

# L'ORANGERIE

TASSIN-LA-DEMI-LUNE

KONEX





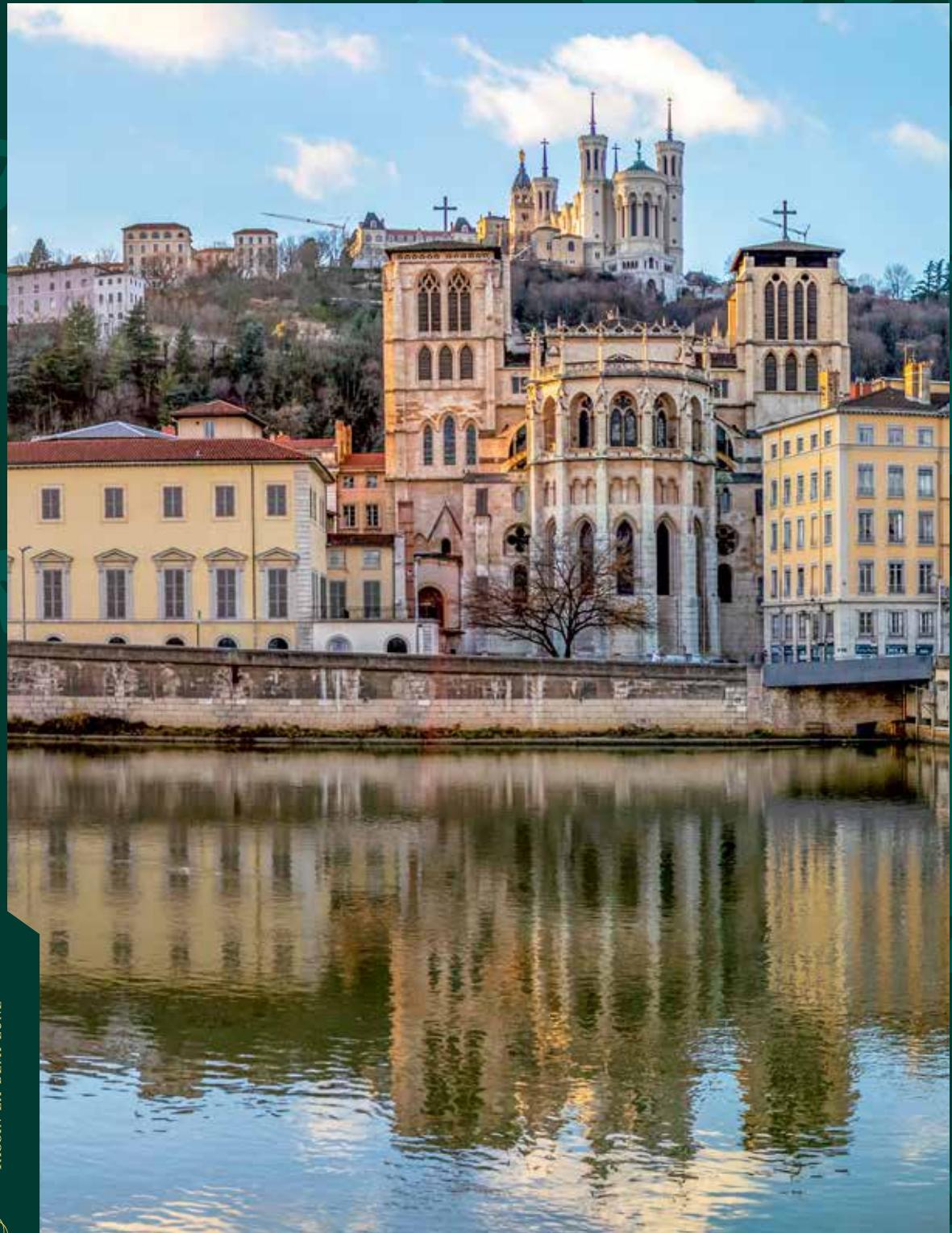
## L'ORANGERIE

SUCCOMBEZ  
AU **CHARME**  
DE L'**ANCIEN** ET  
À LA **QUIÉTUDE**  
DE TASSIN-LA  
**DEMI-LUNE**





À SEULEMENT 11 KM DE LYON,  
LA SECONDE MÉTROPOLE FRANÇAISE,  
UNE CAPITALE INTERNATIONALE ET CULTURELLE,  
UNE ÉCONOMIE FLORISSANTE,  
UNE SITUATION STRATÉGIQUE

