

Châtelleraut

NOUVELLE AQUITAINE

MONUMENT HISTORIQUE

L'Hôtel du Cygne Saint-Jacques



50^{ans}
de
BELLES PIERRES

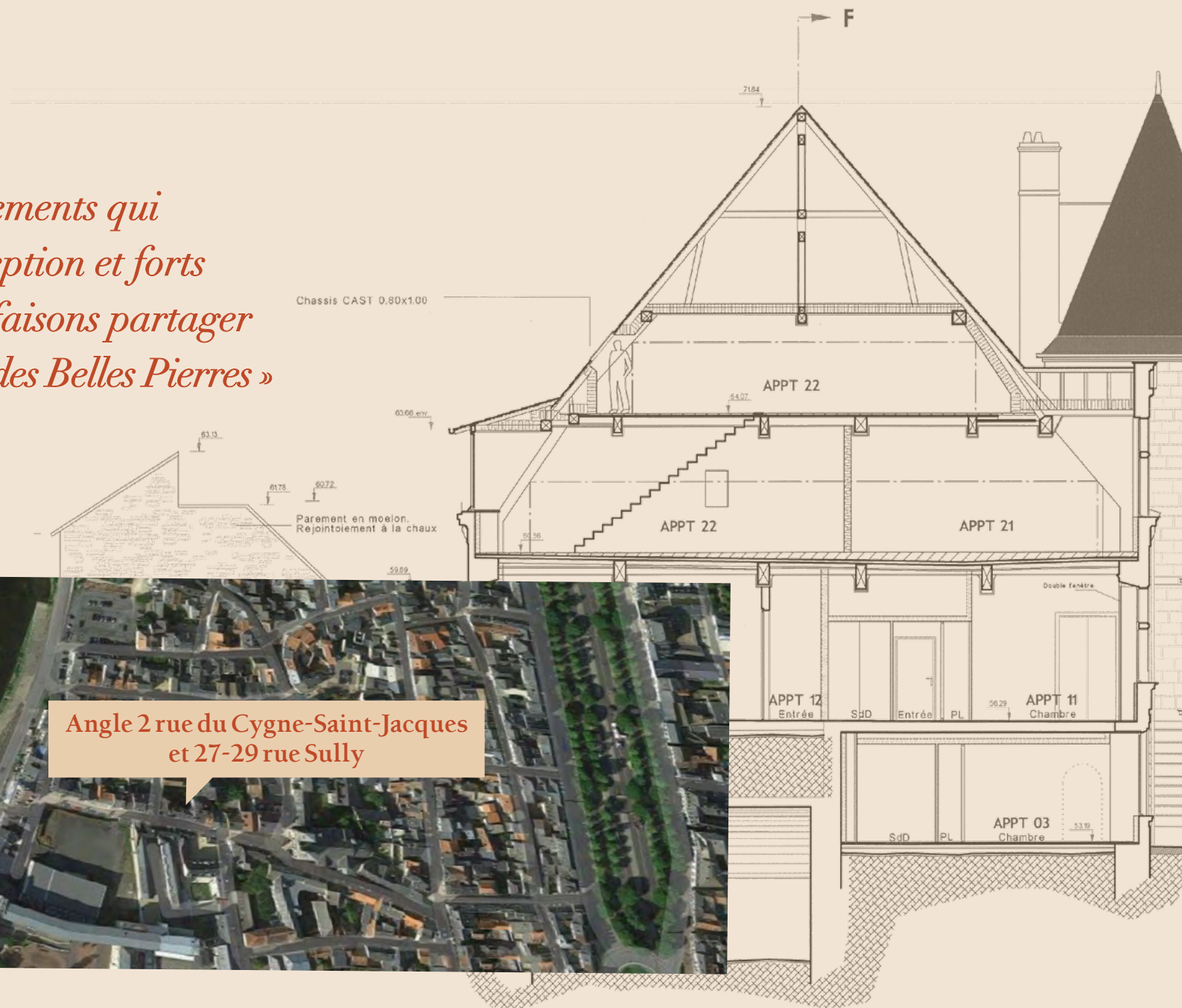


Protéger et valoriser
votre patrimoine

« En proposant des placements qui allient immobilier d'exception et forts avantages fiscaux, nous faisons partager à nos clients notre amour des Belles Pierres »

François Benais
Président Directeur Général

Angle 2 rue du Cygne-Saint-Jacques
et 27-29 rue Sully



L'Hôtel du Cygne Saint-Jacques.

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 cœur 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).

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 ont 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.

Implantation et distribution

Une composition complexe

La propriété se compose de nos jours de deux immeubles indépendants, l'un situé 4 rue du Cygne-Saint-Jacques / 27 rue Sully et l'autre 29 rue Sully. L'immeuble 4 rue du Cygne-Saint-Jacques / 27 rue Sully, ancien hôtel particulier, comprend quatre corps de bâtiment organisés autour d'une cour d'honneur accessible depuis la rue du Cygne Saint- Jacques via une grande porte cochère en pierre.

Le premier et principal corps de logis en pierre est situé au fond de cette cour (à l'est), face au portail d'entrée. Il est double en profondeur, s'élevant en partie sur des caves en pierre voûtées en berceau d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage carré ouvrant sur une terrasse surélevée par rapport au sol de la cour et formant jardin à l'est, d'un grand toit à la française contenant deux niveaux de comble et un grenier perdu au-dessus.

