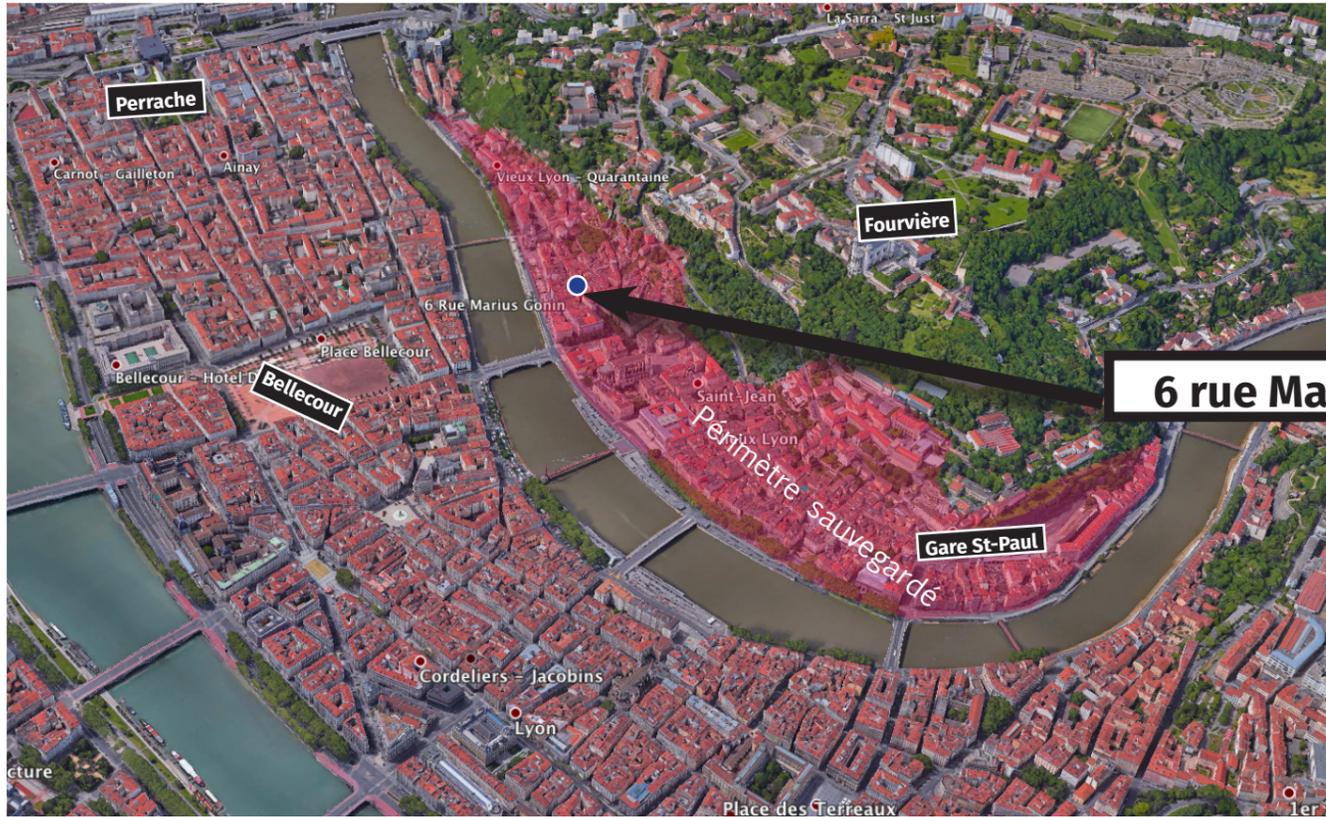
L'immeuble par sa situation absolument exceptionnelle constitue une opportunité rare d'investissement.

Dans le 5ème arrondissement, secteur Saint-Georges.

