



Château de
Pontchartrain

L'Aile Phélypeaux



JOUARS-PONTCHARTRAIN



Eligible au dispositif fiscal
**MONUMENT
HISTORIQUE**

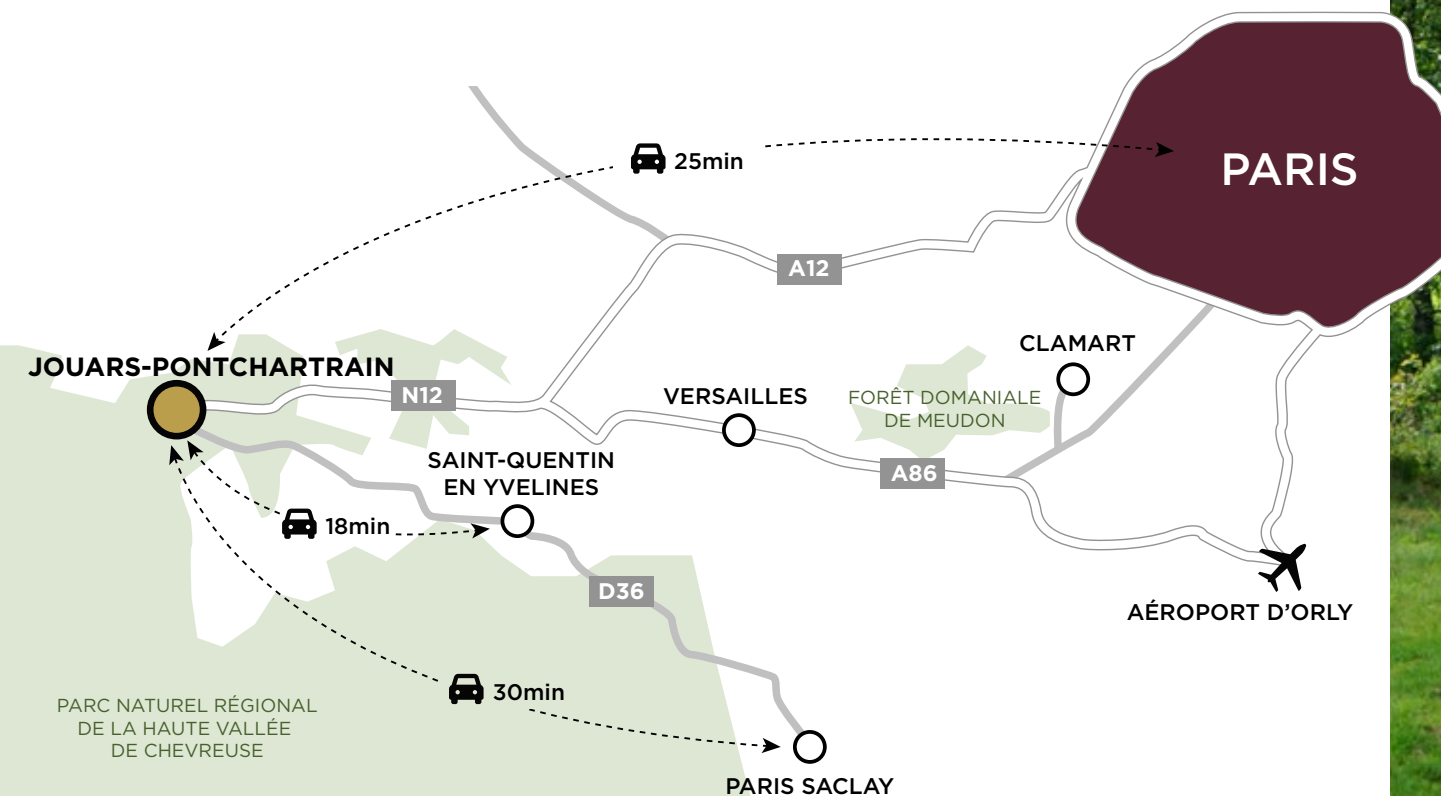
Jouars Pontchartrain

UNE LOCALISATION IDÉALE

- Région : Île-de-France
- Département : Yvelines (78)
- 25 minutes de Paris en voiture
- 33 minutes de la gare de Paris Montparnasse : Ligne N
- 5 800 habitants
- 145 hectares de bois et forêts