Il est accolé à une tour d'escalier hors œuvre (**deuxième corps de bâtiment**), s'élevant sur rez-de-chaussée de trois étages carrés surmontés d'un niveau de combles en pavillon, abritant un escalier en pierre dure montant du rez-de-chaussée au deuxième étage. Cet ensemble, par son architecture, peut-être daté de la fin du XVIe siècle et du début du XVIIe siècle.

Le troisième corps de bâtiment, reconstruit en partie au XVIIIe siècle (deuxième quart) est situé en aile au sud de la cour et tient

à la rue Sully, où il porte le numéro 27. Simple en profondeur, il est relié à la tour en pavillon hors œuvre jouxtant le corps de logis principal par une loggia sur trompe placée au premier et deuxième étage. Il s'élève sur rez-de-chaussée d'un premier étage carré surmonté d'un étage de comble en mansarde prenant le jour par des fenêtres-lucarnes. Il présente également une entrée particulière sur la rue Sully.

Le quatrième corps de bâtiment est situé en aile au nord de la cour, à gauche de la porte cochère, ouvrant par une grande porte de garage sur la rue du Cygne-Saint-Jacques, pratiquée dans un mur pignon. Il comprend un rez-de-chaussée surmonté d'un niveau de combles couvert d'un toit à deux pentes avec une annexe adossée à l'est.

L'immeuble 29 rue Sully, datant lui aussi du XVIIIe siècle (deuxième quart), se compose quant à lui de deux corps de bâtiment tenant à l'hôtel particulier, le premier en façade sur la rue, mitoyen de l'aile sud, le deuxième ensuite, formant hache sur un jardin, adossé à la tour d'escalier. Le premier corps de logis s'élève sur caves d'un rez-de-chaussée, d'un étage carré et d'un étage de comble dont le toit en appentis forme brisis sur la rue. Le deuxième corps de logis, sur cave, compte quant à lui un rez-de-chaussée, deux étages carrés et un comble également couvert en appentis.



Une distribution simple

L'accès principal à l'Hôtel particulier 4 rue du Cygne-Saint-Jacques / 27 rue Sully se situe sur la rue du Cygne-Saint-Jacques par la **porte cochère en pierre, constituée d'une grande porte centrale en plein cintre garnis de vantaux en bois, encadrée de pilastres, et de deux petites portes latérales rectangulaire elles aussi flanquées de pilastres**. Ce portail monumental ouvre sur la cour d'honneur de l'hôtel. Une autre entrée est aménagée sur la rue Sully. Elle permet d'accéder directement, et de façon autonome et différenciée, aux espaces intérieurs de l'aile sud (27 rue Sully).

Les corps de logis principaux en fond de cour sont desservis de manière verticale :

- par un premier escalier monumental d'honneur en pierre, implanté dans la tour d'escalier hors œuvre, rampe sur rampe, montant du rez-de-chaussée au premier et au deuxième étage, dont la trémie de la volée débouchant au troisième étage est aujourd'hui condamnée par un plancher (fin du XVIe siècle-début du XVIIe siècle) ;
- par un deuxième escalier en bois et en vis, datant de la même époque, montant du deuxième étage au quatrième étage, contenue dans une cage en charpenterie et brique érigée hors œuvre, à la jonction de la tour d'escalier et de l'aile sud (fin du XVIe siècle-début du XVIIe siècle) ;
- par un troisième escalier en bois naissant du rez-de-chaussée et n'arrivant qu'au premier étage, implanté dans la partie nord-est du corps de logis principal, signalé anciennement dans les textes et refait au XXe siècle.

Deux autres escaliers secondaires de meunier, en bois, ont été rajoutés :
- l'un, dans la salle ouest regardant sur la terrasse du corps de logis principal, montant du premier étage au deuxième étage ;
- l'autre, dans la salle est du deuxième étage ayant vue sur les propriétés voisine, accédant aux greniers du troisième étage (XXe siècle).

Le corps de logis principal se compose à chaque niveau à l'est de deux petites salles, l'une donnant sur la cour, l'autre sur les propriétés voisines ; à l'ouest, d'une ou deux grandes salles ouvrant soit sur la cour, soit sur le jardin en terrasse.

La tour qui est accolée à ce corps de logis, construite à la fin du XVIe siècle-début du XVIIe siècle, abrite d'une manière générale à chaque étage :

- la cage de l'escalier d'honneur en pierre montant du rez-de-chaussée au deuxième étage, dont la volée desservant le troisième étage est interrompue ;
 - ensuite, un vestibule communiquant au premier et deuxième étage avec la loggia (dont les arcades sont aujourd'hui bouchées) menant dans l'aile sud en façade sur la rue de Sully.
- Au troisième étage de cette tour, établie au-dessus de la volée de l'escalier principal, se trouve une salle éclairée par des œils-de-bœuf, formant belvédère, et munie d'une cheminée de pierre. L'aile sur la rue Sully (N°27) se compose au rez-de-chaussée, d'une allée ouvrant sur la rue Sully, menant :

- à gauche, à deux grandes salles (plus ou moins divisées aujourd'hui en plusieurs locaux), distribuées en enfilade du côté de la rue, et une petite pièce au bout ;
- au fond, à un escalier en bois desservant l'ensemble des étages et à la cour d'honneur, édifié vraisemblablement au XIXe siècle.

