



Un édifice majestueux chargé d'Histoire, avec vues sur la Chaîne des Puys.

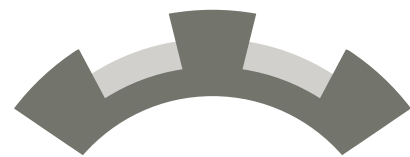


13, boulevard Charles de Gaulle
63 000 CLERMONT-FERRAND



VIDÉO

Découvrez l'Hôtel-Dieu en flashant le code ci-dessus



PUY-DE-DÔME

UN DÉPARTEMENT AUTHENTIQUE

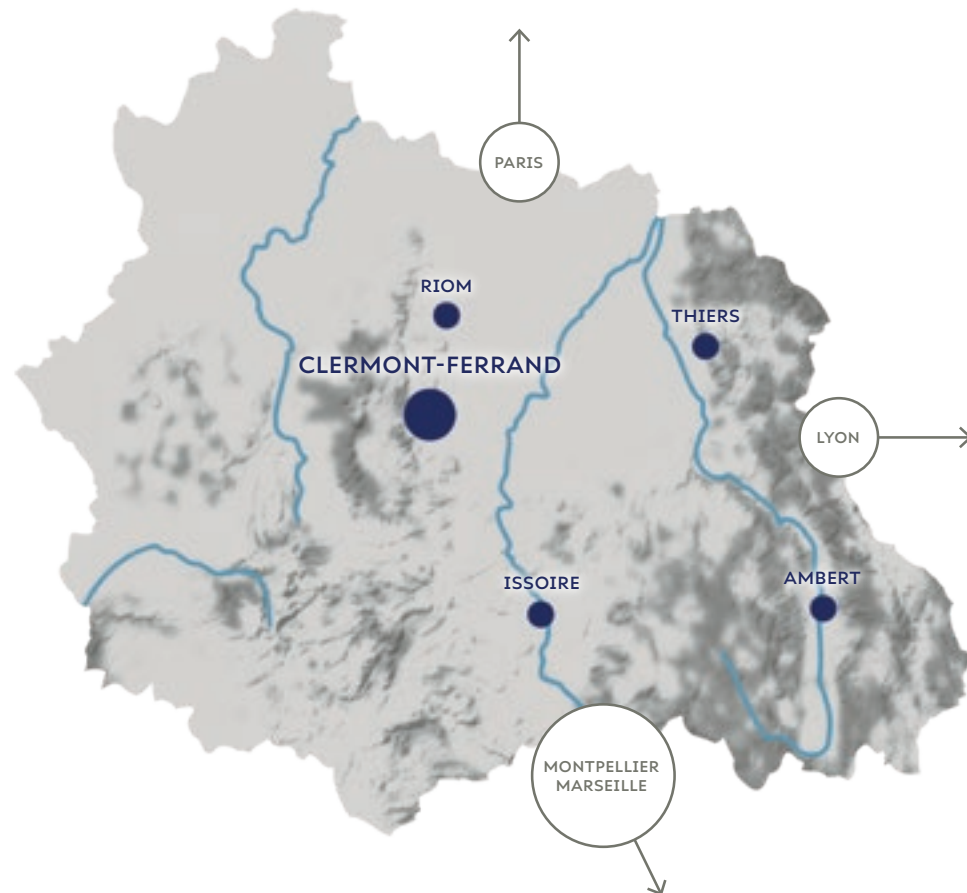
Situé au centre de la France, le Puy-de-Dôme est un département de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Son nom tient d'un volcan gris vieux de 11 000 ans, aujourd'hui endormi.



UN TERRITOIRE AUX MULTIPLES RICHESSES

Composé de **464 communes**, il est riche en paysages et en climats : chaînes de montagnes, volcans, massifs, vallées glaciaires, gravières, plaines, forêts, lacs, marais... **Ces espaces naturels et sauvages définissent l'identité du département.**

Le Puy-de-Dôme offre **un cadre de vie exceptionnel** à ses habitants mêlant dynamisme et bien-être. Ce territoire verdoyant est propice aux activités en plein air et à la randonnée : il est possible d'y parcourir **500 km de circuits balisés** en randonnée pédestre et en sentiers pédagogiques.



