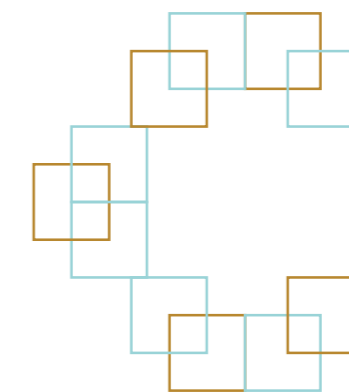


# CARRÉ DES ARTS

ISSY-LES-MOULINEAUX





# CARRÉ DES ARTS

ISSY-LES-MOULINEAUX

**UNE RÉSIDENCE DE PRESTIGE SURPLOMBANT PARIS**

60 avenue du Général de Gaulle  
92130 Issy-les-Moulineaux

# ISSY-LES-MOULINEAUX, AUX PORTES DE PARIS

RÉGION  
ÎLE-DE-FRANCE  
DÉPARTEMENT  
HAUTS-DE-SEINE (92)  
POPULATION  
71 000 HABITANTS  
(+8 % EN 10 ANS)

## UNE VILLE DES PLUS CONVOITÉES

**Bordée par la Seine et le XV<sup>e</sup> arrondissement de Paris,** Issy-les-Moulineaux s'est imposée naturellement dans le cœur des franciliens et est aujourd'hui l'**une des communes les plus attractives** des Hauts-de-Seine et du Grand-Paris.

**Entre modernité et nature,** la ville séduit par son **art de vivre.** L'île Saint-Germain, les berges de Seine aménagées, les parcs et forêts avoisinants telles que le bois de Meudon ou le Domaine de Saint-Cloud invitent les isséens aux promenades et à la flânerie.

**Riche d'équipements sportifs, culturels, scolaires et d'une vie associative,** les habitants d'Issy-les-Moulineaux profitent au quotidien d'un **cadre de vie dynamique.**

Place de la Mairie



RER C Issy-Val de Seine



### LIAISONS ET DESSERTES

**Méto**  
M 12 et future 15

**Trains**  
RER C 2 stations à Issy  
N Gare de Clamart  
T 2 6 stations à Issy

**Bus**  
15 lignes parcourant la ville

## CŒUR BATTANT DU GRAND PARIS

Reliée directement à **la capitale et le quartier de la Défense**, la ville communique sur son dynamisme et sa créativité pour se différencier. C'est grâce à son **excellente desserte**, sa **qualité d'accueil** et son **leadership numérique** qu'Issy-les-Moulineaux attire les plus grands groupes internationaux. Avec Orange, Nestlé et Cap Gemini, la ville compte presque **30 sièges sociaux de grands groupes** : Colas, Microsoft, Bouygues Immobilier, La Poste, BNP Paribas Real Estate, Sodexo, Accor, Coca-Cola...

Résolument ancrée dans le projet du **Grand Paris**, Issy accueillera en 2024 **deux nouvelles gares du Grand Paris Express**, promesse d'un **avenir durable** pour ses habitants. Ces gares permettront de relier Issy à **La Défense en 18 minutes et l'aéroport d'Orly en 20 minutes**.

