

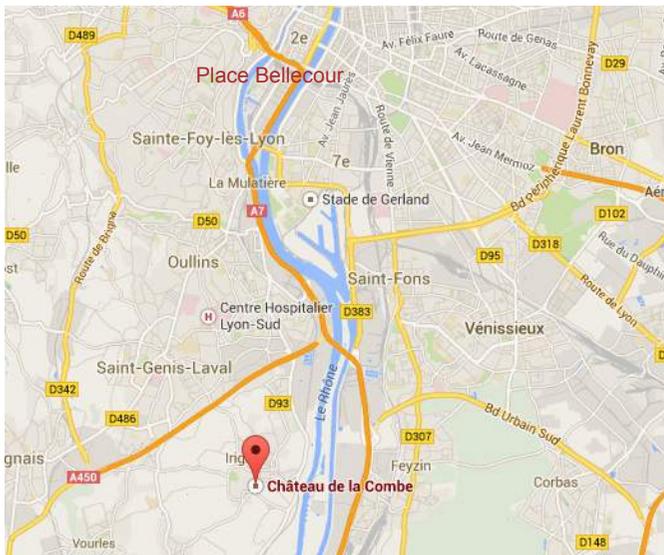
Château de la Combe





UNE SITUATION D'EXCEPTION

A seulement 10mn du centre de Lyon, Irigny bénéficie d'une position stratégique aux portes de l'agglomération Lyonnaise, tout en profitant des attraits des berges du Rhône.



Commune pittoresque, avec ses bâtiments en vieilles pierres, ses ruelles commerçantes, son château du XIIème siècle, Irigny à un passé riche en histoire. Il y règne une atmosphère paisible et agréable de petit hameau, au cœur duquel, les commerces de proximité fleurissent.

Irigny compte actuellement 8300 Habitants.

En outre la commune bénéficie d'une excellente desserte :

- Autoroute A450 sorties 5 et 6
- Paris : 2h en TGV
- Ligne de transport en commun de l'agglomération lyonnaise TCL n° 15 : permet de rejoindre le centre ville de Lyon en 20 minutes (nombreuses correspondances)

Economie :

Irigny est doté d'un tissu économique fort :

Zone industrielle du Broteau > 70 sociétés

Zone d'activité d'Yvours > plus de 50 entreprises employant près de 400 salariés sont présentes sur le territoire de la commune (Bluestar Silicones France, Rhodia Opérations, Arkema France, Biomerieux, Sanofi Chimie, Laboratoire Aguettant, Sanofi Pasteur MSD, Merck Santé, Boiron, Sanofi Pasteur, Areva NP, JST Transformateurs, Mersen France SB, Areva T&D, Nexans France, Fagorbrandt, Contitech Anoflex, MCG France, LGL France, Aldes, Aéronautique, Martin, Iveco France, Arvinmeritor, Renault Trucks, Robert Bosch France.

