



Hôtel Dieu

DOURDAN



ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF
MONUMENT
HISTORIQUE



ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF
DÉFICIT FONCIER





Façade patrimoniale existante de l'Hôtel-Dieu



Hôtel Dieu

7 rue Debertand
91410 Dourdan



Église Saint-Germain-d'Auxerre de Dourdan

Dourdan, une ville à la campagne

A mi-chemin entre Paris et Chartres, Dourdan est la rencontre bucolique de trois régions naturelles : la Beauce, l'Hurepoix et les massifs forestiers des Yvelines et de l'Essonne.



Que l'on sinue le long des sentiers au plein cœur de la Forêt Royale ou que l'on profite des jardins de la ville, Dourdan est une ville à la campagne qui cohabite avec la nature.

Porte centenaire du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, la ville embrasse depuis de nombreuses années sa position privilégiée au cœur de la nature. Dourdan dynamise la vie au grand air grâce à de nombreuses activités et permet ainsi de garantir une qualité de vie exceptionnelle à ses habitants.

C'est sans concession que la vie à Dourdan ne cesse de s'améliorer, et propose aujourd'hui de saisir les opportunités de la capitale en vivant en lisière de forêt.

La Forêt royale de Dourdan

La Forêt royale de Dourdan doit son titre de noblesse à l'époque mérovingienne. Au cours de l'Histoire, on relève parmi ses illustres propriétaires Philippe Auguste, Saint-Louis, Louis XIV et Philippe d'Orléans.

Sa partie Sud abrite toujours l'Abbaye Notre-Dame de l'Ouye qui date du XII^e siècle. Et au fil de ses sentiers, les chênes centenaires se dévoilent et racontent, par le relief de leur écorce, l'histoire du lieu.

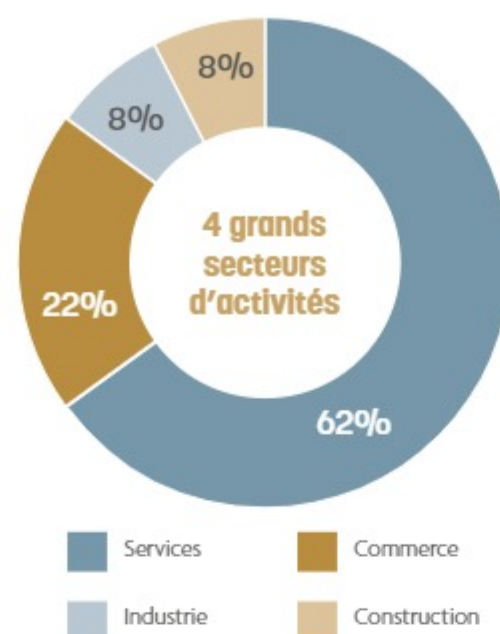
Aujourd'hui, elle est un vaste espace ressourçant fait de curiosités. Sa faune et sa flore variées ouvrent pour tous les dourdannais une parenthèse sereine, à seulement 6 minutes en voiture du centre-ville.



Forêt royale de Dourdan

Une vie économique prospère

Si la vie est aussi douce dans la ville de Dourdan, c'est également grâce au solide maintien de sa vie active. Offrant des opportunités à taille humaine au sein même de la commune, elle permet également de rejoindre les propositions des grandes villes alentours, et notamment de Paris.



10 806 habitants

36% des habitants ont moins de 30 ans

11 établissements scolaires

Au-delà de son marché de l'emploi, c'est à travers la culture que les dourdannais apprécient leur quotidien. Proche de ses habitants, la ville propose musique, théâtre, cinéma, randonnées et parenthèses historiques en toute saison.

Force tranquille, cadre d'épanouissement idéal en lisière de forêt et grands espaces, Dourdan se positionne également pour la jeunesse. Les familles trouvent en ville l'équilibre nécessaire à un mode de vie serein mais ambitieux. Les 3 000 collégiens et lycéens de la ville contribuent à la permanente évolution de la ville. De leur côté, les infrastructures éducatives et associatives offrent de nombreuses possibilités.

Avec son Château et sa fête médiévale, Dourdan se distingue comme pôle touristique à l'échelle régionale. La Fête médiévale réunit chaque année plus de 30 000 visiteurs et rayonne dans toute la région. Lors de la célébration des 800 ans du Château en 2022, la ville a accueilli près de 24 000 visiteurs.