Le premier étage présente une composition similaire, abritant deux grandes pièces l'une à la suite de l'autre, essentiellement éclairée sur la rue, et une petite pièce ensuite, aussi divisées (cuisine, couloir, etc.).

L'immeuble portant le numéro 29 sur la rue Sully est, quant à lui, accessible par une porte située sur la rue, ouvrant sur une allée menant à gauche à une première pièce puis à un escalier montant aux étages et à une descente de caves (premier corps de logis), au fond à une deuxième pièce ouvrant sur un jardin servant de cuisine (deuxième corps de logis). La même disposition se retrouve dans les étages.



L'architecture

Les façades sur cour

La façade sur cour du corps de logis principal de l'hôtel compte trois travées de face et s'élèvent sur un rez-de-chaussée d'un étage carré et d'un haut toit à la française.

Le rez-de-chaussée, remanié au XVIIIe siècle, est orné d'un parement à bossage en ligne de refend. Il est percé de deux grandes baies en arc surbaissé, décalées par rapport aux ouvertures des niveaux supérieurs. Le premier étage, présente quant à lui un parement lisse. Il est percé d'une grande croisée centrale à meneaux et traverses, aux chambranles moulurés, cantonnée de part et d'autre par une demi-croisée, le tout muni d'appuis en saillie à triglyphes.

Le deuxième étage dans le comble est éclairé par une lucarne à meneaux et traverses et une demi-lucarne en pierre, couronnées par un fronton triangulaire. Les séparations entre le rez-de-chaussée et le premier étage carré, entre le premier étage et le deuxième étage, sont marquées par une bande filant tout du long.

La tour d'escalier hors œuvre formant pavillon et la loggia lui faisant suite, légèrement en avant-corps et en biais par rapport à la façade du corps de logis principal, sont d'une composition largement similaire :

des ouvertures et fenêtres en arc surbaissé au rez-de chaussée inscrites dans un bossage apparent (XVIIIe siècle) ; des demi-croisées au premier et deuxième étage aux chambranles moulurés et aux appuis de pierre ; une bande courant tout du long marquant la séparation entre le rez-de-chaussée et le premier étage, entre le deuxième et troisième étage, se prolongeant à ce niveau sur les façades sud et est (aujourd'hui devenues des parements intérieurs suite à la surélévation des toitures en appentis des corps de logis sur la rue Sully). La seule particularité notable est dans chacune des façades de la tour, au troisième étage, l'aménagement d'oculi ovales pour accroître les sources de lumière naturelle bénéficiant à la grande pièce existant à l'intérieur, sans cela uniquement éclairée par la demi croisée sur cour.

La façade sur cour de l'aile sud est quant à elle pratiquement aveugle et sans décoration, sauf pour ce qui est de sa travée mitoyenne de la loggia, percée au rez-de-chaussée, et premier étage de croisées cintrées, au deuxième étage dans la mansarde d'une lucarne.

Elle dispose de deux autres lucarnes, pratiquées dans le comble du côté de l'immeuble 2 rue du Cygne-Saint-Jacques.



Les façades sur rue

L'ensemble des corps de logis sur la rue Sully et du Cygne-Saint-Jacques composent un alignement de façades du XVIIIe siècle organisé en un programme et un agencement homogène, en dépit du dénivelé de la rue. Les immeubles 2 rue du Cygne-Saint-Jacques et 27 rue Sully présentent :

- un rez-de-chaussée percé de fenêtres et portes en arc surbaissé et aux appuis en saillie ;
 - un premier étage aux croisées d'un même dessin, une sur deux équipées d'un balcon en fer forgé ;
 - un étage de comble en mansarde prenant le jour par des lucarnes de pierre toutes identiques avec leurs piédroits aux formes chantournées supportant un entablement en forte saillie.
- Ces façades sont animées d'une bande de séparation entre le rez-de-chaussée et le premier étage, d'une corniche entre le premier étage et les combles, le tout filant tout du long, sans interruption.
- La maison 29 rue Sully est un peu différente, ayant au rez-de-chaussée, au lieu des baies en arcs surbaissé deux fenêtres rectangulaires et dans le brisis du comble en appentis aucune lucarne ni ouverture.

Quelques éléments remarquables de décors intérieurs

Quelques pièces de l'ensemble immobilier présentent des éléments de décor et d'aménagement remarquables datant de la fin du XVIe siècle-début du XVIIe siècle, ainsi que du XVIIIe siècle.

