



CHÂTEAU
LA GUERRIÈRE

CERTAINS LIEUX
VOUS APPELLENT,
COMME DANS
UN MURMURE

Classé Monument Historique depuis 1998, le **Château La Guerrière** se distingue par la qualité de ses décors intérieurs et l'ordonnement original de ses jardins. Le **majestueux édifice** témoigne de l'architecture des nombreuses demeures de la noblesse lyonnaise, bâties du XVI^e au XVIII^e siècle.

MÉTROPOLE DE LYON

TERRE DE LUMIÈRE ET DE CONFLUENCE

2^e AGGLOMÉRATION DE FRANCE

~

Au cœur de la région Auvergne Rhône-Alpes, la Capitale des Gaules rayonne. Idéalement situé, ce carrefour économique et culturel attire à lui entrepreneurs, actifs et étudiants de tous horizons. La **deuxième agglomération française** collectionne les distinctions, dont celle de **première métropole connectée et innovante de France** en 2020. Ce pôle d'attractivité dynamique progresse dans le domaine des services aux entreprises comme dans le secteur de l'ingénierie, portés par une activité soutenue des réseaux de transport.

2^e PÔLE ÉCONOMIQUE
DE FRANCE

1,3 MILLION
D'HABITANTS

174 899
ÉTUDIANTS



UN CONCENTRÉ DE TALENTS
OÙ LA CRÉATIVITÉ
S'EXPRIME PLEINEMENT

~

Cité d'art et d'histoire, Lyon éblouit par la richesse et la diversité de son architecture. Inscrite au **Patrimoine Mondial de l'Unesco**, la ville attire à elle **6 millions de visiteurs par an**, au sein de ses sites classés, musées et restaurants. Tout au long de l'année, de **grands événements à portée internationale** tels que la Fête des Lumières, le Festival Lumière dédié au cinéma, les Nuits de Fourvière au sein de l'amphithéâtre romain, ou encore les Biennales d'Art contemporain et de Danse font rêver petits et grands.

2^e PLUS BELLE VILLE
DU MONDE

en 2020 par le magazine
Condé Nast Traveler



× La skyline de Lyon avec les tours Incity, Oxygène et le « Crayon »



1^{re} MÉTROPOLÉ LA PLUS ATTRACTIVE DE FRANCE

~
Stratégiquement positionnée sur l'axe européen nord-sud, Lyon occupe un poste clé, au carrefour de multiples voies commerciales. Irriguée par un riche **réseau de transports autoroutier, ferroviaire, aérien et fluvial**, elle attire naturellement à elle les entreprises désireuses de s'implanter dans la région. L'aéroport **Lyon - Saint Exupéry** se classe ainsi deuxième à l'échelle nationale en matière de trafic voyageurs avec plus de **11 millions de passagers** par an.



CAPITALE DE LA GASTRONOMIE
avec 4 840 restaurants dont 17 étoilés au Guide Michelin

