



# LA BONNETERIE

TROYES



ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF  
MALRAUX





**LA BONNETERIE**  
TROYES

---

2/4 rue de la Bonneterie  
14 rue Colbert  
10000 Troyes

---

Charmante demeure  
à colombages en cœur de ville



# Troyes Champagne Métropole, dynamique et étudiante

Implantée dans l'une des régions les plus dynamiques de France, l'agglomération de Troyes rayonne au sein de la région Grand-Est.

La métropole de Troyes se situe à **seulement 1h30 de la capitale**, près de Reims et de Dijon.

Troyes séduit depuis plusieurs années par son cadre de vie : patrimoine, environnement, gastronomie et dynamisme se conjuguent au quotidien.

Ce territoire offre une **qualité de vie prisée par de nombreux étudiants**, bénéficiant de formations diversifiées tournées vers l'innovation.

  
**180 000**  
habitants

  
**8 900**  
entreprises

  
**81**  
communes



CENTRE-VILLE DE TROYES

## Une métropole aux secteurs clés

Troyes Champagne Métropole compte près de **8 900 entreprises** représentant plus de **62 000 emplois** dans le secteur privé.

La métropole offre ainsi de nombreuses ressources et opportunités professionnelles.

Le territoire accueille de **grands groupes industriels** de renommée internationale tels que Cemoi Confiseur, Laboratoire Dynalab ou encore Piscines Magiline.



## Pôle d'excellence de la maille

**Capitale européenne des centres de marques**, Troyes Champagne Métropole est connue pour son histoire avec **l'industrie du textile**, qui a joué un rôle majeur pour l'économie de la région.

Le savoir-faire de Troyes dans le domaine du textile remonte au XII<sup>e</sup> siècle avec ses nombreux tisserands, drapiers et teinturiers

La **bonneterie**, apparue dès le XVIII<sup>e</sup> siècle, a fait la gloire de la ville de Troyes et du département de l'Aube.

Sa multiplication des ateliers et ses multiples innovations d'inventeurs, ont fait la force de la bonneterie troyenne.

La ville a été le **point de départ de grandes entreprises du textile** : Dim, Lacoste, Petit Bateau, Adidas et Absorba.

Aujourd'hui, Troyes accueille chaque année plus de **4,5 millions de visiteurs dans ses magasins d'usines**.

**1<sup>ère</sup>**  
ville en Europe qui concentre le plus de magasins d'usine

**4**  
centres de marques

**200**  
boutiques outlet





CANAL DU TRÉVOIS

## Pôle universitaire majeur

Élue **5<sup>e</sup> ville étudiante** parmi les villes de taille moyenne en France, Troyes fait partie des villes les plus attractives en termes de nombre d'étudiants.

En 2020, on y comptait plus de **11 000 étudiants**. 26% d'entre eux sont des étudiants en Erasmus.

Plus de **170 formations** sont proposées dans l'agglomération de Troyes, dont **9 secteurs d'expertise** : ingénierie, santé, design, architecture et patrimoine, tourisme, entrepreneuriat et management, sciences humaines et sociales, droit, économie et gestion.

## Futurs projets :

- Un campus d'excellence des métiers du patrimoine
- Un complexe international multisports et d'escalade



**5<sup>e</sup>**  
ville étudiante  
de France



**28**  
établissements  
supérieurs



**1<sup>er</sup>**  
pôle interrégional  
en ingénierie



**2<sup>e</sup>**  
pôle régional  
d'enseignement  
supérieur et de  
recherche

Programme  
entrepreneurial

**Plug & Start**



## Ville d'Art et d'Histoire

Troyes est la ville qui bénéficie du patrimoine le plus important et le mieux sauvegardé de France. Labellisée « Ville d'Art et d'Histoire » depuis 2009, Troyes s'attache à mettre en valeur son patrimoine, indissociable du rayonnement et de l'attractivité de son territoire.

De son ancien nom « Augustobona », la ville a protégé au cours des siècles **42 édifices au titre des Monuments Historiques**. Cette richesse patrimoniale offre un cadre magnifique aux visiteurs.