UN LIEU CHARGÉ D'HISTOIRE



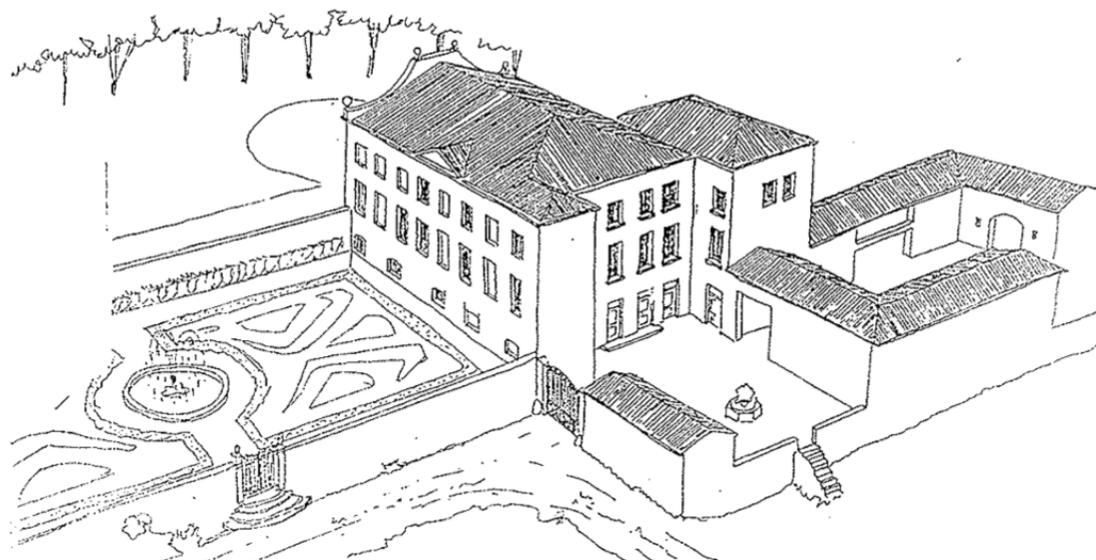
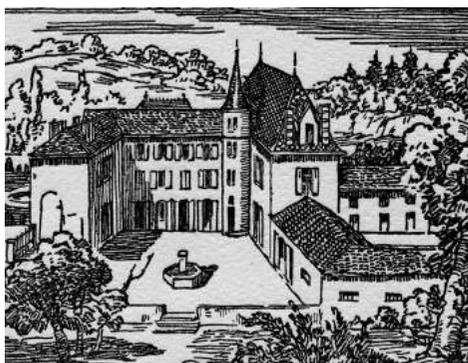
Le château de la Combe est intimement lié à la vie d'Irigny. Il a été construit au début du XVIII^e siècle par Jean Pierre Croppet, seigneur d'Irigny, sur les anciennes terres des archevêques de Lyon.

En 1737, Jean-Baptiste Louis Croppet de Varissan, dernier de sa famille a porter le titre de seigneur d'Irigny, épouse Marie-Anne Hesseler. En 1764, la fille des précédents, Marie Gabrielle, épouse Jacques Catherin Leclercdu Fresne de la Verpillière, qui est le dernier seigneur d'Irigny.

Au XIX^e siècle, divers propriétaires se succèdent: les Rivat, puis les Gournaud, et, en 1870, les Bizouard de Montille

En 1920, le château est acheté par l'industriel Antoine de Goiffon.

Cette belle propriété s'est désormais ouvert aux activités artistiques et sert de cadre à différents tournages, dont la série télévisée Louis la Brocante.



LES INTERVENANTS



- **Le vendeur**

Le vendeur est la Compagnie Lyonnaise Immobilière.

MGD est l'opérateur spécialisé dans l'acquisition et la rénovation du patrimoine architectural.

Forte de son expérience et de son savoir-faire, ses équipes supervisent l'ensemble des opérations, du choix du site à la commercialisation du bien jusqu'à sa réalisation.

La Compagnie Lyonnaise Immobilière, créée en 1999, réalise des investissements sur des projets porteurs sur Lyon et sa région. Sa parfaite connaissance du marché lui permet

de conseiller et de participer à des développements de projets immobiliers.

- **Maitrise d'œuvre**

A-GRAPH

BERGA Bureau D'Étude Plomberie et Chauffage

BRILLEMAN & Cie économiste

- **Bureau de contrôle**

Socotec

- **Contractant général**

SINGER BTP

- **Maîtrise d'œuvre juridico-fiscale**

Cabinet Rivière - Bordeaux

- **Administrateur de biens**

Nexity - Lyon

UN MARCHÉ LOCATIF ATTRACTIF



Un investissement locatif en adéquation avec la demande locale :

Irigny possède une forte demande locative comme en atteste la durée d'occupation particulièrement longue des logements par les locataires (10 ans en moyenne) et le taux de vacance des logements inférieur de plus de 3 points à la moyenne nationale.

L'offre locative est relativement réduite puisque plus de 60% des logements sont occupés par des propriétaires.

Une rente locative sécurisée :

Le prix des loyers sont conformes aux moyennes locales ce qui est l'assurance de trouver rapidement un locataire et de le conserver sur le long terme.

De plus, on observe sur le secteur, une hausse constante des loyers, très largement supérieurs à la moyenne nationale.

LYON MÉTROPOLE

Irigny fait actuellement parti du Grand Lyon, la communauté urbaine Lyonnaise constituant, sur le plan de la population, le plus important établissement public de coopération intercommunale français.

Le Grand Lyon regroupe 58 communes de l'agglomération de Lyon.

Les autorités compétentes souhaitent désormais renforcer l'action du Grand Lyon, et travailler vers un certain effacement des communes au profit de l'affirmation de la métropole Lyonnaise.

