



LE N° 48

48 rue de la République,
69310, Pierre Bénite

SOMMAIRE



- 1 LE PROJET
- 2 L'EMPLACEMENT
- 3 LES PLANS
- 4 LA GRILLE DE PRIX
- 5 LE DISPOSITIF FISCAL

LE PROJET



Copropriété de 4 lots, entièrement rénovée, au cœur Pierre-Bénite, à proximité immédiate de Lyon.



Petit écrin de verdure au cœur de Pierre-Bénite, chaque rez-de-chaussée bénéficie d'un petit jardin privatif. Le R+1 profite quant à lui d'une terrasse de 35m².



Au carrefour de l'A7 et de l'A450, Pierre-Bénite est très bien desservie. La commune est en effet dotée d'un réseau de transports en commun performant et, qui est aujourd'hui encore renforcé depuis l'arrivée du métro B à Oullins.



D'autre part, le train, place Pierre-Bénite à 7 minutes seulement de la gare de Lyon Perrache et du nouveau quartier « Confluence ».

Livraison prévue fin 1^{er} semestre 2024





Université de Médecine et
de Maïeutique de Lyon



ter



LES PLANS



T2 – 31,30 m²



T2 – 30,30 m²



T5 – 95,90 m²

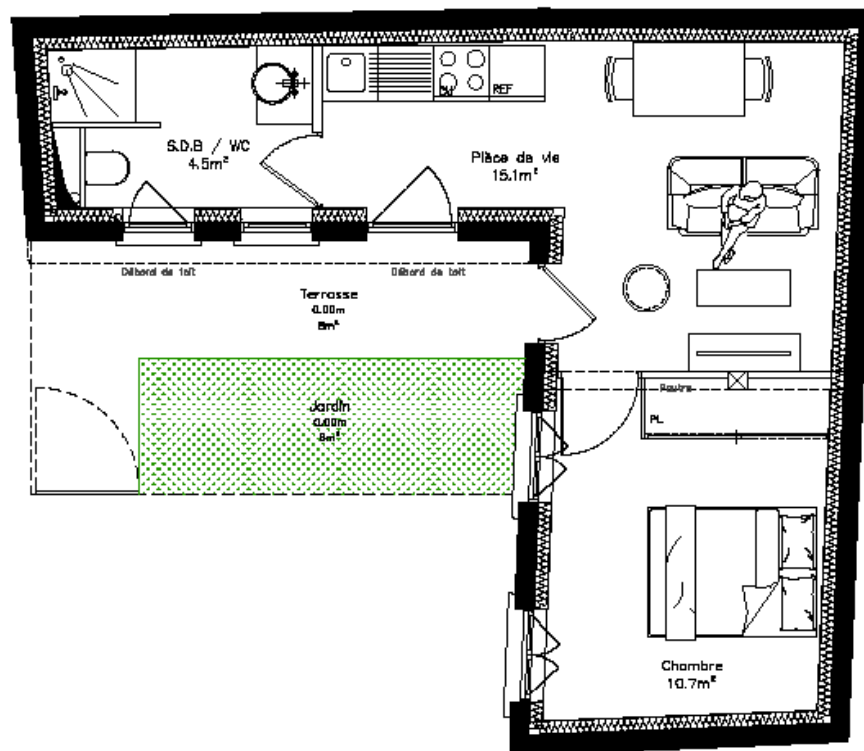
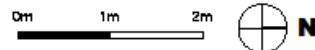
PLAN D'AMÉNAGEMENT

48 Rue de la République 69310 Pierre Bénite

N°LOT	NIVEAU	ÉCH
02	RDC	1/50ème

Surface logement	30,30 m ²
Pièce de vie	15,10 m ²
Chambre	10,70 m ²
SdB / WC	4,50 m ²
Surface extérieure	14 m ²
Terrasse / Jardin	6 m ²
Terrasse	8 m ²

Plan de repérage



Ce plan est l'illustration d'une possibilité d'aménagement du lot. Les surfaces sont indiquées sous réserve de modifications dues aux contraintes techniques de construction et aux tolérances d'exécution. Les différents éléments d'électroménager représentés sur ce plan n'ont qu'une valeur illustrative, les gaines et soffites sont mentionnées à titre indicatif et sont susceptibles de variations en fonction d'impératifs techniques et administratifs.