C'est le cas :

- **dans le corps de logis principal en fond de cour dépendant de l'ancien hôtel particulier, des deux salles du premier étage, avec leurs plafonds à la française, à poutres et solives apparentes, la cheminée de pierre dure à attique dont l'une de ses salles est agrémentée, enrichie sur son manteau d'une allégorie peinte à fresque (?) de la Charité romaine dans un cadre en trompe-l'œil et grisaille animée de motifs végétaux et de mascarons (fin XVIe siècle-début XVIIe siècle) ;**
- dans la tour accolée, de la cage de l'escalier d'honneur monumental en pierre dure, des vestibules étant ensuite, de la chambre du pavillon au troisième étage avec sa cheminée à attique et de l'escalier en vis mitoyen naissant au deuxième étage, en bois, contenu dans une cage de charpenterie et brique (fin XVIe siècle-début XVIIe siècle) ;
- dans les maisons 27 et 29 rue Sully, de certaines des pièces qui ont conservés les boiseries, les cheminées en marbre, associées à des trumeaux de glace, datant de l'époque de leur construction (XVIIIe siècle).

Hôtel du Cygne Saint-Jacques

Descriptif de la Base Mérimée.

Localisation :

Nouvelle-Aquitaine ; Vienne (86) ; Châtelleraut ; 27, 29 rue de Sully ; 4 rue du Cygne-Saint-Jacques.

Références cadastrales :

CW 77, 78.

Période de campagne secondaire de construction :

17e siècle, 18e siècle.

Description historique.

Propriété de Jean II Gaultron de La Baste, conseiller du roi à la fin du XVIIe, puis de plusieurs propriétaires possédant des charges à la cour au XVIIIe, l'Hôtel appartient ensuite à la famille Creuzé qui le récupère après la révolution pour servir d'habitation à des négociants. Erigé à la fin du XVIe siècle-début du XVIIIe siècle, sans doute à l'emplacement d'un édifice médiéval dont seules subsistent les caves, cet hôtel particulier a été l'objet dans les années 1730 d'un lotissement sur la rue Sully par de petites maisons alors en partie ou en totalité reconstruites.

Les corps de logis en fond de cour de cet hôtel particulier, malgré des

campagnes de travaux et des aménagements, présentent une forte authenticité par rapport à son état d'origine (XVIe-début XVIIIe). Les maisons le long de la rue de Sully ont beaucoup conservé de leurs aménagements et dispositions des années 1730.

Nature de la protection de l'édifice :

Inscrit MH

Date et niveau de protection de l'édifice.

23/01/2017 : inscrit MH



Investir à Châtelleraut

Grand Châtelleraut, fer de lance industriel de Nouvelle-Aquitaine.

Un pôle économique majeur.

Stratégiquement situé au cœur du grand Ouest, sur l'axe Paris – Bordeaux, le bassin d'emploi Châtelleraudais est un pôle économique majeur en Poitou-Charentes.

S'appuyant sur des savoir-faire et des compétences industriels historiques, le Châtelleraudais est le territoire d'implantation de grands groupes des secteurs automobile et aéronautique (Thales, Snecma Services...), et un bassin d'emploi fort de 10 000 emplois industriels et de plus de 500 entreprises.

Le nouveau parc d'activités René Monory à Châtelleraut, qui répond à des critères paysagers, environnementaux et architecturaux de grande qualité, vient conforter l'offre d'implantation existante, dans une volonté de diversification de l'économie locale, tournée vers l'innovation et le soutien aux nouvelles filières.

Le bassin d'emploi de Châtelleraut est un pôle économique majeur de 85 000 habitants.

Le bassin d'emploi châtelleraudais est un pôle économique important qui vous accueille dans un cadre de vie privilégié. Avec une offre de services de qualité, le territoire possède des équipements sportifs et culturels diversifiés.



Le Grand Châtelleraut : Deuxième bassin industriel de Nouvelle-Aquitaine

Le bassin d'emploi Châtelleraudais offre un vivier de multiples compétences, à 15 minutes de la Technopôle du Futuroscope, pôle tertiaire de la région qui regroupe plus de 200 entreprises et de nombreux laboratoires de recherche.

La métallurgie et la transformation des métaux y constituent le secteur dominant de la zone d'emploi, avec 40 établissements pour environ 2 000 salariés.

Plus de 500 entreprises y sont implantées, nombreux atouts, très forte tradition industrielle datant du XIX^e siècle aux savoir-faire d'excellence, les grands groupes industriels internationaux y sont représentés : Safran, Valéo, Magneti-Marelli, Fenwick-Linde, Thalès, Mecafi, Aigle International, Saint-Jean Industries, Fonderie du Poitou Fonte, Hutchinson, Aqseptence Group, Spirax-Sarco.

Outre la métallurgie, l'industrie automobile et aéronautique, d'autres secteurs occupent une place importante comme la santé, le commerce... Un tissu dynamique et diversifié de PME, TPE, d'entreprises commerciales, artisanales et de services participe à conforter l'emploi et l'activité économique du territoire.



Grand Châtelleraut en bref :

Superficie: 1 232 km².

Population: 85 016 habitants.

dont 37 079 actifs (source INSEE et Pôle emploi données de 2015).

Taux d'activité des 15 à 64 ans:

69,6 % en 2017.

Part des résidences principales:

85,6 % en 2017.

Part des ménages propriétaires de leur résidence principale: 53,1 % en 2017.

Emploi total: 31 015 personnes en emploi (salariés et travailleurs non-salariés) en 2015.

L'industrie représente 40 % de l'emploi salarié privé (source Insee).