5 130
hectares d'espaces
naturels sensibles



2
parcs naturels régionaux des Volcans
d'Auvergne et du Livradois Forez



14
châteaux



45
lacs et plans d'eau



7 300 km
de cours d'eau



4
réserves naturelles nationales
Chastreix-Sancy,
le Rocher de la Jacquette,
Sagnes de la Godivelle,
Vallée de Chaudefour



1
parc d'attraction
européen Vulcania



1
site classé (UNESCO)
Chaîne des Puys – Faille de Limagne



Chaîne des Puys – Faille de Limagne
En 2018, la Chaîne des Puys – Faille de Limagne est devenue le quatrième site naturel français inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO.

80 volcans alignés sur près de 32 km de long

Ensemble volcanique le plus jeune de France métropolitaine

Diversité exceptionnelle de forme de volcans : cônes, dômes et lacs volcaniques



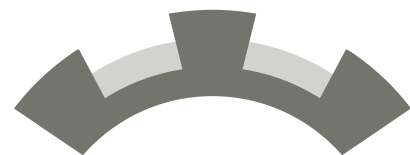
Le Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne
Le Parc des Volcans d'Auvergne constitue sur près de 400 000 hectares, le plus grand ensemble volcanique d'Europe.



Volcan de Lemptégy
Le volcan de Lemptegy est âgé de 30 000 ans. Aujourd'hui, une gigantesque cavité de 10 hectares s'ouvre en entonnoir sur le cœur du volcan offrant une vue imprenable sur ses cheminées volcaniques.



Vulcania
Véritable moteur de l'économie régionale, Vulcania est un parc d'attraction faisant partie des 26 sites touristiques de la région.



PUY-DE-DÔME

UN RAYONNEMENT INTERNATIONAL

Département d'Auvergne-Rhône-Alpes, le Puy-de-Dôme s'inscrit dans un pôle métropolitain de près de 700 000 habitants allant de Vichy au nord, à Brioude au sud.



Dynamique, innovant, agile, surprenant, solidaire... font partie des nombreux qualificatifs pour décrire le Puy-de-Dôme, un département qui allie cadre de vie exceptionnel, main-d'œuvre qualifiée, événements culturels et vie étudiante.

Sa **position géographique centrale**, son **économie diversifiée**, son **environnement préservé**, séduisent les leaders européens et mondiaux qui viennent investir sur le territoire. C'est ainsi que **Michelin, Valéo, Volvic**, ou encore **Sanofi** ont élu domicile dans le Puy-de-Dôme pour développer leurs activités.



ZOOM SUR

Michelin et Clermont-Ferrand

Le siège historique de Michelin est implanté depuis plus de 130 ans au cœur de la ville, permettant à Clermont-Ferrand d'être la première ville de France dans le secteur du pneumatique.

CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE

Métropole à taille humaine, irrigue bien au-delà de son périmètre et insuffle sur tout le pôle métropolitain son **dynamisme économique, culturel, sportif et universitaire**. Une attractivité qui n'est plus à prouver et dont les effets en termes de **croissance démographique et économique** se constatent chaque jour un peu plus.

