

## MONUMENT HISTORIQUE

### Fontenay Le Comte – Hôtel Belliard



#### Description :

##### Ville

Fontenay-le-Comte, Perle architecturale de la Vendée

Sous-préfecture de la Vendée, cette ville d'art et d'histoire profite depuis toujours d'une situation stratégique sur le territoire. Elle participe, tout autant qu'elle en bénéficie, à l'attractivité et au dynamisme de son département. En effet, la Vendée se distingue par son bassin industriel puissant, son taux de chômage très faible et son dynamisme dans l'économie numérique.

- 35 000 habitants
- +34 % Création d'entreprises entre 2020 et 2022 à Fontenay-le-Comte
- 18 zones d'activité
- 1h15 de Nantes et Poitiers

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

- 3 150 événements et manifestations
- 1er département touristique de la façade atlantique

## Quartier

Un monument d'envergure, au cœur de la ville historique

À deux minutes à pied de la rue de la République, artère principale de la ville, l'immeuble est à proximité de tous les commerces et services du quotidien. L'emplacement de l'immeuble offre de nombreux avantages. Quelques minutes à pied suffisent pour rejoindre les établissements scolaires, les espaces culturels ou encore les équipements sportifs. En outre, la proximité avec les berges de la Vendée permet d'agréables promenades à la découverte du patrimoine fontenaisien.

- 100 m des commerces
- 250 m des écoles et du jardin des Jacobins
- 400 m des quais de la Vendée
- 550 m des cinémas

## Immeuble

Un précieux témoignage de l'architecture du XVIIIe siècle

En franchissant l'imposant portail en fer forgé surmonté de flèches peintes à la feuille d'or, un sentiment de solennité étreint le visiteur. Si la façade principale complétée par deux ailes plus basses évoque les Hôtels Particuliers du siècle des Lumières, l'imposant fronton sculpté, les corniches rigoureusement linéaires et les travées parfaitement ordonnées rappellent la vocation militaire initiale des lieux. Une subtile alchimie entre puissance et élégance.

Au sud de la parcelle, les anciennes écuries sont constituées de trois corps de bâtiments alignés, bâtis en moellon calcaire. Les percements ponctuels sont majoritairement encadrés de pierres de taille et soulignés par un bandeau en pierre. Des chaînes d'angle viennent asseoir le bâtiment et une corniche en pierre habille le bas de pente sur toute la périphérie.

## 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 :** rue Kléber – Fontenay le Comte

**Nombre de logements mis en vente :** 10

**Prix moyen :** 5.800 € / m<sup>2</sup>

**Rentabilité :** 2,0 %

**Date d'actabilité prévisionnelle :** T4 2023

**Date de livraison prévisionnelle :** T4 2025



**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