ADRESSE

4 route de Jouars - 78760 JOUARS-PONTCHARTRAIN



LE BASSIN INDUSTRIEL DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

Jouars-Pontchartrain est à 18 minutes du bassin industriel de Saint-Quentin-en-Yvelines, deuxième pôle économique de France. 35 groupes y sont implantés, employant près de 145 000 personnes : Airbus, Renault, Crédit Agricole, Bouygues, JCDecaux, Thales, Valeo, Atos.

LE PÔLE UNIVERSITAIRE DE PARIS-SACLAY

À 30 minutes de Jouars-Pontchartrain, Paris-Saclay est un des pôles scientifiques et technologiques majeurs en France. Ce lieu rassemble de grandes écoles très prestigieuses telles que HEC Paris, Polytechnique et CentraleSupélec. 53 grandes entreprises y sont également implantées comme SFR, Nokia, Dassault Systèmes Airbus Group, Renault...

Le Château de Pontchartrain et l'Aile Phélypeaux



Paul Phélypeaux (1569-1621), secrétaire d'État sous Henri IV et Louis XIII, acquit la seigneurie de Pontchartrain en 1609 et fonda ainsi sa propre lignée. Le Château accueillit par la suite les nombreux ministres que les Phélypeaux de Pontchartrain donnèrent à la France, notamment un chancelier de Louis XIV, plusieurs ministres de la Marine de Louis XV et un Premier Ministre de Louis XVI.

Le domaine de Pontchartrain est également un miroir de celui de Versailles, situé à seulement 16 km.

André Le Nôtre, jardinier de Louis XIV, conçut ainsi pour le Chancelier du roi une extraordinaire perspective de 13 kilomètres de long, dépassant en longueur celle de Versailles...

Du XIX^e siècle jusqu'au début du XX^e siècle, le Château est habité par de riches propriétaires qui y menèrent des travaux de restauration, et opérèrent quelques transformations.



Armoiries des Phélypeaux

UN DOMAINE MAJESTUEUX

Le Château de Pontchartrain est classé Monument Historique depuis le 14 décembre 1979, ce qui lui confère une dimension particulière dans le paysage patrimonial français.

Son majestueux portail, ses façades et toitures, sa grande galerie, son salon à plan tréflé, son pavillon, son ancien parc... autant d'éléments protégés, restaurés dans les règles de l'Art.

Ce cadre de vie exceptionnel vous émerveille au quotidien.



Vue sur l'Aile Phélypeaux

L'AILE PHÉLYPEAUX UN LIEU CHARGÉ D'HISTOIRE

L'Aile Phélypeaux est rattachée au Château de Pontchartrain depuis le XVII^e siècle.

Située au Nord du Domaine, cette demeure était dédiée au Château comme partie commune, en tant que point d'eau chaude et courante. Quelques années plus tard, elle servira de basse-cour et de desserte.

En 1814, le Comte D'Osmond fait l'acquisition du Château. Suite à son mariage avec Aimée Corvillon-Destillères, cette dernière décide de transformer cette Aile en un majestueux haras, pour l'agrément de son mari Officier de Cavalerie.

Enfin, ces bâtiments serviront de logements pour les garçons d'écuries et les cochers, jusqu'à son abandon au cours de la première moitié du XX^e siècle.





Véritable témoin du Grand Siècle, l'Aile Phélypeaux écrit une nouvelle page de son Histoire avec l'aménagement d'appartements uniques.