LE GOÛT DES BONNES CHOSES

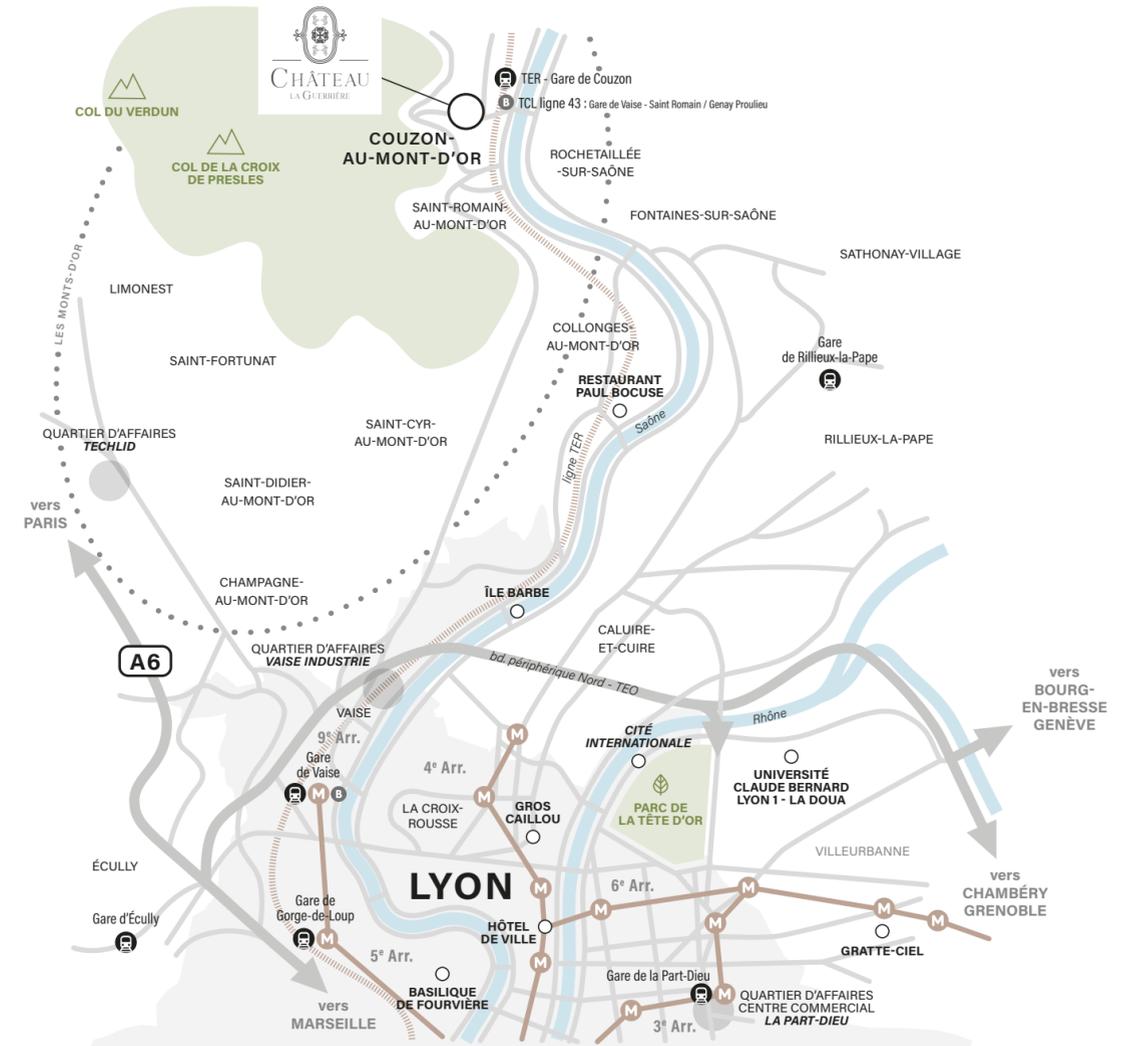
~
Les gastronomes en herbe comme les plus avertis trouvent aisément leur bonheur à Lyon. **Cité de la bonne chair par excellence**, elle jouit d'une aura mondiale, nourrie notamment par la cuisine de **Paul Bocuse**. Les « Bouchons lyonnais » restaurants typiques du second arrondissement, proposent une **cuisine traditionnelle** issue des « Mères lyonnaises ». Cuisinières adoubées par les critiques culinaires au début du XX^e siècle, ces dernières travaillaient à l'origine au service de grandes maisons bourgeoises avant d'ouvrir seules leur établissement, à l'instar de la Mère Brazier. À seulement 7 minutes de Couzon se trouve **le mythique restaurant étoilé** de Paul Bocuse, fondé en 1954.

Sources : arthur-loyd.com - Aéroports de Lyon - grandlyon.com - lyon-metropole.cci.fr - sytral.fr

AUX PORTES DE LYON

À SEULEMENT 16 MINUTES EN VOITURE

DU QUARTIER D'AFFAIRES ET DU PÔLE MULTIMODAL DE VAISE



EN TRAIN :

Gare de Couzon-au-Mont-d'Or : 11 min à pied du château
Gare de Couzon > Gare de Vaise : 8 min

EN BUS :

Arrêt Couzon : 10 min à pied du château
Ligne 43 : Couzon > Gare de Vaise : 18 min

EN VOITURE :

Restaurant gastronomique Paul Bocuse : 7 min
Cité Internationale - Parc de la Tête d'Or
Université Claude Bernard - Lyon 1 : 20 min
Fourvière : 22 min
La Part Dieu : Gare - Quartier d'affaires - Centre commercial : 24 min
Aéroport Lyon - Saint Exupéry : 35 min

EN VÉLO'V :

