

LE MANS

HÔTEL
DE TUCÉ

&

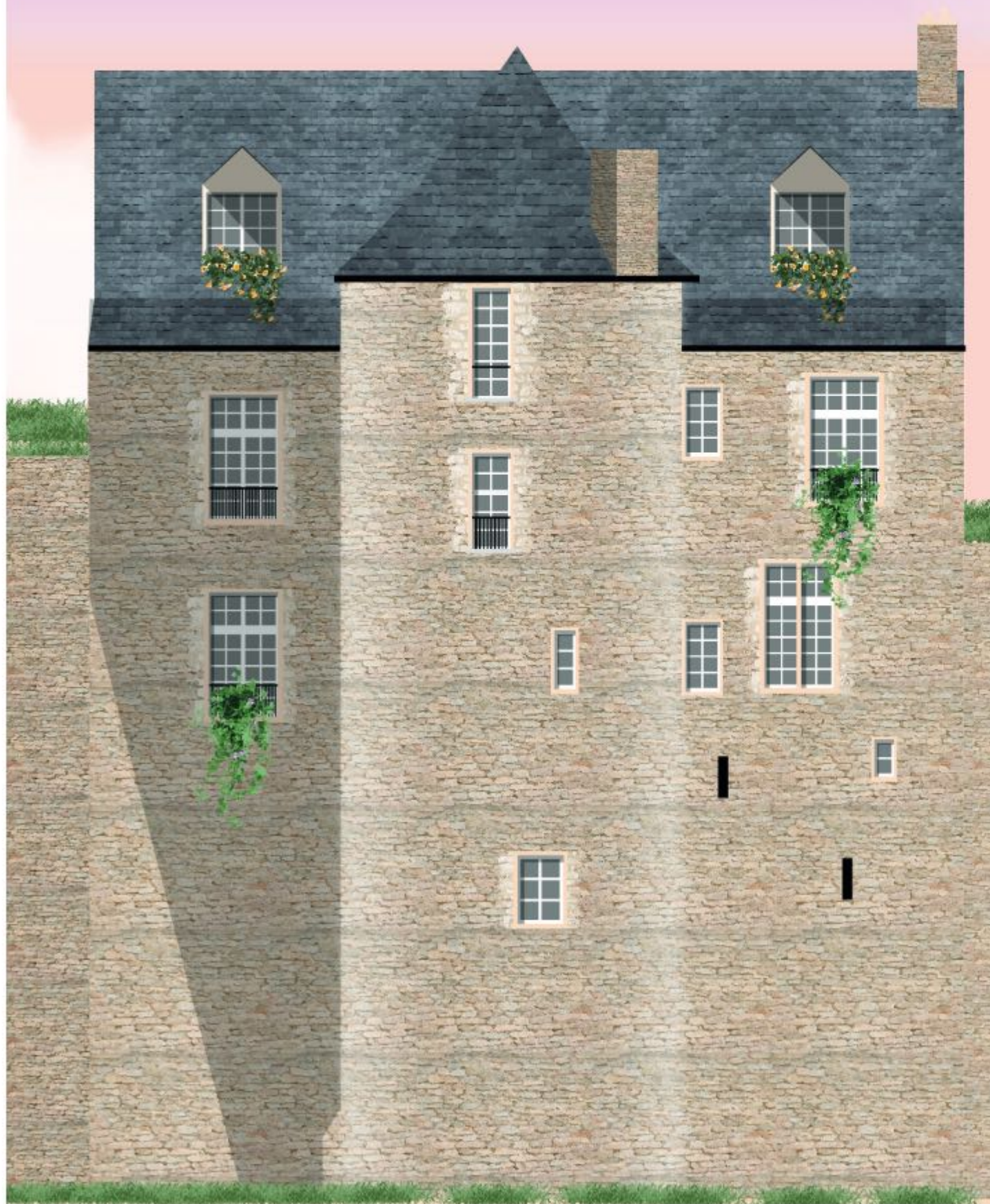
LE 70



ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF
MALRAUX

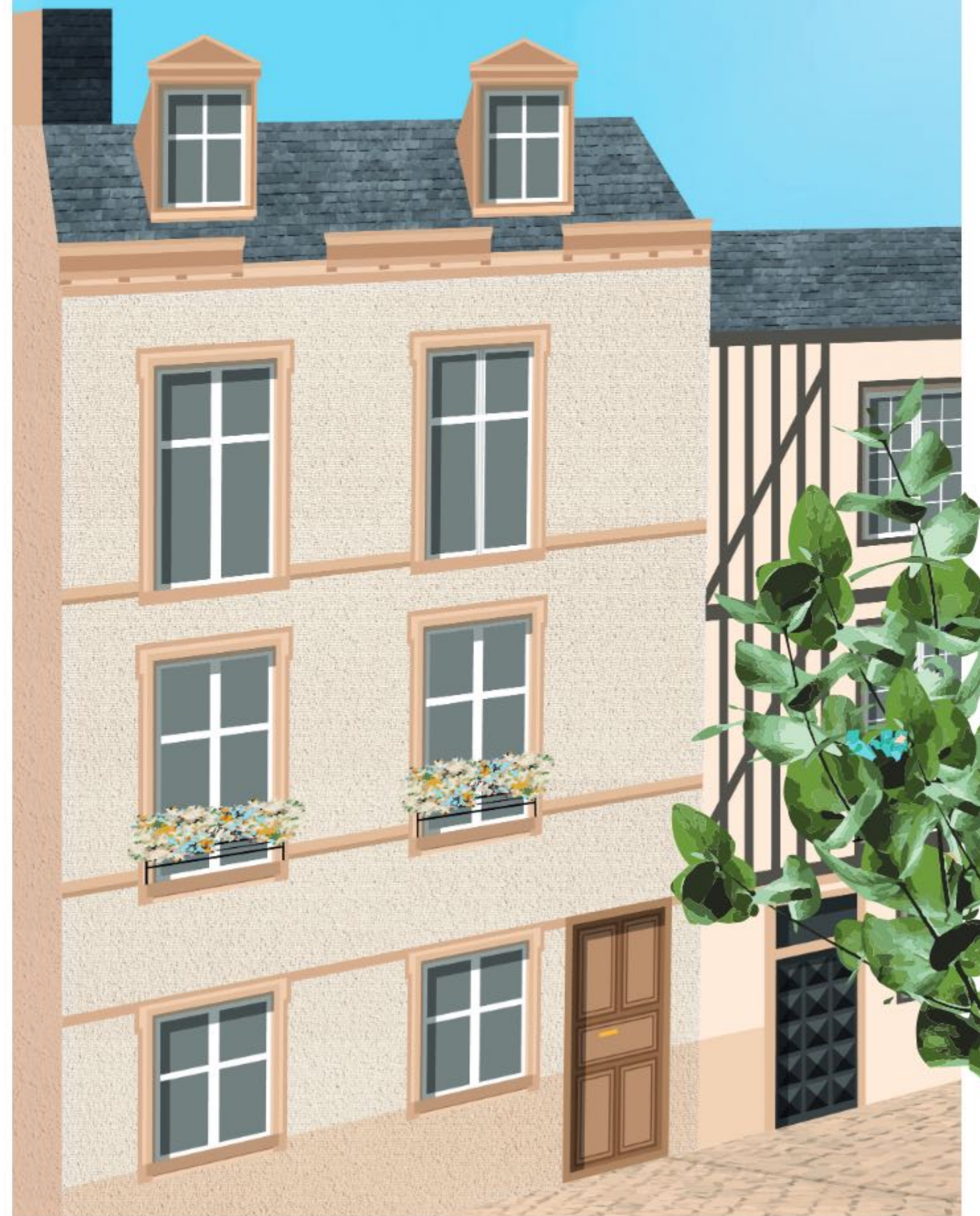
HÔTEL DE TUCÉ

4 RUE DE VAUX - 72000 LE MANS



LE 70

70 GRANDE RUE - 72000 LE MANS



LE MANS, CAPITALE DE LA SARTHE

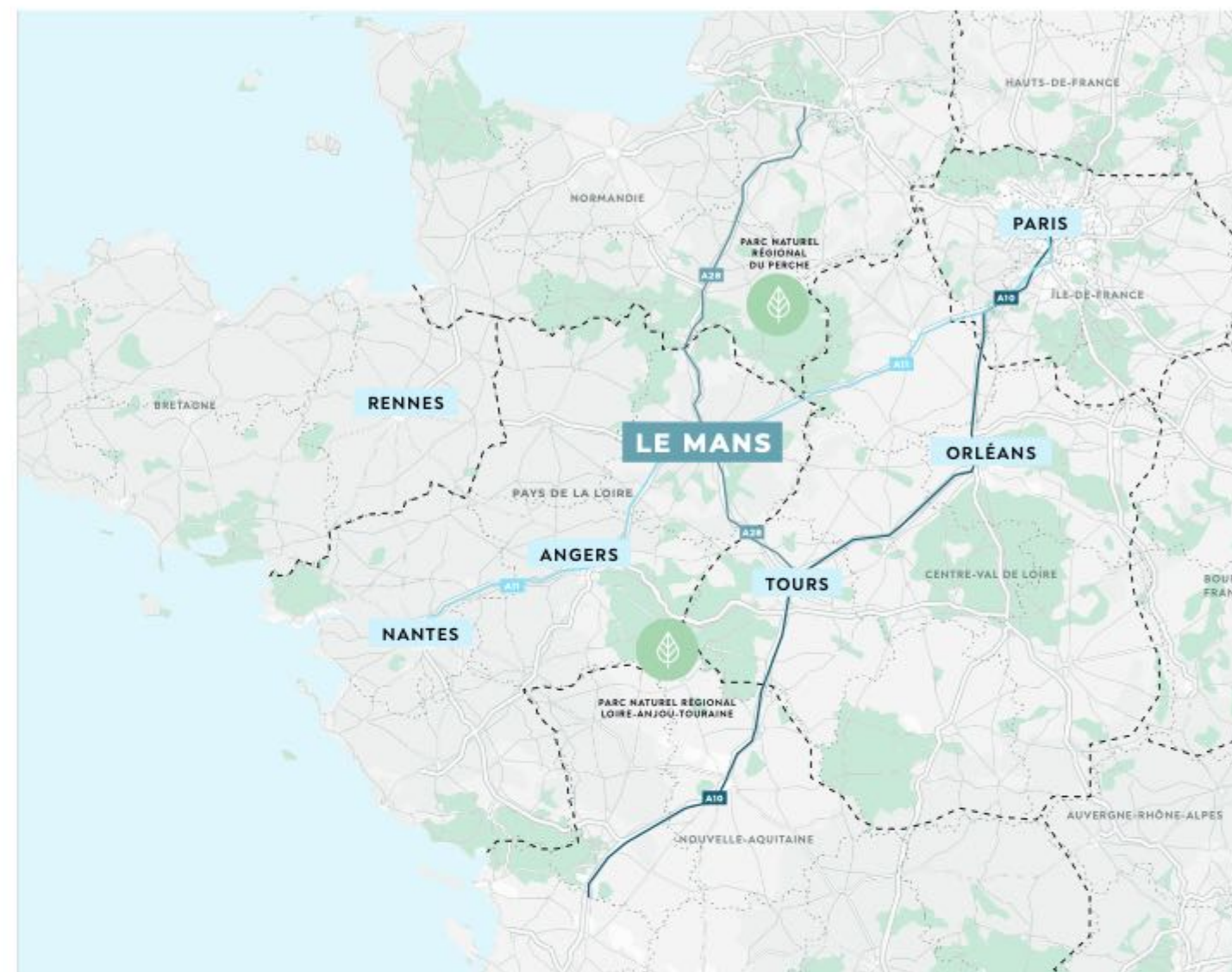
À la confluence des rivières de la Sarthe et de l'Huisne, se découvre Le Mans, **ville incontournable du paysage français**. Connue pour son **patrimoine remarquable**, ses célèbres **courses automobiles** et sa **gastronomie**, cette ancienne cité médiévale est aujourd'hui la **3^e métropole des Pays de la Loire**.



Idéalement située entre Paris, Nantes et Rennes, Le Mans est devenue une **destination de prédilection pour de grandes entreprises internationales créatrices d'emplois**.

5^e VILLE DE FRANCE OÙ IL FAIT BON VIVRE VIVRE

Ses nombreux espaces verts, sa richesse culturelle et son essor économique font d'elle une ville à l'art de vivre unique.



SARTHE (72)



143 000 habitants
& 198 000 habitants
dans l'agglomération

UNE LOCALISATION STRATÉGIQUE



À 1h de Tours
À 1h15 d'Angers
À 1h45 de Nantes



À 45 min de Rennes
À 55 min de Paris
À 1h15 de Nantes

LE MANS MÉTROPOLÉ, L'EXCELLENCE DES PAYS DE LA LOIRE

Métropole la plus attractive parmi celles situées à moins d'une heure de Paris,
Le Mans Métropole compte près de 18 500 entreprises.

La métropole attire autant les PME que de grands groupes internationaux
tels que MMA, Renault, Yoplait, Schneider et Philips.

En 2020, plus de 1 300 entreprises ont été créées sur son territoire.

Son tissu économique assure un **bassin d'emploi très stable et porteur**, profitant d'une activité industrielle florissante.

Le Mans Métropole brille également par le développement de **filères d'excellence** dans l'industrie, le tertiaire, le numérique, l'acoustique, l'agroalimentaire et la logistique, permettant à la ville d'être labellisée FrenchTech.