UNE DEMEURE D'EXCEPTION

Les équipes d'Histoire & Patrimoine ont la fierté de réhabiliter l'ancien haras du Château de Pontchartrain, afin de lui redonner ses lettres de noblesse et sa splendeur d'antan. Cette réhabilitation se fera sous le contrôle et l'égide de la DRAC et des Architectes des Bâtiments de France.

Le projet prévoit la réhabilitation totale de la façade, de la toiture et des menuiseries de l'Aile Phélypeaux, et la création de 20 appartements d'exception.



L'Aile Phélypeaux aujourd'hui

Un lieu de vie unique



L'Aile Phélypeaux va être entièrement restaurée et réhabilitée afin d'y créer 20 appartements déclinés du studio au 5 pièces, et l'aménagement de 36 places de stationnement. Une majorité des appartements seront en triplex, et bénéficieront d'un jardin privatif et de volumes généreux.

Ce qui fut anciennement un remarquable haras, deviendra un véritable lieu de sérénité offrant une vue privilégiée sur le Château de Pontchartrain et son parc.

Cet espace boisé de 60 hectares est classé, et sera préservé comme tous les espaces verts autour du Château et ses dépendances.

Afin d'offrir un cadre de vie serein, écologique et convivial aux futurs habitants, un grand soin sera apporté à l'aménagement des espaces extérieurs.



- Aires de barbecue et pique-nique
- Ruches
- Voiturettes électriques

Les prestations intérieures



LES CUISINES

- Plans de travail en Quartz naturel de type Silestone
- Robinetterie de la marque Grohe ou équivalent
- Plaques en vitrocéramique 4 feux de la marque Bosch ou équivalent
- Hotte à recyclage de la marque Bosch ou équivalent
- Four encastrable en inox de la marque Bosch ou équivalent

LES REVÊTEMENTS DE SOL

Dans toutes les pièces, les sols présentant un caractère patrimonial seront conservés et restaurés. Le cas échéant, dans les pièces sèches, les sols seront de type parquet contrecollé en pose flottante de chez Berry Alloc ou équivalent, avec des plinthes de 100mm de hauteur.

Dans les pièces humides, les sols seront en carreaux grès cérame de chez Saloni ou équivalent. Concernant le rez-de-chausée, les sols seront en carrelage grès cérame de chez Marazzi ou équivalent.



Décoration intérieure

DES ESPACES IMAGINÉS PAR NOTRE ARCHITECTE D'INTÉRIEUR

L'idée est de retrouver dans les finitions intérieures, des liens avec les façades, les menuiseries, l'environnement et les détails patrimoniaux.
Nous nous inspirons de l'existant et de l'identité de l'Aile Phélypeaux pour imaginer le projet de décoration intérieur, et intégrer de façon harmonieuse les nouveaux éléments dans ce bâtiment d'époque.