Château de Dourdan



En RER, à 1h de Paris

Gare de Dourdan > Gare Paris Austerlitz

En TER, à 39mn de Paris

Gare de Dourdan > Gare Paris Austerlitz

En TER, à 49mn de Châteaudun

Gare de Dourdan > Gare de Châteaudun

En TER, à 1h53 de Vendôme

Gare de Dourdan > Gare de Vendôme



Via l'A10

A 38mn de Paris

A 43mn de Chartres

A 1h d'Orléans

A 1h45 de Tours

A 2h20 d'Angers

— Autoroute

— RER C

— TER

43,5%
de propriétaire

56,5%
de locataire

**Répartition
du marché
immobilier
dans la ville
de Dourdan**

Source : Insee 2018

Grâce à son accès direct à l'autoroute A10, Dourdan rejoint rapidement les plus grandes villes et se positionne comme campagne connectée à la vie active de ces métropoles.

Sa gare, où passe le RER C ainsi que le TER direction Paris, est un atout privilégié pour la population active.



Vue sur la cour arborée de l'Hôtel-Dieu

La localisation proche de Paris et l'environnement verdoyant de Dourdan sont une combinaison d'atouts très recherchée. L'évolution du mode de vie des actifs franciliens permet la revalorisation significative de ces villes de grande couronne, très bien reliées à la capitale.

L'augmentation du télétravail crée une nouvelle demande locative dans ces villes hybrides. Les typologies en 2 pièces et 3 pièces proposées majoritairement par l'Hôtel-Dieu conviendront parfaitement aux actifs.

En 5 ans, le département de l'Essonne a vu son marché immobilier progresser et atteindre les 15% d'augmentation du prix au mètre carré dans l'ancien. Sur le marché locatif, l'Essonne voit ses loyers augmenter de 8% en 5 ans.

Le succès de l'ancien s'explique par l'envie actuelle de mieux choisir l'endroit où l'on vit et de considérer l'existant avant de créer à nouveau. Le patrimoine de nos villes est alors valorisé à toutes les échelles, pour les villes, les investisseurs et les habitants.

L'Hôtel-Dieu, hier 250 ans d'Histoire

L'Hôtel-Dieu de Dourdan tirerait ses origines au XIII^{ème} siècle, date présumée de sa première construction. À cette époque, deux autres monuments majeurs de l'ancienne capitale du Hurepoix sont également érigés : l'église Saint-Germain-d'Auxerre et le château de Philippe-Auguste. Entièrement reconstruits in situ à partir de la fin du XVIII^{ème} siècle, les bâtiments de l'Hôtel-Dieu s'inscrivent aujourd'hui dans le paysage du centre ville de Dourdan, situés face à la place du marché couvert.

Les différents corps de bâtiments de l'Hôtel-Dieu témoignent de la transformation de l'institution charitable en un établissement hospitalier moderne, du XVIII^{ème} au XX^{ème} siècle.

En 1970, l'hôpital est transféré dans des bâtiments modernes construits sur un nouveau terrain ; les bâtiments de l'Hôtel-Dieu sont reconvertis en une maison de retraite moderne.

Aujourd'hui, le futur chantier constituera la première campagne de travaux menée sur l'Hôtel-Dieu selon les règles de la conservation des Monuments Historiques. La restauration aura pour principal enjeu de mettre en valeur les bâtiments de style Louis XV constituant la cour Sud, profondément altérés par les travaux de modernisation et d'agrandissement menés au XX^{ème} siècle.

Aujourd'hui

1767

Pendant plus d'un siècle, des architectes régionaux furent employés à l'achèvement de la reconstruction commencée en 1767, prenant pour modèle les bâtiments existants. Commandés par les administrateurs de l'institution hospitalière, les agrandissements successifs permirent à l'hôpital-hospice de répondre aux exigences nouvelles de la santé publique et aux besoins de la population.



Hospice de Dourdan, Coupe sur l'aile projetée des vieillards - projection de l'administration - coupe sur les salles des malades, vers 1852.

2019

Au début de l'année 2019, l'activité de la maison de retraite est arrêtée.