Au détour des rues piétonnes se découvre le **charme des maisons à pans de bois** et la richesse des édifices construits au fil des siècles du Moyen-Âge et de la Renaissance, tels que la Cathédrale Saint-Pierre Saint-Paul et la Basilique Saint-Urbain.

### AU 1<sup>ER</sup> SIÈCLE

Les premiers qui ont laissé des traces tangibles de leur présence dans la ville de Troyes sont la tribu gauloise des Tricasses. Mentionnée sous le nom de « Augustobona » pendant l'époque romaine, la cité était un **territoire stratégique sur les rives de la Seine**.

Véritable carrefour d'échanges, ce point de rencontre de plusieurs voies romaines allait de Milan à Boulogne-sur-Mer.

### AU XII<sup>E</sup> SIÈCLE

La ville connaît un événement important notamment avec le Concile de Troyes. Cet événement a donné naissance à **l'ordre du Temple**.

### AU XIX<sup>E</sup> SIÈCLE

**Capitale de la bonneterie et de la maille**, Troyes se développe grâce à la révolution industrielle.

Cet âge d'or s'est accentué avec de grandes dynasties industriels à renommée internationale : Valton, Poron, Mauchauffée et Lebocey.

### AU XI<sup>E</sup> SIÈCLE

Les comtes de Champagne contribuent au rayonnement de la ville. En effet, le comte Thibaut II impulse une **nouvelle dynamique commerciale avec les foires de Champagne**.

### PENDANT LA RENAISSANCE

Troyes devient la **5<sup>e</sup> ville du Royaume de France grâce aux industries textiles**, tanneries, papeteries et imprimeries implantées.

Au milieu du XV<sup>e</sup> siècle, la ville connaît un effroyable incendie où des églises et de nombreuses maisons sont détruites.



## Plus bel ensemble citadin médiéval de France



### CATHÉDRALE SAINT-PIERRE SAINT-PAUL

Située au cœur du « bouchon de Champagne » sur la Place Saint-Pierre, la Cathédrale Saint-Pierre Saint-Paul fut construite du XIII<sup>e</sup> au XVII<sup>e</sup> siècle.

Classé Monument Historique depuis 1862, **cet édifice remarquable est l'un des plus célèbres en France** pour son élégance, la qualité de ses sculptures, de ses œuvres peintes ainsi que pour ses vitraux classés.

### BASILIQUE SAINT-URBAIN

Véritable joyau de l'art gothique par ses dentelles de pierre, ses immenses verrières et ses superbes proportions, la Basilique Saint-Urbain est appelée le « Parthénon de la Champagne ».

Cette église médiévale est **classée au titre des Monuments Historiques depuis 1840**.



### MAISON DE L'OUTIL ET DE LA PENSÉE OUVRIÈRE

Situé dans un ancien hôtel particulier, ce musée raconte l'évolution des techniques du façonnage à la main.

Le musée possède une collection remarquable d'outils de façonnage à main datant du XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles.

## L'agglomération troyenne : un investissement locatif pérenne

Troyes, **sixième aire urbaine du Grand Est**, présente de nombreux avantages pour celles ou ceux qui souhaitent investir dans l'immobilier. Son cadre de vie au cœur de l'Europe se trouve à **proximité de grands groupes industriels** à renommée internationale.

Portée par l'attractivité de la métropole de Troyes, **la ville attire les jeunes actifs, les familles et les étudiants.**



PARC DE LA VALLÉE SUISSE



PARC NATUREL RÉGIONAL DE LA FORÊT D'ORIENT



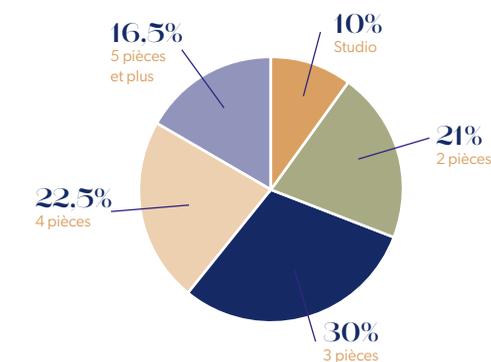
QUAI LA FONTAINE

### POURQUOI INVESTIR À TROYES ?

**65%** des habitants de Troyes sont locataires : l'investissement locatif est en pleine croissance dans la ville

Ville dynamique, jeune et accessible, avec **11 000** étudiants

À **1h30** de Paris, avec des loyers 8 à 10 fois moins chers



### RÉPARTITION DES TYPOLOGIES PROPOSÉES À LA LOCATION

### PROJET TROYES 2030

**JO Paris 2024** : par sa proximité avec Paris, la ville de Troyes est labellisée « Terre de jeux » et « Centre de préparation aux Jeux »