Station Couzon Centre : 11 min à pied du château

Source : google maps

1 AÉROPORT INTERNATIONAL
Lyon - Saint Exupéry



× L'Aéroport de Lyon Saint-Exupéry abrite aussi une gare TGV

3 GARES TGV
Part-Dieu, Perrache, Saint-Exupéry



4 LIGNES DE MÉTRO

7 LIGNES DE TRAMWAY



× TER et tramway desservent l'agglomération lyonnaise

6 AXES AUTOROUTIERS
A7 - A6 - A42 - A46 - A43 - A89

120 LIGNES DE BUS

LES MONTS D'OR

Albigny-sur-Saône, Champagne-au-Mont-d'Or, Chasselay, Collonges-au-Mont-d'Or, **Couzon-au-Mont-d'Or**,
Curis-au-Mont-d'Or, Limonest, Poleymieux-au-Mont-d'Or, Saint-Cyr-au-Mont-d'Or, Saint-Didier-au-Mont-d'Or,
Saint-Germain-au-Mont-d'Or, Saint-Romain-au-Mont-d'Or

× Les murs en pierres dorées typiques des villages des Monts d'Or



× Les vallons du Mont Thou et son radar militaire



× Depuis 1984, les vignes des Monts d'Or bénéficient de l'AOC Coteaux du Lyonnais



× Le bénitier de l'église de Saint-Romain-au-Mont-d'Or

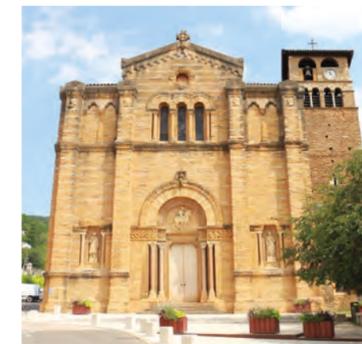
VÉRITABLE POUMON VERT DU NORD-OUEST LYONNAIS

Au nord-ouest de Lyon s'étend le très prisé massif des Monts d'Or, sur dix kilomètres environ. Ce véritable poumon vert aux portes de la cité est doté de 12 communes où il fait bon vivre. Les villages des Monts d'Or offrent un **havre de paix, baigné de nature**, au charme authentique. Couzon s'inscrit parmi eux et compte de nombreuses maisons et édifices construits en « **pierres dorées** » ; matériau si représentatif et emblématique de la région. Ses habitants profitent d'un cadre de vie paisible, encadré par de grands espaces où s'alternent **plaines, forêts et vignes**.

COUZON-AU-MONT-D'OR

LE CHARME DES PIERRES DORÉES

Le village se découvre au fil de ses rues anciennes, pleines d'Histoire : de l'**église Saint-Maurice** dont les premières fondations remontent au XIII^e siècle, à la **place Ampère** aux balcons dotés de ferronneries du XIX^e. Les promeneurs s'émerveillent devant les façades des maisons patrimoniales, se mirent dans les eaux de l'ancien lavoir du village et déambulent dans le dédale de rues pittoresques. Il suffit de traverser le **pont historique de Couzon** pour accéder, de l'autre côté de la Saône, à la voie verte dédiée aux piétons, cyclistes et amateurs de glisse.



× L'église Saint-Maurice de Couzon-au-Mont-d'Or



× Les ruelles pleines de charme de Couzon



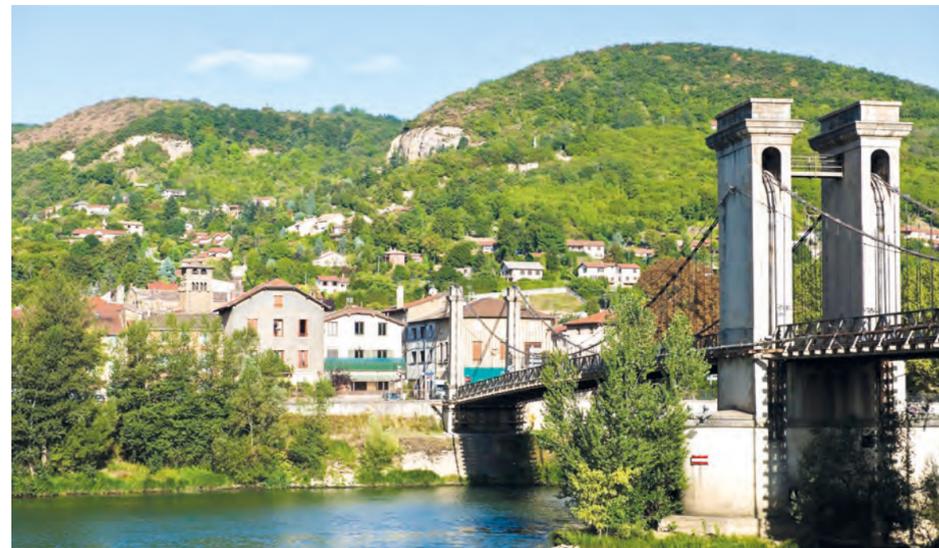
× À 450m du château, les bâtiments de la mairie abritent aussi l'école maternelle et élémentaire