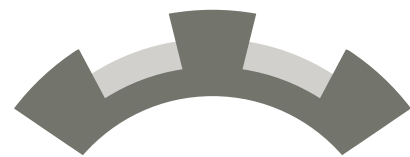
21
communes

295 000
habitants

25 000
entreprises

Labellisée
French Tech

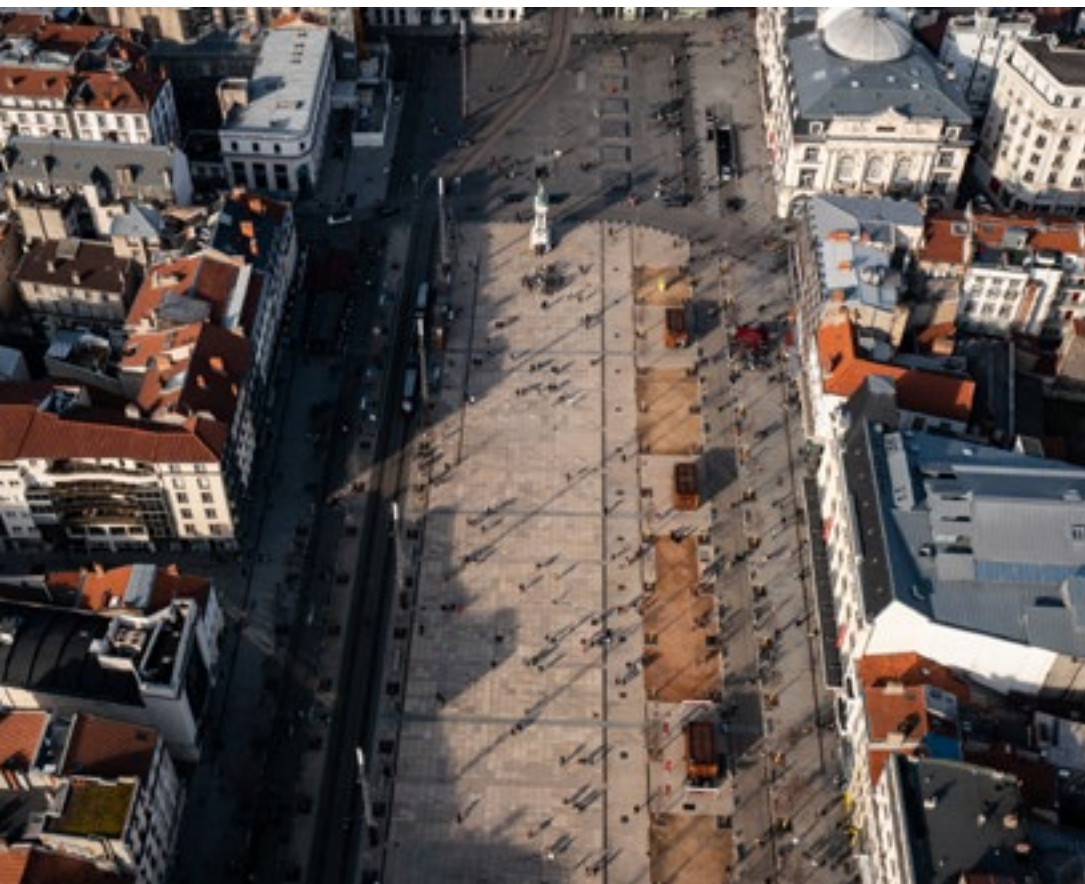
20 M€
de budget pour le
développement économique



CLERMONT-FERRAND

CAPITALE HISTORIQUE ET ÉCONOMIQUE D'Auvergne

Capitale historique de l'Auvergne, Clermont-Ferrand s'inscrit comme une « ville-monde ». Véritable pôle de développement d'Auvergne, la ville se trouve au carrefour des principaux axes reliant les plus grandes villes de France.



À l'Ouest de la ville se dresse également la plus importante chaîne de volcans endormis d'Europe, la Chaîne des Puys et notamment, le célèbre volcan Le Puy de Dôme.

- **Région** : Auvergne-Rhône-Alpes
- **Département** : Puy-de-Dôme
- **Population** : 150 000 habitants

CLASSEMENT EN FRANCE



Top 3
des villes où il fait bon vivre



Top 20
des villes les plus ensoleillées



PLUS DE 2 000 ANS D'HISTOIRE

Clermont-Ferrand doit son rayonnement actuel à sa **longue histoire**, qui lui a permis de devenir ce qu'elle est aujourd'hui. Édifiée au milieu des volcans, la ville a évidemment bénéficié de la **richesse géologique** de la région.

C'est à l'époque gallo-romaine il y a 2 000 ans que son histoire débute, lorsque la ville s'appelait encore **Augustonemetum**. Plus tard, l'histoire se poursuit avec la rivalité de deux villes voisines : la cité de Clermont, l'ancienne Augustonemetum devenue entre-temps la **cité épiscopale** d'Arvernis, et la cité de Montferrand, une **ville forte** fondée au XII^e siècle. Après de longues années de conflit, c'est en 1630 que les deux villes voisines s'unissent.

L'HISTOIRE DU NOM DE LA VILLE DE CLERMONT-FERRAND

Son nom vient à l'origine de **deux anciennes villes bien distinctes** : Clairmont et Montferrand qui se sont unies en 1630.

CLERMONT-FERRAND FUT LA CAPITALE DE LA FRANCE DURANT... 1 JOUR

Paris étant en pleine zone occupée durant la Seconde Guerre Mondiale, la France choisit **une nouvelle capitale**. Grâce à sa **position centrale** et ses **infrastructures de transports**, Clermont-Ferrand est la candidate idéale. Mais dès le lendemain, la ville est aux mains des Allemands.

CŒUR BATTANT D'Auvergne

Ville autrefois d'importance modeste et délaissée par la révolution industrielle, Clermont-Ferrand est désormais la **capitale incontestée d'Auvergne**. Elle doit son essor au développement du **travail du caoutchouc** au XIX^e siècle qui est resté longtemps sa principale activité industrielle.