PÔLE D'EXCELLENCE SPORTIVE

Capitale internationale de l'automobile, les rues du Mans ont vu naître La Mancelle, 1^{ère} voiture commerciale produite en série en France.



1^{er} secteur employeur de la région des Pays de la Loire, le domaine de l'automobile représente **22 000 salariés** au Mans avec la présence de grands groupes comme l'usine Renault, Gruau et Dura Automotive System.

Connue mondialement pour les courses des **24h du Mans**, la ville rassemble chaque année plus de 250 000 spectateurs.

Cette attractivité autour du plus long circuit du monde permet au Mans de **développer davantage de nouvelles technologies dans le secteur automobile**.

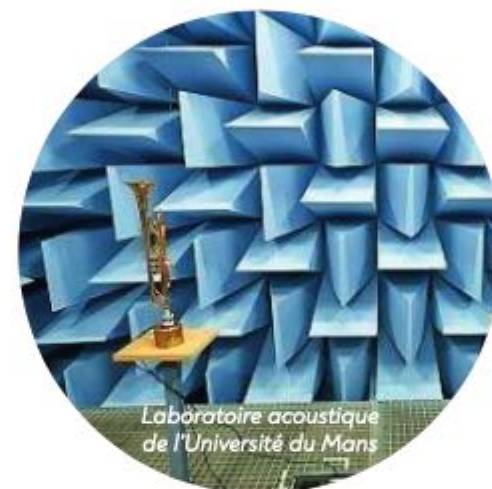
Elle a créé un **Institut Automobile et 3 technopoles** où de nombreuses entreprises à renommée internationale sont regroupées.

TERRE D'EXPERTISE ACOUSTIQUE

Au carrefour des milieux scientifiques et de la recherche, Le Mans développe des activités acoustiques reconnues pour leur **haut niveau d'expertise**.

Des structures de recherche, des établissements d'enseignement et des entreprises spécialisées constituent un **écosystème autour du son et de ses applications**.

Un pôle d'**excellence du son** a été développé par le **Laboratoire d'acoustique de l'Université du Mans**, devenu le plus important de France.



LAUM Laboratoire d'Acoustique
Le Mans Université · CNRS · UMR 6613

PÔLE D'ENSEIGNEMENT DE HAUT NIVEAU

Classée dans le **top 10 des villes étudiantes de taille moyenne en France**, Le Mans compte **12 000 étudiants** chaque année.

La ville présente un grand nombre d'atouts notamment par la présence de **centres de formation de prestige** : une université, des écoles d'ingénieurs, des formations de santé, des écoles de commerce et des écoles des métiers d'art.

