

## MONUMENT HISTORIQUE

### Chatellerault – Hôtel du Cygne Saint Jacques



#### Description :

L'ancien hôtel particulier sis 4 rue du Cygne Saint-Jacques / 27 rue Sully a conservé son implantation ancienne sur la rue Sully et sur la rue du Cygne-Saint Jacques, au fond d'une grande cour d'honneur, au coeur d'un îlot composé de petites parcelles, héritées de l'époque médiévale.

Érigé à la fin du XVIe siècle-début du XVIIe siècle, à l'emplacement vraisemblablement d'un parcellaire et de bâtiments médiévaux (dont seules subsistent en partie les caves de pierre voûtées en berceau), cet hôtel particulier a été l'objet dans le deuxième quart du XVIIIe siècle d'un lotissement urbain à l'angle de la rue du Cygne-Saint-Jacques (N°2) et sur la rue Sully (N°27-29).

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182

Immatriculé à l'Orias sous n° 07005216

Conseiller en Investissement Financier enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75002 Paris

Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris

Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCIF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris

Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière à hauteur de 115.000 € n° 127 113 363 au titre de l'activité de Transaction sur Immeubles et Fonds de Commerce auprès de MMA IARD 14 Boulevard Daniel et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex

Les corps de logis en fond de cour de cet hôtel particulier, malgré les modifications qu'ils ont subies au cours des campagnes de travaux et d'aménagements dont ils ont été l'objet, présentent une forte authenticité et intégrité par rapport à leur état d'origine (fin XVIe-début XVIIe siècle / XVIIIe siècle).

Sont toujours ainsi en place :

- la porte cochère sur la rue du Cygne-Saint-Jacques avec sa grande porte centrale flanquée de deux petites portes latérales, encadrée de pilastres ;
- les façades sur cour avec leur rez-de-chaussée enrichi d'un bossage à refend et de baies en arc surbaissé (XVIIIe siècle), leur premier étage muni de croisées à meneaux et traverses ou de demi-croisée aux chambranles sculptés, leurs hautes toitures à la française aux lucarnes en pierre couronnées d'un fronton (fin XVIe-début XVIIe siècle) ;
- la grande tour d'escalier en pavillon, contenant l'escalier d'honneur, et la loggia sur trompe lui faisant suite distribuant l'aile sud (fin XVIe-début XVIIe siècle) ;
- les grandes distributions et circulations alors aménagées comprenant, en sus de l'escalier d'honneur monumental en pierre déjà cité, le vestibule mitoyen et le petit escalier en vis contigu, érigé dans une cage en charpenterie, naissant au deuxième étage, les grandes salles aux plafonds à la française, munies de cheminées sculptées à attique dont l'une est peinte d'une allégorie de la charité romaine (fin XVIe-début XVIIe siècle).

Les maisons le long de la rue de Sully et de la rue du Cygne-Saint-Jacques dépendant toujours aujourd'hui de la propriété (27-29 rue de Sully) ou en ayant jadis fait partie (2 rue du Cygne Saint-Jacques), reconstruites par les successifs possesseurs de l'hôtel, Louis Bouin de Marigny, seigneur de Noiré, puis Michel Genest, durant le deuxième quart du XVIIIe siècle, ont elles aussi conservé beaucoup de leurs aménagements et dispositions d'origine : leurs façades munies de garde-corps en fer forgé, les toitures en mansardes percées de fenêtres-lucarnes, les boiseries, les cheminées et trumeaux de glace ornant certaines pièces, etc.

### **Le régime fiscal Monument Historique :**

Le dispositif Monument Historique permet de déduire, sans plafonnement, de ses revenus fonciers et de son revenu global les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration ainsi que les intérêts d'emprunt et frais assimilés.

### **ATOUTS DU DISPOSITIF**

- Régime fiscal de faveur non-soumis au plafonnement des niches fiscales
- Déduction sans plafonnement des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration - sur les bénéfices fonciers (TMI+PS) et le revenu global (TMI)
- Intérêts d'emprunt et frais assimilés déductibles des revenus. L'excédent de déficit global se reporte pendant 6 ans
- Location sans limitation de ressources des locataires, ni plafond de loyer

### **ENGAGEMENTS**

- Location nue pendant 3 ans minimum

- Durée de conservation obligatoire de 15 ans

## **IMMEUBLES CONCERNÉS**

Immeuble classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques

## **PROFIL D'INVESTISSEUR**

Tout investisseur disposant de TMI à 41 % ou 45 % et/ou de pics de revenus

**Adresse du programme :** 4 rue du Cygne Saint Jacques - Chatellerault

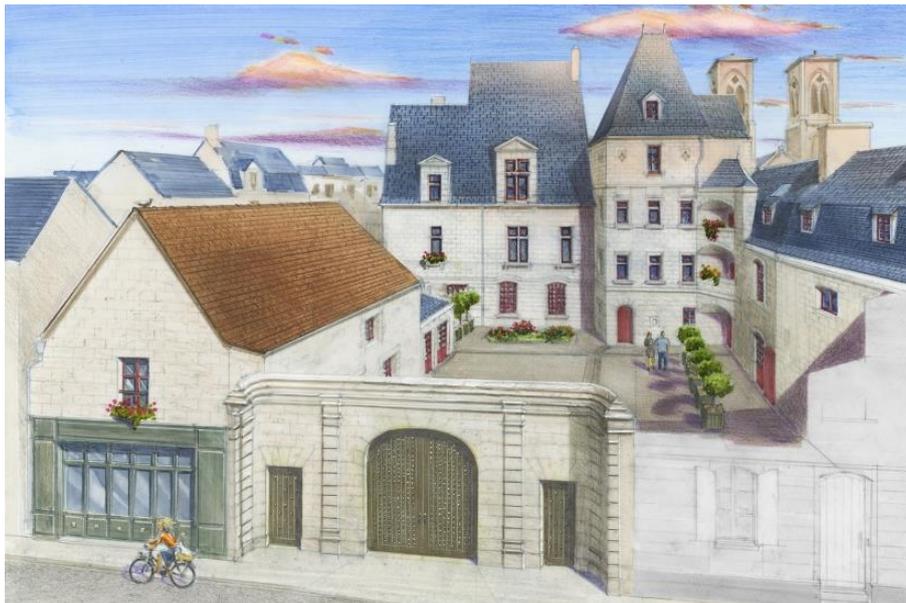
**Nombre de logements mis en vente :** 6

**Prix moyen :** 4.310 € / m<sup>2</sup>

**Rentabilité :** 2,5 %

**Date d'actabilité prévisionnelle :** T1 2024

**Date de livraison prévisionnelle :** T4 2026



**Pour obtenir la documentation du programme et la grille de prix :**

- ✉ [info@maubourg-patrimoine.fr](mailto:info@maubourg-patrimoine.fr)
- ☎ 01.42.85.80.00