Par la loi du 27 janvier 2014, la future métropole est évoquée et s'inscrit dans le cadre de la modernisation de l'action publique territoriale

La métropole de Lyon formera alors un espace de solidarité pour élaborer et conduire un projet d'aménagement et de développement économique, écologique, éducatif, sportif, culturel et social de son territoire, afin d'en améliorer la compétitivité et la cohésion.

Elle assurera les conditions de son développement économique, social et environnemental au moyen des infrastructures, réseaux et équipements structurants métropolitains »



LE CHÂTEAU ET SON ARCHITECTURE



Extérieurement le château de la Combe est une grosse construction carrée, caractéristique de l'époque classique et de l'architecture lyonnaise au XVIII^e siècle, telle qu'en témoigne la sobriété des façades.

Il s'élève sur trois niveaux, un rez de chaussée côté jardin au nord, formant cave côté cour au sud, en raison de la pente naturelle du terrain, surmonté d'un étage noble et d'un second étage carré.

La cour se ferme par une aile en retour raccordée aux communs.

A l'intérieur, l'originalité de la composition vient de ce que tout l'espace central est occupé par des escaliers, et qu'autour de ce noyau est disposée une série de salles de belles proportions. Il y règne cet air de noblesse propre au grand siècle.

L'inventaire établi lors de la vente aux enchères du mobilier le 1^{er} juin 1794 met en lumière du mobilier et des ornements liturgiques, révélant ainsi l'existence d'une chapelle. Malheureusement aucun élément ne permet aujourd'hui de situer précisément cet édifice dans l'enceinte du château.

Le parc

A l'origine les vignes viennent jusqu'au pied du château et de la cour d'entrée. Les Croppet n'étaient pas, semble-t-il, gens à s'entourer de luxueux jardins et préféraient la sobriété.

Les jardins seront aménagés par Jacques Catherin Leclerc de la Verpillière en 1785, il détourne le chemin passant le long de la façade ouest pour aménager sous les fenêtres des salons, parterres et jeux d'eaux. Plus tard, une terrasse, de plain pied avec l'étage noble, domine parterres et jeux d'eaux qui se développent en parc anglais sur le flanc de la colline et se poursuit en espace boisé.

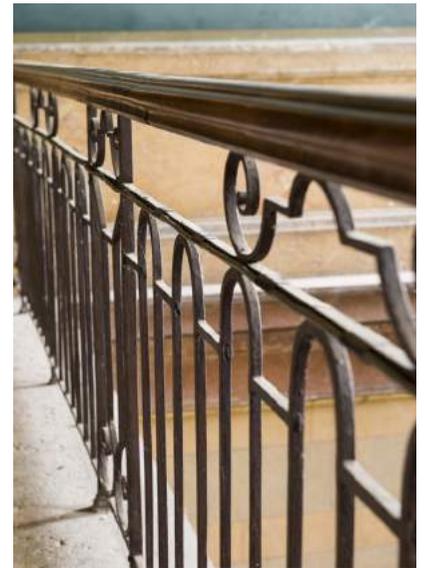
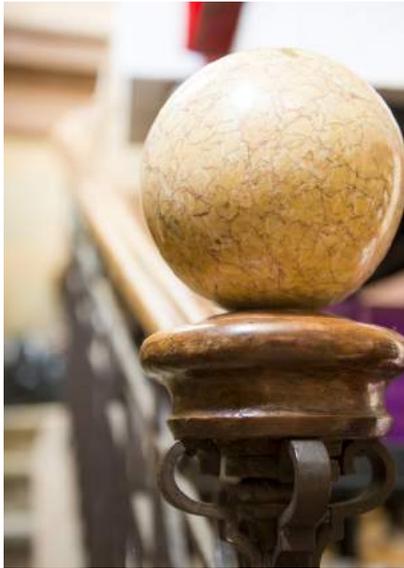












CHÂTEAU DE LA COMBE - NOTES





30, quai Claude Bernard 69007
LYON
04.72.56.39.30
g.sergent@6si.fr



AUGUSTA CONSEILS

106 rue du président Edouard Herriot
69002 Lyon
Contact 06.11.37.79.60
floris.boerstra@gmail.com



M.G.D.

106 rue du président Edouard Herriot
69002 Lyon

