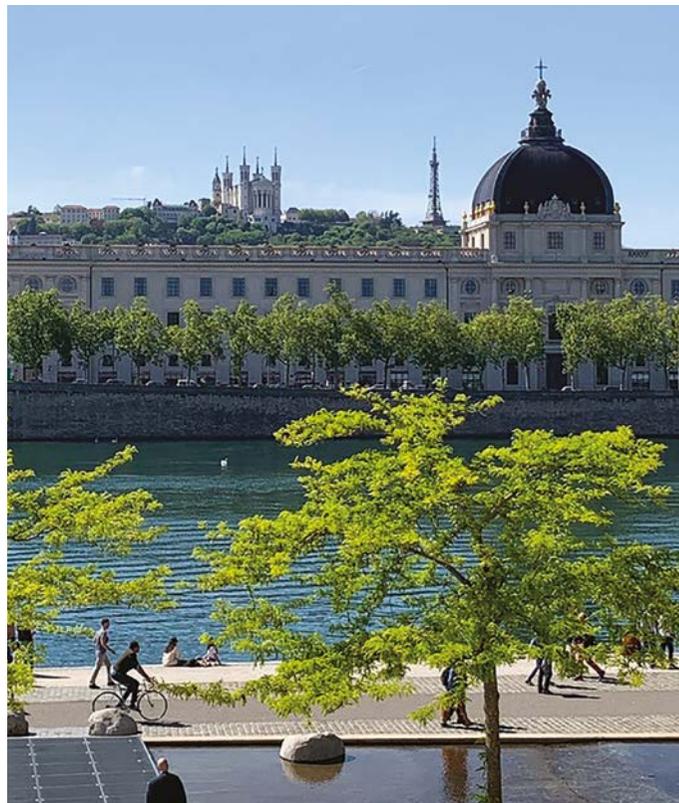
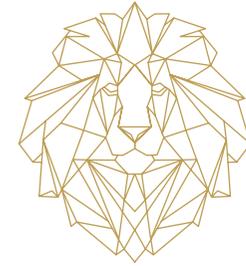


9 Rue des
Trois Rois

Lyon 7

STUDIOS & T2

PINEL OPTIMISÉ / DÉFICIT FONCIER / LMNP



Lyon, inscrite au Patrimoine Mondial de l'Unesco, compte aujourd'hui dans le monde de la gastronomie, de l'art contemporain et des événements culturels. Métropole à taille humaine, magnifiquement placée entre mer et montagne, Lyon bénéficie d'une qualité de vie de plus en plus reconnue et appréciée. Sa position stratégique de carrefour européen, ses pôles de compétitivité et son fort potentiel d'innovation attire une population jeune, active et en croissance. C'est également un atout pour les étudiants nationaux et internationaux.

CHOISIR LYON 7

Le 7ème arrondissement est un quartier à l'ambiance unique.

Très vivant avec ses nombreux restaurants et commerces, il fait bon vivre à Lyon 7 et l'engouement pour ce secteur n'a cessé d'attirer de nouveaux arrivants. Situé le long de la rive gauche du Rhône, avec ses berges aménagées, devenues l'un des endroits préférés des Lyonnais, il abrite le Parc de Gerland, le Matmut Stadium ou encore la halle Tony Garnier. Avec l'Université Lumière Lyon 2, l'ENS et Sciences Po Lyon, le 7ème est également un arrondissement très prisé des étudiants.

L'offre de transport est très importante pour se déplacer à Lyon et dans l'ensemble de l'agglomération : les lignes de Métro B, D, le Tramway T1, T2 et de nombreux bus sont présents sur ce secteur. La proximité avec les gares SNCF Jean-Macé et Perrache facilite les déplacements dans les villes de la région (TER) et sur tout le territoire (TGV).