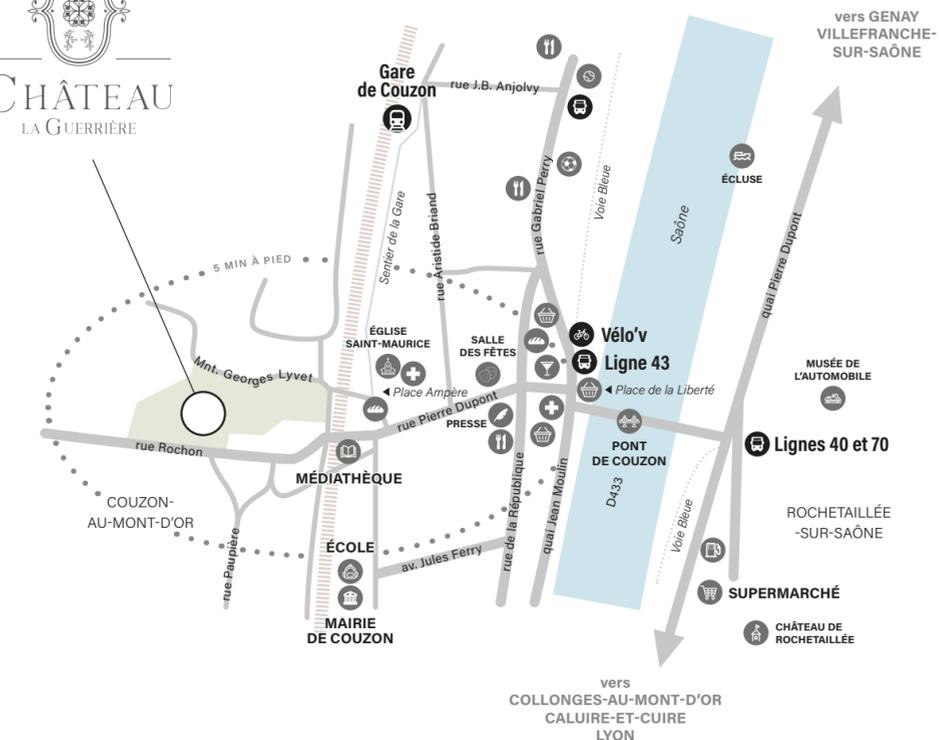
× Les pierres dorées sont partout en centre ville



× La façade peinte de la salle des fêtes



× Le pont suspendu de Couzon enjambe la Saône depuis 1840

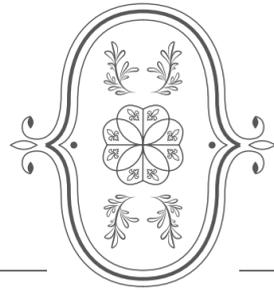


À PIED :

- Boulangerie : 3 min
- Boucherie - Supérette - Pharmacie : 5 min
- Mairie - École maternelle et élémentaire : 5 min
- Place de la liberté - Marché : 6 min
- Arrêt de bus - Station Vélo'v : 6 min
- Gare de Couzon : 8 min

EN VOITURE :

- Supermarché de Rochetaillée : 5 min
- Musée automobile : 5 min



CHÂTEAU

LA GUERRIÈRE

CERTAINS LIEUX
S'IMPOSENT À VOUS
COMME UNE ÉVIDENCE



FAÇADE SUD-EST - XVII^e SIÈCLE

X La cour d'honneur du château - Illustration non contractuelle

Sur les hauteurs du village de Couzon, entre la rue Rochon et le chemin des Vignes, trône le Château la Guerrière. L'imposant édifice se déploie au cœur d'un parc de plus de 1,5 hectare aux espaces boisés classés. Les premières traces de son histoire remontent au XIV^e siècle, période où les terres du domaine auraient appartenu à **Marie de Guerrier**. Le propriétaire le plus connu, Jean Terrasse apparaît au XVII^e.