La ville est aujourd'hui le **cœur battant de la métropole Auvergnate**, dont la majeure partie de son économie est rythmée par la **multinationale française Michelin** qui emploie 25 000 clermontois.



CLERMONT-FERRAND

PÔLE MAJEUR DE L'ENSEIGNEMENT ET DE LA CULTURE

Avec plus de 170 formations proposées, ses importants laboratoires de recherche et ses loyers abordables, Clermont-Ferrand est devenue une ville universitaire prisée par les étudiants.



3
musées



16
bibliothèques
et médiathèques



1
parc urbain
et sportif



1
stade nautique

VILLE ÉTUDIANTE

Chaque année, la ville de Clermont-Ferrand permet à **42 500 étudiants** de se former dans ses **écoles d'ingénieurs**, ses **grandes écoles** et son **université**, dont les antennes rayonnent sur les départements voisins, permettant ainsi de dynamiser l'ensemble du territoire auvergnat en gardant localement **des formations de qualité**.



42 500
étudiants par an



1
université



5
grandes écoles

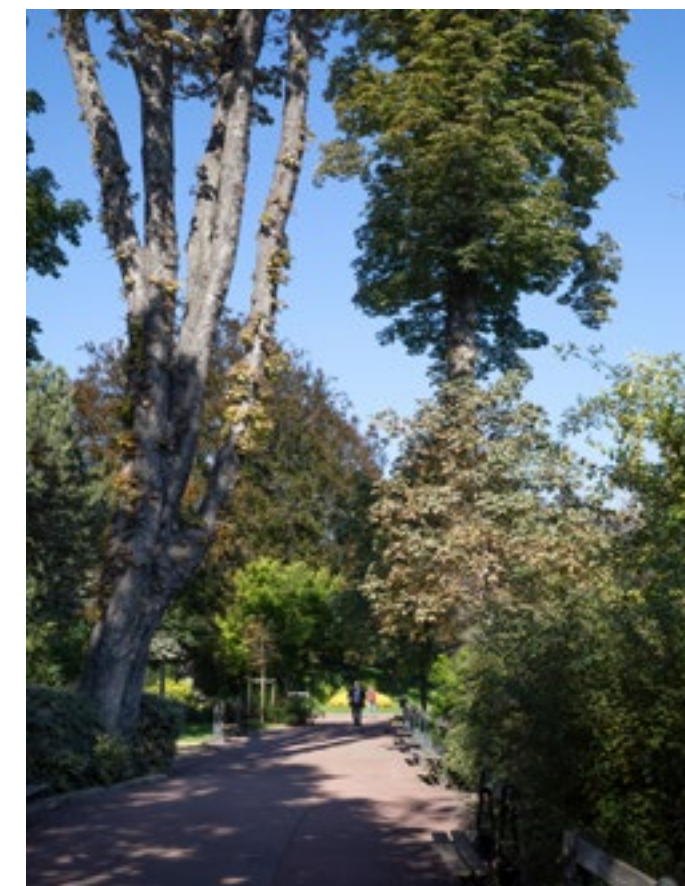


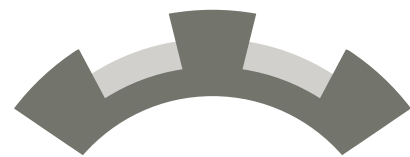
VILLE CULTURELLE ET SPORTIVE

Côté culture, Clermont-Ferrand peut s'enorgueillir de belles réussites. Fondé en 1982, le **Festival international du court métrage** attire tous les ans plus de 150 000 spectateurs, mondialement reconnu pour l'excellence de sa programmation. **La Coopérative de Mai** quant à elle, est devenue au fil des ans une des places fortes du rock français et des musiques actuelles. La capitale de l'Auvergne est également dotée d'une **cathédrale**, d'un **opéra**, de **trois musées**, d'un orchestre de chambre, et organise de **nombreux festivals**.

ZOOM SUR Clermont-Ferrand Massif central 2028

Clermont-Ferrand candidate pour devenir **capitale européenne de la culture en 2028**, une ambition portée par la mairie de Clermont et tous les habitants.





CLERMONT-FERRAND

DES MERVEILLES D'ARCHITECTURE

L'histoire patrimoniale de Clermont-Ferrand est ancienne, ce qui permet d'offrir à ses visiteurs des monuments à la fois authentiques et aussi contemporains.