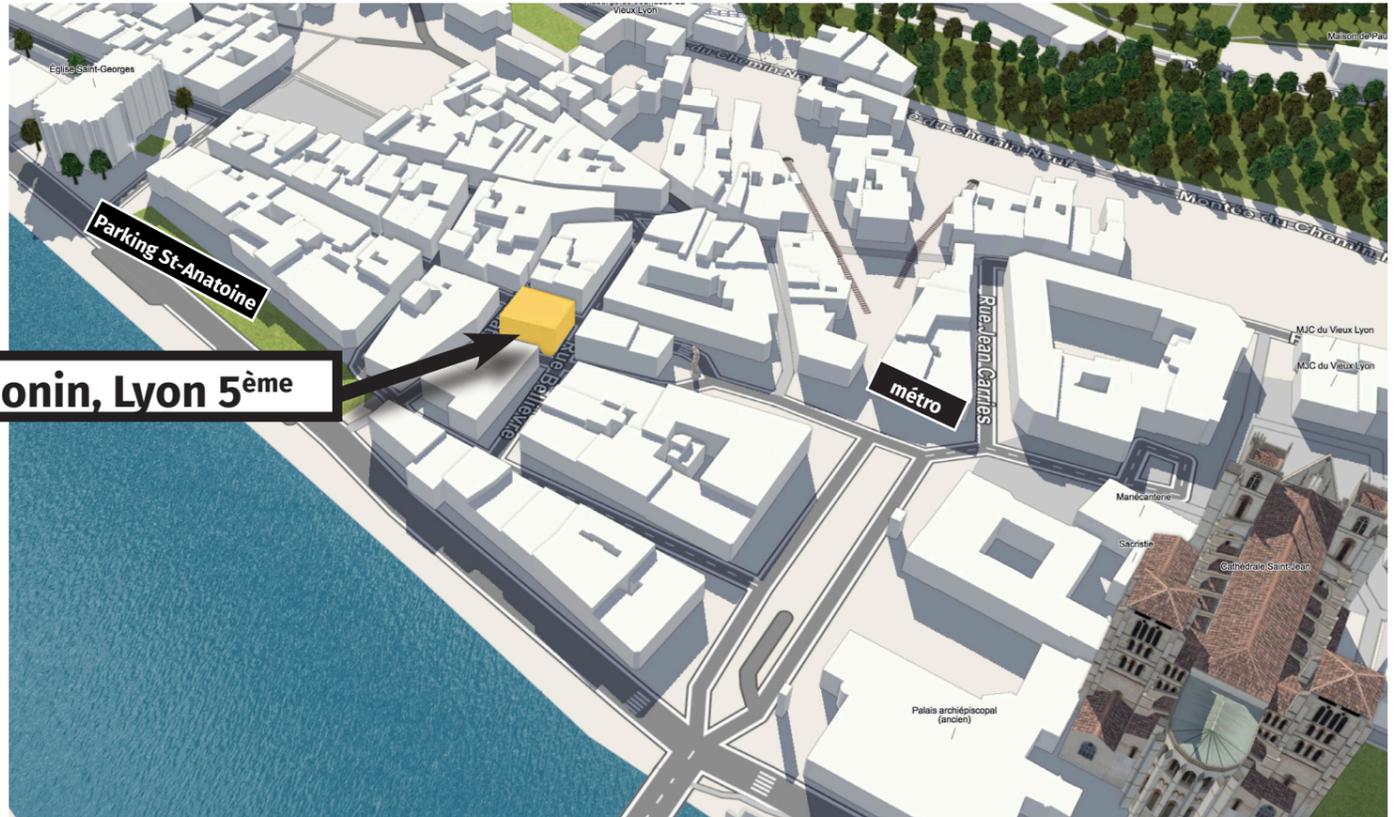
Au coeur du Secteur Sauvegardé du Vieux-Lyon, inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO DEPUIS 1998

Dans le périmètre d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V), visant à la protection et à la mise en valeur des immeubles antérieurs au XXème siècle, protégés de toute démolition.