Siège Accor



80%  
D'ACTIFS

12 520  
ENTREPRISES

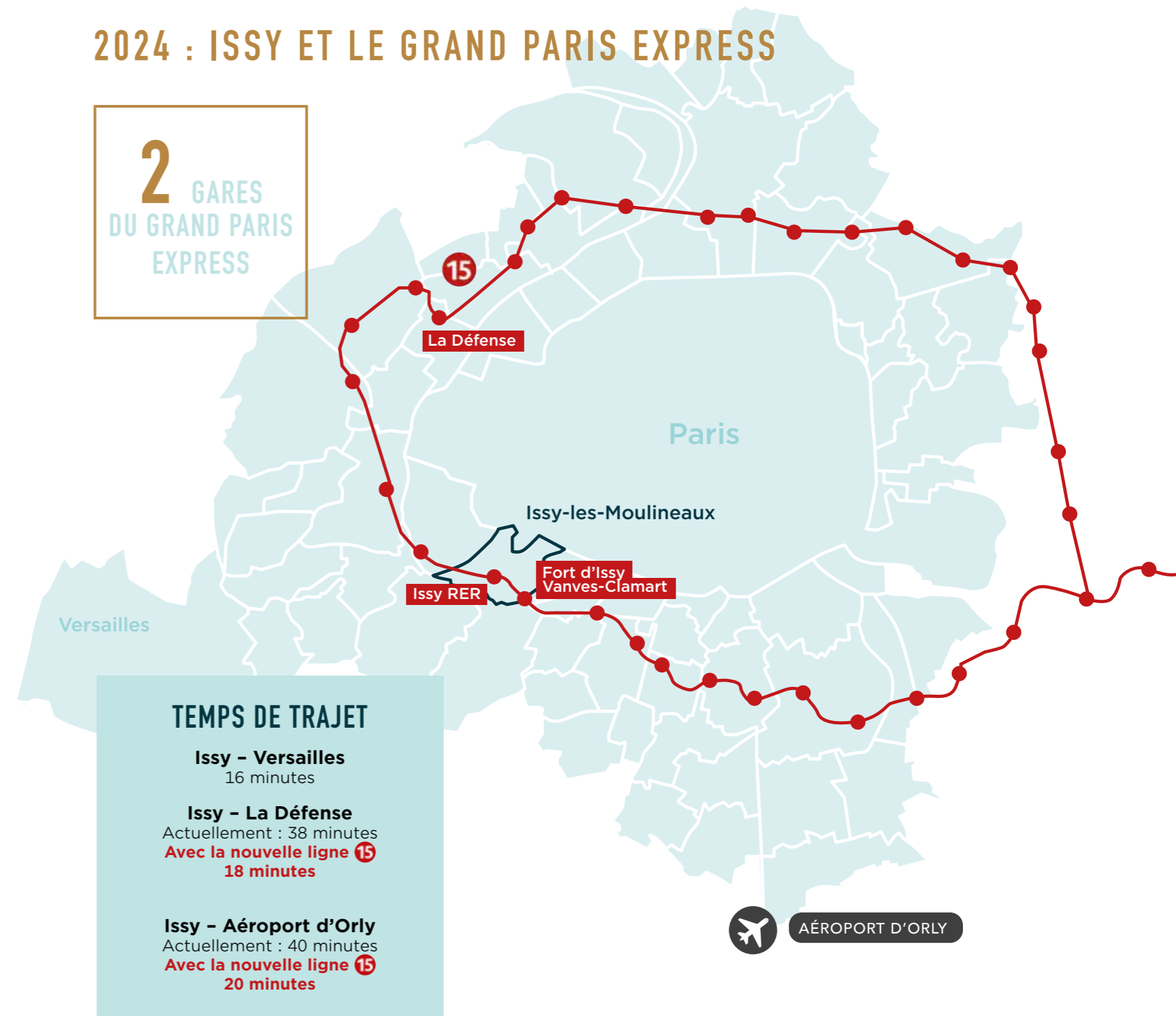
HYPERCONNECTÉE  
À PARIS

Siège de Microsoft



## 2024 : ISSY ET LE GRAND PARIS EXPRESS

2 GARES  
DU GRAND PARIS  
EXPRESS



### TEMPS DE TRAJET

**Issy - Versailles**  
16 minutes

**Issy - La Défense**  
Actuellement : 38 minutes  
**Avec la nouvelle ligne 15**  
**18 minutes**

**Issy - Aéroport d'Orly**  
Actuellement : 40 minutes  
**Avec la nouvelle ligne 15**  
**20 minutes**



## NUMÉRIQUE ET CONNECTÉE

Issy-les-Moulineaux est aujourd'hui l'**une des six « Smart Cities » française** avec Paris, Angers, Annecy, Dijon Dunkerque et Grenoble. Entrée dans l'air du digital il y a plus de 20 ans, elle est aujourd'hui l'**un des pôles majeurs de la révolution du numérique du Grand Paris.**

La ville est devenue la première commune française de plus de 50 000 habitants dont **100% des logements et des écoles primaires sont reliés à la fibre optique.** Aussi, plus de la moitié des entreprises installées sont **issues de la filière du numérique.**

Reconnue à Bruxelles comme l'**une des villes françaises les plus avancées,** elle bénéficie du label européen "**Living Lab**", lui permettant de participer en mode collaboratif à de **grands projets européens** liés à la mobilité, l'open data ou encore aux nouvelles technologies.

*Faculté Libre de Droit, à 7 minutes à pied du Carré des Arts*



## PLACE ÉTUDIANTE

**Formations réputées, richesse de l'offre culturelle, perspectives d'emplois, environnement...** Issy-les-Moulineaux a engagé de nombreux programmes pour **développer son offre de formations,** attirant ainsi une population jeune et active.

