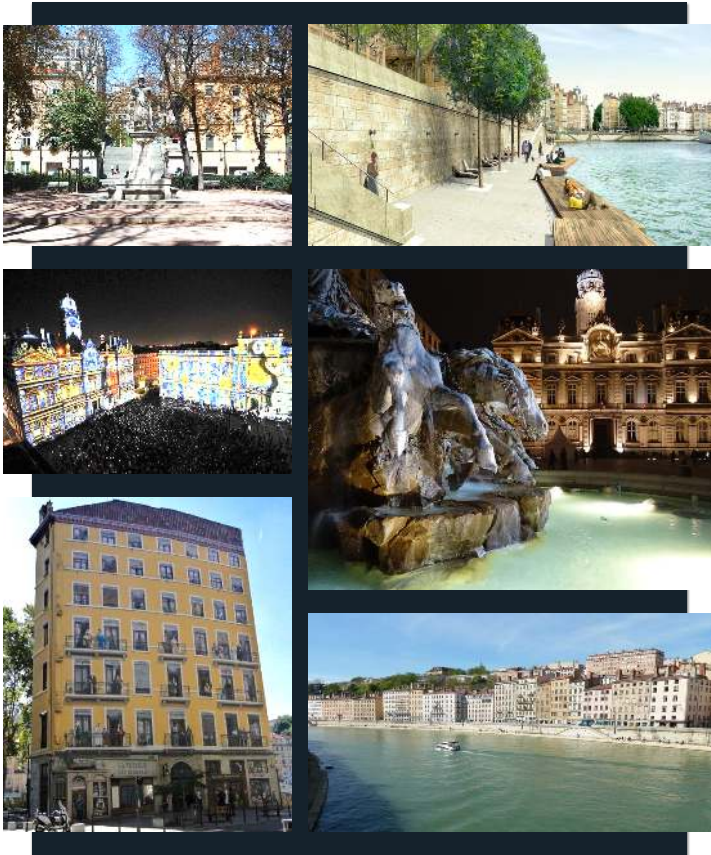


LE SA  NE

10 RUE CONSTANTINE  
69001 LYON



## LYON 1ER

Lyon 1<sup>er</sup>, plus petit de tous les arrondissements de Lyon, est composé du quartier des Terreaux, dont les bars et les pubs en font un des quartiers les plus vivants de la ville.

Sur les bords de Saône et plus à l'Ouest, on retrouve les secteurs des Chartreux ou de Saint-Vincent.

A l'est, s'imposent l'Hôtel de ville de Lyon et l'Opéra. Les pentes de la Croix-Rousse, du nom d'une des deux collines de Lyon, viennent compléter la partie Nord de cet arrondissement.

Lyon 1<sup>er</sup> est notamment connu pour sa forte déclivité, plusieurs artères principales ayant d'ailleurs pour nom « montée » (montée Saint-Sébastien, montée de la Grande Côte...). Lyon 1<sup>er</sup> était à l'origine très populaire : le plus bel exemple en est la traboule (passage publique à travers une cour d'immeuble) de la Cour des Voraces, symbolique de l'architecture « canuse », du nom des ouvriers de la soie qui peuplaient le quartier.



- Idéalement situé
- Au cœur d'un quartier historique
- A proximité de toutes commodités



LE SAÛNE

10 RUE CONSTANTINE  
69001 LYON

Immeuble **très bien entretenu** et ayant fait l'objet de d'importants travaux :

- Ravalement de façades en 2018
- Parties communes en 2015
- Zinguerie en 2018

L'accès de l'immeuble se fait par une grande porte – entre les deux parties du local commercial.

Le hall d'entrée abrite les boîtes aux lettres et donne sur l'escalier commun + une petite cour intérieure avec espaces poubelles et RACK Vélos.