# localisation.



**6 rue Marius Gonin, Lyon 5ème**



Place Bellecour : **5mn**  
 Métro et funiculaire : **2 mn**  
 Gare St Paul : **6 mn**  
 Tous commerces



**Métro ligne D** : Vieux Lyon  
**Funiculaire** : Fourvière, St Just



Vélo libre service : Velo'v  
 Tout le centre de Lyon à moins de 5 min



**Gare Part Dieu** : 20 mn  
**Gare Perrache** : 10 min  
**Funiculaire** : Fourvière, St Just



Ecoles et Lycées, collège  
 Ecole ingénieur ECAM



**Parking St Georges** à 3 min  
 Accès **tunnel fourvière/A6** : 4 min



Restaurants  
 Zone touristique  
 Vie de quartier



Parcs et jardins  
 Zone calme et piétonne  
 Activités

# VIEUX-LYON :

## Un secteur sauvegardé à fort potentiel.

Du vaste secteur sauvegardé inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO en 1998, le Vieux-Lyon est assurément le quartier le plus emblématique et le plus remarquable.

Si les origines de Lyon se situent sur la colline de Fourvière lors de sa création par les Romains en tant que capitale des Trois Gaules (1er siècle av. J.-C), c'est ici, au IIIe siècle, que la ville se refonde après la chute de l'Empire. Les hauteurs de la colline sont abandonnées au profit des berges de la Saône. Lyon s'y développera jusqu'à la Renaissance avant de poursuivre son expansion sur la presqu'île et au-delà du Rhône.

Le Vieux Lyon est avec Venise l'un des quartiers les plus vastes témoignant de la période médiévale et Renaissance encore intact à nos jours. L'ensemble qui se compose de trois secteurs - Saint-Paul, Saint-Jean, Saint-Georges - s'étend sur 30 hectares, compte 500 immeubles, 3 000 logements et 7 000 habitants.

### Un quartier parfaitement intégré à la Métropole

À 5 mn à pied de l'hyper centre et de la place Bellecour, parfaitement desservi par les transports en commun et la station de métro « Vieux-Lyon », l'immeuble du 6 rue Marius Gonin proposé à la vente répond à l'ensemble des critères privilégiés par les investisseurs.

Très vivant, ce quartier du 5e arrondissement dispose de tous les services indispensables au quotidien avec ses nombreux commerces et artisans, écoles, collèges et lycées. Un petit village intégré dans la ville !