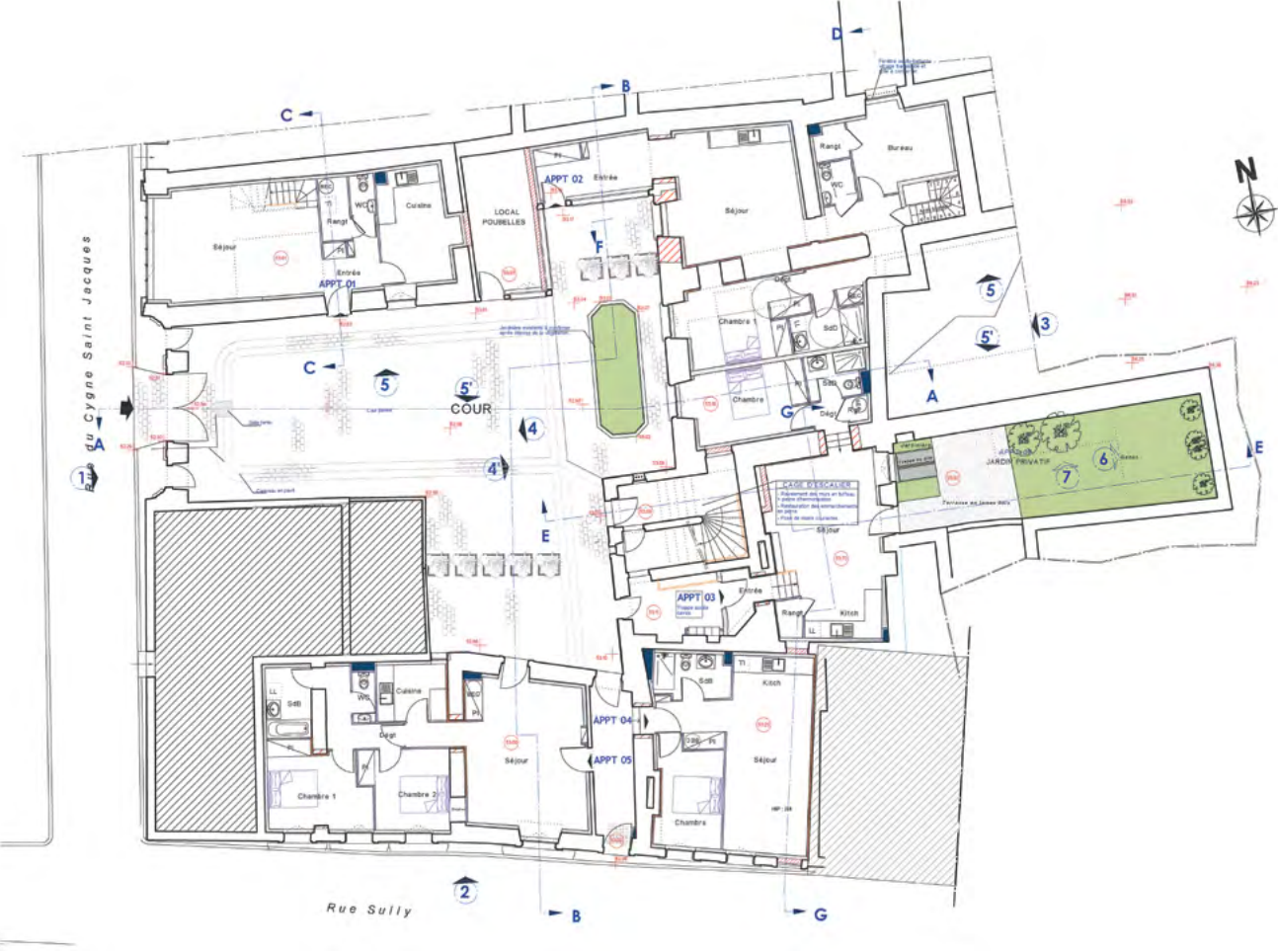
Part du commerce, transports, industrie et services divers 76,8% en 2015.

Châtelleraut est desservi par le TGV.

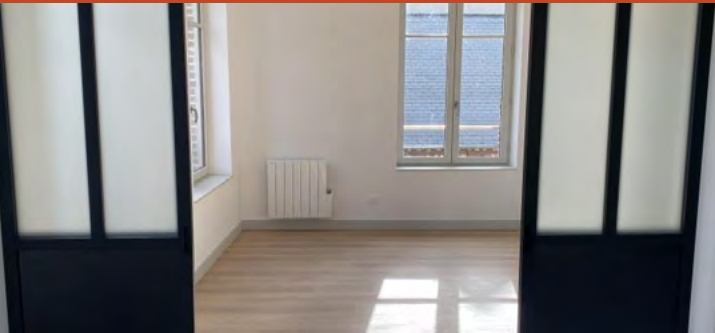
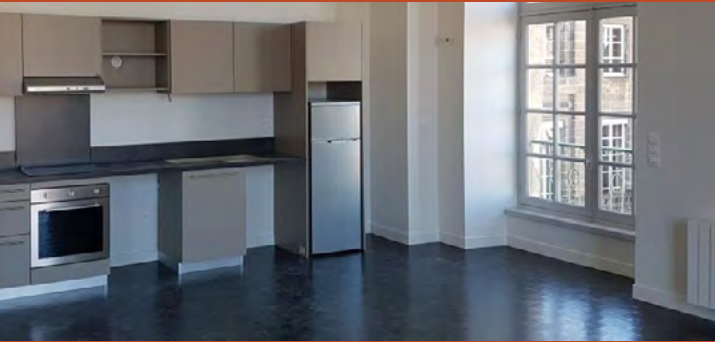
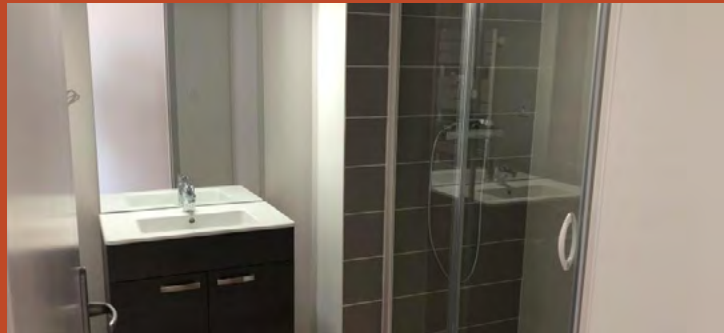