**Construction du Pôle universitaire de Santé et d'innovation médicale** : ce « Hub d'innovation santé » sera organisé autour d'espaces d'enseignement, de recherche, de formation professionnelle et d'hébergement pour les personnels de santé en formation

**Développement d'une « identité étudiante troyenne »** : pôle étudiant reconnu, et recommandé par près de 92% des étudiants, la ville a pour objectif de poursuivre l'implantation et le développement de l'Enseignement supérieur

**Amélioration de la desserte ferroviaire** par l'électrification de la ligne 4 afin de garantir des trajets aller-retour quotidiens vers Paris

**Aménagement de parcs urbains** comme lieux de détente de proximité

**Valorisation des espaces publics** pour améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants et mettre en valeur le patrimoine

## Saint-Jean, Un quartier vivant et historique

Situé en plein cœur du centre-ville historique de Troyes, le quartier Saint-Jean est connu depuis le XIII<sup>e</sup> siècle pour y accueillir les **célèbres foires de Champagne de la ville**.

Ces foires ont attiré des négociants et des artisans de toute l'Europe : notamment sur l'actuelle Place Jean Jaurès, autrefois appelé le marché au blé, à proximité de La Bonneterie.

Les foires de Champagne ont lieu deux fois par an pendant plusieurs jours, attirant en moyenne **50 000 visiteurs**.



PLACE DE L'HÔTEL DE VILLE DE TROYES

## La Bonneterie, À proximité immédiate des rues commerçantes

### Les services du quotidien

- Bourse du Travail .1
- Gare de Troyes .2
- Parc de La Vallée Suisse .3
- La Poste .4
- Marché des Halles .5
- Stade de l'Aube .6
- Hôpital Simone Veil - CH de Troyes .7

### Les établissements culturels

- Maison de l'Outil et de la Pensée Ouvrière .1
- Musée de Vauluisant - Musée de la Bonneterie .2
- Musée Saint-Loup (Beaux-Arts et Archéologie) .3
- Cathédrale Saint-Pierre Saint-Paul .4
- Église Sainte-Madeleine .5
- Théâtre de Champagne .6



### Les établissements scolaires

- Écoles maternelles
- Écoles primaires et collèges
- Lycées
- Universités

### À 3 MIN

- De l'Église Saint-Nicolas
- Du Musée de Vauluisant - Musée de la Bonneterie



### À 5 MIN

- De la gare de Troyes
- Du Parc de la Vallée Suisse



### À 8 MIN

- Du Campus Universitaire
- Du centre hospitalier de Troyes
- Du stade de l'Aube

### À PROXIMITÉ

À pied de la Station Jaurès



### À 5 MIN

À pied de la Station Palais de Justice

Une adresse privilégiée  
en cœur de ville



LA BONNETERIE  
TROYES

## Le projet de réhabilitation La Bonneterie

### Un cadre de vie raffiné

Aujourd'hui, La Bonneterie ouvre une nouvelle page de son histoire grâce au projet de réhabilitation mené par les équipes d'Histoire & Patrimoine.

Les futurs appartements traversants verront la lumière naturelle baigner leurs surfaces au fil des heures et sublimer les **belles hauteurs sous plafond**.

Le projet prévoit la réhabilitation du bâtiment, de ses façades, toitures et menuiseries, ainsi que la création de **7 appartements allant du studio bis au 3 pièces**.

**Les cheminées et poutres à caractère patrimonial seront respectueusement conservées** dans la mesure du possible.

Situé le long de la Bourse du Travail, l'ensemble de ces appartements offre une **vue sur le magnifique Jardin Léon et André-Boisseau**.