1767 - 1885

Construits successivement de 1767 à 1885, les bâtiments de la cour Sud forment un ensemble homogène de style Louis XV, dont les façades, les couvertures et les espaces remarquables sont inscrits depuis 1988 à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

1928

La cour Nord est constituée d'un agrandissement construit à partir de 1928 par l'architecte municipal Fernand Malbé.

1982

Les dispositions d'origine de ces bâtiments ne sont plus conservées, notamment suite au chantier d'aménagement de la maison de retraite en 1982.

L'Hôtel-Dieu, aujourd'hui

Des éléments remarquables



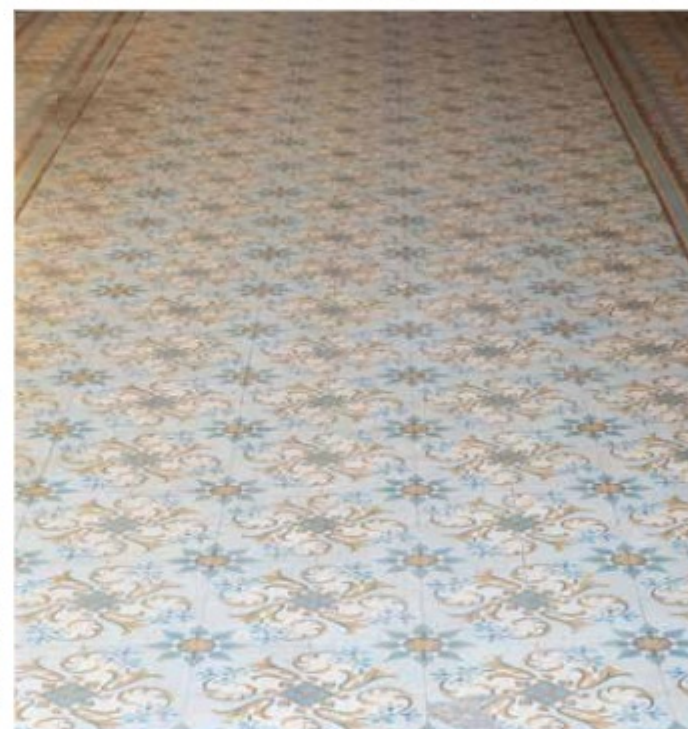
L'Hôtel-Dieu, demain Quand un Lieu d'Histoire devient Lieu de Vie

Patrimoine central de la ville de Dourdan, l'Hôtel-Dieu connaîtra bientôt une renaissance unique. Par la minutie de notre Architecte du Patrimoine et la rigueur des institutions qui le suivent, telles que les Architectes des Bâtiments de France et la Direction Régionale des Affaires Culturelles, et la passion d'Histoire & Patrimoine, ce lieu historique deviendra lieu de vie.

Embelli par la réhabilitation de ses deux cours et de ses façades, il donnera une nouvelle couleur au centre-ville et favorisera l'échange et le dynamisme du quartier.

Ses 46 logements d'exception, partagés entre l'îlot Saint-Vincent et la Maison Jean Sarran au sein de l'Hôtel Dieu, accueilleront bientôt de nouveaux habitants tout en restant les témoins fidèles de l'Histoire du site.

Avec comme unique volonté la rencontre entre Patrimoine et modernité, Histoire & Patrimoine créera 46 appartements cosy et confortables qui feront la part belle à la lumière naturelle.







Vue du séjour de l'appartement classé de l'Hôtel-Dieu

D'élégants appartements pensés par notre Architecte d'intérieur

Les cuisines

- Meubles bas et hauts en mélaminés
- Portes de placards bas et hauts isoplanes ou post formées finition laquée ou mate
- Poignées de porte en inox
- Plan de travail en quartz naturel de type silestone
- Éclairage par 1 ou 2 spots LED pour les T1, 2 LED pour les T2 et plus

- Évier rectangulaire en résine ultragranit ou en inox
- Robinetterie mitigeur
- Table de cuisson vitrocéramique 2 feux pour les T1, 4 feux pour les T2 et plus
- Hotte à recyclage
- Réfrigérateur 123 litres intégré avec porte d'habillage pour les T1
- Four inox encastré pour les T2 et plus

Les revêtements muraux

Dans les cuisines et les salles d'eau, les murs seront habillés d'une faïence choisie par notre architecte. Sur les murs des pièces sèches, de la peinture sera appliquée.