Finitions intérieures



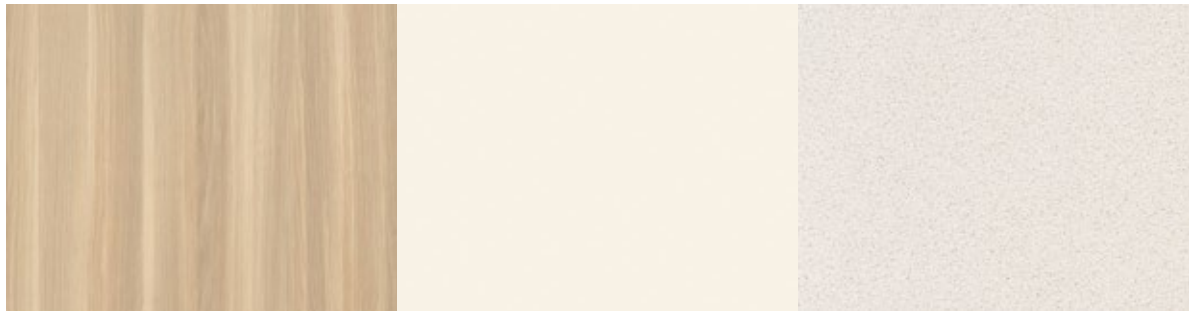
PARQUET
Contecollé teinte Nature

GRES CERAME
Teinte Sand
30X60cm pose joints droits

FAIENCE
Teinte Sand
30X60cm pose joints droits

GRES CERAME