14 appartements où il fait bon vivre
du T2 de 40m² au T4 duplex de 107m²,
soit quatre T2, huit T3 et deux T4.

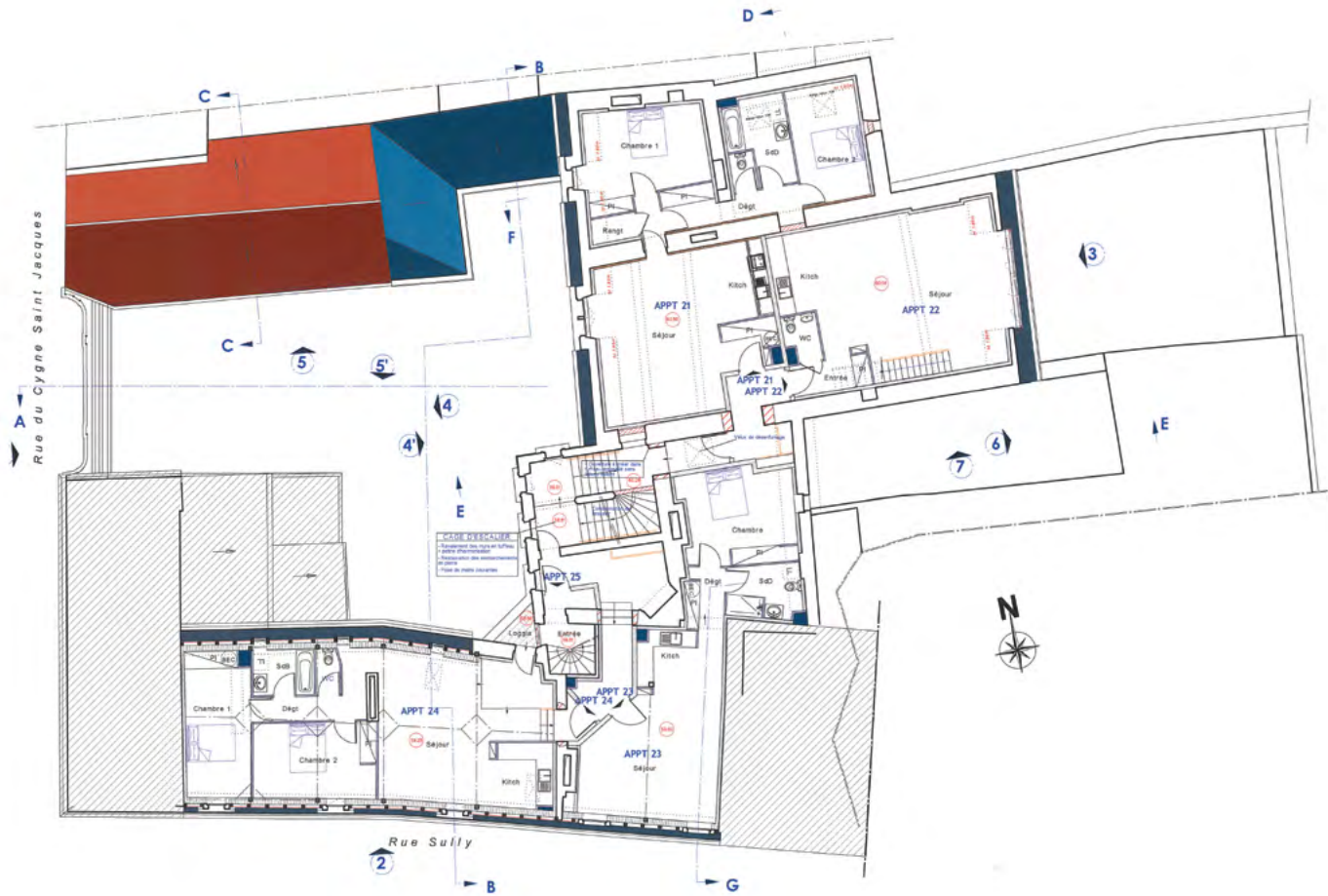
Rez-de-chaussée



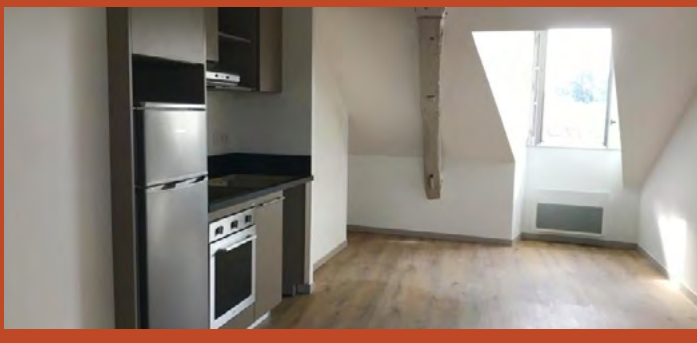
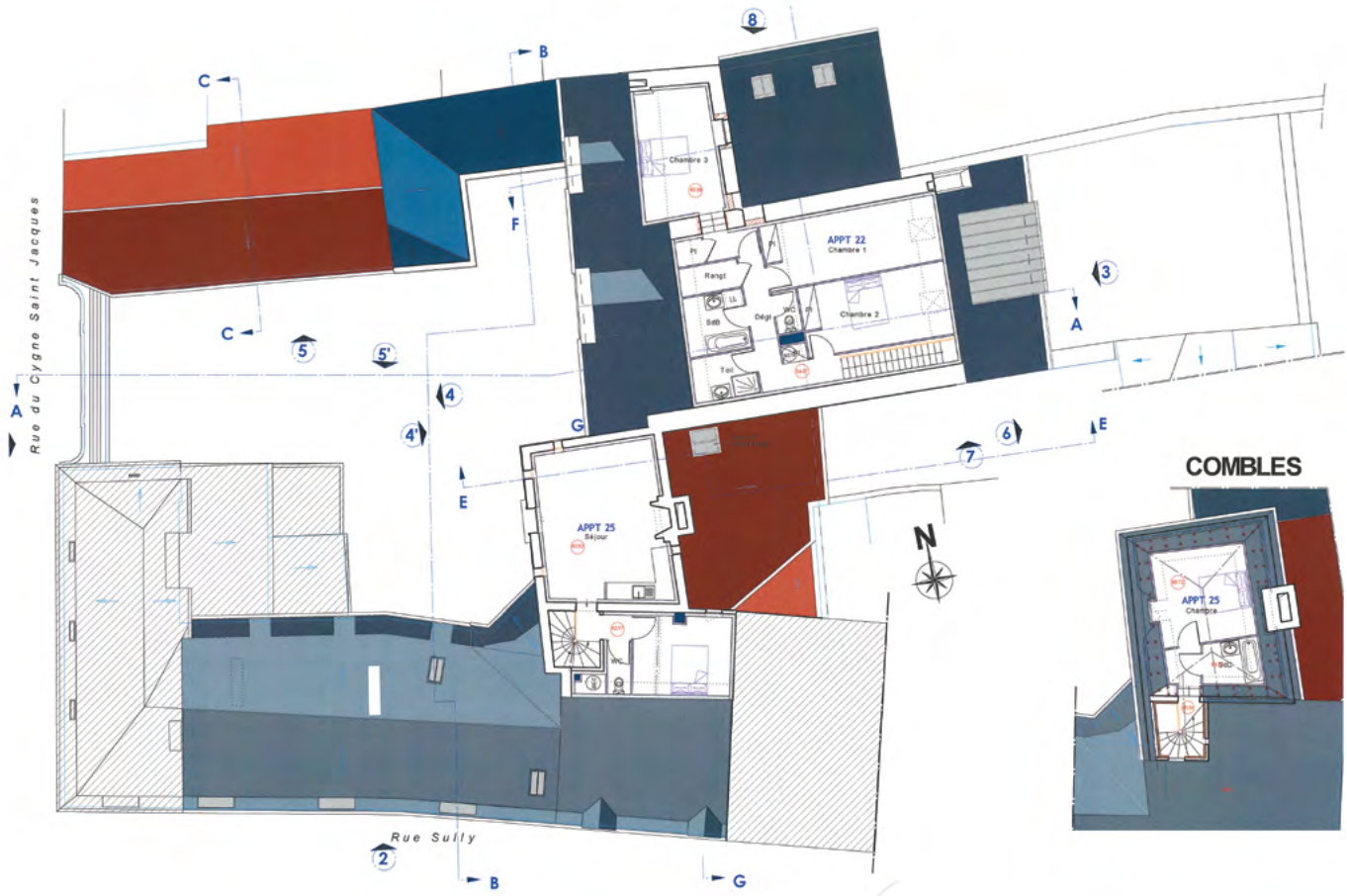
Premier étage



Deuxième étage



Troisième étage





Le Monument Historique. Pour quels investisseurs ?

Tout **contribuable domicilié en France** qui **acquiert un bien immobilier classé Monument Historique**, inscrit à l’Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH), ou agréé par les Affaires Culturelles, qui réalise des travaux de restauration.

Les **travaux** ensuite réalisés doivent aboutir à la restauration complète de l’immeuble et la qualité est suivie par un Architecte des Bâtiments de France.