*Découvrez l'incomparable,  
le bien-être signé  
Histoire & Patrimoine.*

7 appartements  
Du studio bis  
au 3 pièces

## Les points forts :



Au cœur du  
centre-ville  
historique de Troyes



Charme  
d'un bâtiment  
à pans de bois



Appartements  
lumineux et  
intimistes



Environnement  
calme

VUE DE LA FAÇADE LA BONNETERIE DEPUIS LA RUE DE LA VICOMTE

## Des prestations intérieures soignées



### LES CUISINES

- Plan de travail en Quartz naturel de type Silestone
- Évier rectangulaire en résine ultragranit ou inox
- Poignées de porte en inox
- Électroménagers de la marque Bosch ou équivalent
- Hotte à recyclage
- Robinetterie de la marque Grohe ou équivalent
- Table de cuisson en vitrocéramique
- Four encastrable en inox pour les 2 pièces et plus



### LES REVÊTEMENTS DE SOL

#### Pièces sèches :

Les sols existants à caractère patrimonial seront conservés et restaurés dans la mesure du possible. Le cas échéant, les sols seront de type parquet contrecollé Berry Alloc gamme Essentiel Regular Authentique ou équivalent, en pose flottante dans les pièces principales. Les plinthes seront de hauteur 100 mm en médium peintes.

#### Pièces humides :

Les sols seront en carreaux de grès cérame 30x60cm, 43x43cm ou 45x45cm de chez Marazzi ou équivalent.



### LES REVÊTEMENTS MURAUX

Dans les cuisines et les pièces humides, les murs seront en faïence. Dans les pièces principales, de la peinture viendra égayer les cloisons.