Teinte Rovere
15X90cm

Cuisines

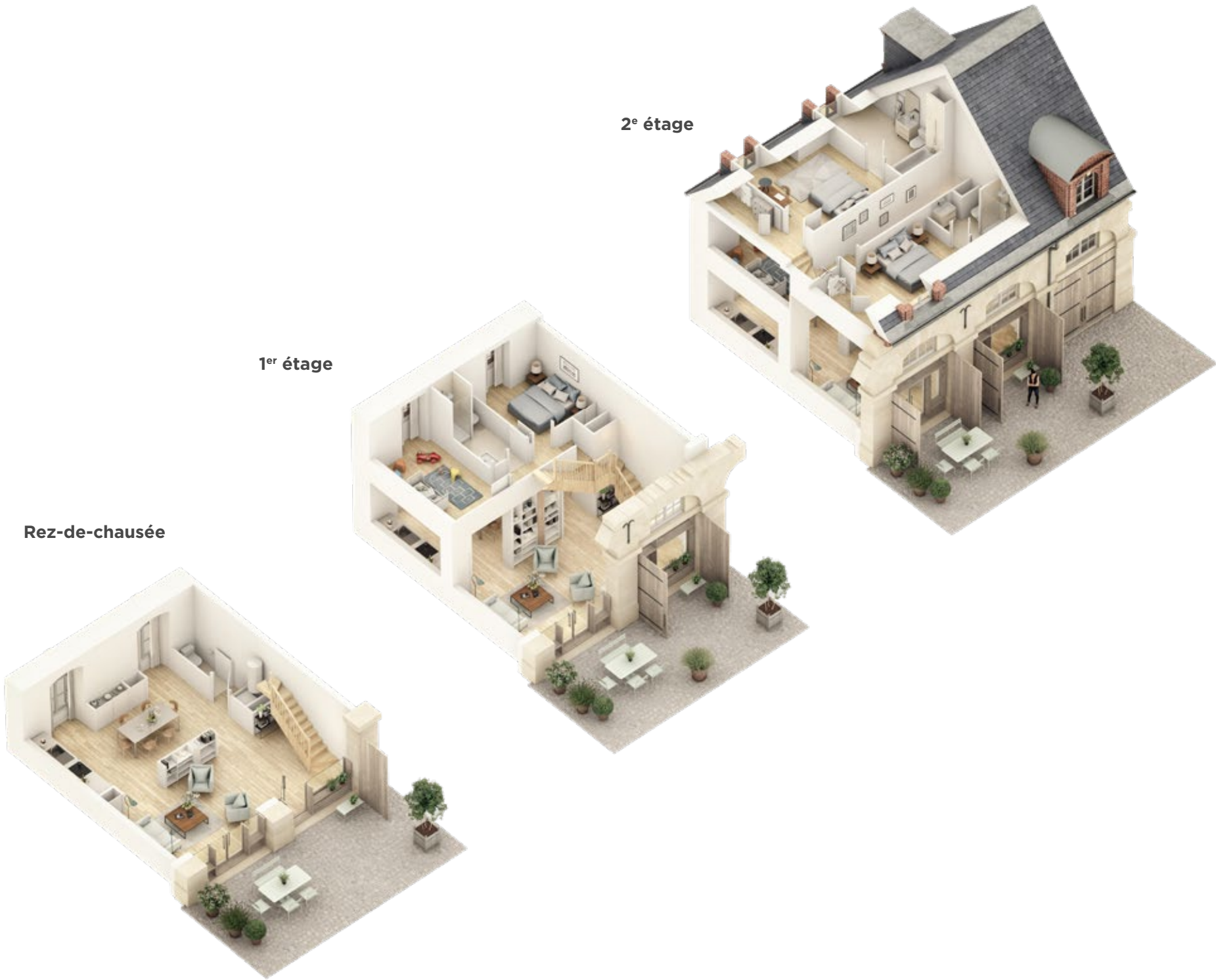


CUISINE
Placards haut en mélaminé
teinte Chêne Vicenza

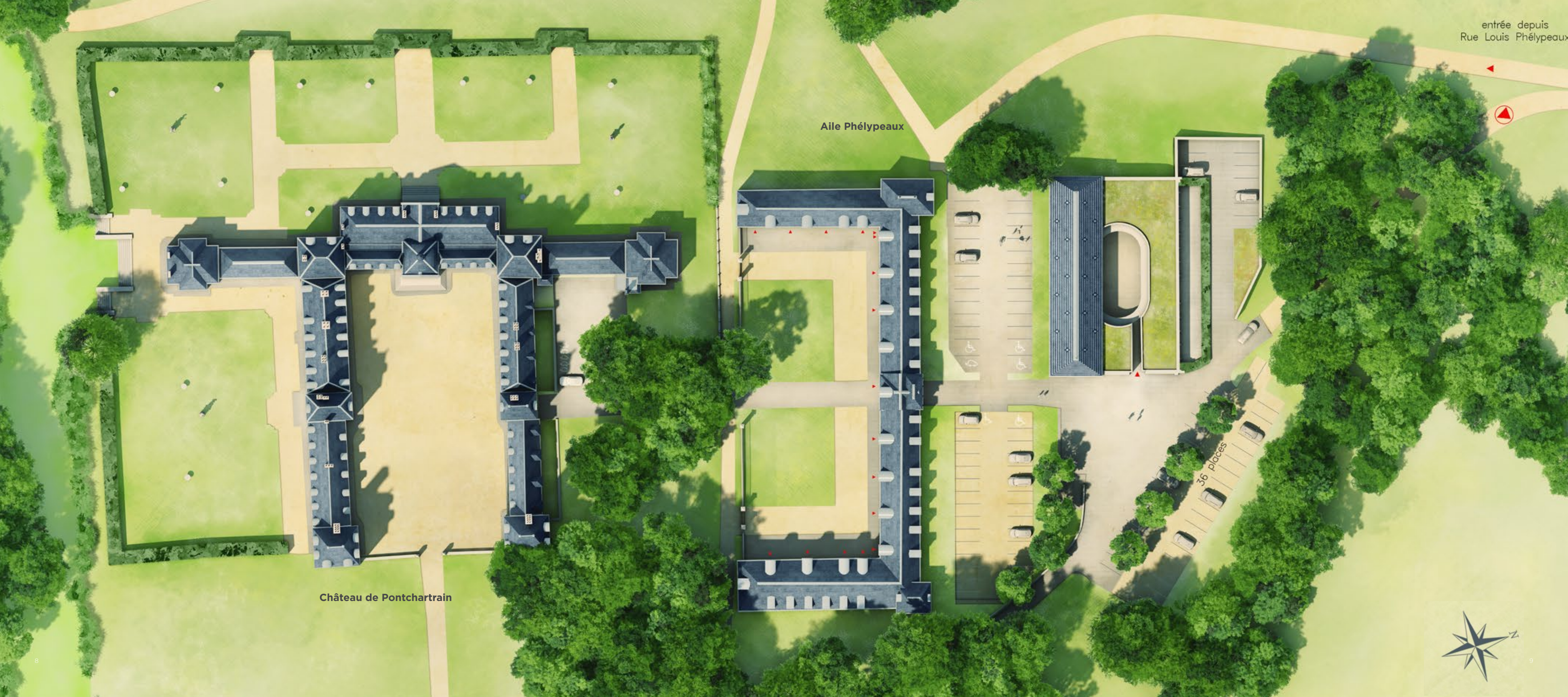
CUISINE
Placards bas en mélaminé
teinte Blanc cassé