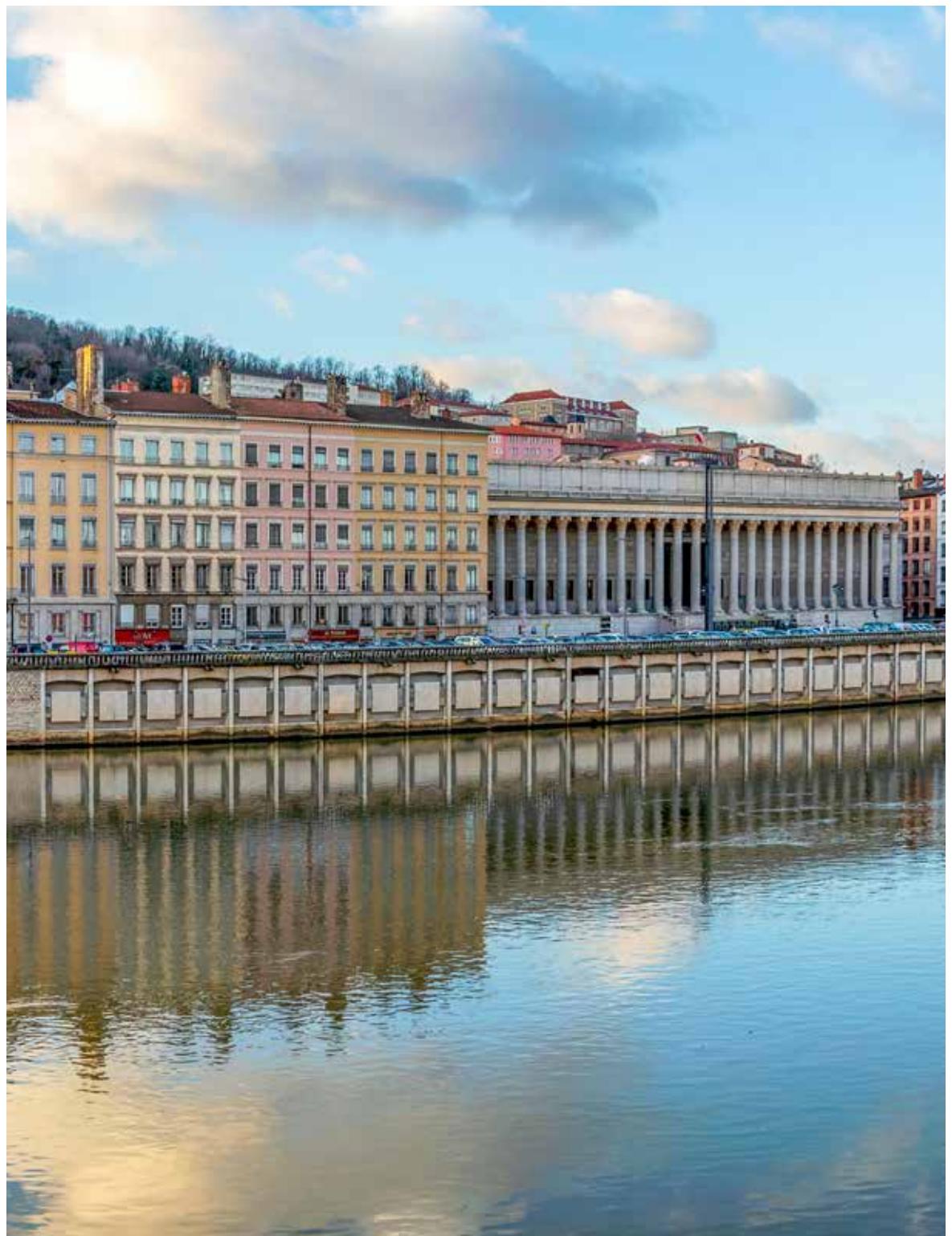


En deux décennies, Lyon est devenue **une métropole européenne et internationale** très prisée pour son **dynamisme économique et culturel**. Elle associe désormais tradition et modernité et rayonne à travers le monde.

L'ancienne capitale des Gaules **classée au patrimoine de l'UNESCO**, est réputée pour sa vie culturelle foisonnante (Biennale de la danse, Biennale internationale d'art contemporain...) et sa mise en lumière nocturne. C'est aussi **une référence incontournable de la gastronomie mondiale** (chefs étoilés, bouchons Lyonnais et écoles de cuisine réputées mondialement).