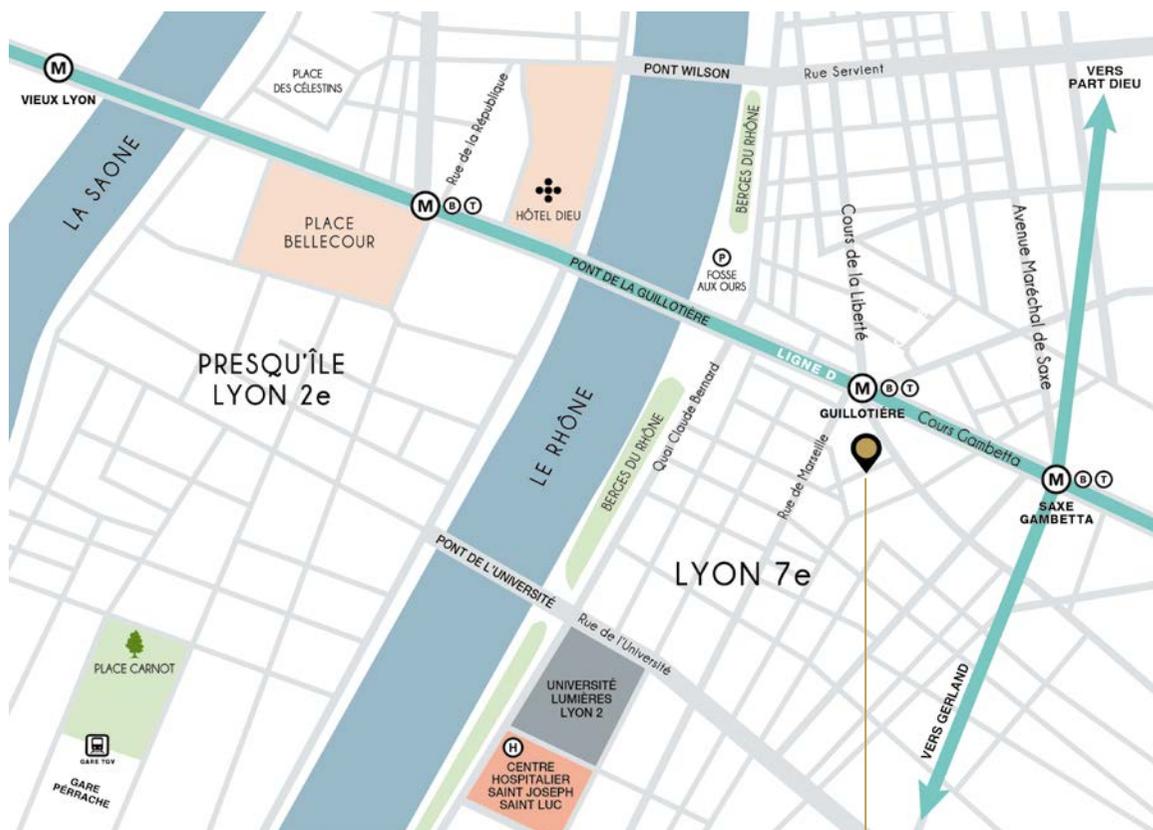
De nombreuses pistes cyclables permettent également de sillonner l'arrondissement à vélo.



IDÉALEMENT SITUÉ

à deux pas de la place Bellecour

Il suffit de traverser le Rhône pour être en plein cœur de la Presqu'île avec la célèbre place Bellecour et le magnifique Grand Hôtel Dieu. Vous pouvez ainsi profiter des boutiques de luxe et de tous les commerces, des nombreux restaurants et bouchons, des théâtres et lieux culturels (musées, Opéra...) ou encore des cinémas. Et vous accédez au nouveau quartier contemporain de la Confluence.



9 Rue des
Trois Rois

À PIED :

À 4 min des Berges du Rhône

À 5 min de l'Université Lyon II et l'ENS

À 7 min de l'INSEEC et Sciences Po Lyon

À 8 min de l'Hôtel Dieu

À 10 min de la Place Bellecour

EN TRANSPORTS :

Métro lignes B et D

Tramway lignes 1 et 2

Bus nombreuses lignes TCL

Train gares SNCF Perrache, Part-Dieu et Jean Macé

Vélo nombreuses pistes cyclables



PROGRAMME DE RÉNOVATION HAUT DE GAMME

10 studios de 21 à 25 m² et 7 T2 de 37 m²
baignés de lumière

- Programme réalisé par RPH filiale de Oscar Développement
- Acquisition en Résidence Principale ou Investissement Patrimonial.
- Dispositif Déficit Foncier ou Pinel ancien optimisé au Déficit Foncier ou LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel)

OSCAR Développement s'engage en faveur de l'environnement



DOUBLAGES INTÉRIEURS	ISOLATION DES COMBLES	
MURS PAR L'INTÉRIEUR	COMBLES AMÉNAGÉS	COMBLES PERDUS
MURS	TOITURE COMBLES AMÉNAGÉS	PLAFONDS

