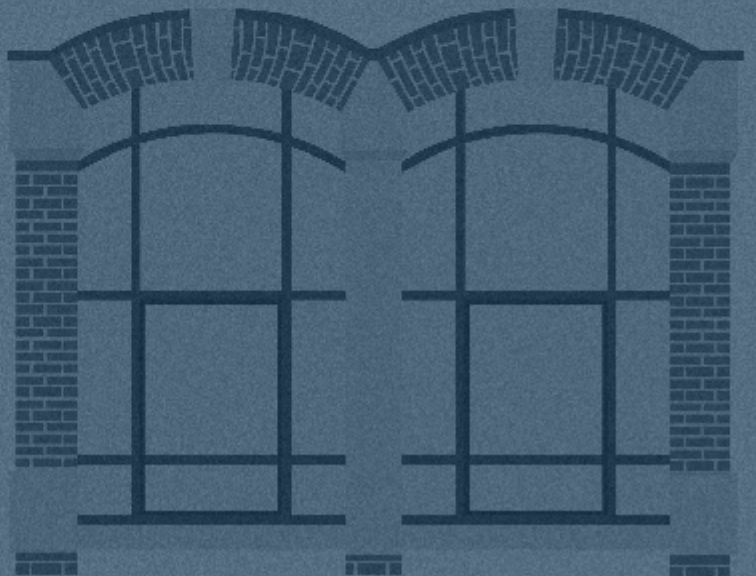
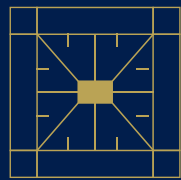


LES ATELIERS DE CHOULANS

LYON 5





LES ATELIERS DE CHOULANS

LYON 5

UN LIEU CHARGÉ D'HISTOIRE, situé au coeur du 5^e arrondissement de Lyon.

Le 142 Montée de Choulans est l'édifice qui porte l'histoire de Lucien Bégule, une figure emblématique et reconnue du vitrail à Lyon et en France, qui a également réalisé un vitrail de la célèbre basilique Notre-Dame de Fourvière.

Lucien Bégule (1848-1935), peintre-verrier et héritier d'une famille bourgeoise lyonnaise, construit « les Ateliers de Choulans » en 1881, spécialisés dans la réalisation de vitraux profanes et religieux.

C'est son ami et architecte Auguste Monvenoux qui conçoit les plans des futurs ateliers dans un style Florentin. Les travaux débutent en 1878 et l'inauguration aura lieu en 1881.

Lucien Bégule devient l'un des artistes majeurs de la région lyonnaise. Parmi ses œuvres les plus marquantes, on peut citer les vitraux des Saint-Georges combattant le dragon et à Louise Labbé respectivement primés lors des expositions universelles de Paris de 1889 et 1900.

LAISSEZ-VOUS SÉDUIRE
PAR CE LIEU HORS DU TEMPS,
SON CHARME ATYPIQUE,
ET SA VUE PANORAMIQUE
SUR LA VILLE DE LYON





LES ATELIERS DE CHOULANS

AU CŒUR DE LYON, SECONDE MÉTROPÔLE FRANÇAISE.

RAYONNEMENT INTERNATIONAL

En deux décennies, Lyon est devenu **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.

CAPITALE CULTURELLE ET GASTRONOMIQUE

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).

ÉCONOMIE FLORISSANTE

Lyon, c'est aussi **le 2^e 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.

SITUATION STRATÉGIQUE

À mi-chemin entre mer et montagne, Lyon s'est encore classé au **1^{er} rang européen pour sa qualité de vie**, pour la 3^e 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.

LYON 5, UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL DANS LE CŒUR HISTORIQUE DE LYON.



Le 5e arrondissement est un quartier qui fait partie intégrante de la ville de Lyon.

Au-delà de la colline, le 5^e s'étend sur une large zone de l'Ouest lyonnais. Bordé au Nord par le 9^e et au Sud par la commune de Sainte-Foy-Lès-Lyon. Lyon 5^e est un quartier très recherché, à la fois par sa géographie et par ses nombreux monuments historiques, tels que : la basilique, le théâtre antique et l'Odéon de Fourvière, le Château de Menival, la cour d'appel (anciennement le palais de justice), la Tour Rose et bien d'autres encore.

Cet arrondissement, très riche historiquement, est classé et inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Surmontée de la basilique Notre-Dame de Fourvière, monument religieux relativement récent (fin du XIX^e siècle) qui marque le paysage de Lyon, elle est aussi le lieu où se concentrent, sur son flanc dominant la Saône, les vestiges d'installations romaines et gallo-romaines comme le Théâtre Romain ou les Thermes.

Sans oublier, le Vieux Lyon, où vous apprécierez de sillonner les rues de ce vieux quartier, désormais parfaitement réhabilité, à travers les maisons et ses traboules.

UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ

Avec ses parcs et jardins, ses vues sur Lyon et ses environs, cet arrondissement offre un cadre vie privilégié. On y trouve tous les commerces de proximité et plusieurs marchés favorisant une ambiance villageoise.

En matière d'éducation, vous pourrez retrouver certains des meilleurs lycées de Lyon tels que le lycée aux Lazaristes, Les Maristes ou encore Notre-Dame des Minimes ainsi que l'école Bilingue internationale français-anglais West Point. Au niveau de l'enseignement supérieur, vous trouverez l'ECAM et les écoles de communication du 7^e qui sont très proches tel qu'ESP Lyon ou l'ISCOM ou l'école de Condé.

Touristes et mélomanes se rendent à l'amphithéâtre romain où sont organisées chaque année les « Nuits de Fourvière ». Avec ses bouchons, ses cafés-théâtres, le Vieux Lyon vous offre bon nombre de divertissements nocturnes.

Et pour ceux qui voudraient parfaire leur culture, certaines visites s'imposent : musée Gadagne, Basilique de Fourvière, musée Miniature et Cinéma, musée Lugdunum...

	À 5 MIN DE LA PLACE BELLECOUR	
	50 400 HABITANTS	
	PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO	
	VUE IMPRENABLE SUR LYON	

LA MONTÉE DE CHOULANS, PRENEZ DE LA HAUTEUR !



La montée de Choulans est la principale voie d'accès à la colline de Fourvière depuis le bord de la Saône. Son nom lui vient d'une fontaine qui était située dans ce quartier.

À 5 min à pied, le quartier de Saint-Just est une enclave comme suspendue en amont de la ville, paisible, mais animée, excentrée sans être isolée.

UN EMPLACEMENT IDÉAL

Rien de plus facile que de se rendre dans le centre de Lyon !
C'est la liaison entre les quais de Saône et Fourvière, où les déplacements sont ultra-facilités avec un accès routier idéal pour rejoindre le centre de Lyon en 2 min.

Par la montée des Choulans, vous rejoignez directement en voiture la gare de Lyon Perrache et la Presqu'île. Et pour ceux qui préfèrent emprunter les transports en commun, le funiculaire F1 appelé «Funiculaire de Saint-Just», qui existe depuis 1878, les mène en quelques minutes au Vieux Lyon, pour flâner dans les ruelles pavées, et faire une pause détente dans l'un de ces bistrot lyonnais typiques.

Le quartier est également desservi par différentes lignes de bus.

Plus haut, accessible en bus, la station de Métro de Trion vous permet de rejoindre très facilement les autres points de la Métropole.

LE QUARTIER DE SAINT-JUST

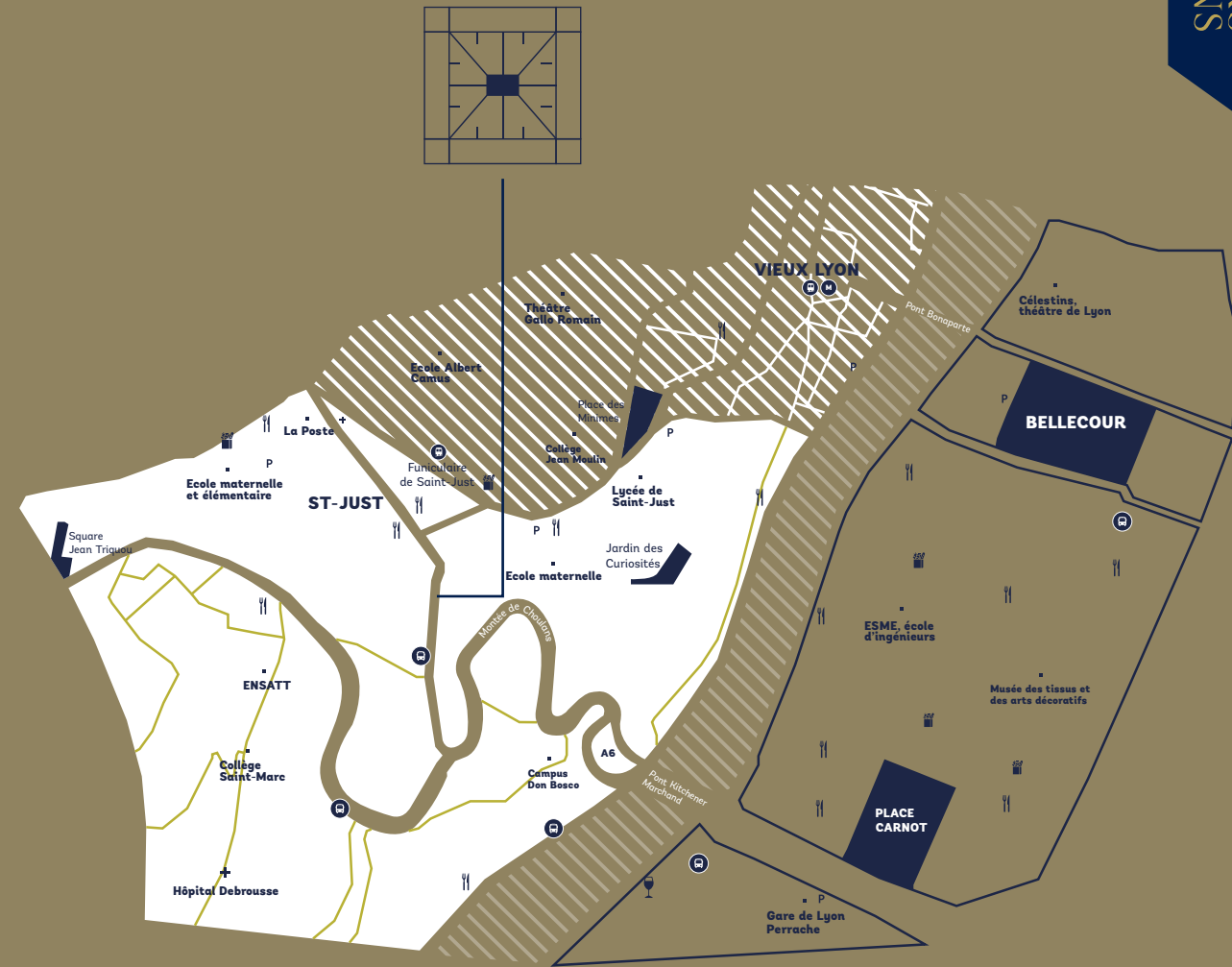
Un quartier résidentiel et animé de Lyon dont la personnalité est ancrée dans son histoire. Le quartier est niché entre la colline de Fourvière et celle de Saint-Irénée, passerelle entre le Vieux Lyon et l'Ouest lyonnais.