Lyon, c'est aussi **le 2e pôle économique Français** où 10 000 entreprises sont créées par an. Elle possède un tissu industriel dense et renouvelé qui contribue à faire de Lyon l'un des plus forts PIB parmi les régions en Europe.

À mi-chemin entre mer et montagne, Lyon s'est encore classée au **1er rang européen pour sa qualité de vie**, pour la 3e année consécutive. L'un des plus grands atouts de Lyon est son emplacement exceptionnel : à proximité de la montagne (2h en voiture), du Sud (1h40 en TGV), et de Paris (2h en TGV)... mais aussi sa situation stratégique grâce à **son aéroport international, Lyon St-Exupéry** et ses nombreux axes autoroutiers.



# TASSIN-LA-DEMI LUNE

## UNE COMMUNE PRISÉE PAR SA PROXIMITÉ AVEC LYON, ET PAR SON DYNAMISME



### À SEULEMENT 10 MINUTES DU CENTRE DE LYON

Tassin-la-Demi-Lune est une commune située dans le secteur très recherché de l'Ouest Lyonnais.

Elle est appréciée pour sa proximité avec Lyon, et son cadre familial entre ville et campagne, la commune compte environ 22 000 habitants pour une superficie de 741 hectares.

### UNE COMMUNE DYNAMIQUE AUX PORTES DE LYON

C'est une ville riche de 1 792 entreprises et qui compte 6 247 emplois.

Elle est également entourée des communes telles qu'Écully, Francheville et Champagne-au-Mont-D'Or.

Elle est considérée comme une commune urbaine, car elle fait partie des communes de densité intermédiaire selon l'Insee.

Elle appartient également à la métropole de Lyon. Elle est très bien desservie par les transports en commun, bus et gares.

L'accès au centre de Lyon se fait par l'autoroute A6, le TEO (Trans-Est-Ouest) ou par le tunnel de Croix-Rousse.

Le projet d'une nouvelle ligne de métro, la ligne E, desservira Tassin pour la relier au centre de Lyon, place Bellecour ou Hôtel de Ville, un projet qui devrait voir le jour en 2030 !



## TASSIN-LA-DEMI-LUNE

À 10 MIN  
DU CENTRE DE LYON

741  
HECTARES ENTOURÉS  
DE FORÊTS

22 145  
HABITANTS

1 792  
ENTREPRISES

6 247  
EMPLOIS

# TASSIN-LA-DEMI-LUNE, À L'ESPRIT DE VILLAGE PRÉSERVÉ



## L'ESPRIT VILLAGE

Tassin est une commune agréable, calme et charmante. Le centre a subi un réaménagement important ce qui lui donne, en plus de nombreux commerces de proximité et de qualité, une atmosphère moderne et chic.

Les rues commerçantes du quartier de l'Horloge regorgent de bonnes adresses, où des boutiques indépendantes côtoient de grandes enseignes. D'autres boutiques sont à noter comme des boutiques de décoration, librairie...

Dans ce même quartier, les restaurants tels que le rooftop, Daddy Poule, la brasserie Halles 9... ont très bonne réputation.

## LA VIE AU QUOTIDIEN

Idéale pour les familles et les personnes qui travaillent sur Lyon, Tassin-la-Demi-Lune offre la possibilité de vivre entre nature et ville.

La commune offre à ses habitants toutes les commodités, avec de nombreuses écoles, des commerces de qualité, diverses infrastructures et de jolis parcs comme le Parc de l'Orangerie.

En termes d'éducation, Tassin-la-Demi-Lune possède 7 écoles maternelles, 5 écoles élémentaires, 2 collèges et 1 lycée. C'est donc une vie très agréable et pratique pour la vie de famille. Côté vie pratique, vous trouverez un grand Casino et le marché se trouve tous les vendredis matin à côté de l'Horloge.

Les activités ne manquent pas avec un cinéma, un théâtre, une médiathèque et une école de musique.

L'espace culturel l'Atrium propose de nombreuses représentations tout au long de l'année : pièces de théâtre, ballets et concerts.

En ce qui concerne le sport, la commune dispose de 3 gymnases, 3 stades, un skate park ainsi qu'un complexe où vous pouvez trouver un centre de remise en forme aquatique, des courts de tennis et un mini-golf.