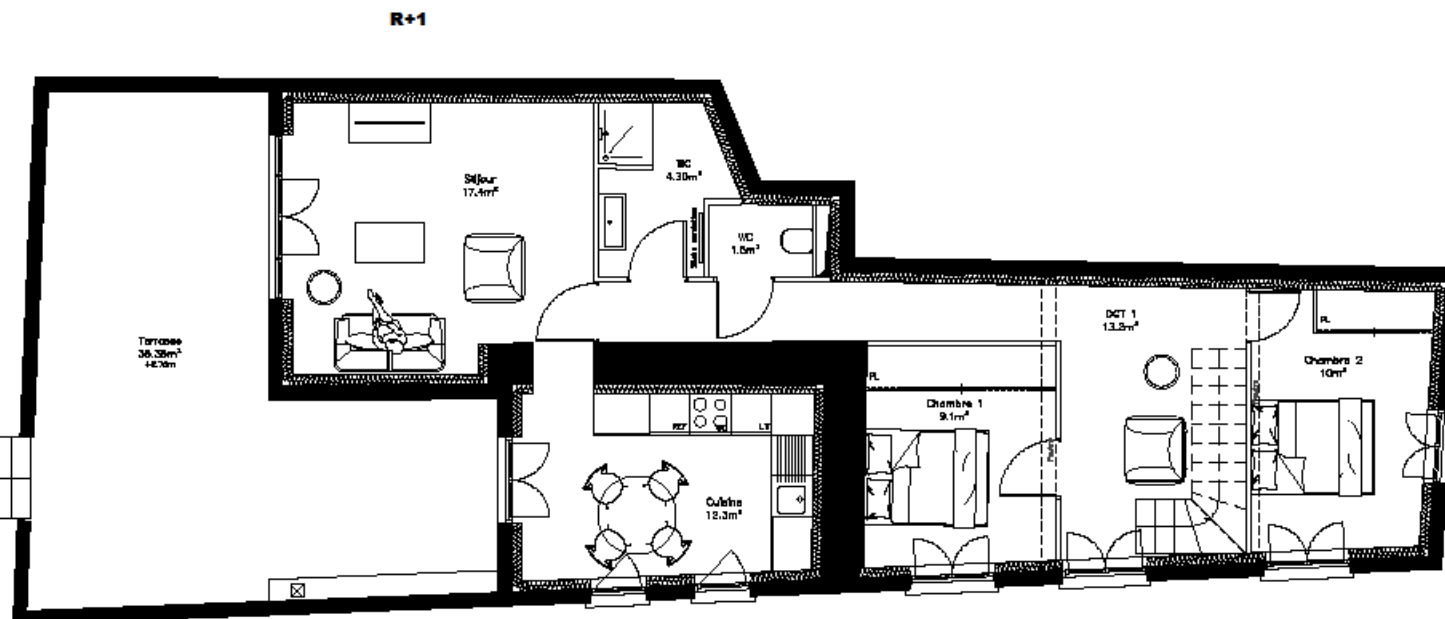
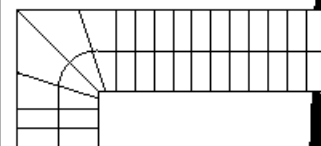
PLAN D'AMÉNAGEMENT

48 Rue de la République 69310 Pierre Bénite

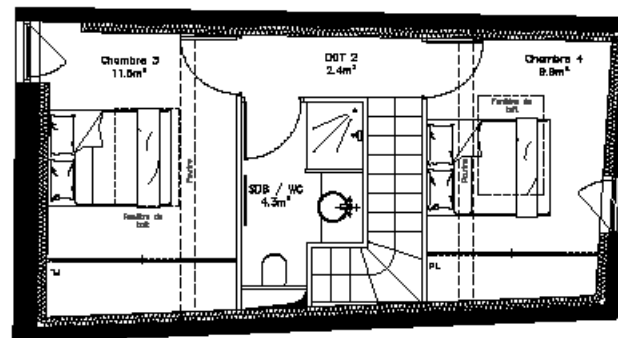
N°LOT	NIVEAU	ÉCH
03	R+1 et R+2	1/75ème

Surface logement	95,90 m ²
Séjour	17,40 m ²
Cuisine	12,30 m ²
Chambre 1	9,10 m ²
Chambre 2	10 m ²
DGT 1	13,20 m ²
SdB	4,30 m ²
WC	1,50 m ²
Chambre 3	11,50 m ²
Chambre 4	9,90 m ²
DGT 2	2,40 m ²
SdB / WC	4,30 m ²
Surface extérieure	36,36 m ²

Plan de repérage



R+2



Ce plan est l'illustration d'une possibilité d'aménagement du lot. Les surfaces sont indiquées sous réserve de modifications dues aux contraintes techniques de construction et aux tolérances d'exécution. Les différents éléments d'électroménager représentés sur ce plan n'ont qu'une valeur illustrative, les gaines et soffites sont mentionnées à titre indicatif et sont susceptibles de variations en fonction d'impératifs techniques et administratifs.



LE N° 48

-

Grille de Prix

Lots	Niveau	Type	Surface	Extérieur	Prix foncier	Prix travaux	Prix total	Ratio Foncier	Ratio travaux
1 -	RDC	T2	32,50 m2	23,00 m2	90'338,00€	112'125,00€	202'463,00€	45%	55%
2 -	RDC	T2	31,00 m2	14,00 m2	79'875,00€	106'950,00€	186'825,00€	43%	57%
3 -	R+1 / R+2	T5	95,90 m2	35,50 m2	234'410,00€	321'265,00€	555'675,00€	42%	58%

Le D é f i c i t F o n c i e r

N.m ;

mécanisme permettant à un propriétaire d'un bien immobilier, qui ne coûte plus que ce qu'il ne rapporte, de déduire la différence de son revenu global.

De manière plus explicite ...

Des travaux de restauration d'un bien immobilier destiné à la location nue permettent l'imputation des déficits occasionnés par ces dépenses sur les revenus fonciers du propriétaire.

Outre l'avantage fiscal, cet investissement permet aussi la constitution d'un patrimoine immobilier.



Déduction des revenus fonciers des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration

L'ensemble des dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration sera déductible des revenus fonciers l'année de leur décaissement.



Imputation du Déficit Foncier sur le revenu net global

L'éventuel déficit constaté sera imputable sur le revenu global dans la limite de 10.700€. L'excédant sera lui, reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.



Déduction des revenus fonciers et des charges de la propriété, prévues par l'article 31 du CGI

L'avantage est acquis si vous louez votre logement nu, à usage d'habitation, jusqu'au 31 décembre de la 3^{ème} année suivant celle au titre de laquelle l'imputation sur le revenu global a été pratiquée.

Un suivi juridique et fiscal est assuré par le Cabinet Rivière Avocats Associés