En 1640, Jean-Jacques Chomey achète à son tour le domaine. Ce dernier se transmettra ensuite jusqu'en 1774 **à travers les épouses** : de la famille Chomey à celle des Gayot, puis aux Du Soleil et aux Constant. À partir de 1774, François Valesque devient le maître des lieux, suivi de trois générations du même nom. Se succéderont ensuite sept autres propriétaires jusqu'à aujourd'hui.

21 LOGEMENTS DU STUDIO AU 3 PIÈCES

Côté ouest, l'imposante aile du château prête son flanc à une **aire arborée dédiée aux stationnements** et offre ainsi un **accès facilité** aux appartements.

FAÇADE OUEST

× L'accès à l'arrière du château - Illustration non contractuelle

UNE **PARENTHÈSE PRÉSERVÉE**
SE DÉVOILE, NIMBÉE D'UNE LUMIÈRE
DOUCE ET DIFFUSE, À L'ABRI DES
FEUILLAGES CENTENAIRES...

Demeure principale implantée sur la partie haute du domaine, l'**édifice en « L »** à évolué au fil du temps. Dès la première moitié du XVII^e, de multiples travaux de transformation s'opèrent, jusqu'au début du XX^e. La qualité et la finesse de son architecture témoignent d'un savoir-faire remarquable dans l'exécution comme dans le **goût architectural** déployé à chaque époque.



× La tour nord du château



× À l'angle de la chapelle, la croix, la statue et l'inscription latine « O Crux ave » datée de 1723

...OÙ DIALOGUENT **PASSÉ ET PRÉSENT**

À L'OMBRE DES HÊTRES,
BERCÉS PAR LE LÉGER
BRUIT DE L'EAU,
LE TEMPS SEMBLE
SUSPENDU



× Les escaliers du parc en fer forgé



× La tour de la Chapelle

FAÇONNÉ PAR
L'HISTOIRE ET LA BEAUTÉ
DE SON CADRE NATUREL,
LE DOMAINE DU CHÂTEAU
LA GUERRIÈRE INSPIRE
FORCE ET SÉRÉNITÉ



PARÉE D'OCRE DORÉ,
LA FAÇADE SE DESSINE EN UN SAVANT
JEU D'OMBRES ET DE LUMIÈRES



FAÇADE EST - XVIII^e SIÈCLE

× Le bassin et l'horloge du château - Illustration non contractuelle

AU CŒUR DE COUZON-AU-MONT-D'OR,
UN **DOMAINE UNIQUE ET PRÉSERVÉ**,
COMME UN VILLAGE



1 - Château XVII^e - 2 - Château XVIII^e - 3 - La Ferme - 4 - Les Dépendances - 5 - Le Billard - 6 - La Maison du gardien

LES PREMIERS RAYONS
DU JOUR **SE SAVOURENT ICI**

LA FERME

ACCUEILLE 5 LOGEMENTS DU 2 AU 3 PIÈCES



× La Ferme et le Château en arrière-plan
Illustration non contractuelle

DES **MATÉRIAUX NOBLES**,
AU SERVICE DU CHARME
ET DE L'AUTHENTICITÉ

~
Tourné vers l'est, le corps de ferme est comme
blotti en contrebas de la façade ouest du château.

La robuste bâtisse, ornée d'un balcon en bois
ajouré, donne sur une **vaste cour arborée**,
délimitée par un mur de clôture. La Ferme se
compose de 5 logements du 2 au 3 pièces et offre
à ses habitants un lieu de vie à la fois **intimiste**
et connecté à une atmosphère conviviale.



LES DÉPENDANCES

ABRITENT 6 LOGEMENTS DU 2 AU 3 PIÈCES



EN CHEMIN,
DES PORTES S'OUVRENT,
DES FENÊTRES
S'ENTREBÂILLEN,
COMME POUR RACONTER
LEUR HISTOIRE

REPENSER LES ESPACES POUR **MIEUX LES INVESTIR**

~

Des sols en **carreaux de ciment** aux **arcs en pierres taillées**, les anciennes dépendances regorgent de détails, témoins d'un passé plein de vie. Une âme riche renaît, **éclairée par de nouvelles ouvertures** et baies vitrées.