L'Université du Mans propose une offre de formation très diversifiée de **85 diplômes**. Réputée pour son modernisme et ses formations innovantes, l'Université du Mans se démarque par son fort potentiel dans des **secteurs de pointe** avec **390 enseignants chercheurs** et **15 laboratoires** dont 6 affiliés au CNRS.

Alliant perspective d'emploi et cadre de vie agréable, les étudiants bénéficient ainsi d'un **environnement convivial et stimulant, à taille humaine**.



LE MANS, VILLE D'ART ET D'HISTOIRE

Labellisée **Ville d'Art et d'Histoire**, Le Mans s'attache à mettre en valeur son patrimoine, indissociable du rayonnement et de l'attractivité de son territoire.

Ses nombreux monuments, lieux historiques, maisons de pans de bois, musées ou édifices religieux témoignent de l'histoire et de la richesse architecturale de la ville.

3^e ville des Pays de la Loire en matière de culture et tourisme,
Le Mans est également reconnue pour sa programmation riche et variée dans ses théâtres et salles de spectacles.

PATRIMOINES ET SITES REMARQUABLES



• Musée de Tessé

Restauré en 1990, le musée de Tessé est l'un des plus anciens musées français.

Il conserve une importante collection de peintures, sculptures et objets d'art ainsi qu'une galerie égyptienne.



• Cathédrale Saint-Julien

Construite entre le XI^e et XV^e siècle, la Cathédrale Saint-Julien est l'un des plus grands édifices de l'époque gothique-romane de France.

Témoin de l'Art Gothique angevin, elle est classée Monument Historique depuis 1862.



• Cité Plantagenêt

À travers ses ruelles pavées et maisons à colombages, le Mans recèle en son cœur un joyau caché : la **Cité Plantagenêt**, centre historique médiéval de la ville.

La **Cité sarthoise** est le berceau de la **dynastie anglaise des Plantagenêts**, dont le fondateur, le Roi Henri II, est né au Mans dans le Palais des Comtes du Maine, actuel Hôtel de Ville.

Le cœur historique du Mans a accueilli un **grand nombre de tournages de films aux décors médiévaux** tels que *Cyrano de Bergerac*, *Le masque de fer*, *Le Bossu* ou bien *D'Artagnan et les Trois Mousquetaires*.

DE L'ART MUSICAL À L'ART CULINAIRE



Capitale du Son, de nombreuses fêtes musicales animent le cœur de la ville, telles que «Le Mans fait son cirque», «l'Europa Jazz», «La grande Parade des Pilotes» et la «Nuit des Chimères».

Chaque année, les festivals et concerts du Mans séduisent un grand nombre de visiteurs.

La culture mancelle s'illustre également à travers son **art culinaire**, qui offre au Mans une renommée internationale.

La ville est notamment célèbre pour ses rillettes incontournables de la gastronomie française.

UN ENVIRONNEMENT NATUREL PRÉSERVÉ

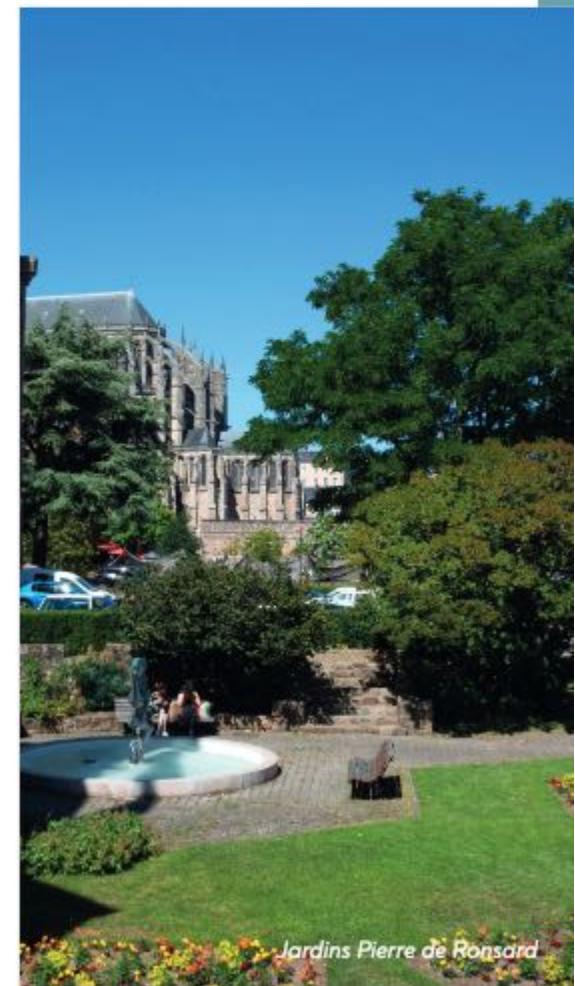
2^e ville la plus verte de France, Le Mans investit pour la préservation de ses espaces végétaux.

La ville a le privilège d'être un véritable **poumon vert** offrant **plus de 360 hectares de parcs et jardins**.

Ses nombreux **espaces verts** comme le Jardin des Plantes, l'Arche de la Nature et le parc Banjan sont des lieux propices au calme et à la détente.

LES GRANDS PROJETS DU MANS 2030

- Agrandissement du quartier d'affaires Novaxud
- Création de **chronolignes** dans la ville
- Aménagement d'une halte ferroviaire près de l'hôpital
- Renforcement de l'attractivité culturelle de la métropole



Jardins Pierre de Ronsard

UN MARCHÉ LOCATIF EN PLEIN ESSOR

2^E VILLE EN FRANCE OÙ IL EST LE PLUS AVANTAGEUX D'INVESTIR,
Le Mans présente de nombreux atouts pour celles ou ceux qui souhaitent investir dans l'immobilier.

Son cadre de vie au carrefour de plusieurs régions attire de grandes entreprises internationales et d'industrie de pointe, notamment dans le secteur automobile.

Profitant d'un marché immobilier privilégié, la ville séduit une majorité de jeunes actifs notamment par son pôle d'enseignement de haut niveau, sa richesse architecturale, ses nombreux équipements culturels et sportifs.

7^E VILLE POUR TRAVAILLER ET VIVRE AU VERT,
Le Mans attire également les cadres à la recherche d'une qualité de vie dans une ville à taille humaine.

POURQUOI INVESTIR AU MANS ?



- Une situation stratégique au carrefour de nombreuses régions et à 55 min de Paris en train



- Un bassin d'emploi dynamique



- Une ville universitaire réputée pour la qualité de ses établissements d'enseignement supérieur



- Une métropole d'avenir porteuse de nombreux projets

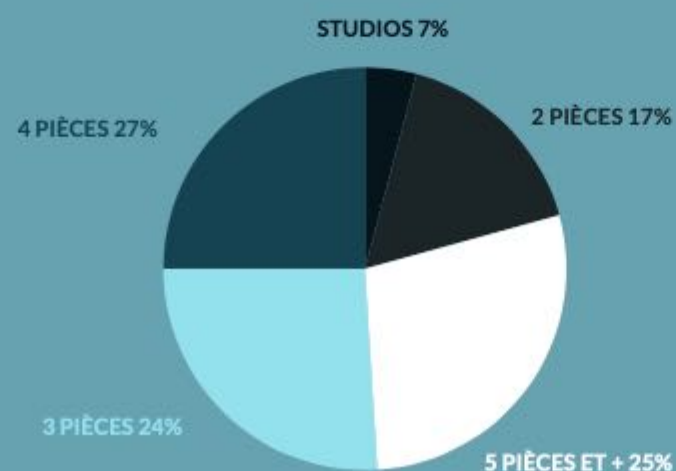


- Un marché immobilier en pleine effervescence



Vue depuis les bords de la Sarthe

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES PROPOSÉES À LA LOCATION AU MANS