EXIGENCES FIXÉES PAR ARRÊTÉ APPLICABLES	LA RÉSISTANCE THERMIQUE R DE L'ISOLATION INSTALLÉE : M ² .K/W.		
Au 01/01/2018 - RT-2018	2,9	4,4	4,8
Au 01/01/2023 - RT-2023	3,2	5,2	4,8
OSCAR - PERFORMANCE 2020	3,7	6	7



FISCALITÉ

PINEL OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER

Réduction d'impôt : 12, 18 ou 21 % du prix d'acquisition du foncier (ainsi que les frais afférents) et sur les dépenses de transformation en habitation et sur les dépenses de réhabilitation, dans la limite globale de 5 500 € le m² de surface habitable et de 300 000 €, répartie respectivement sur 6, 9 ou 12 ans, à compter de l'année d'achèvement des travaux de transformation et de réhabilitation.

Déduction, sur option, des revenus fonciers, au titre de l'année de leur paiement, des dépenses d'entretien et de réparation sur parties communes dissociables des travaux éligibles à la réduction d'impôt, sous réserve des conditions prévues par l'article 31 du Code Général des Impôts et de la mise en location effective du bien immobilier à l'achèvement des travaux.

Imputation du déficit foncier (ne résultant pas d'intérêts d'emprunt) sur le revenu global dans la limite de 10 700 € / an sous réserve d'affecter l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation.

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

DÉFICIT FONCIER (HORS NICHES FISCALES)

Déduction des revenus fonciers des charges de la propriété prévues par l'article 31 du Code Général des Impôts (taxe foncière, intérêts d'emprunt, frais de gestion...).

Déduction des revenus fonciers des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration sous réserve du respect des conditions prévues par l'article 31 du Code Général des Impôts et de la mise en location effective du bien immobilier à l'achèvement des travaux.

Imputation du déficit foncier (ne résultant pas d'intérêts d'emprunt) sur le revenu global dans la limite de 10 700 € / an sous réserve d'affecter l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation.

LMNP LE STATUT LMNP PERMET:

De déclarer les loyers au régime du réel, dans la catégorie des B.I.C. (bénéfices industriels et commerciaux).

La déduction des charges afférentes à l'investissement (intérêts d'emprunt, charges de copropriété...) ainsi que des amortissements (du mobilier et de l'immobilier).

En cas de déficit, de le reporter sur les revenus de même nature pendant 10 ans.

De bénéficier du régime des plus-values des particuliers (abattements selon la durée de détention) en cas de revente.





NOS PRESTATIONS INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES DE QUALITÉ

Interieur

Parquet contrecollé chêne dans les entrées, séjours, chambres et dégagements

Chauffage individuel par des radiateurs à fluide caloporteur

Chauffage salle de bain assuré par sèche-serviettes

Carrelage au sol dans les pièces humides et faïence dans les salles de bains

Salles de bains équipées avec meuble vasque aux lignes contemporaines

Rideaux occultants

Exterieur

Menuiseries bois teintées de couleur

Double vitrage isolant et phonique

Porte d'entrée munie d'une serrure 3 points avec système anti-dégondage

Platine de rue permettant le contrôle de l'entrée de l'immeuble par Intratone

Bâtiment équipé pour la réception de la fibre

OSCAR DÉVELOPPEMENT, Un promoteur pas comme les autres...

Créée en 2003 par Christophe Cocquerel, OSCAR DÉVELOPPEMENT a pour vocation de « déconstruire pour mieux construire ».

La restructuration du patrimoine, la mise en valeur du foncier et son histoire ont amené la société à réaliser de nombreuses opérations de réhabilitation, la restructuration d'immeubles en appartements meublés pour étudiants, jeunes actifs, ainsi que la création d'hôtels par l'intermédiaire de l'ensemble de ses filiales à Lyon, Paris, Lille, Nice et Luxembourg.

« À l'heure où l'on parle de développement durable, j'ai voulu créer et développer ce groupe basé sur une réflexion. « Et si le développement durable commençait par la mise en valeur du patrimoine existant en le rénovant, le restructurant.» Tel est l'ADN d'Oscar Développement depuis 17 ans, que l'ensemble de l'équipe développe chaque jour. »

Christophe Cocquerel



9 Rue des
Trois Rois
Lyon 7