Aujourd'hui la commune est devenue un **choix privilégié** des étudiants grâce aux **nombreux établissements de formation supérieure** qu'elle accueille. Parmi ceux-ci :

- **La Faculté Libre de Droit de Lille,** dépendant de l'Université Catholique de Lille, a installé son antenne parisienne à Issy-les-Moulineaux et accueille chaque année 600 étudiants pour ses 5 années de formation.
- **L'INA, Institut National de l'Audiovisuel,** a regroupé à Issy l'ensemble de ses formations professionnelles sur la stratégie, la conception de contenus audiovisuels, formant chaque année 250 futurs professionnels de l'audiovisuel et des nouveaux médias.
- **École de Formation des Barreaux** forme chaque année près de la moitié des futurs avocats de France grâce à ses promotions qui comptent plus de 1 700 élèves.
- **Les Arcades** proposent des classes préparatoires aux concours d'entrée des écoles supérieures d'art sous tutelle pédagogique du ministère de la Culture et de la Communication.
- **L'ISEP, Institut Supérieur d'Electronique de Paris** est une école d'ingénieurs filiale de l'Institut Catholique de Paris, qui forme chaque année 1 000 ingénieurs dans le secteur des technologies du numérique sur son campus Notre-Dame de Lorette.

5  
COLLÈGES

2  
LYCÉES

10  
ÉTABLISSEMENTS  
SUPÉRIEURS

1  
FACULTÉ

# ISSY-LES-MOULINEAUX, L'ART DE VIVRE EN PETITE COURONNE PARISIENNE

## LA NATURE EN VILLE

Issy-les-Moulineaux est une ville fortement investie vers la **transition écologique** depuis des années. L'année 2021 a été marquée par de nombreux aménagements visant à **renforcer la biodiversité** et à **s'adapter au changement climatique** : végétalisation, développement de l'agriculture urbaine, plantation d'arbres qui constituent des priorités municipales.

C'est ainsi qu'au travers de ses différents quartiers on peut croiser des moutons, traverser une **ferme pédagogique**, observer les ruches, mais également emprunter des **TUVIM électriques** ou se promener dans un jardin japonais pour y admirer des **arbres remarquables**.

Les rues végétalisées d'Issy-les-Moulineaux



Parc de l'Île Saint-Germain

### « Territoire engagé pour la nature »

En 2022, la Ville s'est vu décerner la reconnaissance "Territoire engagé pour la nature" par l'Office Français pour la biodiversité et la Région Île-de-France qui permet de **récompenser et de pérenniser les efforts de la municipalité** en faveur d'un aménagement respectueux du vivant.

500

ARBRES PLANTÉS EN 2021

21

PARCS, JARDINS & SQUARES

60

HECTARES D'ESPACES VERTS

## 2 000 ANS D'HISTOIRE

### V<sup>e</sup> SIÈCLE

Le nom d'Issy apparaît pour la première fois en 558 dans une charte signée par l'un des quatre fils de Clovis, Childebert 1er, alors Roi de Paris. Cette charte officialise le don d'un territoire de plus de 2 000 ha du roi aux moines bénédictins de l'Abbaye de Saint-Germain-des-Prés.

*Ci-contre  
Église  
St-Étienne*



### XI<sup>e</sup> SIÈCLE

L'abbaye encourage le développement de la vigne représentant à l'époque les trois-quarts de la superficie de la commune. Les vigneron forment alors un groupe important et respecté. Une église est érigée dans le centre de la ville, l'actuelle église Saint-Étienne.

### XVI<sup>e</sup> SIÈCLE

Le territoire évolue et s'embourgeoise. Les vastes espaces verts, le parc du séminaire ou encore celui de Saint-Sulpice attire la noblesse parisienne. C'est ainsi que le Roi Henri IV, Saint Vincent de Paul, Marie de Médicis, ou encore le jeune Louis XIII ont un jour foulé le sol isséen.

### XVII<sup>e</sup> SIÈCLE

Le village compte à cette époque 6 000 habitants, et devient un lieu de villégiature privilégié : de belles demeures voient le jour. Un château est construit dans l'actuel parc Henri Barbusse, mais il n'en reste aujourd'hui que le pavillon d'entrée abritant la galerie d'histoire de la ville.

### XX<sup>e</sup> SIÈCLE

Le ciel d'Issy devient l'aire de jeu favorite des pionniers de l'aviation. En 1908, Henri Farman réalise l'exploit de parcourir un kilomètre en circuit fermé aux commandes d'un biplan inventé par les frères Voisins.

### XIX<sup>e</sup> SIÈCLE

Le fort d'Issy est construit entre 1840 et 1845 pour protéger Paris. Au même titre que la commune, il constitue un emplacement stratégique car se trouvant sur l'axe menant de Versailles à la capitale.

### XXI<sup>e</sup> SIÈCLE

Ville pionnière du numérique devenue la ville connectée intelligente par excellence, Issy-les-Moulineaux, par sa capacité à se réinventer, est aujourd'hui une commune incontournable de la petite ceinture parisienne.