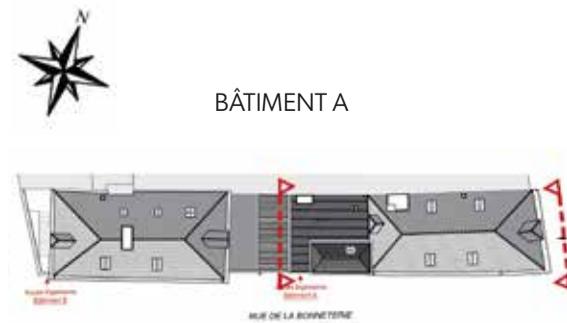


# Plans de façades



- Studio bis
- 2 pièces
- 3 pièces

FAÇADES EXTÉRIURES SUD  
BÂTIMENT A & B



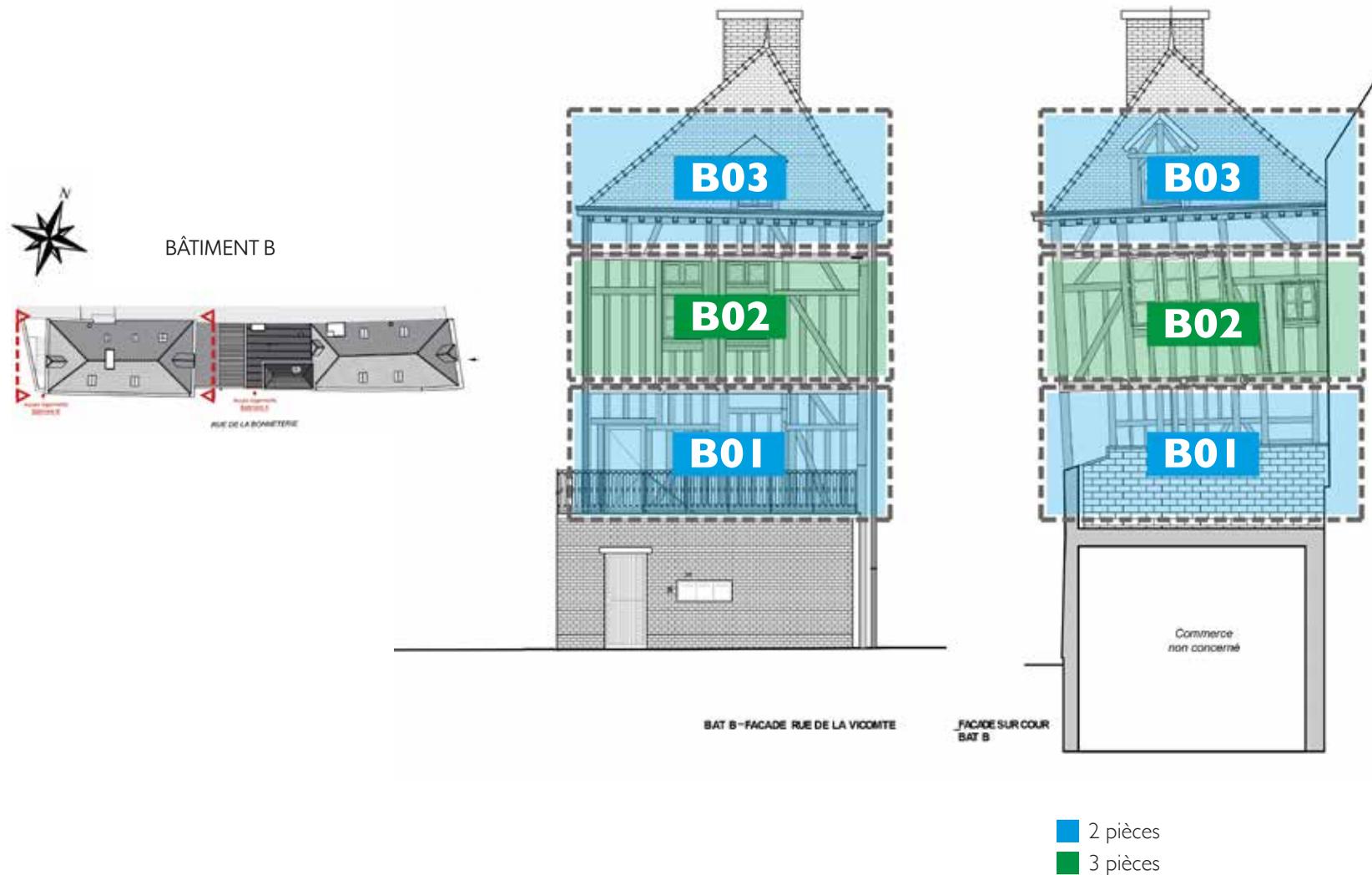
BÂTIMENT A



- Studio bis
- 2 pièces
- 3 pièces

FACADE RUE COLBERT  
BAT A

## Plans de façades



## Plans d'étages



## Un investissement éligible au dispositif Malraux

Situé au cœur du secteur sauvegardé de Troyes, La Bonneterie ouvre droit au bénéfice des avantages fiscaux du dispositif Malraux pour toute acquisition d'un appartement.

### Avantage et conditions du régime fiscal

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

**Montant :** l'assiette de réduction est plafonnée à 400 000 € de travaux sur quatre 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.

**Durée :** la réduction d'impôt s'applique aux travaux réalisés et payés l'année de délivrance du permis de construire et les trois années suivantes.

- 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 neuf ans.

### 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'assurances.

### 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

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 :

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

## 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 :

- 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.

**Avec Histoire & Patrimoine, vous verrez la différence d'un accompagnement sur mesure.**



### VOUS & NOUS, 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](mailto:vous-et-nous@histoire-patrimoine.fr)





## Ce qu'il faut retenir



### Un cadre de vie agréable

- Troyes, ville d'Art et d'Histoire
- Au cœur du centre-ville, proche de tous les commerces
- À 1h30 de Paris en TER



### Un bien d'exception

- Charme d'un bâtiment à pans de bois
- Appartements lumineux et intimistes
- Environnement calme



### Un investissement locatif pérenne

- Éligible au dispositif fiscal Malraux

Retrouvez tous nos programmes sur :  
[www.histoire-patrimoine.fr](http://www.histoire-patrimoine.fr)



## 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<sup>e</sup> au XX<sup>e</sup> 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.



[www.histoire-patrimoine.fr](http://www.histoire-patrimoine.fr)

 **N°Cristal 09 69 32 21 89**

APPEL NON SURTAXE