Déduction sur les revenus fonciers de 100% des travaux éligibles, puis de l’excédent sur le revenu global, sur la durée des travaux de restauration du programme sans limitation de montant. Impact fiscal immédiat (l’année de déblocage des travaux) calculé sur la TMI.

Le bien est à conserver 15 ans minimum.

Permet donc de déduire 100% des déficits générés du revenu foncier et le cas échéant du revenu global : le déficit est généré par les charges de restauration et d’entretien, tel que prévu par l’article 31 du CGI, les intérêts d’emprunts liés à l’acquisition du foncier et aux travaux, les primes d’assurances, les frais de promotion, et de publicité.

Aucun plafond de déduction de l’enveloppe des travaux.
Aucun plafond de loyers.

Investir via une AFUL.

Investissement via une AFUL, préconisée par Buildinvest.

- Méthode plus souple s’agissant de l’ajustement de la réduction d’impôt et du calendrier des dépenses de travaux
- Déduction immédiate des travaux réglés
- Moins coûteux pour l’investisseur
- Frais de notaire uniquement sur le foncier

Investisseurs achat foncier

Achat du foncier par chaque investisseur et mise en place d’un financement

AFUL

- 1** Création d’une AFUL réunissant les copropriétaires
- 2** Décision de l’AFUL de réaliser les travaux en sa qualité de maître d’ouvrage
- 3** Désignation d’un Maître d’ouvrage délégué (Immobilière Marignan)
- 4** Mise en place d’un financement des travaux pour chaque investisseur

Réalisation des travaux

- 1** Obtention du permis de construire par l’AFUL
- 2** Réalisation des travaux
- 3** Appel de fonds des travaux par l’AFUL
- 4** Suivi des travaux

Livraison

Mise en location



© Pierre Maure

© Jean-Marie Vugnon

A propos de Buildinvest.

Le groupe familial Buildinvest a fêté ses 50 ans en 2020.

Il est plus que toujours une référence majeure de l'immobilier de rénovation de prestige et de la défiscalisation immobilière.

Ses métiers sont au nombre de quatre :

Rénovation et défiscalisation immobilière :

le Groupe intervient sur tout type d'immobilier résidentiel en France, au travers de dispositifs fiscaux tels que Loi Malraux, Monuments historiques, Déficit foncier, Denormandie ancien cœur de ville, statuts LMP & LMNP...

Immobilier commercial : Buildinvest acquiert, rénove et loue des surfaces commerciales et de bureaux.

Foncière hôtelière : créée en 1987, cette division hôtelière est un axe fort d'expertise du Groupe en métropole, mais aussi dans les Caraïbes ou en Afrique.

Syndic et gestion locative : depuis plus de 20 ans, GESCAP III est la filiale du Groupe en charge de la gestion et de l'administration des biens immobiliers de ses clients.

Quelques chiffres : 4.500 logements rénovés sur près de 350.000 m², 120.000 m² de magasins (90 enseignes différentes) construits dans 70 villes, 505 chambres d'hôtels représentant 95.000 nuitées.



La «Charte des Belles Pierres», les garanties Buildinvest.

Garantie de faisabilité fiscale - Délivrée par notre cabinet fiscal - Validation de l'éligibilité fiscale de l'opération.

Garantie du respect des budgets travaux - Délivrée par COGEREN - Contractant Général : Engagement ferme et définitif sur le budget HT des travaux.

Garantie de bonne fin des travaux - Délivrée par COGEREN - Contractant Général : Assurance de la livraison de l'ouvrage.

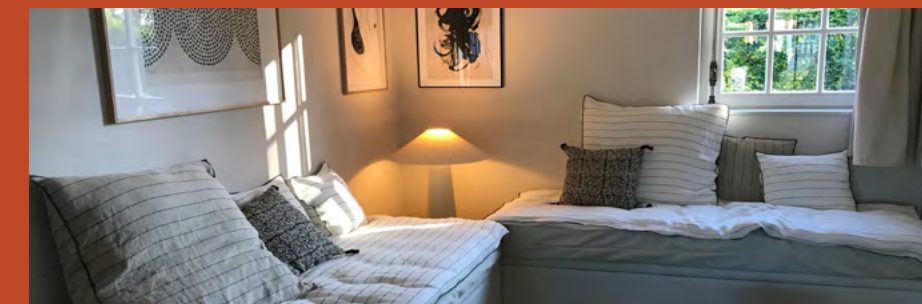
Garantie du délai d'exécution des travaux - Délivrée par COGEREN - Contractant Général : Respect du planning des travaux. (Hors cas de force majeure, intempéries, pandémie, travaux exceptionnels tels que fouilles ou recherches archéologiques, etc...)

Garantie de mise en place du 1er locataire - Délivrée par GESCAP III : Si absence de locataire dans les 3 mois suivant la livraison, versement d'une indemnité égale à 80% du loyer brut non perçu à compter du 4ème mois.



MONUMENT HISTORIQUES

RÉFÉRENCES





DÉFISCALISATIONS IMMOBILIÈRES - GESTION LOCATIVE

18, rue de Prony 75017 Paris
01 47 64 21 45 - contact@buildinvest.com

Retrouvez tous nos programmes sur
www.buildinvest.com

50
ans
de
BELLES PIERRES



Protéger et valoriser
votre patrimoine