L'immeuble ne dispose pas d'ascenseur (très faibles charges annuelles pour l'ensemble de la copropriété)

## LYON 1ER

### Transports en communs

 > Métro Station « Hôtel de Ville » à 5 mn à pieds

Ligne A – Perrache / Vaulx en Velin la Soie  
Ligne C – Hôtel de Ville Louis Pradel / Cuire

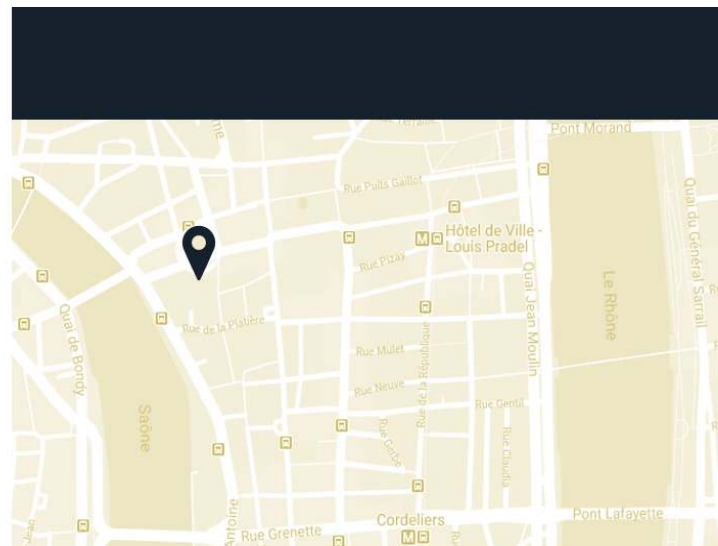
 > Bus Terreaux / Tobie Robatel à 1 mn à pieds

C13  
C18  
S6  
S12

> Bus Terreaux / La Feuillée à 2mn à pieds

19  
C3  
C14  
S1

 > Gare Saint Paul : 5 min à pieds (St Paul - L'Arbresle)  
Connexion avec Ligne de Métro D – Station Gorge de Loup



### Commerces

Tous commerces au pied de l'immeuble  
A proximité immédiate de nombreux cafés & restaurants

>> Logement occupé

Départ locataire possible : Avril 2024

Date de naissance locataire : Avril 1994

Loyer actuel : 728 € + 24 € Charges

Désignation des locaux	Superficie (m <sup>2</sup> ) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m <sup>2</sup> ) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m <sup>2</sup> )
Entrée G	3.95		
WC G	1.10		
Cuisine G	5.66		
Dégagement G	4.18		
Sdb G	3.24		
Séjour G	15.65		
Chambre 1 G	7.73		
Chambre 2 G	11.71		
Chambre 3 G	14.80		
Alcôve G	4.14		
<b>Totaux</b>	<b>72.16 m<sup>2</sup></b>	<b>0.00 m<sup>2</sup></b>	<b>0.00 m<sup>2</sup></b>



**DESCRIPTION GÉNÉRALE :**

- Etage : 5 / 6
- Superficie Carrez : 72,2 m<sup>2</sup>
- Typologie actuelle : Grand T3 Bis / 3 Chambres
- Typologie et usage possible : T2 - T3 - Bureaux - Division en plusieurs lots
- Nombre d'ouvertures sur rue : 4 fenêtres + + 1 Ouest sur extérieur
- Double vitrage : Bois/Aluminium +++
- Très Lumineux
- Chauffage : Gaz radiateurs individuels (chaudière récente)
- Etat général : A rafraichir
  - Chambres : Peintures à refaire
  - Séjour : A rafraichir
  - Cuisine : Indépendante / A Aménager
  - SDEau : A rafraichir
  - WC : A rafraichir

**ÉLÉMENTS FINANCIERS :**

- Prix de vente : 450 000 € (Frais agence inclus)
- Frais d'acquisition (7,8%) : 35 100 €
- Charges annuelles estimées : 850 € > (Taxe foncière similaire)
- Loyer mensuel en un lot :
  - Nu classique : 950 € à 1 000 €
  - Nu plafonné : 850 € à 950 €
  - Déficit foncier estimé : 25 000 €
  - Meublé classique : 1 050 € à 1 150 €
  - Meublé plafonné : 950 € à 1 000 €
- Loyer mensuel en 2 lots (30m<sup>2</sup> et 40m<sup>2</sup>) :

**30 m<sup>2</sup>**

- Nu classique : 450 € à 500 €
- Nu plafonné : 386 € à 485 €
- Déficit foncier estimé : 30 000 €
- Meublé classique : 500 € à 570 €
- Meublé plafonné : 450 € à 550 €