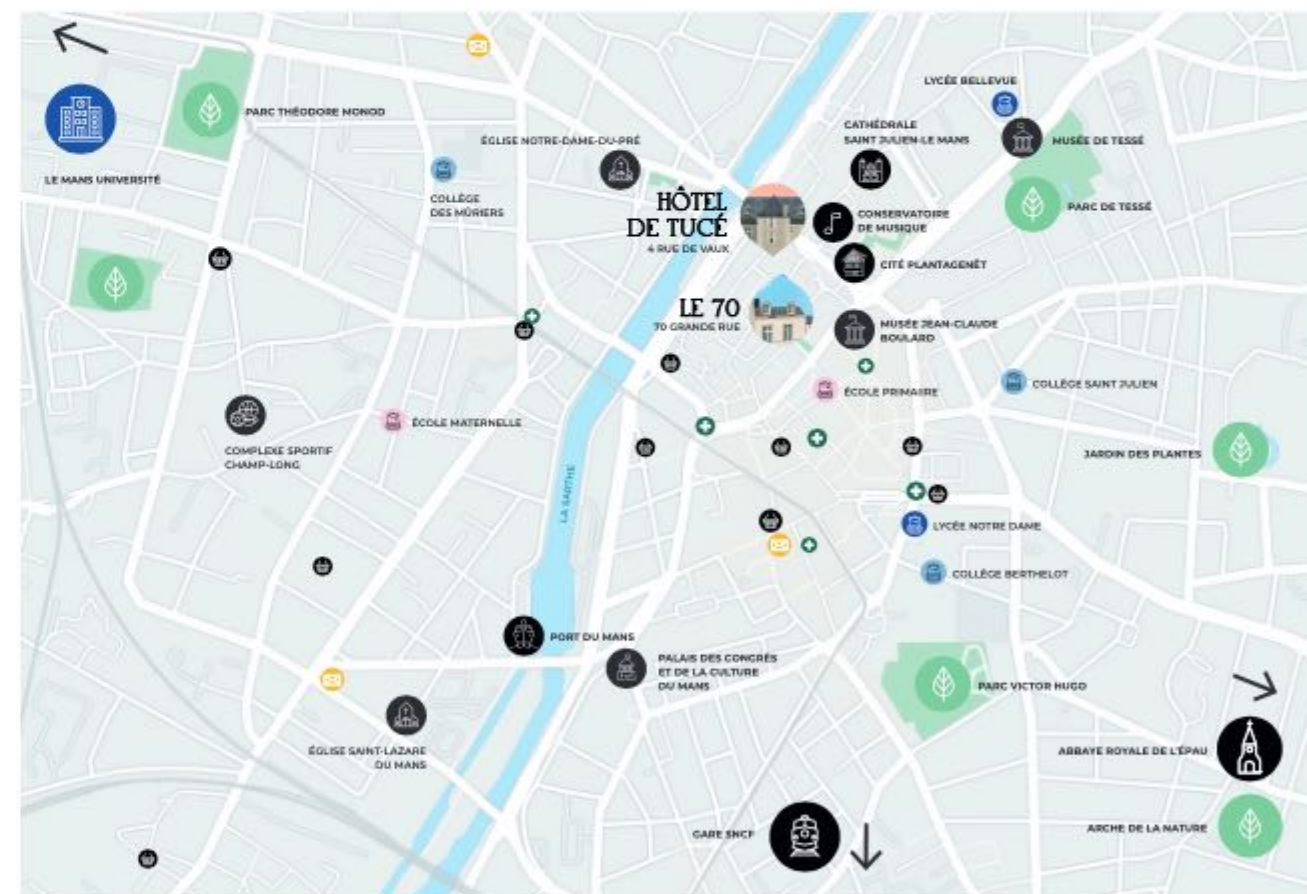


LE VIEUX-MANS, UN QUARTIER VIVANT & HISTORIQUE

C'est dans le plus ancien quartier du Mans en plein cœur de ville que se nichent le bel Hôtel de Tucé et Le 70.

Bordé par la Sarthe, le Vieux-Mans constitue le centre médiéval historique du Mans qui s'est développé autour de la Cité Plantagenêt. Composé de ruelles pavées, ce quartier a su conserver la majorité de son tissu et de son bâti existant, en témoignent les nombreuses maisons à pans de bois, la grande muraille gallo-romaine et autres demeures de la Renaissance et du Moyen-Âge.

Véritable cœur battant de la ville, le Vieux-Mans est très apprécié des habitants par son grand nombre de commerces et restaurants et son célèbre Marché situé sur la Place des Jacobins, à proximité immédiate de l'Hôtel de Tucé et du 70.



À QUELQUES MINUTES :



De la Cité Plantagenêt
2 min à pied
De la Cathédrale Saint-Julien-Le Mans
5 min à pied
Du Musée de Tessé
10 min à pied



De la Gare du Mans
9 min en voiture
De l'Université
10 min en voiture



Supermarchés



Pharmacies



Postes

L'HÔTEL DE TUCÉ,

VOTRE APPARTEMENT SUR
LA CÉLÈBRE MURAILLE MANCELLE

Au cœur du centre historique du Mans, l'Hôtel de Tucé offrira à ses futurs occupants l'opportunité de vivre dans une belle demeure entièrement restaurée, mêlant charme de l'ancien et confort du neuf.

Sur la grande muraille historique de la ville se dresse l'Hôtel de Tucé. Celui-ci va être entièrement restauré et réhabilité afin d'y créer **8 appartements** déclinés du studio au 2 pièces.

Véritables havres de paix, les appartements dévoileront des espaces de vie agréables à travers une cour intérieure et des vues dégagées sur la Sarthe.

Tous les logements bénéficieront de **caves** et d'un accès au **local à vélos**. Des places de stationnement seront également disponibles selon les appartements.

Dans les appartements, les **vastes fenêtres baigneront de lumière** les appartements pour la majorité **traversants**, sublimant ainsi la **chaleur des parquets** et la **beauté des moulures** pour un confort contemporain dans un cadre intemporel.



Proche de toutes
les commodités



Vue dégagée
sur la Sarthe



À proximité immédiate de parcs
et jardins



Grandes caves



Local à vélos



Places
de stationnement



Vue de l'Hôtel de Tucé depuis la rue Saint-Hilaire

DES PRESTATIONS INTÉRIEURES SOIGNÉES

LES CUISINES

- **Plan de travail** en Quartz de type Silestone
- **Électroménagers** de la marque Bosch ou équivalent
- **Hotte télescopique**
- **Évier rectangulaire** en résine ultragranit ou inox
- **Poignées de porte** en inox
- **Robinetterie** de la marque Grohe ou équivalent
- **Réfrigérateur** pour les T1
- **Plaques en vitrocéramique** (2 feux pour les T1, 4 feux pour les T2) de la marque Bosch ou équivalent
- **Four encastrable** en inox pour les T2

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.



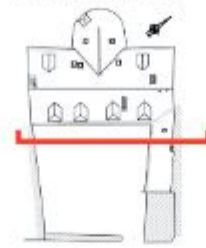
PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT D'UN APPARTEMENT 2 PIÈCES