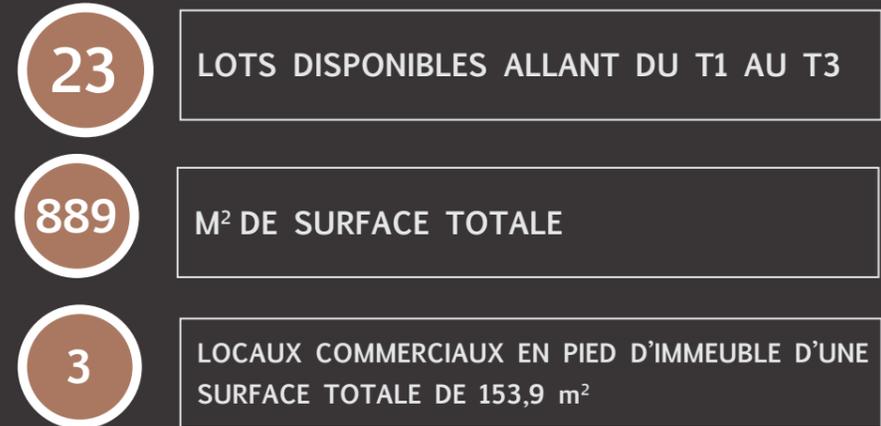


# Un immeuble à fort potentiel.

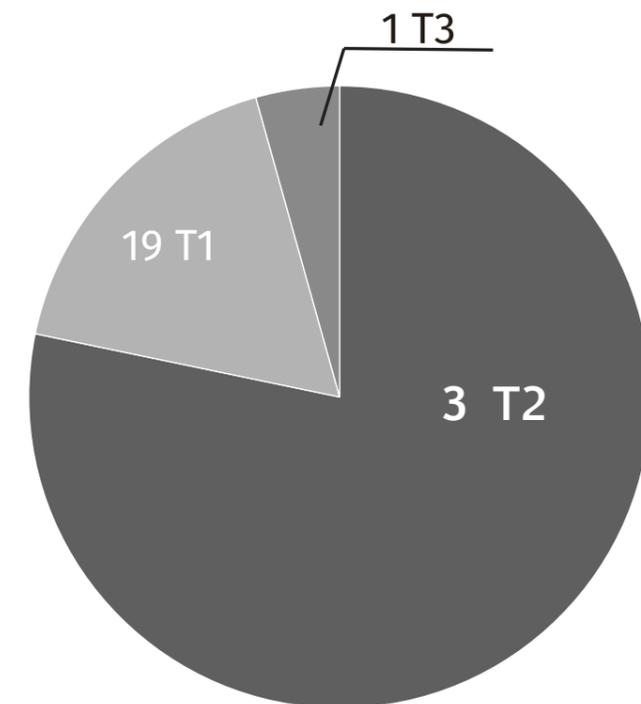


Très bien situé à la limite des quartiers Saint-Georges et Saint-Jean, à une centaine de mètres du métro « Vieux-Lyon », l'immeuble de la rue Marius Gonin présente un potentiel prometteur en matière d'investissement.

Construit au XIXe siècle, ses façades couleur ocre et ses escaliers en pierre de taille s'intègrent parfaitement à l'esprit architectural environnant. Il se compose d'un niveau inférieur accueillant les caves, d'un rez-de-chaussée à usage de locaux professionnels ou commerciaux et de 5 étages à usage d'habitation.



## RÉPARTITION



Répartition des typologies d'appartements

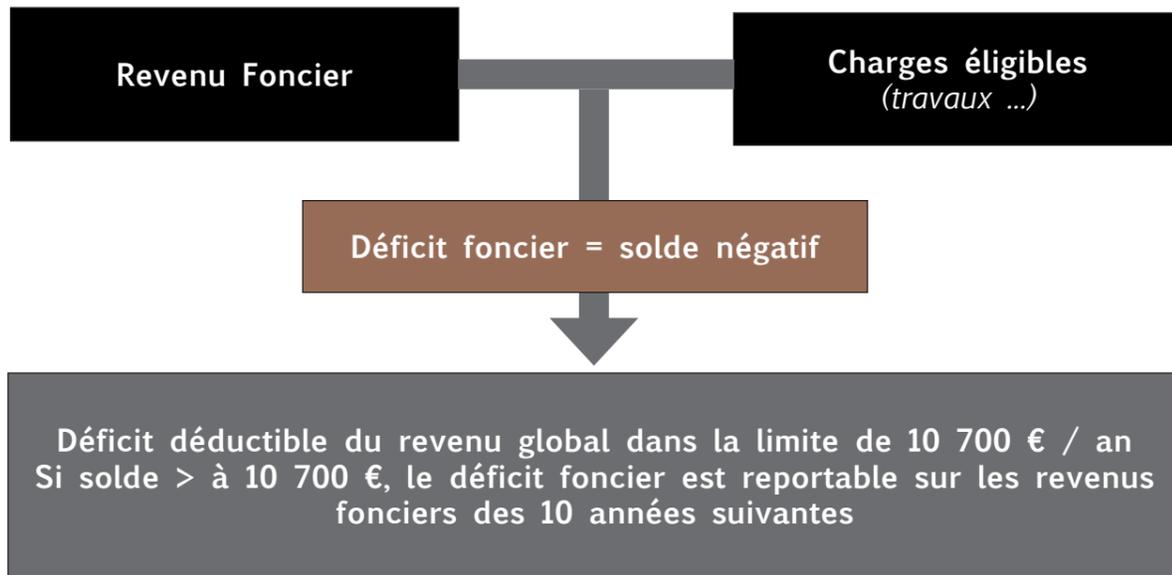
	Surface moyenne	Nombre
<b>T1</b>	28,93	19
<b>T2</b>	38,76	3
<b>T3</b>	69,44	1
<b>Total</b>		23

# INVESTIR

## Le déficit foncier.

Au cœur d'un secteur sauvegardé et dans un périmètre de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), l'immeuble du 6 rue Marius Gonin est éligible au déficit foncier.

Ce dispositif permet de déduire les charges éligibles de travaux et d'aménagements du revenu foncier global pour créer un solde négatif.