À quelques pas de la Ferme, l'ensemble des dépendances s'étend, en **une harmonieuse succession de bâtis**. Ces anciens édifices offrent de formidables espaces à réinventer et réinvestir. Les lieux évoquent **l'esprit d'une place de village** dont le charme brut des murs de pierres séduit d'emblée.

LA MAISON DU GARDIEN

MAISON INDIVIDUELLE DE 5 PIÈCES EN TRIPLEX

× Le Billard sur son promontoire surplombe le domaine - Illustration non contractuelle



LE BILLARD

MAISON INDIVIDUELLE DE 4 PIÈCES EN DUPLEX

Un peu à l'écart du Château, dans son écrin forestier, l'élégante silhouette du Billard se dessine. Le bâtiment de style XIX^e, aux délicates menuiseries surmontées d'un œil de bœuf, offre un **bel espace réparti sur deux étages**. Les amoureux d'architecture trouveront en ces murs le terrain de jeu idéal où exprimer toute leur créativité !



× L'œil de bœuf du Billard



ÉLÉGANTE ET CHARISMATIQUE,
LA MAISON DU GARDIEN VEILLE SUR LE DOMAINE

En harmonie avec le prestige des lieux, les intérieurs de La Maison du Gardien, élégamment agencés, ont été conçus à partir de **matériaux nobles**. Les spacieuses pièces de vie mettent en valeur la **beauté des éléments architecturaux** d'origine. Les atmosphères créées sont à la fois lumineuses et intimes, douces et épurées.

FISCALITÉ

MONUMENTS HISTORIQUES



Le régime des « Monuments Historiques » permet l'imputation sur ses revenus fonciers existants ou à venir des dépenses d'entretien, de réparation et sous certaines conditions, les dépenses d'amélioration d'un immeuble classé Monuments Historiques ou inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH). En cas d'absence de revenus fonciers ou si ces dépenses sont supérieures aux revenus fonciers le déficit créé s'impute sur le Revenu Global du contribuable sans limite de montant. Si ce déficit excède le Revenu Global du contribuable, le reliquat est imputable sur le Revenu Global des 6 années suivantes. L'imputation sur le Revenu Global permet de réduire efficacement l'impôt sur le Revenu mais également de mettre en œuvre une stratégie de plafonnement de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Ce régime est applicable aux locaux dont le contribuable est propriétaire et qu'il loue nu, sans conditions de loyer et qu'il conserve pendant une durée de quinze ans.

DÉFICIT FONCIER



Le régime du « Déficit Foncier » permet l'imputation sur ses revenus fonciers existants ou à venir des dépenses d'entretien, de réparation et sous certaines conditions, des dépenses d'amélioration d'un immeuble. Si ces dépenses sont supérieures aux revenus fonciers, le solde appelé déficit foncier est imputable sur le Revenu Global dans la limite de 10 700 €/an, le surplus s'impute sur les revenus fonciers pendant 10 ans. L'imputation sur les Revenus Fonciers permet au contribuable de bénéficier d'une économie d'impôt et de prélèvements sociaux (variables selon la TMI du contribuable). Ce régime est applicable aux locaux dont le contribuable est propriétaire et qu'il loue nu (au moins 3 ans après la dernière imputation sur le Revenu Global) et sans conditions de loyer.

UN ACCOMPAGNEMENT JURIDIQUE ET FISCAL



Dans le cadre de cet investissement un Cabinet d'Avocats, en sa qualité d'Assistant à la Maîtrise d'Ouvrage Juridique, traite des différents aspects juridiques et fiscaux⁽¹⁾ afférents à ce projet de restauration, notamment :

- Une assistance juridique au fonctionnement de l'ASL
- Une assistance juridique du maître d'ouvrage pendant la réalisation des travaux
- Une assistance en matière fiscale qui comprendra :
 - La définition du régime fiscal en matière d'impôt sur le revenu applicable au regard des travaux envisagés.
 - La production d'un guide déclaratif annuel à l'attention des investisseurs.
 - L'établissement de la déclaration H1 ou H2, selon la nature des locaux, pour les besoins de la taxe foncière sur les propriétés bâties.
 - L'assistance et l'accompagnement des investisseurs par la prise en charge de toute demande de renseignements émanant de l'Administration fiscale afférente à ce projet.

(1) Dans les conditions visées au contrat conclu entre l'ASL et le Cabinet d'Avocats.