Les revêtements de sol

Les sols existants à caractère patrimonial seront conservés et restaurés dans la mesure du possible, suivant l'avis des Architectes des Bâtiments de France et de la Direction Régionale des Affaires culturelles.

Dans les pièces sèches des étages, les sols seront en parquet contrecollé. Au rez-de-chaussée ainsi que dans toutes les pièces de service, les sols seront en carrelage grès cérame.



Plans d'étages



- 2 pièces
- 3 pièces



- Studio
- 2 pièces
- 3 pièces
- 4 pièces

Plans d'étages



2^{ème} étage

- 2 pièces
- 3 pièces
- 4 pièces

1^{er} étage

- Studio
- 2 pièces
- 3 pièces
- 4 pièces



Histoire & Patrimoine

Opérateur engagé pour la Sauvegarde
du patrimoine Français

Nos Missions

SAUVEGARDER LE PATRIMOINE DE NOS VILLES

La réhabilitation de bâtiments anciens participe à la revalorisation des cœurs de villes et apporte une réponse innovante, complémentaire et globale au service des villes et de leur patrimoine.

Réhabiliter le patrimoine, c'est lui offrir une place dans une nouvelle époque, en l'adaptant et en le transformant.

Rénover l'habitat ancien, c'est l'adapter aux normes et exigences du monde moderne, sans en effacer les qualités esthétiques. Aligner l'intérêt particulier de nos clients avec l'intérêt général en utilisant le levier du patrimoine privé au service du patrimoine architectural et culturel français.

SAUVER & TRANSMETTRE UN PATRIMOINE D'EXCEPTION

Parce que leur esthétique fait partie de notre histoire et embellit notre cadre de vie, les bâtiments anciens abandonnés méritent d'être sauvés de l'oubli.

Ces demeures ont souvent traversé les petites péripéties et les grandes heures de notre passé. Elles sont toutes le témoignage d'une époque révolue, que nous ont laissée les hommes et femmes qui les ont construites et nous ont précédés. Nos demeures sont le théâtre des plus belles histoires : plus que de belles pierres, nous parlons ici de transmission entre générations, d'héritages séculaires, mais surtout, d'histoire humaine.

Nos immeubles sont riches de leurs affectations successives et de leurs changements de propriétaires au fil des siècles. Ils nous parviennent avec une lourde mais noble responsabilité : celle que nous endossons avec passion chez Histoire & Patrimoine, celle de les sauver, de soigner les stigmates du temps et de leur redonner vie en les transmettant à nos clients.

Ces derniers font ainsi fructifier leur patrimoine tout en accomplissant une mission d'intérêt général dont ils peuvent être fiers car elle différencie à jamais leur investissement de tout autre placement financier ou immobilier.



Patrimoine militaire
Les sites militaires d'Arras
reconvertis en
450 appartements



Patrimoine religieux
9 couvents transformés
en 240 appartements



Patrimoine hospitalier
7 établissements
hospitaliers reconvertis
en 880 appartements



Patrimoine industriel
500 appartements créés
dans 5 usines désaffectées

Une chaîne de compétences & d'expertises

QUATRE FILIALES, UNE OFFRE COMPLÈTE ET UNIQUE

Afin de proposer à ses clients une offre de prestige et un suivi de qualité tout au long de leur investissement, Histoire & Patrimoine intègre toute la chaîne immobilière : de la conception à l'administration de biens en passant par l'accompagnement commercial et la maîtrise d'ouvrage déléguée.

Parce que nos immeubles sont uniques, chacun d'entre eux exige expérience, compétence et sens du beau et de l'exceptionnel.

C'est pourquoi les équipes d'Histoire & Patrimoine sont riches et diverses, composées de passionnés et d'experts.

ÊTRE UN OPÉRATEUR ENGAGÉ AUPRÈS DE NOS CLIENTS

Sur les 13 dernières années, nos clients ont investi plus de 1,5 milliard d'euros qui ont permis d'embellir nos cœurs de ville et de préserver quelques-uns des plus beaux sujets architecturaux et historiques français.

