

# CHÂTEAU BEL AIR

ALBIGNY-SUR-SAÔNE



Votre Maison de Maître  
du XV<sup>ème</sup> siècle  
surplombant la Saône

Eligible au dispositif fiscal  
**DEFICIT FONCIER**



RÉGION :  
AUVERGNE-  
RHÔNE-ALPES

DÉPARTEMENT :  
RHÔNE

NOMBRE  
D'HABITANTS :  
2 900

L'ADRESSE :  
Château Bel Air  
3,5 Montée de Bel Air  
69250 Albigny-sur-Saône

Albigny-sur-Saône

Albigny-sur-Saône,  
commune pittoresque  
des Monts d'Or

ALBIGNY-SUR-SAÔNE - LYON :

15 km  
30 min en voiture

43 min  
en transports en commun

TRANSPORTS

Gare SNCF  
Albigny - Neuville

(ligne Paris-Lyon -  
Marseille-Saint-Charles)

Villeurbanne

LYON

## Albigny-sur-Saône unit la vivacité de la Saône et le calme de la campagne

Entre la Saône à l'Est et les Monts d'Or à l'Ouest, la ville se situe au cœur de reliefs vallonnés, si caractéristiques de la région.

Le village regroupe quatre quartiers  
ayant chacun leur identité propre :

- **Villevert** : quartier ancien regroupant des commerces et la gare.
- **Le Centre Bourg** : situé autour de l'église et du château médiéval, il regroupe des commerces, les équipements publics de la commune ainsi que le marché du samedi matin.
- **Le Quartier Sud** : il regroupe des habitations et des friches industrielles : plusieurs aménagements urbains y sont prévus dans le cadre des projets du Grand Lyon.
- **Les Hauts d'Albigny** : quartier résidentiel et d'urbanisation récente, où se trouve le Château Bel Air.



# Albigny-sur-Saône, à travers les âges

## MOYEN-ÂGE

Jusqu'à la fin du Moyen-Âge, la ville a joué un rôle important dans les stratégies militaires. Mais par chance, Albigny n'a pas souffert des épisodes malheureux qui sont survenus durant cette époque, comme la révolte des habitants de Lyon en 1269, le pillage et incendie de la ville voisine de Couzon, les batailles de la Guerre de 100 ans...



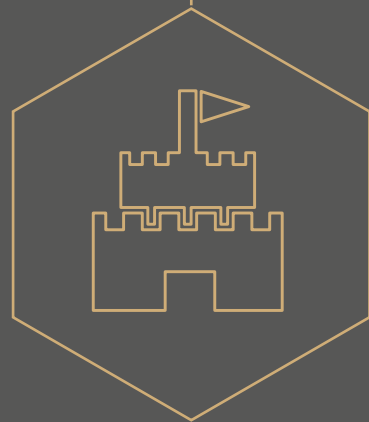
-43 AVANT J.C.

### L'ÉPOQUE GALLO-ROMAINE

Les romains fondèrent la ville un peu avant notre ère.

Grâce à sa position géographique, Albigny jouait un véritable rôle stratégique : surplombant la Saône, la ville offrait une vue imprenable sur les plaines, permettant ainsi une surveillance aisée d'arrivées ennemies après la conquête de la Gaule par Jules César. De cette époque date une nécropole gallo-romaine sur le plateau des Avoraus, tout près du château.

XII<sup>ÈME</sup> SIÈCLE



XV<sup>ÈME</sup> SIÈCLE

### LA RENAISSANCE

Au XV<sup>ème</sup>, Albigny-sur-Saône assoit réellement son développement en couvrant son territoire de vignes et de terres agricoles. La ville produit et commercialise alors ses propres denrées, vins et céréales.

De belles demeures naissent petit à petit dans les paysages albignolais.

## L'ÉPOQUE CONTEMPORAINE

Des lignes de chemin de fer sont installées à Albigny : en 1852 la ville est reliée à Paris, à Lyon en 1856, formant ainsi la ligne Paris-Lyon-Marseille. Albigny-sur-Saône connaît alors une forte urbanisation, nécessitant la construction d'un pont pour lier les deux rives. De nombreuses villas et demeures importantes furent édifiées comme le Château de Villevert et son parc, situés le long des voies de chemin de fer.