PLAN DE TRAVAIL
en quartz teinte White Storm

Références produits non contractuelles



Proposition d'aménagement du lot F 03



entrée depuis
Rue Louis Phélypeaux

Aile Phélypeaux

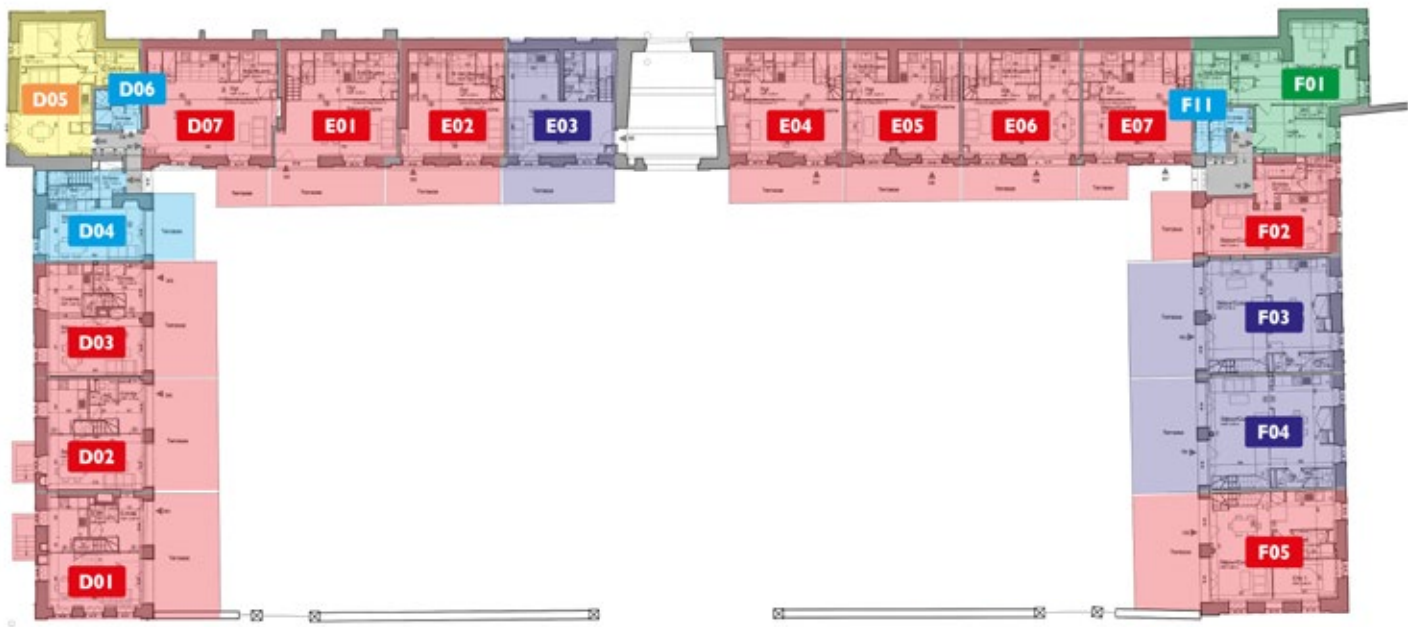
Château de Pontchartrain

36 places



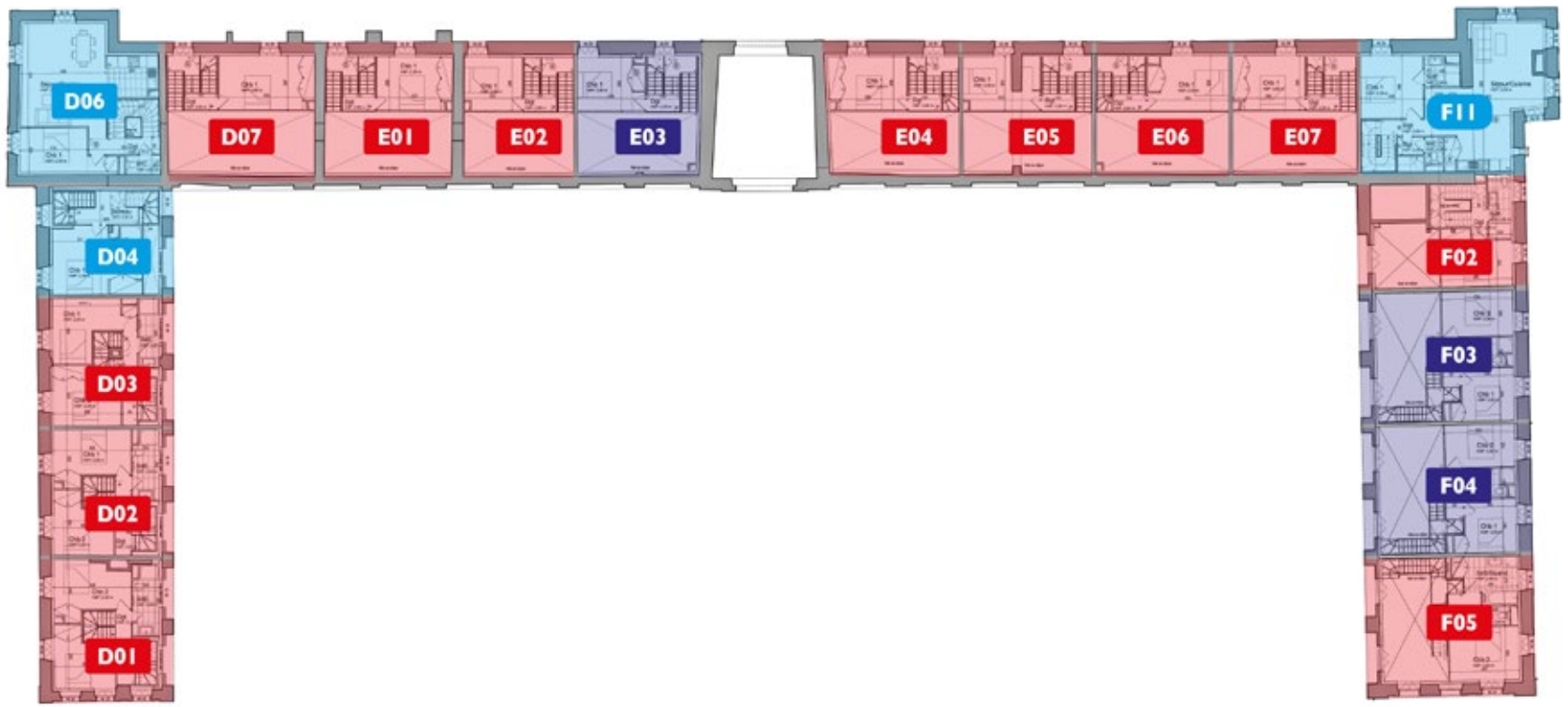
LES ÉTAGES

Rez-de-chaussée



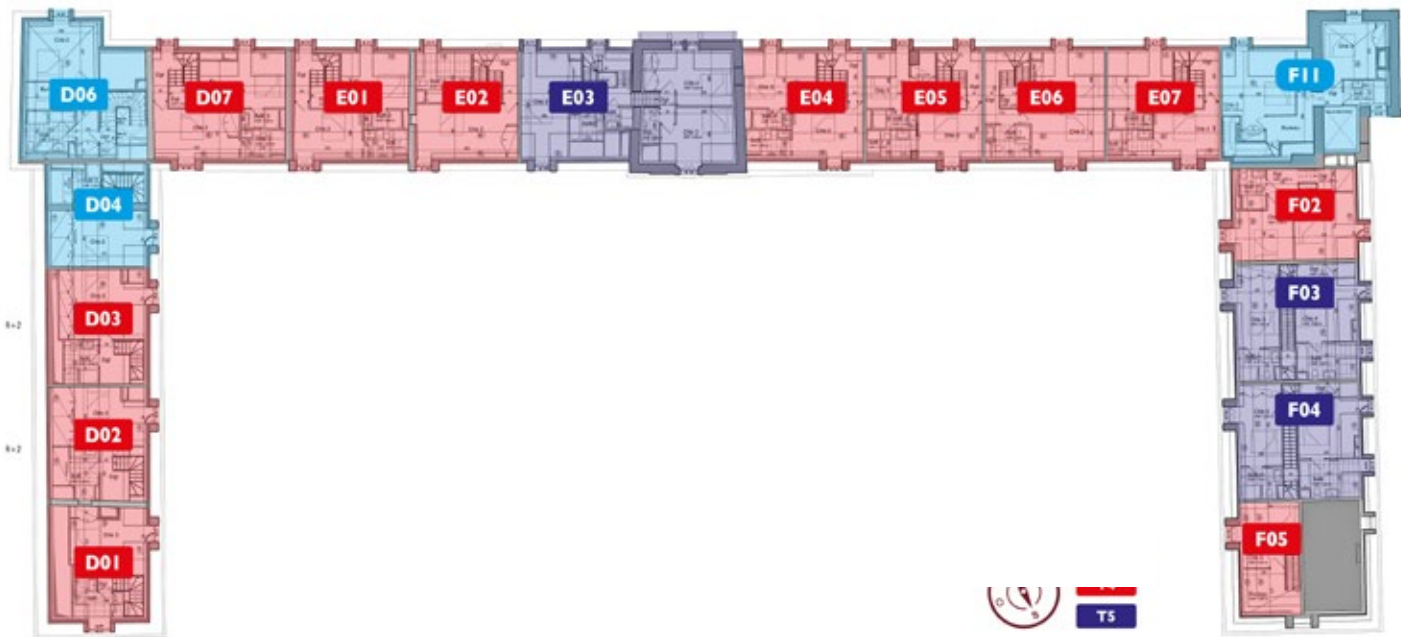
- Studio
- T2
- T3
- T4
- T5

1^{er} étage



LES ÉTAGES

2^e étage



Vue sur l'Aile Phélypaux

UN INVESTISSEMENT ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF MONUMENT HISTORIQUE



De par son classement au titre des Monuments Historiques de l'Aile Phélypeaux, 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 % 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 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.