PLANS DE FAÇADES

studio 2 pièces



Plan de localisation

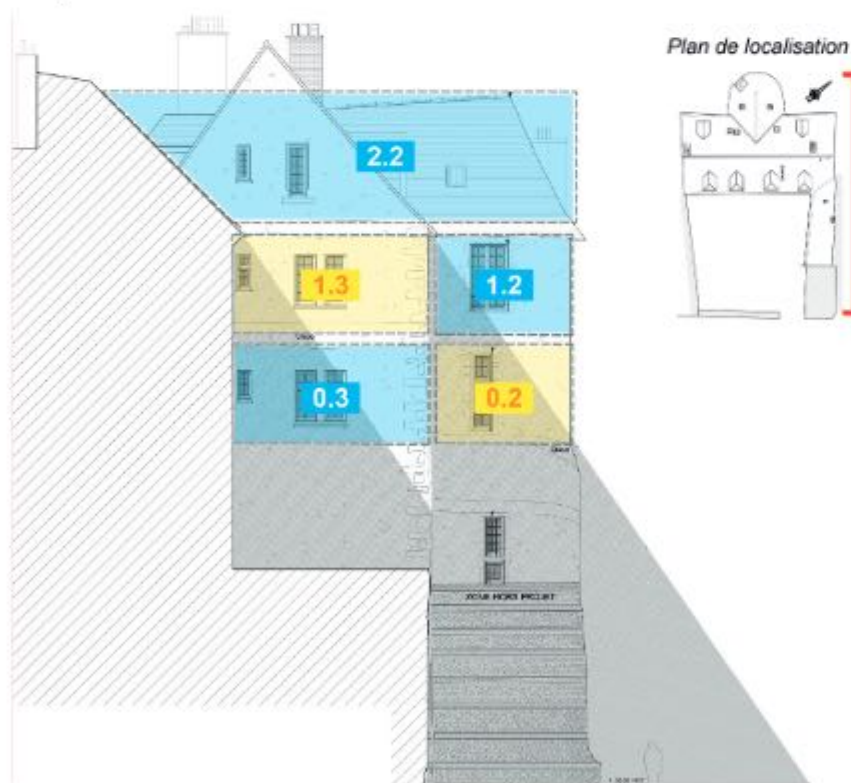


FAÇADE EST

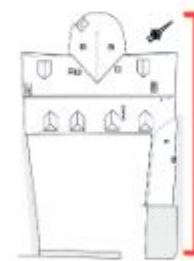


rue de Vaux

FAÇADE NORD



Plan de localisation

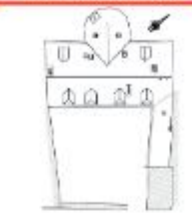


FAÇADE OUEST

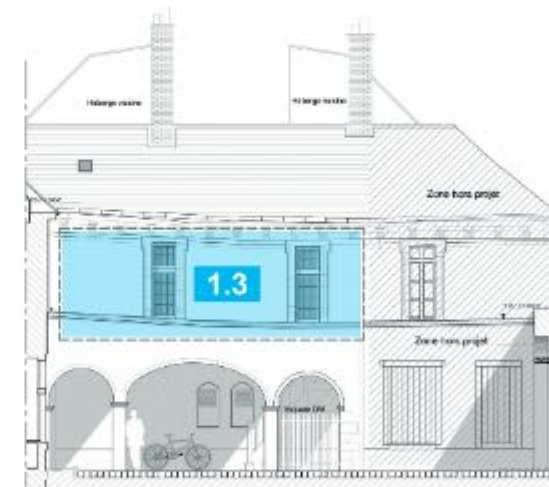


rue Saint-Hilaire

Plan de localisation



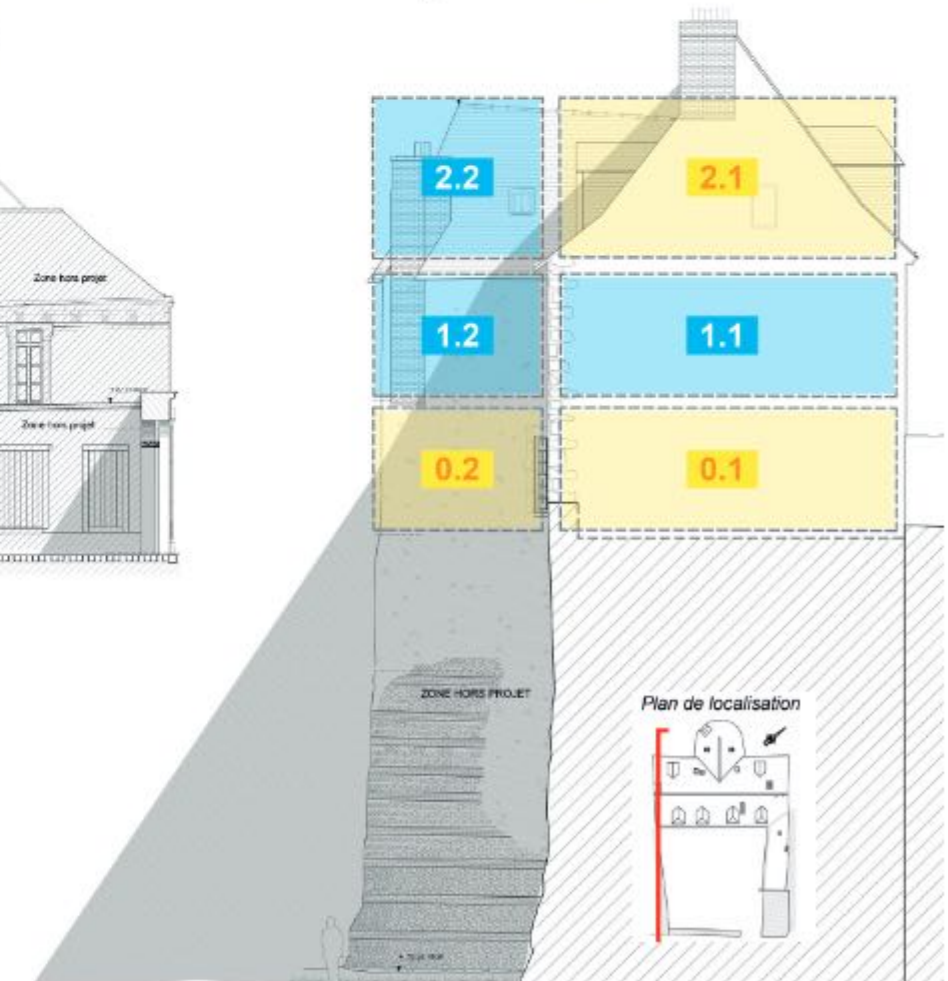
FAÇADE SUD SUR COUR



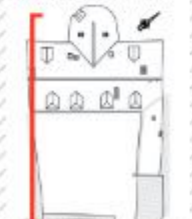
Plan de localisation