Toujours en avance sur son temps, Issy-les-Moulineaux incarne désormais la ville du futur, celle où le bien-vivre s'inscrit dans des perspectives durables.

*Ci-contre  
Parc Henri  
Barbusse*



Maison  
de Henri  
Matisse

## LE QUARTIER DES HAUTS D'ISSY

Les Hauts d'Issy est le **quartier le plus ancien de la commune**. C'est autour de l'église Saint-Étienne, inscrite au titre des Monuments Historiques que la ville d'Issy-les-Moulineaux s'est développée à mi-hauteur de la colline. L'histoire du quartier se dévoile encore aujourd'hui au travers des lacis de sentiers, des ruelles étroites, et des villas en pierre meulière. C'est d'ailleurs dans ce quartier le peintre **Henri Matisse** décide de s'installer, à quelques pas du Carré des Arts.

Parfaitement située dans le centre-ville, Clamart et Vanves, le quartier des Hauts d'Issy jouit d'une **situation idéale**. À l'abri des heures animées du centre-ville, **le quartier offre calme et sérénité à proximité immédiate de toutes les commodités**.

« **90%** des Isséens sont satisfaits de vivre et/ou de travailler dans la ville. »

Le Parisien - Décembre 2021



# ISSY-LES-MOULINEAUX, L'INVESTISSEMENT LOCATIF PAR EXCELLENCE

**Reliée directement à la capitale, la Défense et Versailles**, Issy-les-Moulineaux offre un **cadre de vie privilégié** grâce à son **excellente desserte** et la richesse de ses réseaux de transports.

La ville séduit une **majorité d'étudiants et de jeunes actifs parisiens** attirés par ses **multiples atouts** : ses formations réputées, ses nombreux sièges sociaux, ses espaces verts, et ses équipements culturels et sportifs.

**Classée dans le top 10 où il fait bon travailler en Île-de-France**, la ville d'Issy-les-Moulineaux profite d'un grand dynamisme urbain à proximité **des plus grands groupes internationaux**.

**Aujourd'hui, l'attractivité de la ville est devenue toute aussi égale à celle de Paris.**

## UNE FORTE DEMANDE LOCATIVE

**La réhabilitation du Carré des Arts permettra de répondre aux besoins d'une demande locative grandissante.**

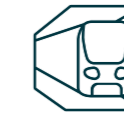
- 33 appartements, **idéals pour des jeunes actifs**
- Une situation idéale **à proximité d'un bassin d'emploi dynamique**
- Une offre de typologie volumineuse **répondant à la demande du studio au 4 pièces**
- Un cadre de vie exceptionnel avec **des terrasses en plein cœur de ville**



**Hyperconnectée à Paris**



**Cadre de vie entre ville et verdure**



**Excellente desserte**

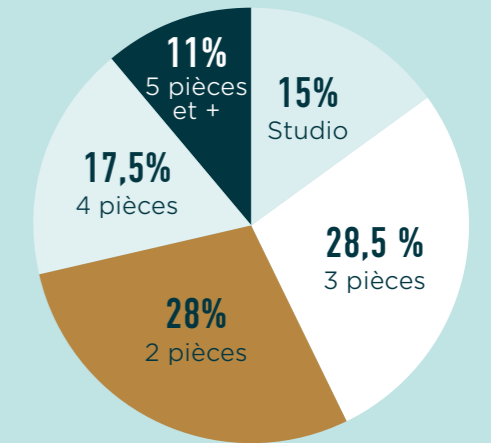


**Importante employabilité**



**Ville jeune et dynamique**

Répartition des typologies les plus recherchées à la location :



**57%**  
DES ISSÉENS  
SONT LOCATAIRES



# ÇARRÉ DES ARTS, UNE RÉSIDENCE DE PRÉSTIGE SURPLOMBANT PARIS

UNE SITUATION IDÉALE



Parc de Vanves



## LE CARRÉ DES ARTS une Demeure proche de tout


Parc de Vanves  
**2 min**


Faculté libre de droit  
**7 min**

Supermarchés  
**9 min**

Place du marché  
**10 min**

Métro Mairie d'Issy  
  
**10 min**

Gare de Clamart  
  
**11 min**

Métro Corentin Celton  
  
**14 min**



# UNE RÉHABILITATION DANS LES RÈGLES DE L'ART

En activité depuis la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, cet ancien établissement hospitalier tourne une nouvelle page de son histoire.

## CONFORT ET BIEN-ÊTRE

Le Carré des Arts, sous la supervision des équipes d'Histoire & Patrimoine va être réhabilité pour permettre la création de **33 appartements** de standing, du **studio au 4 pièces**. Ces logements ont été pensé pour s'adapter à tous les nouveaux modes de vie, et bénéficient pour la grande majorité d'**espaces extérieurs**. L'agencement et les prestations des pièces de vie comme des espaces nuit ont été soigneusement étudiés pour assurer un confort optimal au quotidien.