XIX<sup>ÈME</sup> SIÈCLE



XXI<sup>ÈME</sup> SIÈCLE

### AUJOURD'HUI

Albigny-sur-Saône est aujourd'hui devenue une commune résidentielle du Grand Lyon, conviviale et accueillante. La ville offre un cadre de vie bucolique et agréable, avec de nombreux commerces, des promenades le long de la Saône et à travers les plaines, et un patrimoine architectural de qualité.

### LES ÉDIFICES D'ÉPOQUE :

- Le Vieux Château, édifié au XII<sup>ème</sup> siècle.
- Le donjon du Château, une tour carrée, est un spectacle assez rare : ailleurs, les tours aux angles droits ont été remplacées par les tours rondes, moins sensibles aux projectiles.

### BON À SAVOIR !

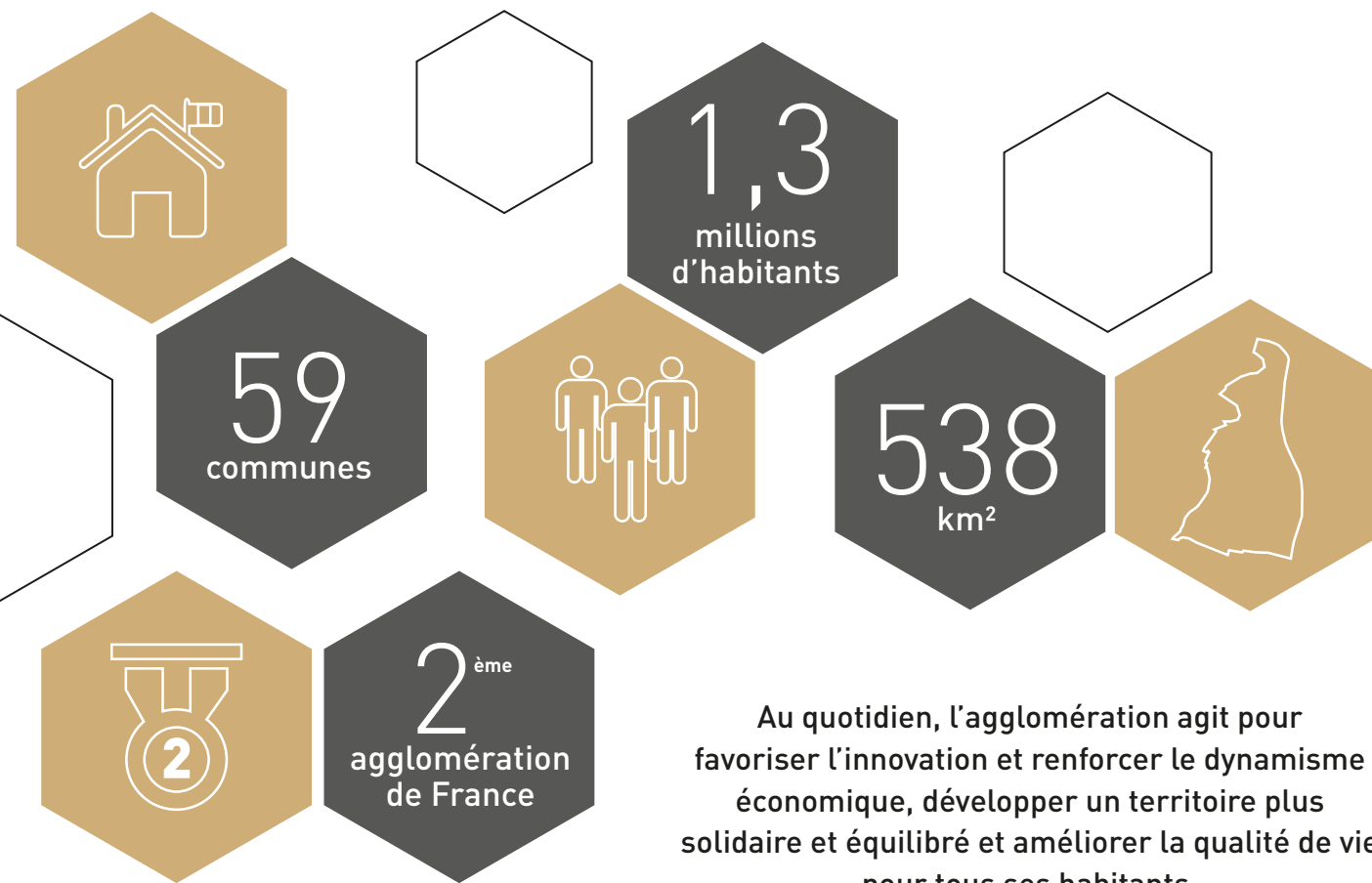
Albinus, un vieux légionnaire, donna son nom à ce lieu :  
ALBINUS ► VILLA ALBINIACA ► ALBINIACUM ► ALBIGNY