FAÇADE SUD SUR RUE



Plan de localisation

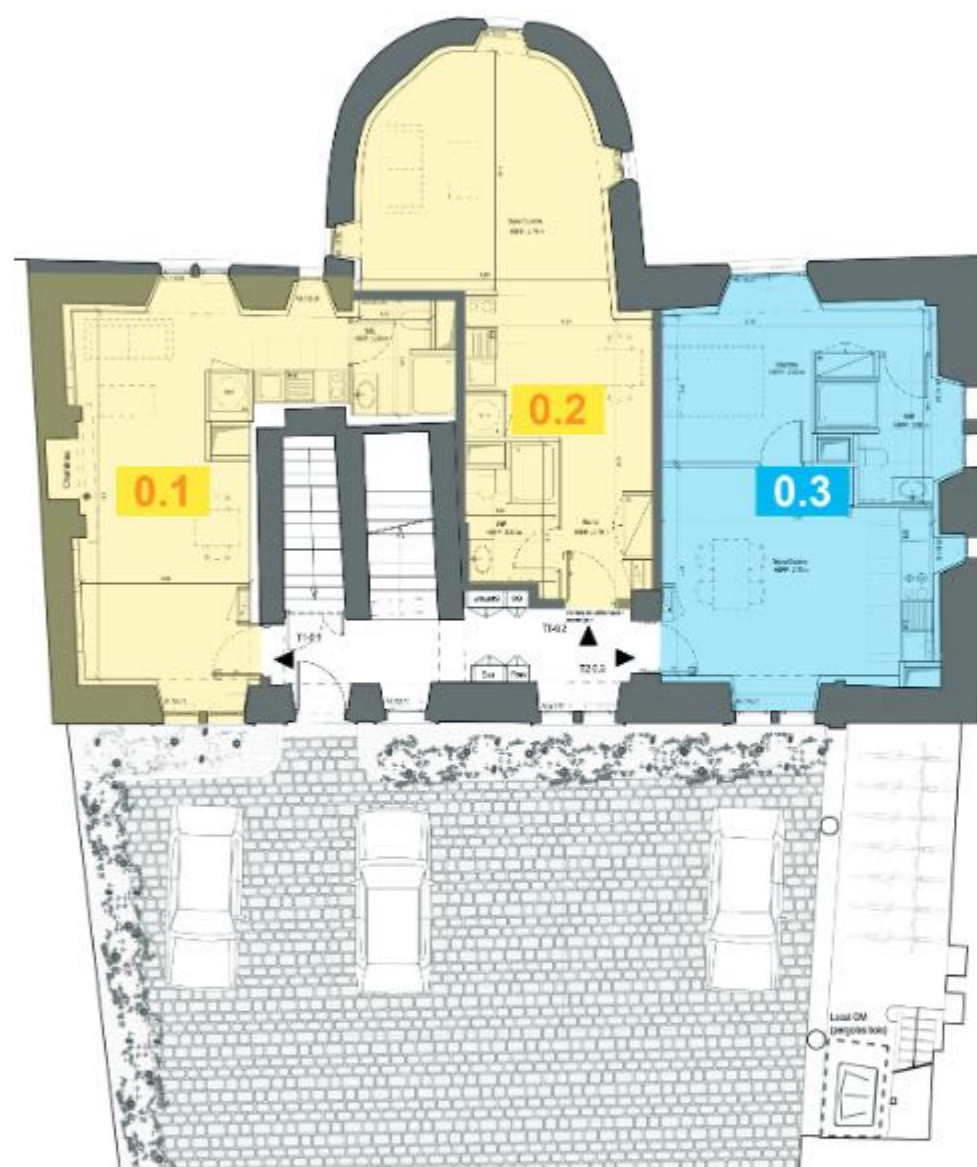


PLANS D'ÉTAGES

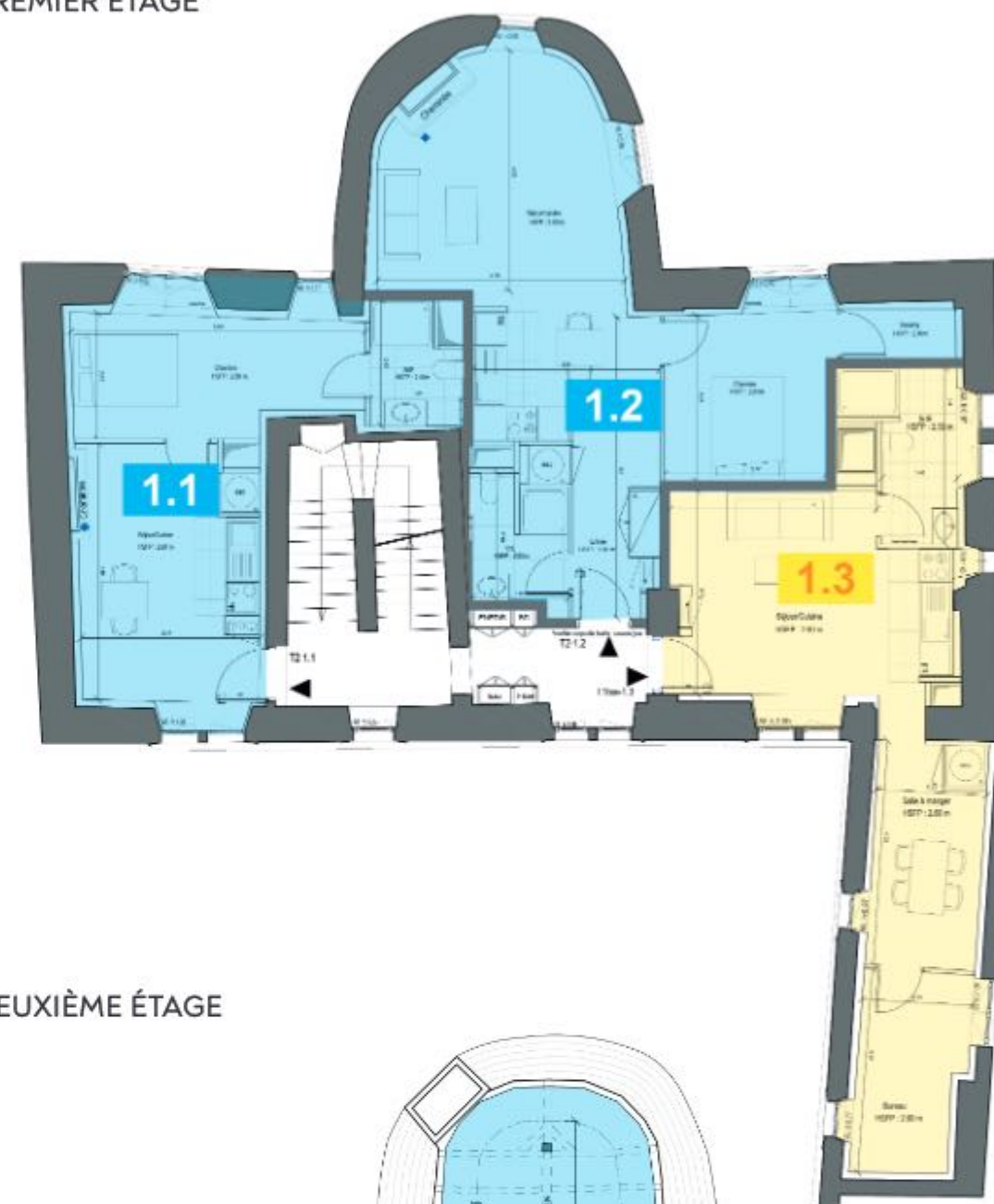
studio 2 pièces



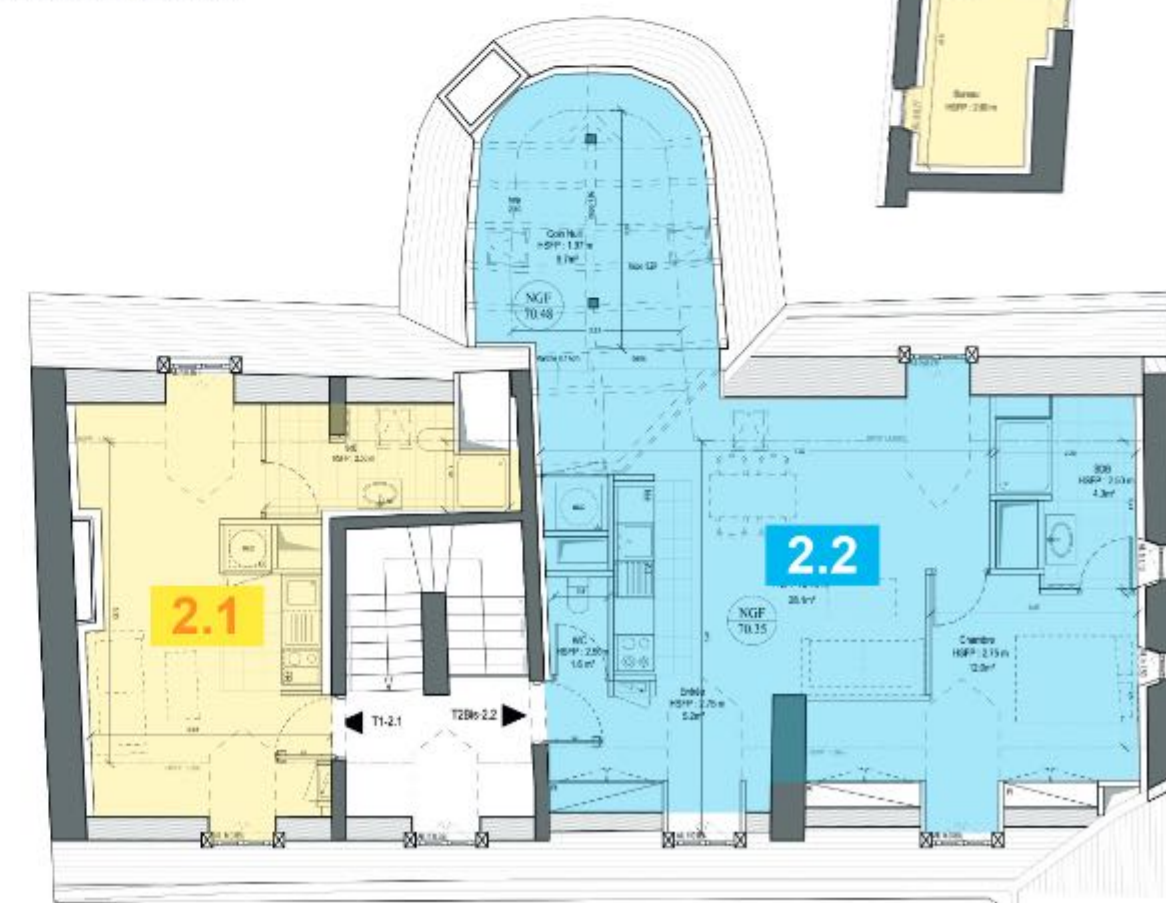
REZ-DE-CHAUSSÉE



PREMIER ÉTAGE



DEUXIÈME ÉTAGE



LE 70, UNE DEMEURE DE CARACTÈRE AU CŒUR DU VIEUX MANS

Au détour d'une charmante ruelle pavée et situé au cœur de la Cité Plantagenêt, Le 70 offre une situation de choix dans un périmètre patrimonial d'excellence.