« La France,
c'est l'Auvergne
avec quelque
chose autour. »

Proverbe Auvergnat

BASILIQUE NOTRE-DAME DU PORT

Célèbre pour son décor en pierres de lave, la basilique a été reconstruite aux XI^e et XII^e siècles. Elle a été classée en 1998 au Patrimoine mondial de l'UNESCO au titre des « Chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle en France ».

CATHÉDRALE NOTRE-DAME- DE-L'ASSOMPTION DE CLERMONT

Les travaux de cet édifice au style gothique ont débuté au XIII^e siècle. Emblématique pour sa construction en lave de Volvic, elle est l'unique grande cathédrale à être construite avec ce matériau.

La cathédrale compte environ 450 médaillons gothiques dont 85 refaits par Gaudin au XX^e siècle.



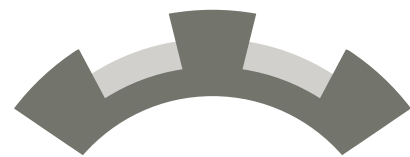
CITÉ MÉDIÉVALE DE MONTFERRAND

Bien que les deux villes de Clairmont et Montferrand ont été unifiées aux XVII^e et XVIII^e siècles, la cité médiévale de Montferrand s'est conservée par son plan orthogonal en bastide et ses remarquables hôtels particuliers. Ce secteur sauvegardé est l'un des plus anciens de France.

HÔTEL DE CHAZERAT

Construit au XVIII^e siècle pour Charles-Antoine de Chazerat, cet hôtel particulier est le témoignage de l'architecture néoclassique. Aujourd'hui, l'édifice abrite le siège de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Auvergne.





CLERMONT-FERRAND

LE CHOIX D'UN INVESTISSEMENT LOCATIF PERENNE

Depuis 2014, la ville de Clermont-Ferrand a fait son entrée dans le top 10 des villes françaises où il faut investir. Les critères démographiques et économiques s'améliorent d'année en année, montrant son rayonnement et son attractivité à l'échelle nationale pour les investisseurs.

UNE VILLE CONVOITÉE PAR LES ÉTUDIANTS

Classé dans le **top 10 des villes où il fait bon travailler**, l'ensemble de la métropole clermontoise représente un bassin d'emploi très dynamique, se caractérisant par **une population active jeune**. En 2021, 30% des habitants ont moins de 25 ans, contre 10% de la moyenne francilienne.

Clermont-Ferrand séduit une population jeune par ses multiples atouts : ses universités, ses entreprises de renom telle que Michelin, la modernité de son architecture ainsi que ses nombreux laboratoires de recherches.

64%

des Clermontois sont locataires

UN TERRITOIRE AMBITIEUX

La capitale auvergnate se démarque également par son ambition à développer son territoire :

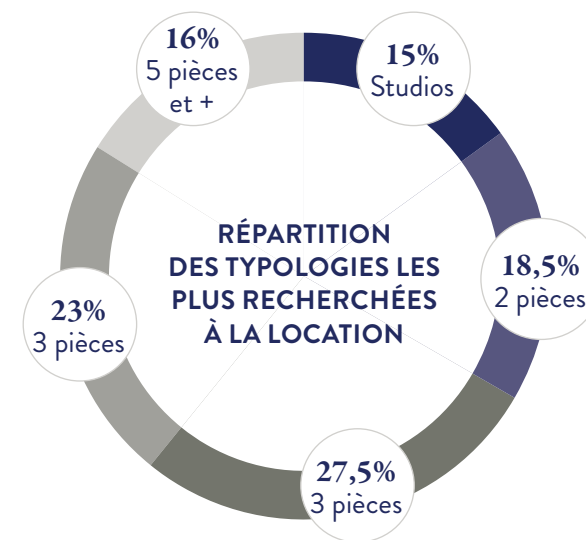
- À l'horizon 2025, la gare de Clermont-Ferrand pourrait **être reliée à Paris par une ligne TGV**
- Mise en place d'une vaste **restructuration du réseau des transports en commun** avec des lignes de bus à haut niveau de service
- Constitution d'un **réseau cyclable** structuré au cœur de la métropole

UNE FORTE DEMANDE LOCATIVE

La réhabilitation de l'Hôtel-Dieu permettra de répondre aux besoins d'une demande locative grandissante.