## Albigny-sur-Saône, communauté urbaine du Grand Lyon

Collectivité territoriale unique en France créée par la fusion  
de la Communauté urbaine de Lyon  
et du Conseil général du Rhône en 2015.

### Le Grand Lyon



### Première métropole intelligente et connectée de France

- Mise en place de modes de déplacement multimodaux et développement des solutions de mobilité partagées
- Mise à disposition d'une plateforme de données publiques
- Gestion et distribution des ressources énergétiques
- Mise à disposition des acteurs du territoire, des infrastructures et conditions nécessaires à la conduite de projets
- Déploiement du très haut débit sur son territoire





## CHÂTEAU BEL AIR

ALBIGNY-SUR-SAÔNE

### Le Château Bel Air, une maison de Maître du XV<sup>ème</sup> siècle

**Surplombant la Saône,  
le majestueux Château Bel Air attire tous les regards.**

Édifié au XV<sup>ème</sup> siècle, le Château Bel Air est situé sur les hauteurs d'Albigny-sur-Saône, entre fleuve et verdure. La propriété offre un cadre de vie bucolique aux portes de la ville de Lyon.

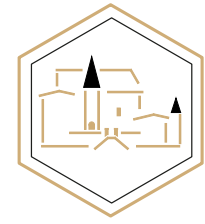
Cette demeure d'exception compte parmi les plus anciennes d'Albigny-sur-Saône. Installé sur un site remarquable, le long d'une grande allée de marronniers centenaires, le domaine offre une vue panoramique sur la ville, la Saône et les plaines de la région.

L'édifice est organisé autour d'une tourelle incluant un escalier ; ce premier corps de logis permet de dater la construction au XV<sup>ème</sup> siècle, d'après les moulurations des encadrements. Au fil des années, le Château Bel Air a connu de nombreuses transformations : l'ajout d'une galerie et d'un colombier en 1628, l'aménagement d'une terrasse, de cheminées et d'une chapelle au cours du XVIII<sup>ème</sup> siècle, et une aile pour le fermier fut construite au XIX<sup>ème</sup> siècle.

Toutes ces adaptations font du Château Bel Air une bâtisse de caractère et d'exception.







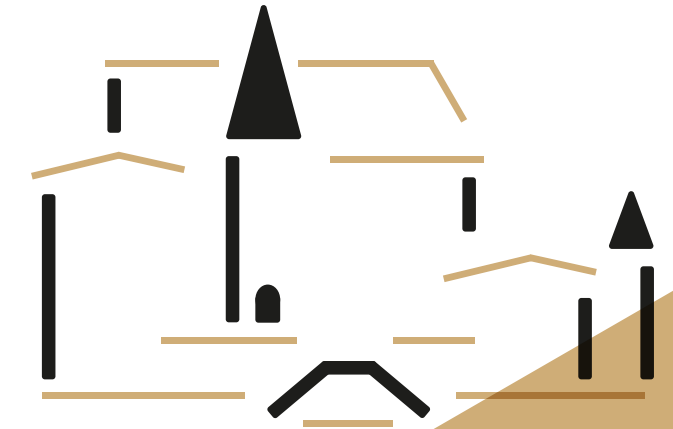
## Le projet de réhabilitation

### Le charme de l'ancien, allié au confort du présent.

Le projet de réhabilitation prévoit l'aménagement de 19 appartements, du studio au 4 pièces. Terrasses privatives, jardin commun, vue sur la Saône, beaux volumes... tant d'atouts qui font de cette propriété un véritable havre de paix.

