



URBANYA

LYON 7

DÉFICIT FONCIER

**1<sup>ère</sup>**  
**métropole française**  
la plus attractive en 2022

**2<sup>ème</sup>**  
**agglomération**  
de France

**2<sup>ème</sup>**  
**pôle économique français**

**176 300**  
**entreprises**  
publiques et privées

**2<sup>ème</sup>**  
**pôle universitaire de France**  
avec 180 000 étudiants

**2<sup>ème</sup>**  
**ville française**  
au classement des villes  
de congrès ICCA  
(International Congress & Convention Association)

# Lyon Métropole

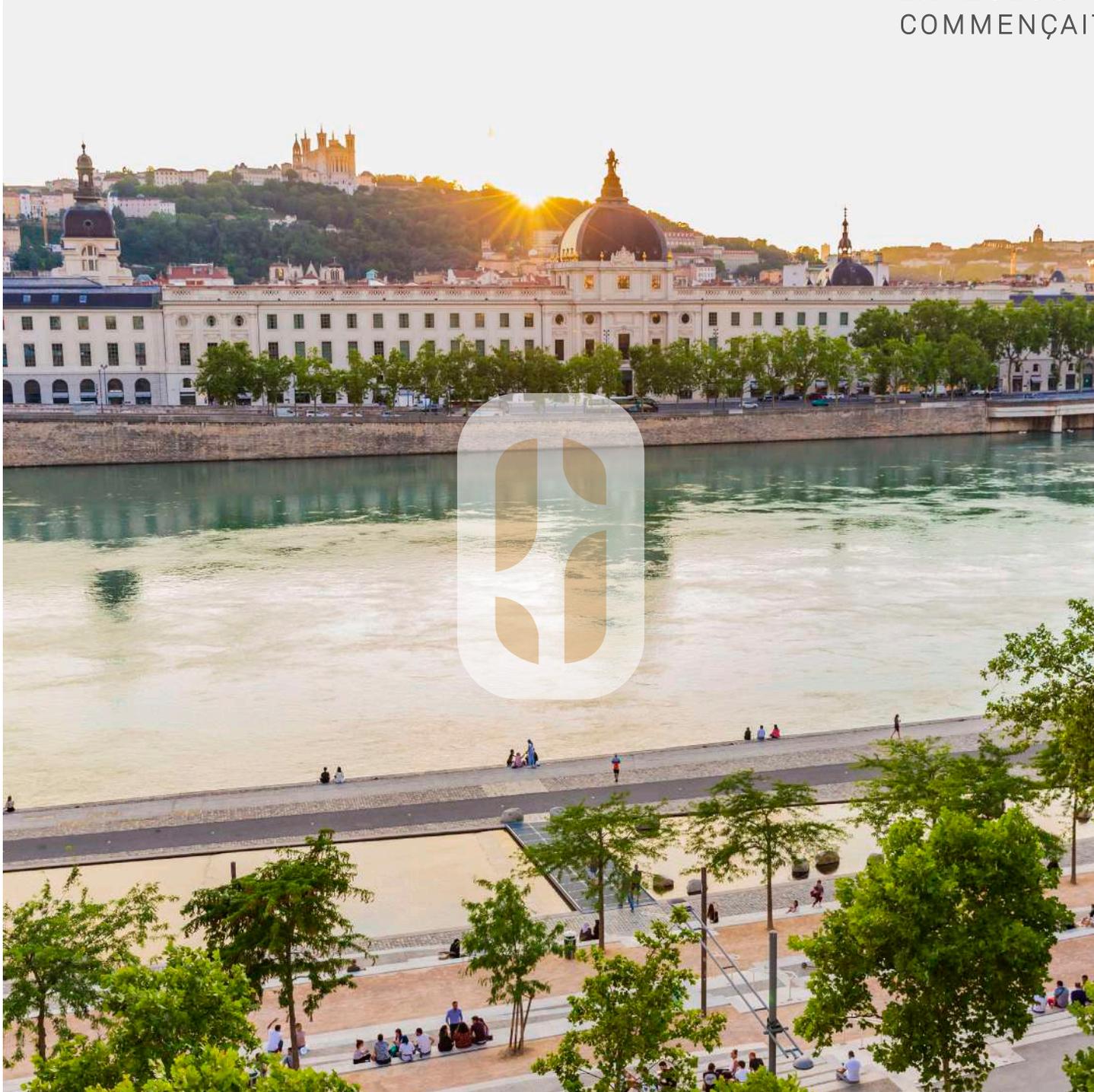
JOYAUX LUMINEUX

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...**



**1**  
**aéroport international**  
Lyon Saint-Exupéry

**3<sup>ème</sup>**  
**aéroport d'affaires**  
en France (Lyon-Bron)

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

522 228 habitants

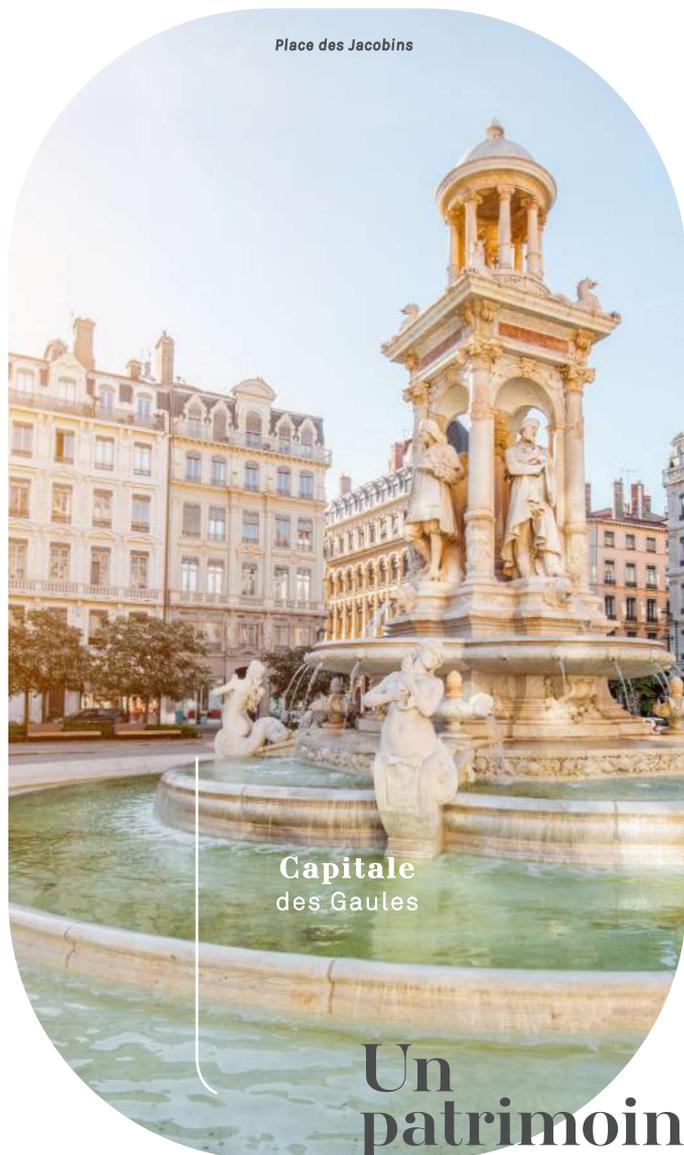