Notre démarche qualité produit s'appuie sur notre nouvelle charte « Patrimoine Confiance » qui regroupe tous les services que nous mettons à la disposition de nos clients pour sécuriser leur investissement et garantir leur tranquillité.

« Sélection foncière, montage, analyse locative mesurée, expertise travaux, accompagnement fiscal et juridique, offres de syndic, solutions de gestion locative, assistance au financement, service dédié de relation clients... »

LA SÉRÉNITÉ DE NOS CLIENTS EST AU CŒUR DE NOTRE DÉMARCHE.

Conscients de la valeur de notre marque, nous sommes toujours soucieux de la responsabilité qu'elle implique et veillons à ce que nos demeures en soient les premières ambassadrices, non seulement auprès des villes et collectivités territoriales mais aussi auprès de nos partenaires, de nos clients et de leurs locataires.



Au service de votre **Investissement**

NOS SERVICES PERSONNALISÉS

Gestion locative & Offre de Syndic

Nos emplacements privilégiés au cœur de lieux uniques, dans des demeures remarquables, nous permettent d'assurer une gestion locative sereine.

Si vous choisissez de nous confier votre bien, nous pouvons nous engager à :

- Vous mettre à disposition un suivi personnalisé de la gestion locative de votre bien et un espace personnel en ligne.
- Vous garantir la mise en place du premier locataire dans un délai inférieur à 3 mois.
- Vous indemniser jusqu'à 12 mois après une franchise de 3 mois si nous ne trouvons pas votre premier locataire.

Votre référente : Murielle Richard, mrichard@altarea.com

Nos Demeures sont Uniques, **Vous l'êtes aussi**

LE SENS DE LA RELATION CLIENT C'EST :

- Nous engager à vos côtés dans votre projet.
- Avoir une relation de proximité avec vous.
- Vous mettre au cœur de notre stratégie et de nos valeurs.
- Notre service relation client

NOTRE SERVICE RELATION CLIENT POUR MIEUX :



Vous connaître



Vous accompagner



Vous informer



Maison Jean Sarra

Une adresse, **deux fiscalités**

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.

