



La Villa Hatier

MONUMENT HISTORIQUE



SAINT-ÉTIENNE

YCAP  
IMMOBILIER



## UNE VILLE AUX MULTIPLES ATOUTS

Qualité de vie et attractivité, voilà les deux mots qui résument la ville de Saint-Étienne. Connue pour son offre culturelle, elle sait aussi se démarquer grâce à son projet de développement durable et économique ainsi que son ouverture sur le territoire.

L'agglomération stéphanoise conjugue les atouts : un cadre naturel privilégié, avec le parc du Pilat et les gorges de la Loire à ses portes et une attractivité économique. 5 pôles d'excellence : Numérique, optique, design, technologies médicales et procédés avancés de fabrication. Une orientation innovante qui permet à Saint-Étienne d'attirer les cadres et professions supérieures, des profils qui constituent une demande locative solvable et appréciée par les investisseurs.

Sa richesse culturelle n'est plus à démontrer avec des établissements de dimension internationale tels que la Comédie (Centre dramatique national), le musée d'Art moderne (deuxième collection française), l'Opéra-Théâtre ou encore la Cité du Design.

La ville de Saint-Étienne a su se réinventer pour offrir à ses habitants un cadre de vie agréable et dynamique.

2<sup>ème</sup>  
communauté  
d'agglomération  
de Rhône-Alpes

6<sup>ème</sup>  
communauté  
d'agglomération  
de France

519 834  
habitants sur l'aire  
urbaine

15%  
d'étudiants



## DES PROJETS NOVATEURS



Pop-Up

## CHÂTEAUREUX LE QUARTIER D'AFFAIRES DE SAINT-ÉTIENNE

Situé à 5 minutes du centre-ville, Châteaureux est le 1er quartier d'affaires de Saint-Étienne et le second de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Sa dimension de pôle d'échange multimodal régional lui confère une importance stratégique de premier ordre. Le quartier offre un potentiel de 200 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux, son développement est engagé sur 60 ha. Associés aux bureaux, des logements, commerces et espaces verts font aujourd'hui de Châteaureux un quartier offrant une qualité de vie à ses habitants.

### Opérations en cours dans le quartier :

**Poste Weiss** en face de la gare TGV : programme mixte d'hôtels, de logements, de bureaux et de commerces.

**Le Medic Center** : construction de locaux destinés aux professions médicales et paramédicales (20 à 30 praticiens), regroupés sous le concept de Medic Center®.

La ville de Saint-Étienne accueillera d'ici à 2021, deux constructions bois innovantes dont une de belle hauteur.

### LE PROJET POP-UP

En plein coeur de l'EcoQuartier d'affaires en devenir - Châteaureux Nord - le projet accueillera des bureaux, des espaces de co-working, un hotel et des logements en collocation.