**40 m<sup>2</sup>**

- Nu classique : 600 € à 700 €
- Nu plafonné : 550 € à 680 €
- Déficit foncier estimé : 30 000 €
- Meublé classique : 670 € à 780 €
- Meublé plafonné : 615 € à 750 €

1. Résidence principale ou secondaire :  
→ Acquisition classique

2. Investisseurs locatifs : (Choix d'un régime pour 3 ans)

### LOCATION NUE

Bail : 3 ans – Renouvelable

#### 1/ Régime réel

- S'applique de fait si vos revenus fonciers dépassent les 15 000 €/annuels
- Déclaration : Charges – Revenus
- Idéal si immeuble et biens avec charges ou travaux
- Sont Déductibles :
  - > Frais et charges engagés pour la location
  - > Travaux effectués (Déficit Foncier \*)
  - > Charges de copropriété
  - > Primes d'assurance
  - > Taxe Foncière
  - > Intérêts emprunts

#### 2/ Régime forfaitaire (Abattement 30%)

- Ne pas excéder 15 000 € Revenus Fonciers annuels
- Intéressant si vos charges ne dépassent pas 30% de vos revenus fonciers

### LOCATION MEUBLÉE (Statut LMNP)

Bail : 1 an – Renouvelable

#### 1/ Régime réel (Nécessite un comptable)

- Déclaration : Charges – Revenus
- Idéal si immeuble et biens avec charges ou travaux
- Sont Déductibles :
  - > Frais et charges engagés pour la location
  - > Primes d'assurances
  - > Charges de copropriété
  - > Intérêts d'emprunt
  - > Amortissement du mobilier et des améliorations (*sur une durée allant de 5 à 10 ans, soit un taux compris entre 10 et 20 % par an*)
  - > Amortissement des locaux : *le prix d'achat du logement ne constitue pas une charge déductible mais il doit être amorti en fonction de sa durée de vie. Si celle-ci est estimée à 50 ans, on déduit pendant cette période 2 % du prix du bien chaque année. Par exemple, pour un logement acquis 100.000 €, vous pouvez déduire chaque année du montant des loyers 2.000 €.*

#### 2/ Régime forfaitaire (Abattement 50%)

- Ne pas excéder 72 600 € Revenus Fonciers annuels
- Intéressant si vos charges ne dépassent pas 50% de vos revenus fonciers

## ZOOM DEFICIT FONCIER (Régime réel – Location Nue)

Lorsque vos charges sont supérieures à vos recettes !

- Idéal pour réduire ses impôts sur le revenu ou maintenir son taux d'imposition actuel
- Idéal lorsque des travaux de rénovation sont engagés

→ 10 700 € déductibles chaque année et reportables jusqu'à 10 ans :

- durant 6 ans de l'ensemble de vos revenus
- durant 10 ans de vos seuls revenus fonciers.

## VOTRE INTERLOCUTEUR

### Exclusivité GRAND LYON IMMOBILIER

**Margaux CROIZIER**  
Responsable Service Transactions  
Expert Immobilier

3 Rue Henri IV – 69002 Lyon  
25 Rue Vauban – 69006 Lyon

06 67 15 95 93

[m.croizier@grand-lyon-immobilier.fr](mailto:m.croizier@grand-lyon-immobilier.fr)



GRAND LYON  
IMMOBILIER

## SOCIÉTÉ DE RÉNOVATION

**Stéphane FROMAIN**  
Maître d'œuvre – Contractant Général

5 rue Pierre Semard – 69600 Oullins

06 10 48 15 06

[stephane@flc-renovation.fr](mailto:stephane@flc-renovation.fr)



L'atelier du concept

## COURTIER (PRÊT IMMOBILIER)

**Jordan BOISSÉ**  
Courtier

37 Rue de l'Université - 69007 Lyon

06 88 05 80 67

[jboisse@cityandco.fr](mailto:jboisse@cityandco.fr)



## MISE EN LOCATION / GESTION LOCATIVE

**Aline DUCREUX**  
Directrice Département Gestion

23-25, rue du Plat – 69002 Lyon

04 26 78 49 12

[a.ducreux@presquile-galys.fr](mailto:a.ducreux@presquile-galys.fr)