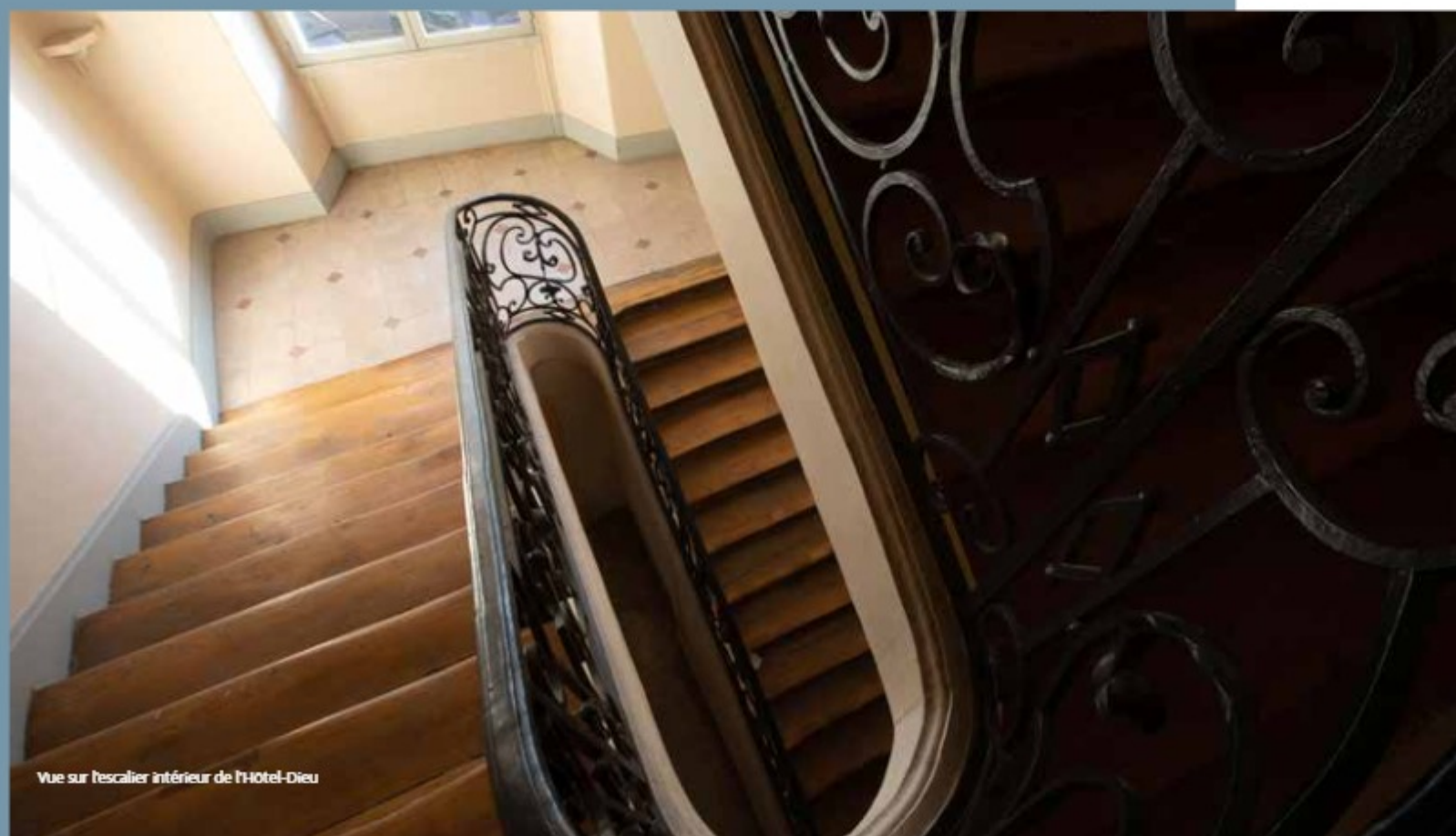


UN INVESTISSEMENT ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF MONUMENT HISTORIQUE

De par l'inscription au titre des Monuments Historiques de l'Hôtel-Dieu, les dépenses de travaux (entretien et rénovation) sont déductibles du revenu global du propriétaire bailleur, pour la partie excédant ses revenus fonciers.

Ces dépenses de travaux de rénovation représentent 100 % des dépenses de travaux totales du projet de réhabilitation.

- Les autres charges, y compris les intérêts d'emprunt, sont également déductibles. Si le bien n'est pas mis en location, par exemple s'il est occupé par son propriétaire, l'ensemble des charges sont déductibles à 50% du revenu global.
- Le bien doit être loué non meublé pour une durée minimale de 3 ans.
- Le bien doit être conservé pendant au moins 15 ans dans le patrimoine de son propriétaire.
- Le régime des Monuments Historiques n'est pas concerné par le plafonnement global des niches fiscales.



Vue sur l'escalier intérieur de l'Hôtel-Dieu

Investir comporte des risques

Le non-respect des engagements de location et de conservation entraîne la perte de l'avantage fiscal. L'équilibre économique d'une opération ouvrant droit à un avantage fiscal dépend principalement du marché locatif, des charges liées à la détention d'un bien en vue de sa location et de la fiscalité immobilière.



Ce qu'il faut retenir

Une localisation unique

- Connectée à Paris en 40 mn par le Grand Paris Express
- Ville à la campagne située en lisière de forêt royale

Un bien d'exception

- Un patrimoine historique classé
- Composé de cours intérieures en retrait de l'animation de la ville

Un investissement immobilier serein

- Une augmentation de 15% du prix au m² en 5 ans en Essonne
- Une augmentation de 8% du prix des loyers en 5 ans
- Un investissement éligible aux dispositifs Monument Histoire & Déficit Foncier



Hôtel
Dieu

LIEUX D'HISTOIRE, LIEUX DE VIE

Le groupe Histoire & Patrimoine est l'opérateur de référence de l'immobilier patrimonial.

Fort d'une expérience de plus de 30 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, 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 balaient tous les siècles, du XV^e au XX^e siècle, et tous les styles, de l'architecture classique à l'architecture contemporaine. Histoire & Patrimoine œuvre avec des architectes qui partagent cette passion du patrimoine et savent lire le passé d'un bâtiment avant d'en écrire l'avenir.



Retrouvez tous nos programmes sur notre site :

www.histoire-patrimoine.fr

► N°Cristal 09 69 32 21 89

APPEL NON SURTAXE