Sous réserve de donner en location nue pendant trois ans, le dispositif du déficit foncier permet de :

- Gommer la fiscalité des revenus fonciers existants et des prélèvements sociaux attachés, soit une économie de votre TMI + 15,5%
- Réduire du revenu global 10 700 € l'année du paiement des travaux
- Reporter pendant 10 ans les excédents de travaux sur les futurs revenus fonciers
- Déduire tous les ans du revenu foncier les intérêts d'emprunts (foncier et travaux) sans possibilité d'imputation sur le revenu global mais reportable sur les revenus fonciers à venir sans limitation de montant et de durée.

# INVESTIR

## Loi Malraux.

Situé en secteur sauvegardé, l'immeuble du 6 rue Marius Gonin est également éligible à la Loi Malraux.

**Bien en secteur sauvegardé**

**30 % du montant des dépenses travaux limitées à 100 000 €**

Soit une réduction d'impôt maximale de **30 000 €/ an**

Les dépenses prises en compte sont celles supportées à compter de la délivrance du PC (2017 en l'espèce) et jusqu'au 31 décembre de la 3ème année suivante

Dans les 12 mois de l'achèvement des travaux, le logement doit être donné en location nue pendant 9 ans et devra être la résidence principale du locataire qui doit être une personne physique autre que le propriétaire lui-même, un membre de son foyer fiscal, un ascendant ou un descendant.

L'investisseur est ici son propre maître d'ouvrage (avec éventuellement d'autres copropriétaires). Les contrats conclus pour la réalisation des travaux encadrent juridiquement la situation fiscale de l'investisseur.

**La réduction d'impôt ne rentre pas dans le plafonnement global des niches fiscales, ce qui signifie qu'elle sera prise en compte en totalité l'année de réalisation des dépenses. L'excédent n'est pas reportable**

# INVESTIR

## Note informative.

Votre acquisition poursuit un objectif patrimonial pouvant comprendre un volet fiscal. Votre investissement repose sur la réalisation de travaux immobiliers pour lesquels vous devez être votre propre maître d'ouvrage (éventuellement en regroupement avec les autres copropriétaires).

Par suite, votre investissement ne pourra être aussi paisible qu'un placement financier puisqu'il s'agit d'une opération de travaux sur un immeuble existant avec les aléas d'un chantier de rénovation (retard, surcoût,...).

Les contrats que vous serez amenés à conclure pour faire réaliser ces travaux vous permettront d'encadrer juridiquement cette situation, mais vous devez avoir conscience de cet aspect de votre investissement.

Enfin, nous vous rappelons que le non-respect des engagements de location que vous seriez amené à prendre dans le cadre de votre dispositif fiscal entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

# LOCATION

## Le Marché lyonnais.

Avec 10% du PIB français, la région offre un marché immobilier sécurisé pour les investisseurs, couplé avec un rendement élevé (tissu économique favorable, coût des loyers...). De plus, Lyon, possède un pôle universitaire d'excellence et est en tête des villes étudiantes ce qui est un vrai atout pour les petites surfaces et une localisation centrale comme l'est l'immeuble de la rue Marius Gonin.

Le marché Lyonnais bien que très actif garde un niveau de prix raisonnable qui consolide la dynamique du marché où la demande est supérieure à l'offre et où les petites surfaces sont celles qui affichent les loyers les plus élevés.

Ce secteur est soumis à une très forte pression. Les petites surfaces se louent très rapidement. C'est pourquoi la réhabilitation de l'immeuble du 6 rue Marius Gonin comprend la création d'appartements essentiellement composés de T1 et T2, les plus adaptés à la demande du marché local.

Une analyse du marché nous a permis d'établir une grille locative estimative par typologies d'appartements:

Typologie	Surface moyenne <i>m<sup>2</sup></i>	Prix <i>€/mois/moy</i>
<b>T1</b>	28,93	687
<b>T2</b>	38,76	850
<b>T3</b>	69,44	1200

ANNEXES.







SNC Marius  
223 route de Vienne 69008 Lyon  
Siret : xxxx xxx xx xxxx xxx  
SNC au capital de XX XXX euros

document non contractuel à caractère publicitaire