## LE PROJET

### L'ADRESSE

8, rue Richelandière  
42000 Saint-Étienne

### LA SITUATION

À proximité immédiate  
du centre-ville, des commerces  
et écoles

Accès direct par le tram  
au nouveau quartier d'affaires  
de Châteaureux

### LA FISCALITÉ

Monument Historique

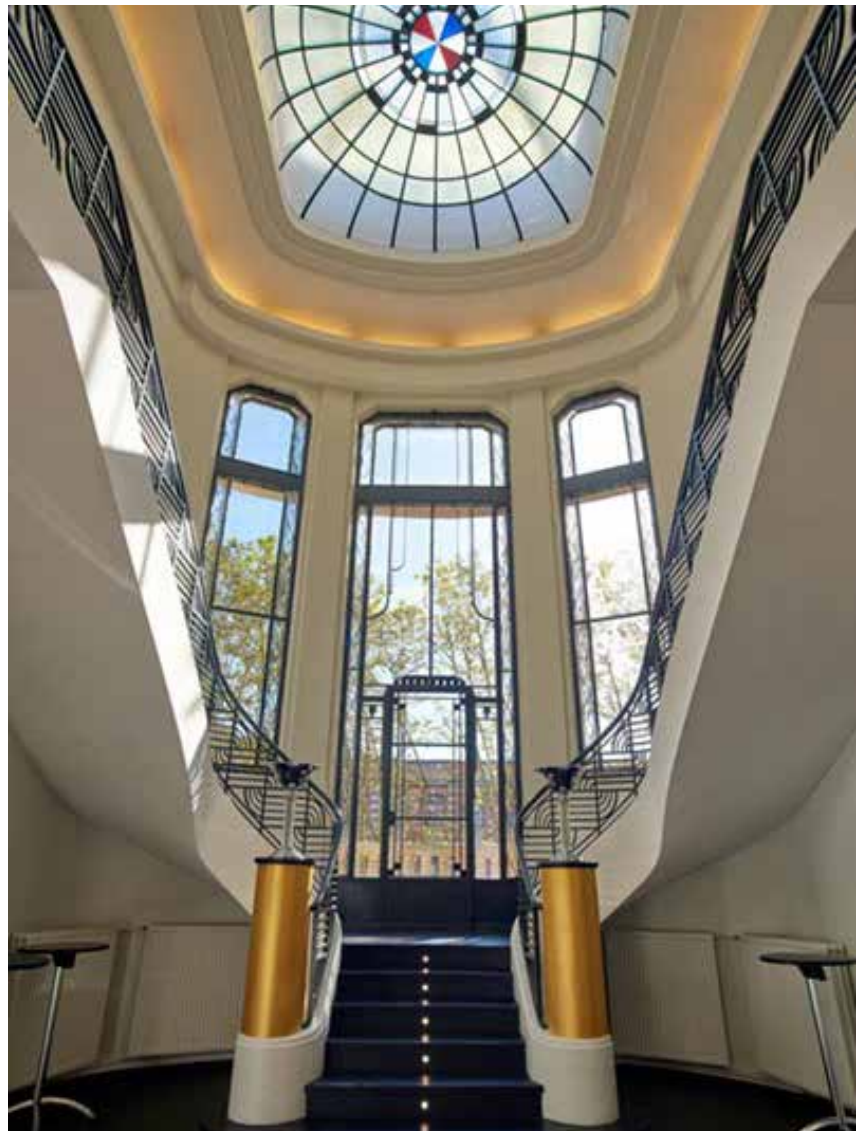
### BUDGET TRAVAUX

Jusqu'à 78 % de l'investissement

### LES APPARTEMENTS

5 appartements  
Du T2 au T4 Duplex  
1 bureau\*

\*Création d'un appartement possible si vente en bloc.





## UN BIEN D'EXCEPTION

---

**André Hatier, pharmacien développe à Saint-Étienne une activité florissante au tournant du XXe siècle. En trente ans à peine sa situation lui permet de lancer la construction de sa maison de ville qui sera aussi le siège de son activité professionnelle.**



En 1921, un tènement est retenu sur la rue de la Richelandière face à l'immense palais de fonte et de brique de la famille Giron, rubaniers et fabricants de velours dont l'usine est héritière du modèle industriel américain. Il faudra à M. Hatier, dédommager les occupants du site pour leur départ et démolir l'immeuble existant.

**Henri Gouyon et Fernand Subit, le sculpteur Johanny Durand, tous rencontrés à Boen, ville d'origine du commanditaire, formeront équipe pour dès 1929, obtenir le permis de construire de cet ensemble qui se veut à la pointe de la modernité sur le plan constructif et esthétique.**



Sur un plan symétrique en façade sur le parc Giron, un travail de composition en redants et saillies est rythmé par d'impressionnants oriel (bow-windows) reliés par des coursives, des balustres et scandés par des pergolas.