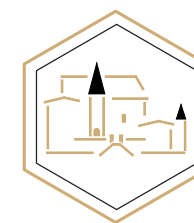


Pour parfaire cette vie de château, une attention particulière sera apportée aux éléments architecturaux présentant un caractère historique : les cheminées, parquets, charpente apparente, moulures... seront conservés et restaurés afin de leur rendre leur attrait d'antan.



- 19 logements
- Du studio au 4 pièces
- Vue sur la Saône
- Beaux volumes
- Places de parkings
- Logements accessibles aux personnes à mobilité réduite





Des prestations  
de qualités

### LES CUISINES

- Plans de travail en Quartz et finition Silestone
- Électroménagers de la marque Bosch ou équivalent
- Hotte télescopique
- Robinetterie de la marque Grohe ou équivalent
- Réfrigérateur pour les T1
- Plaques en vitrocéramique (2 feux pour les T1, 4 feux pour les T2 et plus)
- Four encastrable en inox pour les T2 et plus

### LES REVÊTEMENTS DE SOL

Dans toutes les pièces, les sols présentant un caractère patrimonial seront conservés et restaurés. Le cas échéant, dans les pièces sèches les sols seront en parquet contrecollé avec des plinthes de 100 mm, et pour les pièces humides, du carrelage en grès cérame.