Très lumineux, les logements sont largement ouverts sur l'extérieur grâce à de **grandes baies vitrées** et pour certains, de **spacieux balcons, terrasses ou jardins**.

## AU CŒUR D'UN ÉCRIN DE VERDURE

La résidence est organisée autour d'**espaces paysagers**, contribuant au bien-être des futurs habitants et à l'amélioration des de la biodiversité en ville. Côté avenue, un chemin pavé conduira au hall d'entrée, bordé par des **végétaux** et inspirés des jardins méditerranéens. À l'arrière, les appartements en rez-de-jardin disposeront de **jardins ordonnés en gradins végétalisés**. Un parking en plein air sera également aménagé pour accueillir **35 places de stationnement dont 3 en autopartage** sur dalles engazonnées.

# 33

APPARTEMENTS  
DU STUDIO  
AU 4 PIÈCES

## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

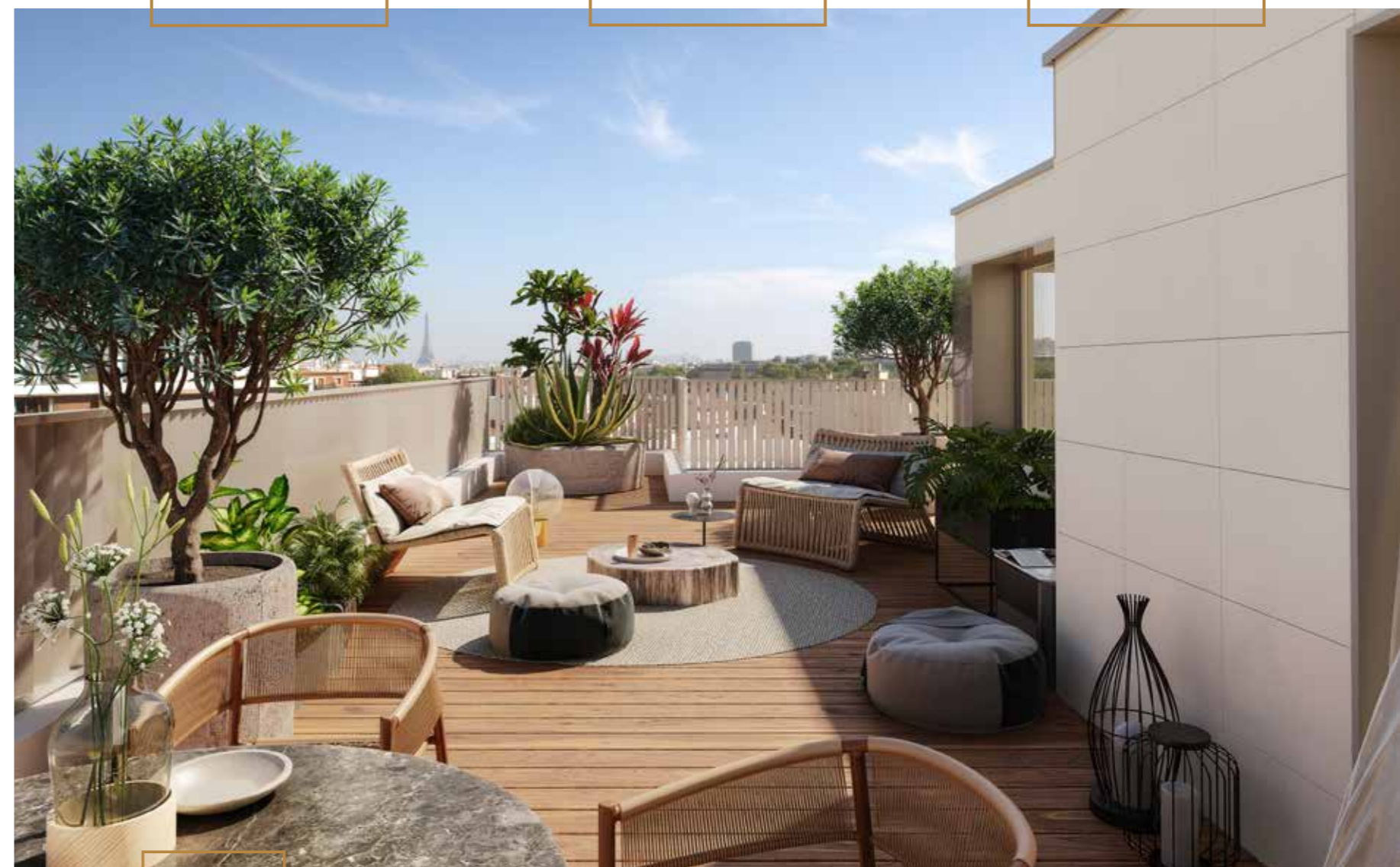
### LES CUISINES

- **Plans de travail** en Quartz et finition Silestone
- **Évier rectangulaire** en résine ultragranit ou inox
- **Poignées de porte** en inox
- **Électroménagers** de la marque Bosch ou équivalent
- **Hotte télescopique**
- **Robinetterie** de la marque Grohe ou équivalent
- **Plaques en vitrocéramique** 4 feux
- **Four encastrable** en inox