- **123 logements**, idéal pour des jeunes actifs
- Une **situation idéale** à proximité des pôles d'emplois de la capitale auvergnate
- Une offre de typologie volumineuse répondant à la demande **du studio au 4 pièces duplex**
- Un cadre de vie exceptionnel **en plein cœur de ville** grâce à cet édifice aux façades en pierre de Volvic agrémenté d'une **cour intérieure végétalisée**

Ci-contre : Jardin Lecoq
Un jardin de 5 hectares à deux pas de l'hôtel Dieu.



« Le nombre des transactions est en forte hausse depuis le début de l'année. Le marché réagit de manière inédite [...]. La demande immobilière est particulièrement importante, à tel point que l'offre vient à manquer. »

SeLoger.com – 28 mai 2021



Ville ambitieuse



Très forte rentabilité



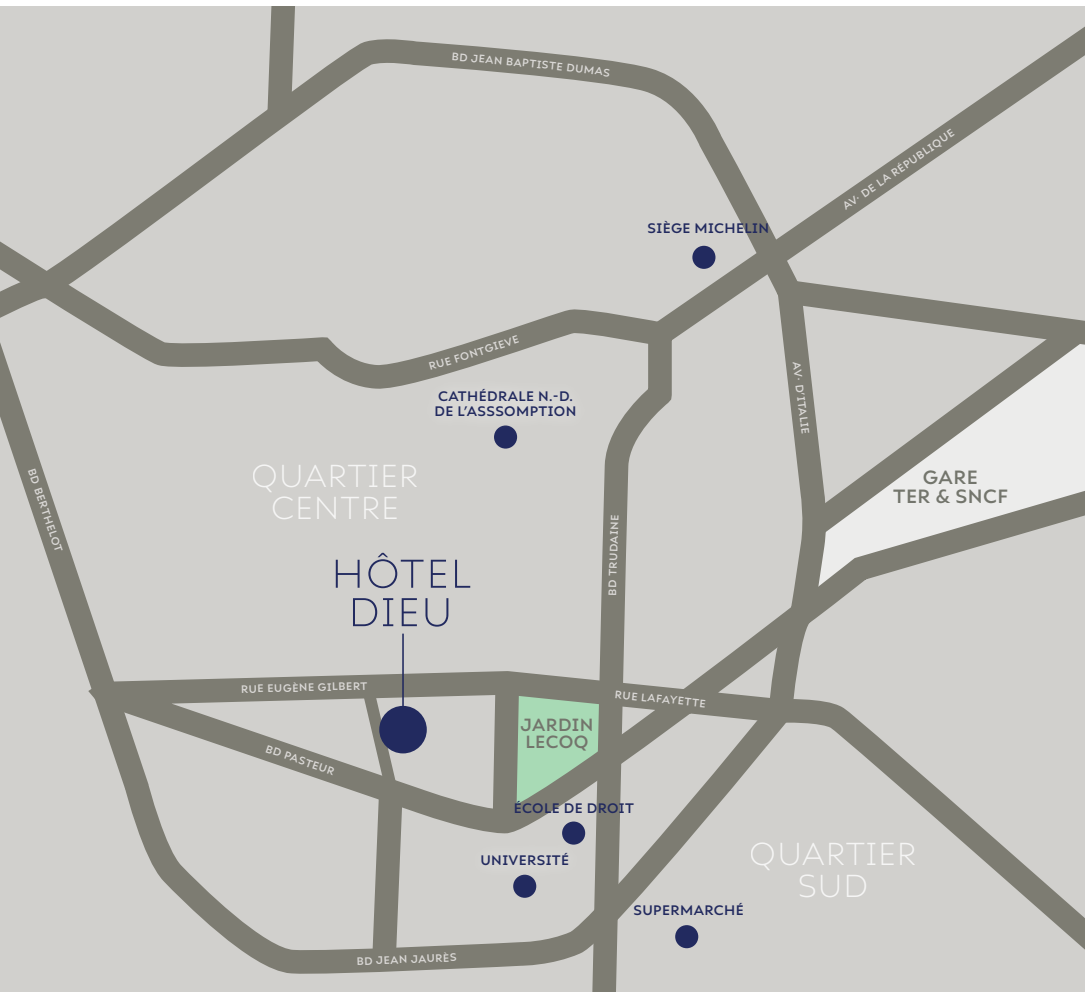
Pôle universitaire



Importante employabilité



Au cœur de l'Auvergne



UNE DEMEURE PROCHE DE TOUT



L'HÔTEL DIEU DE CLERMONT-FERRAND SE SITUE À :