# Les Plans : Plans de niveaux



## CHÂTEAU BEL AIR ALBIGNY-SUR-SAÔNE



NIVEAU 0

- T2 Bis
- T3
- T4



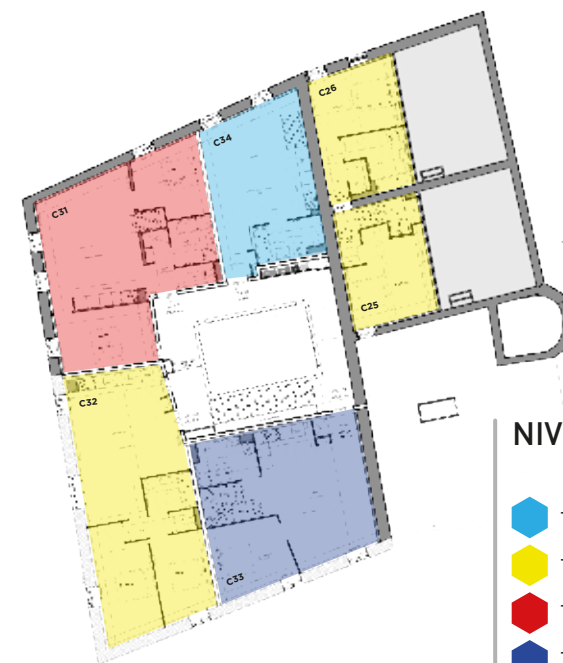
NIVEAU 1

- T1
- T2
- T3



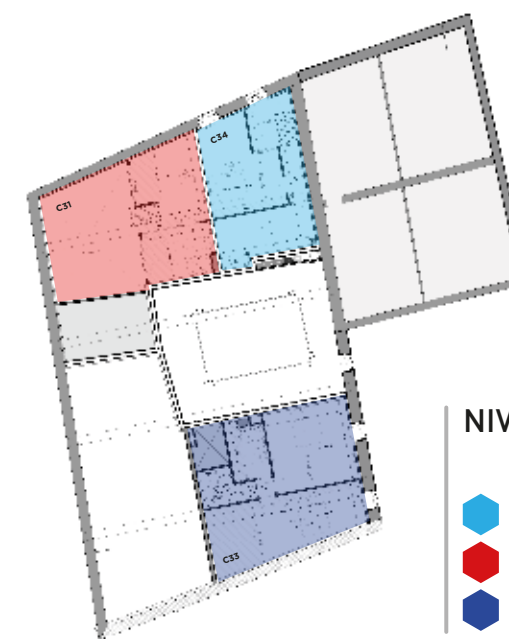
NIVEAU 2

- T2
- T3



NIVEAU 3

- T2
- T3
- T3 Bis
- T4



NIVEAU 4

- T2
- T3 Bis
- T4

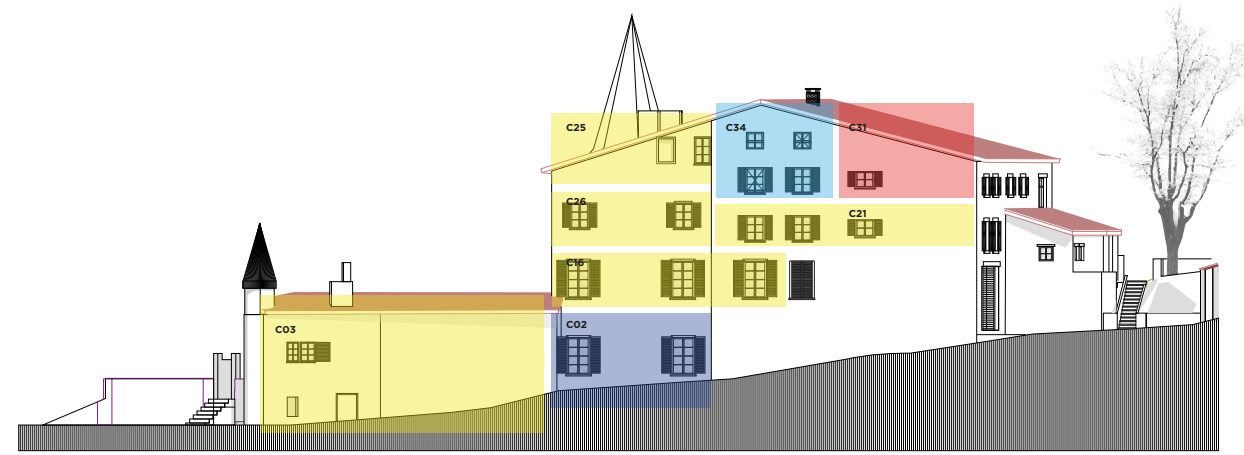




# Les Plans : Plans de façades

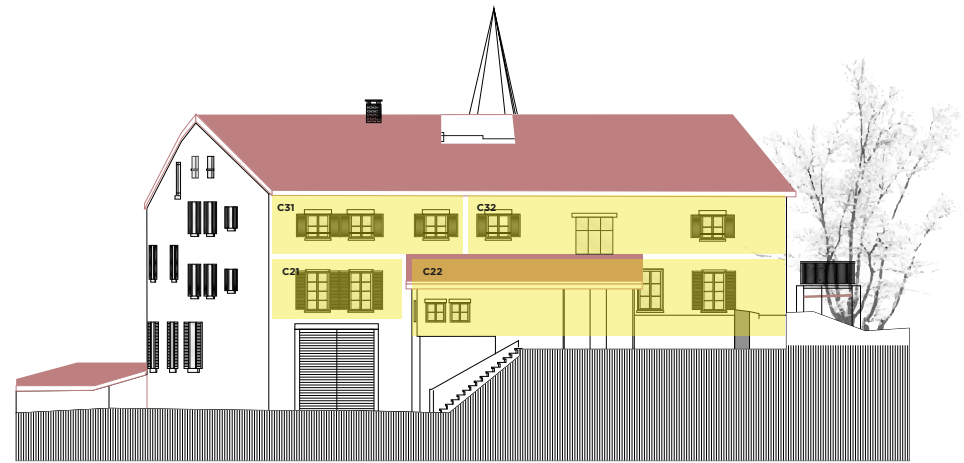
## FAÇADE NORD

- T2
- T3
- T3 Bis
- T4



## FAÇADE OUEST

- T3



## FAÇADE EST

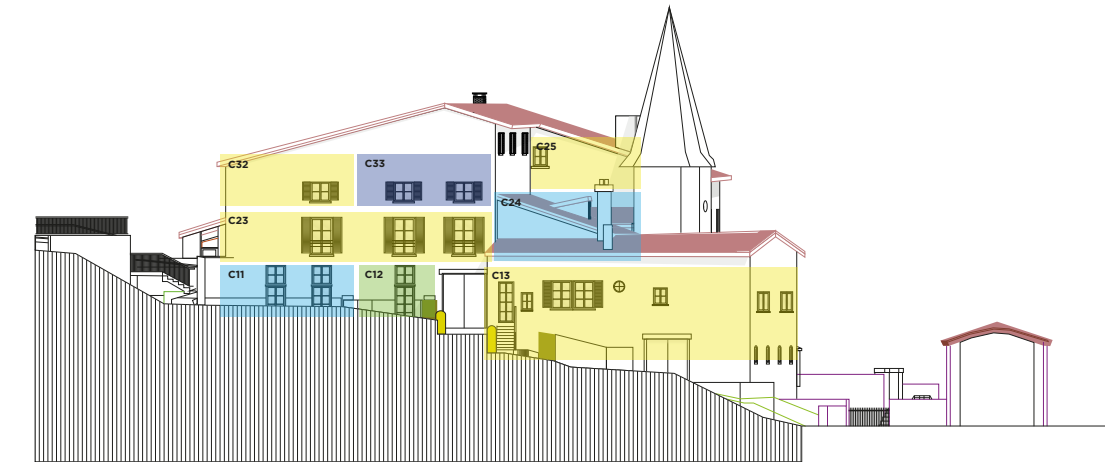
- T1
- T2
- T2 Bis
- T3
- T4



CHÂTEAU BEL AIR  
ALBIGNY-SUR-SAÔNE

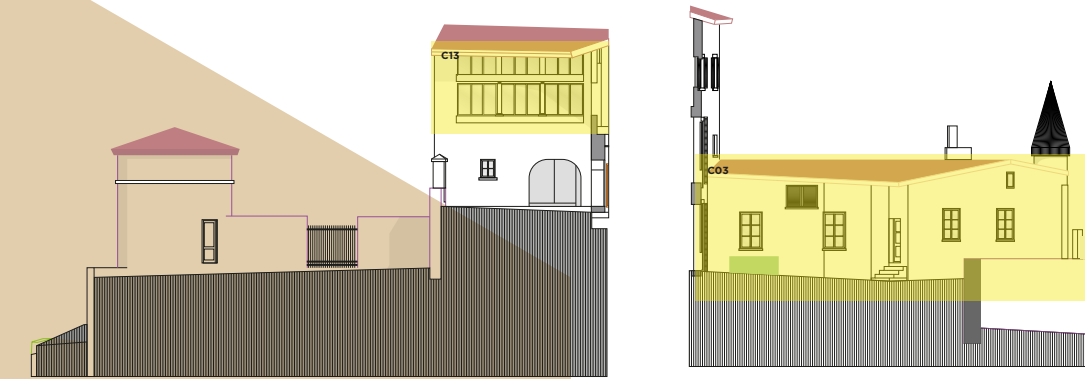
## FAÇADE SUD

- T1
- T2
- T3
- T4



## FAÇADES COMPLÉMENTAIRES

- T3







## Un investissement éligible au dispositif Déficit Foncier

Le régime du Déficit Foncier permet à l'investisseur locatif de déduire le montant des travaux payés, de son revenu foncier.

### L'investisseur peut ainsi :

- d'une part, diminuer fortement son impôt sur les revenus fonciers, ainsi que les cotisations sociales attachées ;
- d'autre part, créer un déficit foncier, déductible de son revenu global

Les travaux sont déductibles des revenus fonciers de l'année de leur paiement, et ce sans limitation dans la durée.

Si le résultat foncier après ces déductions est déficitaire, ce déficit est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 euros. Le report des déficits fonciers non utilisés au-delà des 10 700 euros est possible pendant 10 ans maximum. Ce report, ainsi que les intérêts d'emprunt, n'est imputable que sur les seuls revenus fonciers.