Édifié au XVI^e siècle puis **reconstruit au XVIII^e siècle**, Le 70 arbore une façade sur la Grande Rue **typique d'un ordonnancement à la française**, elle-même digne héritière de la Renaissance et des livres de l'architecte italien Serlio.

Déclinés du **studio au 3 pièces**, les **8 appartements** dévoileront des surfaces généreuses à vivre, accessibles par une petite cour intérieure.

Une attention particulière sera apportée aux **éléments architecturaux présentant un caractère patrimonial** : cheminées, boiseries, tomettes et moulures sur plafond. En harmonie avec la modernité et le bien-être des futurs logements, ces éléments seront conservés et restaurés dans la mesure du possible afin de leur rendre tous leurs attraits d'antan. Le bel escalier en colimaçon sera également conservé.

La façade du 70, rythmée de grandes fenêtres à meneaux en pierres, témoigne de l'authenticité architecturale du Vieux-Mans.

Les futurs appartements bénéficieront ainsi d'une superbe luminosité au fil des heures, sublimant les belles hauteurs sous plafond.



Du studio
au 3 pièces



En plein cœur
du centre-ville du Mans



À proximité
de parcs
et jardins



Caves



Éléments à caractère
patrimonial conservés



VUE DU 70 DEPUIS LA RUE GRANDE RUE

DES PRESTATIONS INTÉRIEURES SOIGNÉES

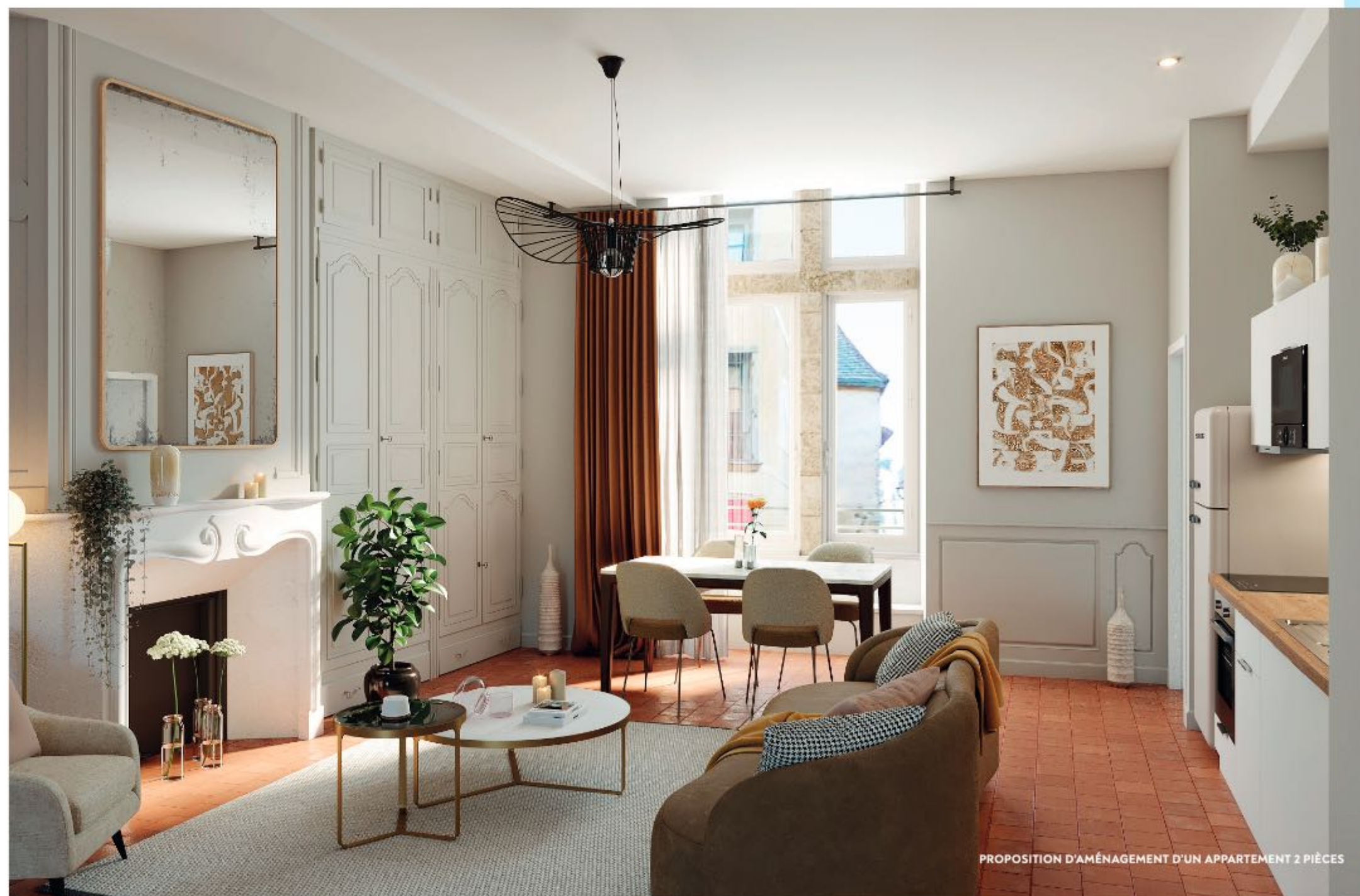
LES CUISINES

- Plan de travail en Quartz de type Silestone
- Électroménagers de la marque Bosch ou équivalent
- Hotte télescopique
- Évier rectangulaire en résine ultragranit ou inox
- Poignées de porte en inox
- 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) de la marque Bosch ou équivalent
- 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.



PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT D'UN APPARTEMENT 2 PIÈCES