## À PROXIMITÉ



### COMMERCES ET SERVICES

Dans un rayon de 2 km :

Boulangerie à environ 5 min à pied  
Restaurants et commerces de proximité  
Cabinets médicaux et pharmacies  
Postes, tabacs presses, banques...

### ÉTABLISSEMENT SCOLAIRES

7 écoles maternelles

5 écoles élémentaires

2 collèges

1 lycée

### LOISIRS & SPORT

un cinéma, un théâtre  
une médiathèque et une école de musique

3 gymnases, 3 stades, et un skate-park

### TRANSPORTS ET ACCÈS

Lignes de Bus 98-52-5-72

à 3 min à pied

Gare routière à 3 min en voiture

Autoroute du Soleil à 3 min en voiture

## UN INVESTISSEMENT SÛR

Choisir "L'ORANGERIE", c'est réaliser un investissement patrimonial unique au cœur de la prisée Tassin-la-Demi-Lune.

L'ORANGERIE, c'est une ancienne maison réhabilitée, composée d'un ensemble de 3 bâtiments en pleine propriété (situé au 1, chemin du Gouttet), dont le bâtiment principal est classé élément bâti patrimonial.

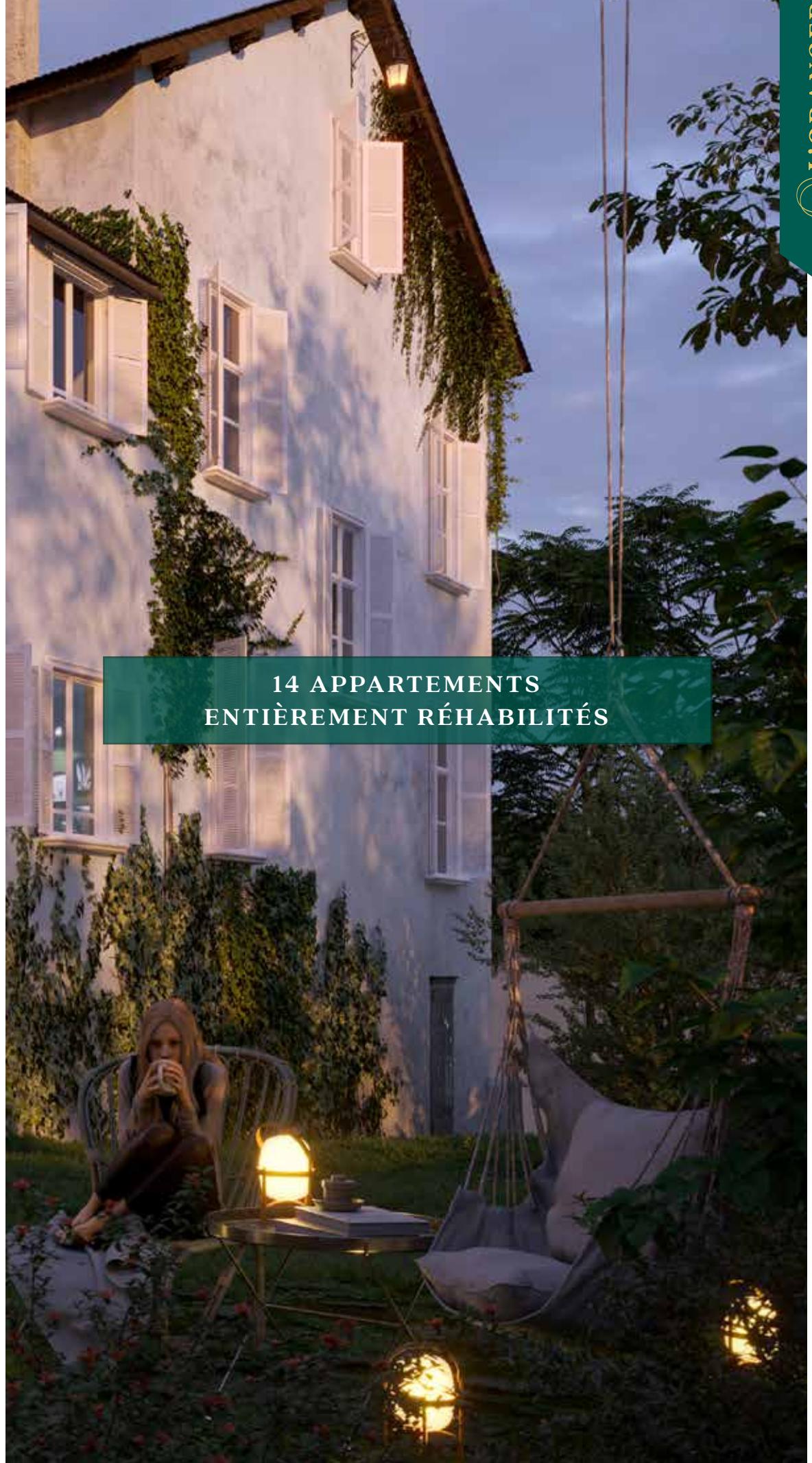
À seulement 10 min de Lyon, proche d'un village préservé et animé grâce à ses commerces et ses restaurants, cette résidence possède tout pour séduire ses futurs propriétaires.