# Lyon

## DYNAMIQUE ET CULTURELLE

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

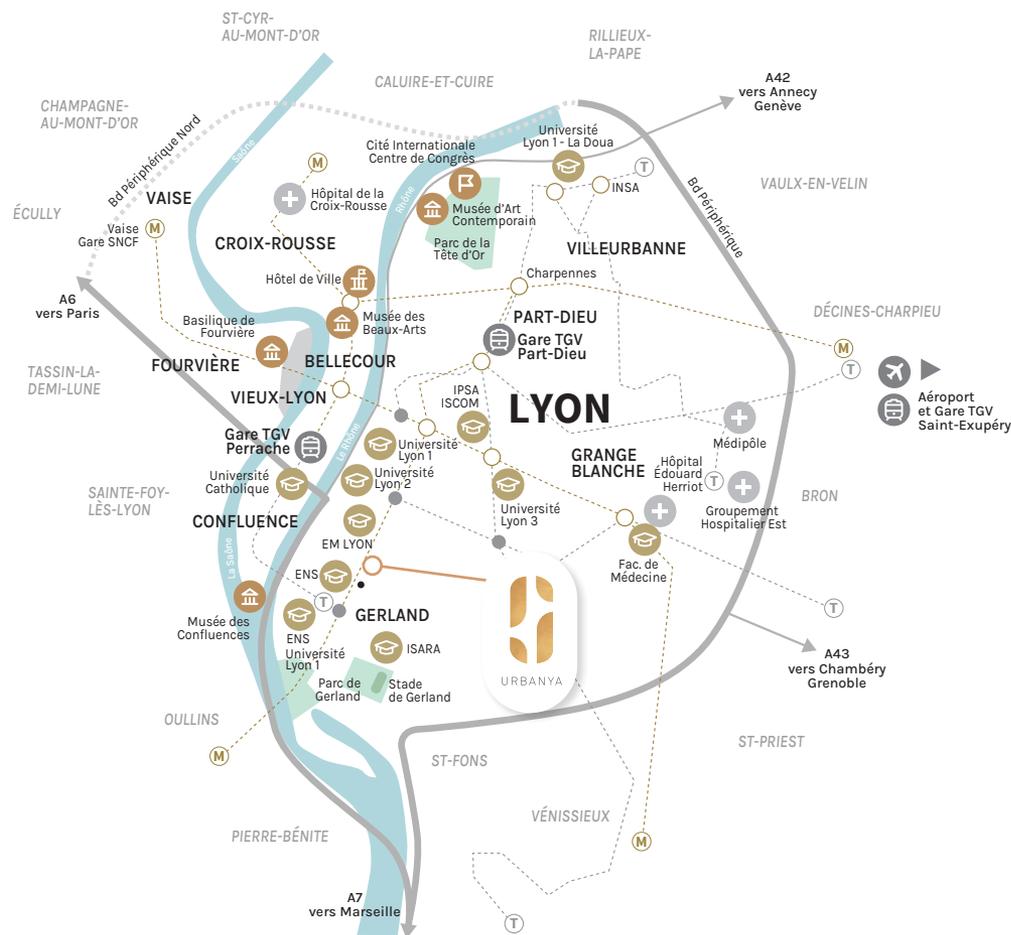
Classée au patrimoine mondial de l'Unesco depuis 1998, la capitale des Gaules offre à voir ses multiples trésors culturels et architecturaux : de sa **Basilique de Fourvière** à ses **théâtres antiques**, jusqu'à la colline de la **Croix-Rousse** couronnée de son « Gros Caillou », en passant par les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