Centre névralgique, la place de Trion avec son arrivée du funiculaire abrite de nombreux commerces de proximité, des cafés et des petits immeubles des années 70. De là, vous pouvez rejoindre Gorges de Loup et son métro, le Point du Jour, le quartier Saint-Irénée et bien sûr Fourvière.

Saint-Just et Saint-Irénée vivent au rythme de leurs élèves, collégiens et lycéens qui se rendent quotidiennement dans les nombreux établissements du quartier.

Saint-Just a su attirer de belles tables comme le restaurant Christian Têtedoie avec sa vue époustouflante. En contrebas, le Vieux Lyon ne manque pas d'adresses gourmandes et gastronomiques.

À PROXIMITÉ



COMMERCES ET SERVICES

À 7 min à pied de la place Trion où vous trouverez :

des boulangeries,
des restaurants et des commerces de proximité,
des cabinets médicaux et des pharmacies,
un poste, un tabac presse, des banques...

ÉTABLISSEMENT SCOLAIRES

7 écoles maternelles
5 écoles élémentaires
2 collèges
1 lycée
Des écoles supérieures : ENSATT, ESME, ECAM...

LIEUX HISTORIQUES

Le théâtre Gallo Romain
La basilique Notre-Dame de Fourvière
Le Château de Menival,
Le Jardin des curiosités...

TRANSPORTS ET ACCÈS

Funiculaire de St-Just (à 7 min à pied)
7 Arrêts de Bus dont les lignes 55-C20-C21 (à 1 min à pied)
Accès à l'Autoroute A6-A7 (à 1 min en voiture)

UN INVESTISSEMENT SÛR

Choisir "LES ATELIERS DE CHOULANS", c'est réaliser un investissement patrimonial unique au cœur de Lyon.

L'ancien atelier, idéalement situé au 142, montée de Choulans, sur les hauteurs, offre un superbe panorama sur la ville de Lyon.

À seulement 5 min de la place Bellecour, et à côté du charmant quartier de Saint-Just (animé grâce à ses commerces et ses restaurants), cette résidence est idéalement située.

UN PROGRAMME DANS LE RESPECT DE SON ENVIRONNEMENT

Le bâtiment (composé de deux ailes et une tourelle) est entièrement réhabilité, tout en respectant l'histoire du lieu, comme la conservation des vitraux existants.

Mais aussi, une réhabilitation complète des parties communes (portes d'entrée, boîtes aux lettres, local poubelles et escaliers), et des espaces extérieurs.

Le programme compte 14 appartements, dont certains avec des terrasses privatives.

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



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



LE DÉFICIT FONCIER



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

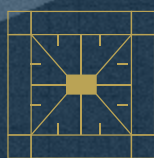


Plafonds

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
LES ATELIERS DE CHOULANS Performances après travaux	3,125	5,14	5,7

Retrouvez nos réalisations
sur konex-ingenierie.com





LES ATELIERS DE CHOULANS

LYON 5

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

konex-ingenierie.com