## UN PROGRAMME QUI SE FOND À SON ENVIRONNEMENT

Une réhabilitation complète des parties communes (portes d'entrée, boîtes aux lettres, local poubelles et escaliers), et des appartements.

Le programme compte **14 appartements**, dont 5 avec leurs jardins privatifs, ainsi qu'un jardin commun qui offre des places de stationnement.

Du studio au trois-pièces, on imagine facilement notre vie à l'intérieur de ce lieu charmant, à l'orée de Lyon.



14 APPARTEMENTS  
ENTIÈREMENT RÉHABILITÉS

LE CONFORT, LA MODERNITÉ  
ET LA QUALITÉ DE VIE



## LES PRESTATIONS



### SÉJOUR ET CHAMBRE :

- Parquet contrecollé

### SALLE DE BAIN ET WC :

- Carrelage grand format

### SALLE DE BAIN :

- Faïence toute hauteur, toute périphérie, grand format.
- Teinte des revêtements de sol au choix du client selon la gamme proposée.
- Meuble vasque, robinetterie douche et sèche-serviette.

### CUISINE :

- Équipée d'une plaque de cuisson, d'une hotte et d'un réfrigérateur

### AUTRE :

- Chauffe-eau extra plat
- Chauffage électrique individuel à fluide caloporteur

## FISCALITÉ





## 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

**Vous avez également la possibilité d'investir via une SCI afin de favoriser la transmission du patrimoine tout en bénéficiant des avantages du déficit foncier.**

## PINEL OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER

• **Réduction d'impôt** : la location de votre bien vous permettra de bénéficier d'une réduction d'impôts de 12 % sur 6 ans de location, 18 % sur 9 ans et 21 % sur 12 ans. Il est également possible de louer ce bien à des membres de votre famille, ascendants ou descendants. La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du bien dans la limite de 5 500 € par mètre carré de surface habitable, sans pouvoir dépasser globalement 300 000 €.

• **Déduction, sur option, des revenus fonciers**, au titre de l'année de leur paiement, des dépenses d'entretien et de réparation 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 et 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.

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

## LES ENGAGEMENTS KONEX

### INSERTION URBAINE ET ARCHITECTURALE

### LA CONFIANCE

La relation client est notre principale priorité. Conscients de l'importance de l'achat d'un logement, nous avons fait le choix de bâtir avec vous un lien durable.

### LE SAVOIR-FAIRE

de nos collaborateurs sur lesquels vous pouvez compter à chaque étape de votre projet d'acquisition.

### L'ENGAGEMENT DURABLE

**Konex** s'engage pour l'environnement grâce à l'isolation, et le doublage intérieur.

#### DOUBLAGE INTÉRIEUR



Murs

#### ISOLATION



Toiture



Plafonds

Exigences fixée par Arrêté applicable	LA RESISTANCE THERMIQUE DE L'ISOLATION		
AU 01/01/2018	2,2	4	4,8
AU 01/01/2023	2,2	4	5,2
L'ORANGERIE : Performances après travaux	3,125	5,14	5,7

Retrouvez nos réalisations sur [konex-ingenierie.com](http://konex-ingenierie.com)





# O

## L'ORANGERIE

1, chemin du Gouttet  
TASSIN-LA-DEMI-LUNE

# KONEX

MAITRISE  
**D'OUVRAGE DÉLÉGUÉE**

MAITRISE  
**D'OEUVRE**

ÉCONOMIE  
**DE LA CONSTRUCTION**

**ADRESSE**  
10 quai des Célestins  
69002 LYON  
**TÉLÉPHONE**  
04 27 11 57 26  
**e-mail / web**  
[contact@konex-ingenierie.com](mailto:contact@konex-ingenierie.com)  
[konex-ingenierie.com](http://konex-ingenierie.com)