Les immeubles soumis à ce régime fiscal ne sont pas concernés par le plafonnement global des avantages fiscaux.

En tout état de cause, le bien doit être loué non meublé pour une durée minimale de 3 ans après utilisation des déficits.





## Opérateur immobilier de référence

En investissant chez Histoire & Patrimoine, le spécialiste de la Belle Pierre, vous faites fructifier votre propre patrimoine tout en participant à la sauvegarde du Patrimoine français.

Cette mission d'intérêt général est collective mais votre investissement est individuel : vous pouvez être fier d'entrer dans le cercle restreint de ceux qui détiennent un bien immobilier d'exception, que cela soit via la reconversion de patrimoine religieux, administratif ou militaire ou via la rénovation de bâtiments classés, inscrits aux Monuments Historiques ou situés dans des sites patrimoniaux remarquables en loi Malraux.

Mais un investissement d'exception oblige à des garanties et des services d'exception. C'est pourquoi nous avons créé notre charte « Patrimoine Confiance » qui rassemble toute notre expertise, pour votre sérénité et votre sécurité.

Avec Histoire & Patrimoine, vous verrez la différence d'un accompagnement sur-mesure.

**Nos demeures sont uniques, vous l'êtes aussi.**



### Le sens de la relation client

Parce que vous êtes au cœur de notre stratégie et de nos valeurs.

Parce que nous nous engageons à vos côtés dans votre projet.

Parce que nous souhaitons avoir une relation de proximité avec vous.

### Nos garanties patrimoine confiance

- Garantie financière d'achèvement
- Garantie décennale des entreprises contractantes
- Délai garanti de la durée des travaux
- Assistance fiscale et juridique

### Notre service relation client

- Pour mieux vous connaître
- Pour mieux vous accompagner
- Pour mieux vous informer

[vous-et-nous@histoire-patrimoine.fr](mailto:vous-et-nous@histoire-patrimoine.fr)





**CHÂTEAU BEL AIR**  
ALBIGNY-SUR-SAÔNE



## CE QU'IL FAUT RETENIR

### Un agréable cadre de vie

- Demeure surplombant la Saône
- Commune Historique du Grand Lyon
- Au cœur d'un quartier résidentiel

### Un bien d'exception

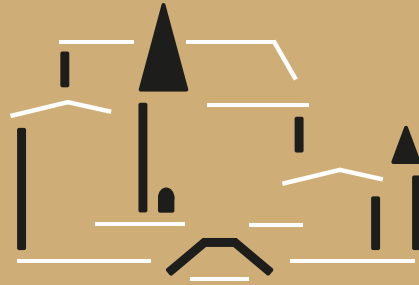
- Jardin commun à la résidence et terrasses privatives selon les appartements
- Beaux volumes
- Éléments de décor remarquables : cheminées, moulures, charpente...

### Des prestations de qualité

- Gamme complète de prestations intérieures
- Parkings accessibles aux personnes à mobilité réduite
- Éligible au dispositif fiscal du Déficit foncier

**Château Bel Air**  
**3,5 Montée de Bel Air**  
**69250 Albigny-sur-Saône**





## LE PATRIMOINE, C'EST NOTRE HISTOIRE.

Le Groupe Histoire & Patrimoine est un opérateur immobilier de référence. Fort d'une expérience de plus de 20 ans, avec des projets à travers la France entière, il est le spécialiste de la réhabilitation du patrimoine en cœur de ville.

Leader sur ce secteur, il a forgé ses savoir-faire à travers de prestigieuses opérations, dans des projets de reconversion de patrimoine religieux, industriel, administratif ou militaire comme dans la rénovation de bâtiments protégés, classés ou situés en secteurs sauvegardés.

Ses références balayent tous les siècles, du XV<sup>ème</sup> au XX<sup>ème</sup> siècle et tous les styles de l'architecture classique à l'architecture radicalement contemporaine.

Il œuvre avec des architectes qui partagent cette passion du patrimoine et savent lire le passé d'un bâtiment avant d'en écrire l'avenir.