Place des Jacobins



Capitale  
des Gaules

Un  
patrimoine  
QUI ÉVEILLE  
LES 5 SENS



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

**2<sup>ème</sup>**  
**meilleure destination**  
d'Europe en 2021

**1<sup>er</sup>**  
**parc urbain de France**  
Le Parc de la Tête-d'Or

**13<sup>ème</sup>**  
**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



Opéra de Lyon

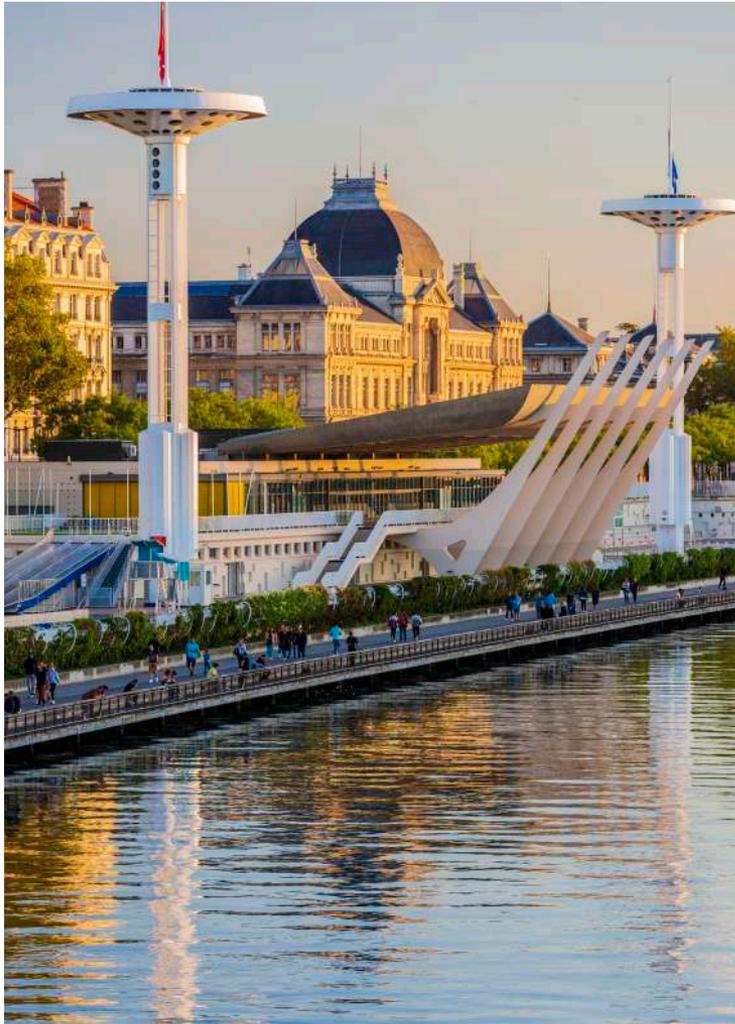
### Événements culturels

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

## 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)



# Lyon 7<sup>e</sup>

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



Parc des Berges

**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



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<sup>e</sup> tout au long de l'année avec une programmation particulièrement riche. Des scènes musicales aux événements et salons en passant par le théâtre, le cinéma ou encore les spectacles comiques ; elle fédère des publics de tout âge.

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.



# Tous les chemins MÈNENT AU 7<sup>E</sup>



**86 000  
habitants\***

**65%  
d'actifs\*\***

**37%  
de cadres\*\*\***



## UNE NOUVELLE VIE COMMENCE ICI !

Le 7<sup>e</sup> 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.



Tramway avenue Jean Jaurès



Pont raymond Barre



Parc de Gerland



Stade de Gerland



Immeuble  
Brickwall



Place Jean Jaurès

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

# Là où les grands

ESPRITS  
SE RENCONTRENT



## EM LYON

**Capacité d'accueil**  
7 800 personnes

**200**  
**professeurs-chercheurs**  
prévus d'ici 2025

**600 m<sup>2</sup>**  
**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



Salle d'escalade Climb Up



Skate Park

## 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.

## LE 7<sup>E</sup> 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



- 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

# 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 indispensable au quotidien, ses résidents bénéficient du calme d'un quartier résidentiel.

# Respirez, vous-êtes

ARRIVÉS  
CHEZ VOUS



## 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



# 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. Erigée 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



*Exemple de T2*

#### TRAVAUX DE RÉHABILITATION :

- Isolation par l'extérieur
- Remplacement de l'ensemble des menuiseries
- Rénovation de caves privées
- 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

#### 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<sup>(1)</sup> 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