35 PLACES DE  
STATIONNEMENT  
DONT  
3 EN AUTOPARTAGE

ESPACE PAYSAGER  
D'INSPIRATION  
MÉDITERRANÉENNE

APPARTEMENTS  
LUMINEUX  
ET  
OUVERTS SUR  
L'EXTÉRIEUR

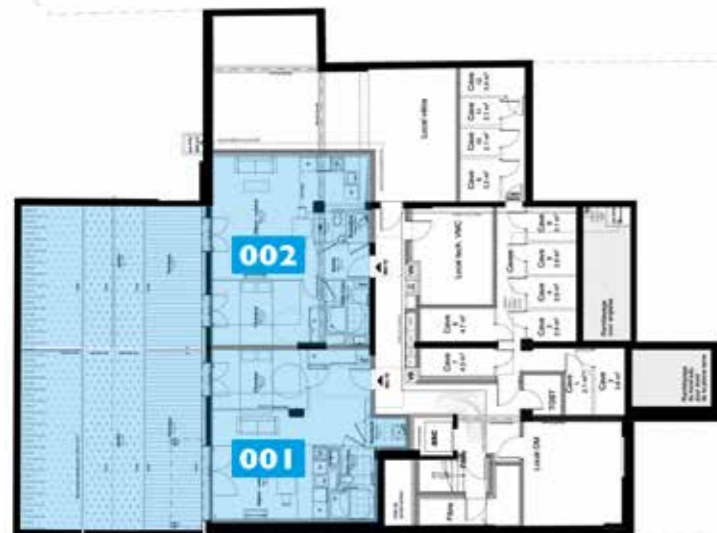


Vue de la  
terrasse du  
T4 duplex



## PLANS D'ÉTAGE

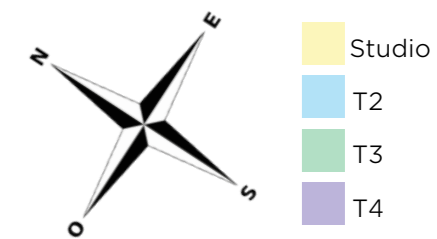
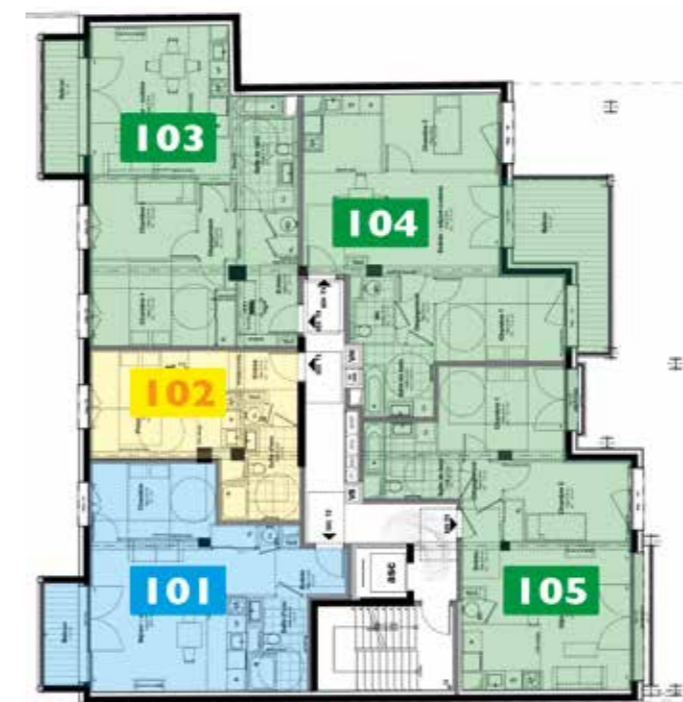
### REZ-DE-JARDIN