- 2 min à pied du Jardin Lecoq
- 6 min à pied des supermarchés
- 8 min à pied de la Cathédrale
- 14 min à pied de l'Université
- 15 min à pied de la gare TER
- 20 min à pied de la gare SNCF

LIAISONS ET TRANSPORTS



Gare SNCF
dessert Vichy en 33 min



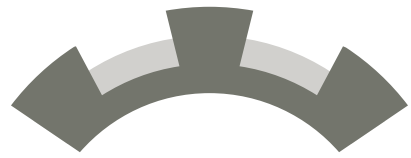
Gare TER
dessert Volvic en 25 minutes



Aéroport Clermont-Ferrand Auvergne
liaisons européennes



1 ligne de tramway



L'HÔTEL-DIEU DE CLERMONT-FERRAND

L'HÔTEL-DIEU, UN ÉDIFICE HOSPITALIER EMBLÉMATIQUE DU XVIII^e SIÈCLE

L'Hôtel-Dieu est un site chargé d'histoire, porteur d'un riche passé.

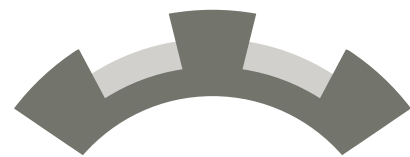
Par son histoire, ses façades imposantes et sa situation en cœur de ville, l'Hôtel-Dieu est devenu une **icône clermontoise et un des monuments patrimoniaux les plus emblématiques de la ville**. Mais c'est aussi un bâtiment qui a connu un grand nombre de remaniements, malheureusement sans grande attention particulière portée à sa valeur patrimoniale. **Le site est l'abandon depuis la fin de l'activité hospitalière, en 2010.**

C'est en **1767**, sur le site de l'ancien Hôpital de la Charité de la ville, qu'a débuté la construction de l'Hôtel-Dieu de Clermont-Ferrand.

L'hôpital, **très moderne pour l'époque**, ouvrira ses portes en 1773 offrant une capacité de 500 lits. Cet édifice emblématique connaîtra ensuite plusieurs campagnes de constructions jusqu'en 1938.



Vue de l'Hôtel-Dieu depuis la rue Michel Rocard



L'HÔTEL-DIEU DE CLERMONT-FERRAND

UN PROJET DE RÉHABILITATION DANS LES RÈGLES DE L'ART

Sublimer le lieu. Révéler l'architecture. Embellir la ville.



Vue de l'Hôtel-Dieu depuis la rue Philippe Seguin

UN PROJET DE RÉHABILITATION MENÉ DANS LES RÈGLES DE L'ART

Le projet de réhabilitation supervisé par les équipes d'Histoire & Patrimoine permettra une **restauration complète de ces bâtiments historiques**. Il propose en premier lieu, la remise en valeur des volumes extérieurs de l'immeuble par une restauration des façades et toitures respectueuse des différentes strates historiques et des caractéristiques patrimoniales.

À l'intérieur, **123 appartements** seront créés allant du studio au 4 pièces duplex.

La cour intérieure, actuellement en friche et encombrée sera restaurée en un jardin commun. Les futurs habitants de l'Hôtel-Dieu profiteront d'**espaces aménagés et conviviaux**, d'un **local à vélos** ainsi que d'un **terrain de pétanque**.



Vue du jardin commun

123 Appartements



Du studio au 4 pièces duplex



Espaces extérieurs privés



Bureaux



Local à vélos



Jardin commun



Terrain de pétanque

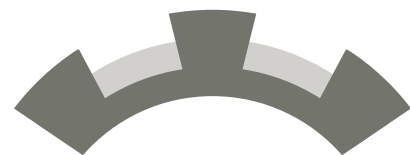


Places de stationnement
115 places de stationnement
situées hors du projet



VIDÉO

Découvrez l'Hôtel-Dieu en flashant
le code ci-dessus



L'HÔTEL-DIEU DE CLERMONT-FERRAND

DES PRESTATIONS SOIGNÉES

Proposition
d'aménagement
d'un 3 pièces



LES REVÊTEMENTS DE SOLS

Dans les pièces sèches, les sols seront en parquet contrecollé de chez Berry Alloc en pose flottante, avec des plinthes en médium peint de 100 mm.

Pour les pièces humides et les appartements en rez-de-rue et rez-de-jardin de l'Aile Est, du carrelage en grès cérame de chez Saloni ou équivalent sera posé.