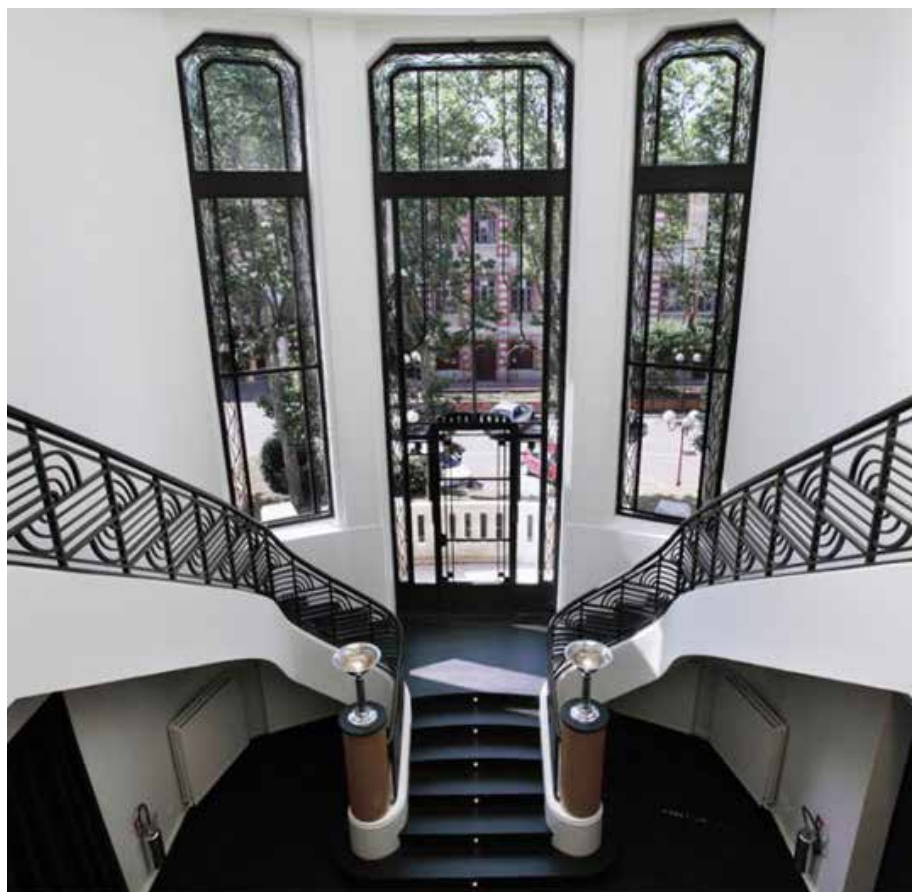
Tout le vocabulaire formel des années trente est convoqué, arcs brisés, rinceaux végétaux géométriques et baies vitrées pare-closées ornées du même répertoire végétal stylisé.

Les techniques récentes de bétons armés habillés de pierre et impliqués les savoir-faire exceptionnels des serruriers métalliers, des verriers stéphanois, de remarquables garnitures de marbres veinés, n'ont rien à envier aux palais des fortunes récentes de grands sites urbains et industriels comme Paris, Bruxelles, Vienne ont eux aussi construits à la charnière du XXe siècle.

## LE CHARME DE L'ANCIEN ALLIÉ AU CONFORT DU NEUF

Cette restauration haut de gamme permettra de mettre en valeur le charme de cet immeuble exceptionnel d'architecture Art déco.

Son agencement, la qualité des matériaux utilisés et le design du mobilier de cuisine et de salle de bain en feront un lieu de vie idéal.



## LES +

- La façade ornée
- L'escalier monumental
- Les verrières, les oriel
- Terrasses
- A 5 min à pied de la gare TGV
- A 10 min à pied du centre-ville



## LOI MONUMENT HISTORIQUE

### Le principe

Cette loi de défiscalisation est l'une de plus anciennes, créée il y a 100 ans elle permet l'entretien et la restauration de biens immobiliers

### Les avantages

Avec le dispositif MH, il est possible de déduire du revenu imposable 100 % des travaux de restauration mis en œuvre pour la réhabilitation du bien, ainsi que les intérêts des emprunts contractés pour son acquisition. Le bien doit être classé Monument Historique ou doit être inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, ou encore avoir reçu un agrément par le Ministre chargé du budget en raison de son caractère historique.

L'investisseur s'engage à garder son bien dans les quinze années qui suivent la date d'achat, mais aucun engagement locatif n'est imposé. De plus, le bien peut être loué à un ascendant mais l'enfant de l'investisseur doit être sous un autre foyer fiscal.

A retenir : Déficit Foncier imputable sans limitation de montant sur le revenu global Impact fiscal sur la TMI par réduction de l'assiette de revenus imposables Engagement de location pendant 3 ans suivant la dernière imputation sur le revenu global. Délai de détention de 15 ans.



La Villa Hatier

MONUMENT HISTORIQUE

WWW.YCAP-IMMOBILIER.COM

YCAP  
IMMOBILIER

37, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie 75008 Paris - Tél. : 01 40 76 07 06 E-mail : immobilier@ycap.fr - Site : www.ycap-immobilier.com  
Société à responsabilité limitée au capital de 7 500 € - RCS Paris 481 593 507. Carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 003 072  
délivrée par la CCI de Paris Île-de-France. Garantie financière Allianz IARD, 87 rue de Richelieu 75002 Paris. Document non-contractuel.