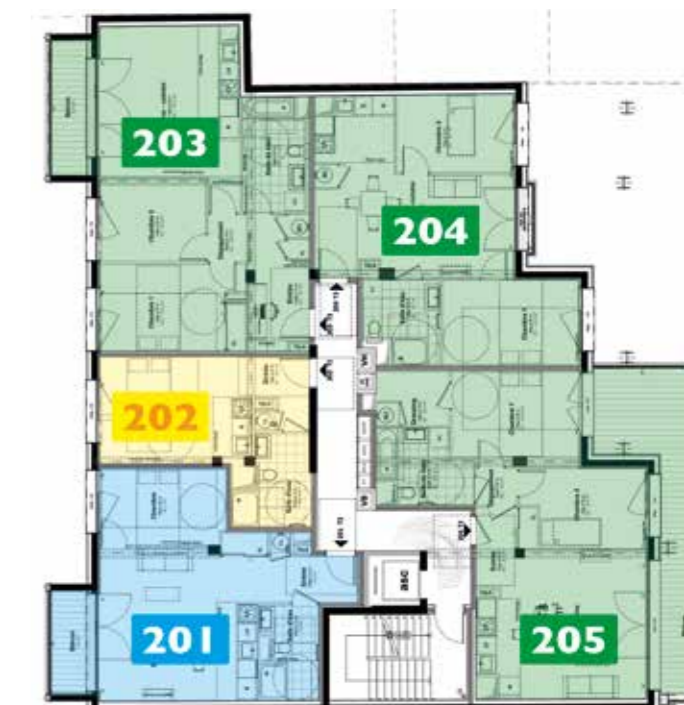
### REZ-DE-CHAUSSÉE



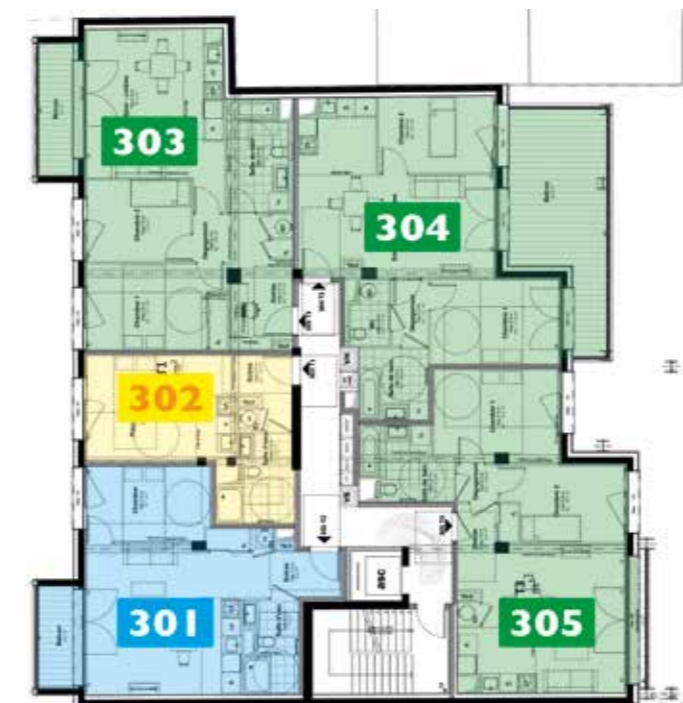
### 1ER ÉTAGE



### 2E ÉTAGE

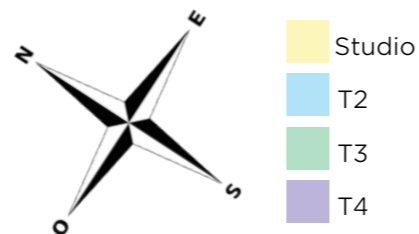


### 3E ÉTAGE

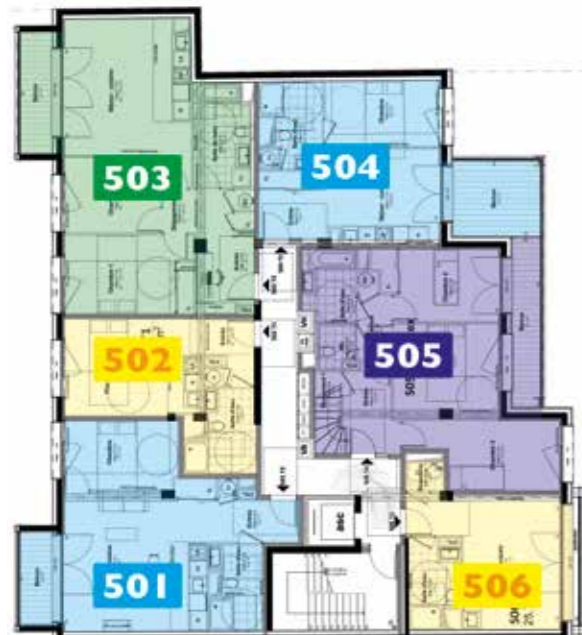


## PLANS D'ÉTAGES

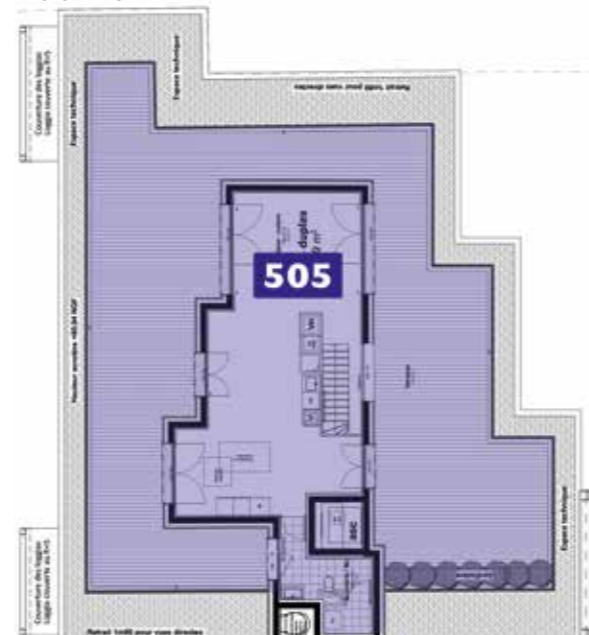
4E ÉTAGE



5E ÉTAGE



ROOFTOP



# UN INVESTISSEMENT ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF FISCAL DU DÉFICIT FONCIER

Le régime du Déficit Foncier permet à l'investisseur locatif de déduire le montant des travaux payés de son revenu foncier.

### L'investisseur peut ainsi :

D'une part diminuer fortement son impôt sur les revenus fonciers, ainsi que les cotisations sociales attachées ; d'autre part créer un déficit foncier, déductible de son revenu global.

Les travaux sont déductibles des revenus fonciers de l'année de leur paiement, et ce sans limitation dans la durée.

Si le résultat foncier après ces déductions est déficitaire, ce déficit est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 euros.

Le report des déficits fonciers non utilisés au-delà des 10 700 euros est possible pendant 10 ans maximum. Ce report, ainsi que les intérêts d'emprunt, n'est imputable que sur les seuls revenus fonciers.

Les immeubles soumis à ce régime fiscal ne sont pas concernés par le plafonnement global des avantages fiscaux.

En tout état de cause, le bien doit être loué non meublé pour une durée minimale de 3 ans après utilisation des déficits.



### 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.

# HISTOIRE & PATRIMOINE, OPERATEUR 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.

Si vous choisissez de nous confier votre bien, nous nous engageons 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 3 mois.
- 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.