PLANS DE FAÇADES

studio 2 pièces 3 pièces



FAÇADE EST

FAÇADE OUEST SUR COUR



Plan de localisation



Plan de localisation



FAÇADE OUEST SUR RUE



Plan de localisation



FAÇADE SUD

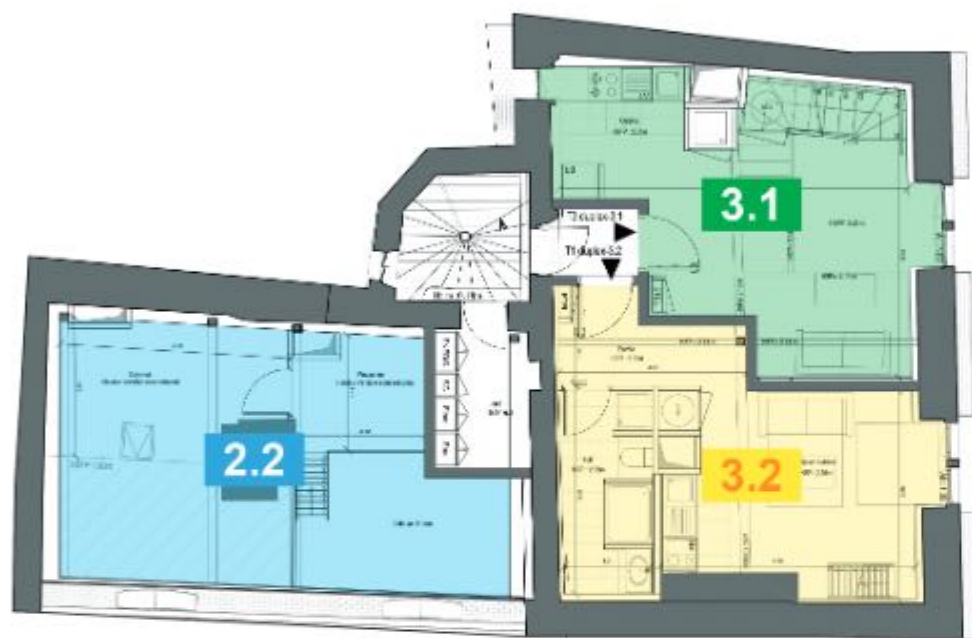


PLANS D'ÉTAGES

studio 2 pièces 3 pièces



COMBLES BAS



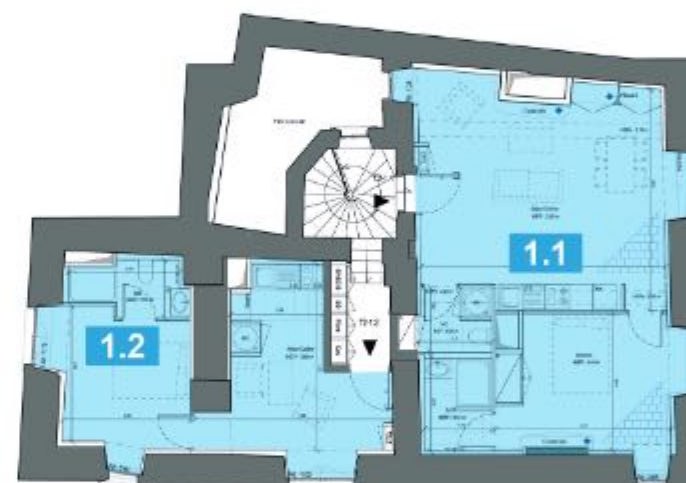
COMBLES HAUT



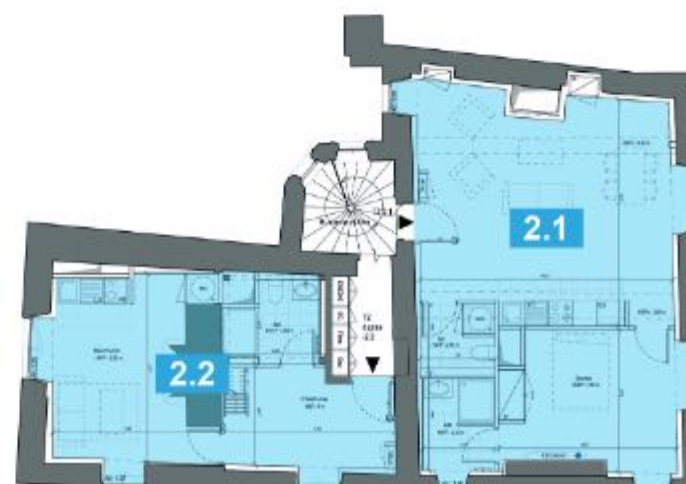
REZ-DE-CHAUSSÉE



PREMIER ÉTAGE



DEUXIÈME ÉTAGE



AU DISPOSITIF MALRAUX

Situés au cœur du secteur sauvegardé du Mans, l'Hôtel de Tucé et Le 70 ouvrent droit au bénéfice des avantages fiscaux du dispositif Malraux pour toute acquisition d'un appartement.

AVANTAGES ET CONDITIONS DU RÉGIME FISCAL

- Une réduction d'impôt de 30 % du montant des travaux, dans les limites suivantes :

LE MONTANT

L'assiette de réduction est plafonnée à 400 000 € de travaux sur 4 années glissantes (soit jusqu'à 120 000 € de réduction d'impôt au total). Ce plafond s'entend pour l'ensemble des opérations « Malraux » réalisées par le contribuable.

- Une obligation de location du bien non meublé soit en résidence principale (logement), soit dans le cadre d'un bail commercial ou professionnel (locaux d'activités) pendant une durée de 9 ans.

LA DURÉE

La réduction d'impôt s'applique aux travaux réalisés et payés l'année de délivrance du permis de construire et les 3 années suivantes.

LA VIR - VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER

- Le contrat de vente établi en VIR engage le vendeur sur la réalisation, le montant et le délai de réalisation des travaux.
- Le contrat en VIR inclut une garantie d'achèvement des travaux sous forme d'une caution délivrée par une banque ou une compagnie d'assurance.



Investir comporte des risques

Le non-respect des engagements de location et 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.



« Si nous laissons détruire ces vieux quais de la Seine semblables à des lithographies romantiques, il semblerait que nous chassions de Paris le génie de Daumier et l'ombre de Baudelaire. »

André Malraux, lors de la présentation de son projet de loi, le 4 août 1962

LE DISPOSITIF FISCAL MALRAUX

La loi Malraux du 4 août 1962 a été conçue pour renforcer la législation sur la protection du Patrimoine historique et esthétique français. Ce dispositif a grandement facilité la restauration immobilière des centres des plus belles villes de l'Hexagone.

HISTOIRE & PATRIMOINE OPÉRATEUR IMMOBILIER DE RÉFÉRENCE

Découvrez l'ensemble des services que nous mettons à votre disposition pour sécuriser votre investissement et garantir votre tranquillité.

GESTION LOCATIVE & OFFRE DE SYNDIC

Nos emplacements privilégiés en cœur de ville, dans des immeubles remarquables, nous permettent d'assurer une gestion locative sereine.

C'est pourquoi, si vous choisissez de nous confier votre bien, nous pouvons nous engager à :

01

Vous mettre à disposition un suivi personnalisé de la gestion locative de votre bien et un espace personnel en ligne.

02

Vous garantir la mise en place du premier locataire dans un délai inférieur à 3 mois.

03

Vous indemniser jusqu'à 12 mois après une franchise de 3 mois si nous ne trouvons pas votre premier locataire.

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 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.



NOS GARANTIES PATRIMOINE CONFIANCE

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



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



Pour mieux vous connaître



Pour mieux vous accompagner



Pour mieux vous informer

vous-et-nous@histoire-patrimoine.fr



HÔTEL DE TUCÉ



CE QU'IL FAUT RETENIR

UNE LOCALISATION UNIQUE

- Le Mans, métropole dynamique et culturelle
- Au cœur d'un quartier sauvegardé et historique
- À proximité immédiate des commerces et services



DEUX IMMEUBLES D'EXCEPTION

- Un cadre de vie agréable à deux pas de la Sarthe
 - Des appartements de standing
 - Des éléments patrimoniaux conservés



UN INVESTISSEMENT LOCATIF PÉRENNE

Éligible au dispositif fiscal Malraux

HÔTEL DE TUCÉ

4 RUE DE VAUX - 72000 LE MANS

LE 70

70 GRANDE RUE - 72000 LE MANS

contact@hpre.fr

Retrouvez tous nos programmes
sur histoire-patrimoine.fr

Histoire & Patrimoine - 87 rue de Richelieu 75002 Paris - SAS au capital de 769 800 € - RCS Paris B 480 309 731 - Document non contractuel.

Crédit Photos : Adobe Stock, Antoine Plechaud, adhoc et Google Maps - Perspectives : Agence Captiv - Plans : Marine Boyer - Illustrations à caractère d'ambiance, non contractuelles, laissées à la libre interprétation de l'artiste et susceptibles de changements selon évolutions du chantier ou pour raisons administratives. La représentation des prestations extérieures et intérieures est choisie uniquement à titre indicatif - Maryne Gauchon - 07/2022



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,
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 balaient tous les siècles, du XV^e au XX^e siècle et tous les styles de l'architecture
classique à l'architecture 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.



contact@hpre.fr
www.histoire-patrimoine.fr

► N°Cristal 09 69 32 21 89
APPEL NUM SURTAXE