Château de Pontchartrain



Histoire & Patrimoine

Opérateur immobilier de référence



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.

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.

NOS GARANTIES

- Chiffrage des travaux par les meilleurs spécialistes
- Garantie décennale des entreprises contractantes
- Délai garanti de la durée des travaux
- Assistance fiscale et juridique



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**



[VOUS
& NOUS]

Notre service relation client
Pour mieux vous connaître
Pour mieux vous accompagner
Pour mieux vous informer
vous-et-nous@histoire-patrimoine.fr



Ce qu'il faut retenir



UNE LOCALISATION IDÉALE

- À 30 minutes de Paris-Montparnasse en transport
- Bassin d'emplois de Saint-Quentin-en-Yvelines
- Domaine boisé

UNE VIE DE CHÂTEAU

- Appartements aux beaux volumes et baignés de lumière
- Éléments de décors inscrits et conservés

ESPACES EXTÉRIEURS AMÉNAGÉS

- Zones de barbecue
- Ruches
- Voiturettes électriques

**4 route de Jouars,
78760 Jouars-Pontchartrain**

Histoire & Patrimoine - SAS au capital de 769 800 € - RCS Paris B 480 309 731 - Document non contractuel.
Crédit Photos : Antoine Piechaud, Adobestock - Perspectives : Clément Oudin et Agence Captiv - 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 SAS - 07/2021



Château de Pontchartrain

Lieux d'Histoire, lieux de Vie.

Le Groupe Histoire & Patrimoine est un opérateur immobilier de référence. 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^{ème} au XX^{ème} siècle et tous les styles de l'architecture classique à l'architecture radicalement 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