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

## VOUS & NOUS, LE SENS DE LA RELATION CLIENT

**Nous engager à vos côtés  
dans votre projet  
Avoir une relation de proximité  
avec vous  
Vous mettre au cœur de notre  
stratégie et nos valeurs**



Notre service relation client pour mieux...

**Vous connaître  
Vous accompagner  
Vous informer**

Nos demeures sont uniques,  
vous l'êtes aussi.

[vous-et-nous@histoire-patrimoine.fr](mailto:vous-et-nous@histoire-patrimoine.fr)

### **Nos garanties Patrimoine Confiance**

Garantie décennale des  
entreprises contractantes

Délai garanti de la durée  
des travaux

Assistance fiscale  
et juridique

# CE QU'IL FAUT RETENIR

## UNE VILLE DES PLUS CONVOITÉES

Bordée par la Seine et le XV<sup>e</sup> arrondissement de Paris  
Au cœur du projet du Grand Paris  
Plus de 30 sièges sociaux

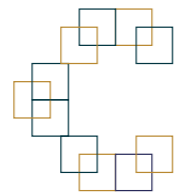
## UN BIEN D'EXCEPTION

33 appartements de standing  
Sur les hauteurs d'Issy-les-Moulineaux  
À 50m d'un grand parc verdoyant

## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

Volumes généreux et belle luminosité  
Terrasses, balcons et jardins privés  
Places de stationnements

Éligible au dispositif fiscal du Déficit Foncier



## CARRÉ DES ARTS

60 avenue du Général de Gaulle  
92130 Issy-les-Moulineaux

[contact@hpre.fr](mailto:contact@hpre.fr)

Retrouvez tous nos programmes sur [histoire-patrimoine.fr](http://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 Adobe Stock - Perspectives : MAG Arhitektura - 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 - Agence Infime - 10/2022

# 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 balayent 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.



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

► N°Cristal 09 69 32 21 89

APPEL NON SURTAXE