Proposition
d'aménagement
d'un 2 pièces



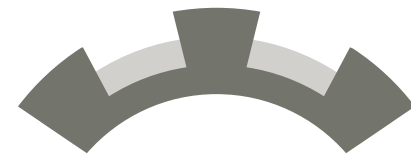
LES CUISINES

- **Plans de travail** en Quartz naturel de type Silestone ;
- **Électroménagers** de la marque Bosch ou équivalent ;
- **Évier rectangulaire** en résine ultragranit ;
- **Hotte télescopique** ;
- **Poignées de portes en inox** ;
- **Robinetterie** de la marque Grohe ou équivalent ;
- **Réfrigérateur** pour les T1 et le lot B15 ;
- **Plaques en vitrocéramique** (2 feux pour les T1 et le lot B15, 4 feux pour les T2 et plus) ;
- **Four encastrable en inox** pour les T2 et plus.



Proposition
d'aménagement
d'un 3 pièces

Proposition
d'aménagement
d'un 2 pièces



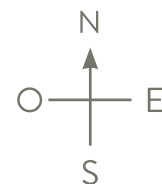
L'HÔTEL-DIEU DE CLERMONT-FERRAND

VUE AÉRIENNE

L'ancien Hôtel-Dieu transformé en nouveaux lieux de vie, sera pleinement intégré
au futur quartier à vivre de la capitale auvergnate.

Ce projet de requalification urbaine
porté par la ville et la métropole, offrira
aux futurs habitants des **équipements
culturels innovants**, des **espaces publics**
entièrement repensés, et une offre
de **logement diversifiée**.

Le quartier accueillera également
de nouveaux **commerces de bouches**
et de **proximité**, ainsi qu'une **offre de
services adaptés**.





INVESTISSEMENT

PROFITEZ D'UN AVANTAGE FISCAL PERFORMANT

L'acquisition d'un appartement de l'Hôtel-Dieu de Clermont-Ferrand ouvre droit au dispositif fiscal des Monuments Historiques.



UN INVESTISSEMENT ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF MONUMENT HISTORIQUE

Par l'inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historique de l'Hôtel-Dieu de Clermont-Ferrand, 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 % (ou 66% selon les appartements de l'Hôtel-Dieu) 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.



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.



HISTOIRE & PATRIMOINE, L'OPÉRATEUR IMMOBILIER DE RÉFÉRENCE

GESTION LOCATIVE & OFFRE DE SYNDIC

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.



AVEC HISTOIRE & PATRIMOINE,
VOUS VERREZ LA DIFFÉRENCE D'UN
ACCOMPAGNEMENT SUR MESURE.

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 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 :

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

**NOS DEMEURES SONT UNIQUES,
VOUS L'ÊTES AUSSI.**

NOS GARANTIES

Chiffrage des travaux par les meilleurs spécialistes (pour la partie classée MH)

Garantie décennale des entreprises contractantes

Délai garanti de la durée des travaux

Assistance fiscale et juridique



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.

NOTRE SERVICE RELATION CLIENT

Pour mieux vous connaître

Pour mieux vous accompagner

Pour mieux vous informer

vous-et-nous@histoire-patrimoine.fr



L'HÔTEL-DIEU DE CLERMONT-FERRAND

CE QU'IL FAUT RETENIR

Un cadre de vie idéal

Vues sur la Chaîne des Puys

Situation en cœur de ville

Cour intérieure végétalisée

Une demeure d'exception

Nombreux espaces extérieurs privatifs

123 appartements aux volumes généreux

Façades en pierre de Volvic

Un investissement performant

Ville convoitée par les étudiants

Forte demande locative

Éligible au dispositif fiscal des Monuments Historiques

13, boulevard Charles de Gaulle
63 000 CLERMONT-FERRAND



VIDÉO

Découvrez l'Hôtel-Dieu en flashant le code ci-dessus

contact@hpre.fr | Retrouvez tous nos programmes : www.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 : Antoine Piechaud et Belle Vie Média – Perspectives : Étude Arnou, Mag Arhitektura, Clément Oudin – Plans : Marine Boyer – Illustrations à caractère d'ambiance non contractuelles, laissées à la libre interprétation de l'artiste et susceptibles d'évolutions de chantier ou pour raisons administratives. La représentation des prestations extérieures et intérieures est choisie uniquement à titre indicatif –  Agence Drôles d'oiseaux – 04/2022



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.

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.



www.histoire-patrimoine.fr

► N°Cristal 09 69 32 21 89

APPEL NON SURTAXÉ

