

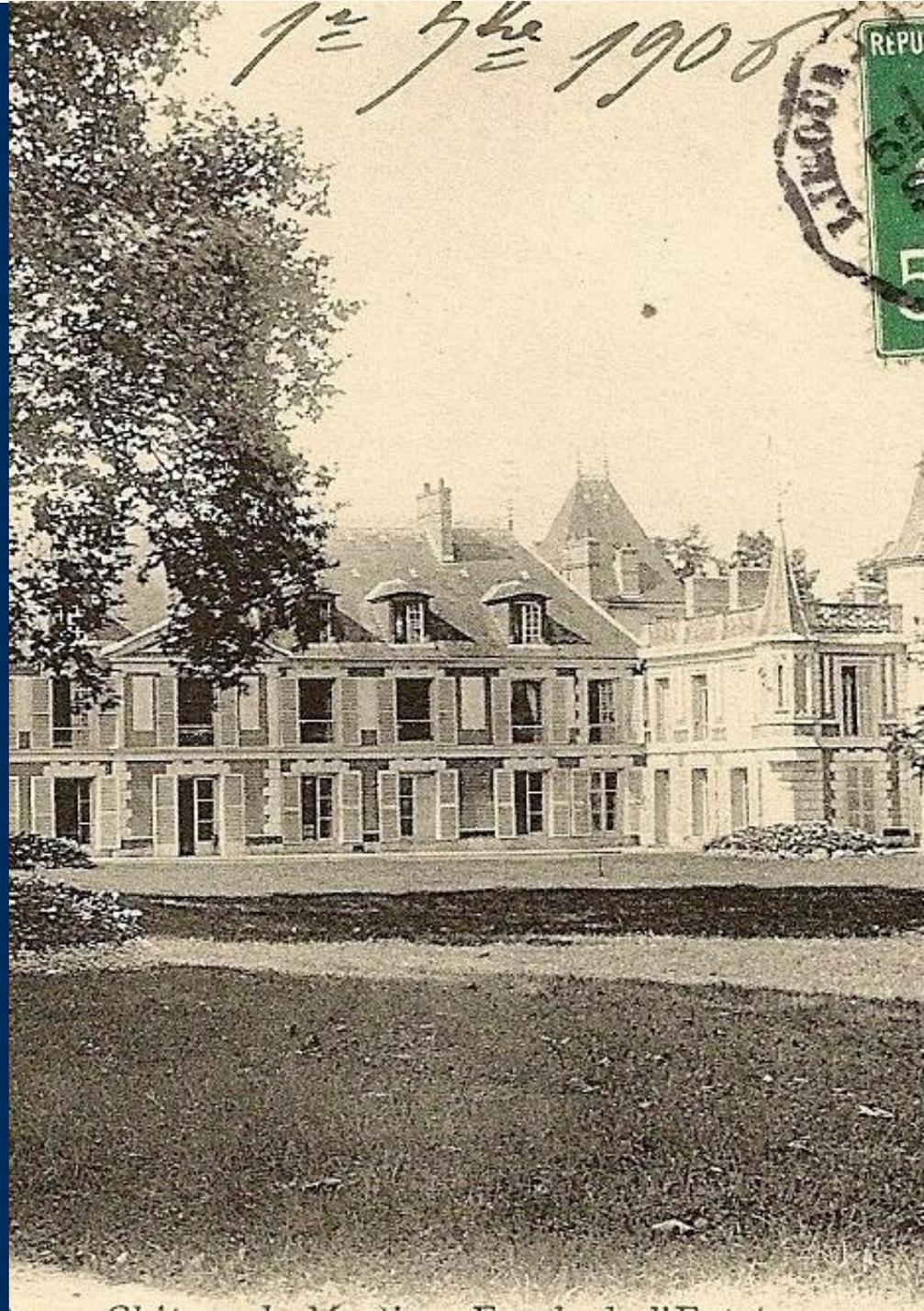


# Domaine de Montjay

Bures-sur-Yvette – 13 mars 2024



# Présentation de la société



- **HISTOIRE & PATRIMOINE, une marque du Groupe ALTAREA**

- ▶ 2,9 milliards d'euros de capitalisation boursière
- ▶ 2000 salariés
- ▶ 1<sup>er</sup> développeur de commerce en France
- ▶ 2<sup>ème</sup> promoteur résidentiel français
- ▶ Le plus important portefeuille de projets immobiliers de France
  - 675 projets représentant près de 4,5 millions de m<sup>2</sup> tous produits confondus
- ▶ Leader des grands projets mixtes
  - 11 grands projets mixtes pour une valeur potentielle d'environ 3,5 milliards d'euros
- ▶ Un groupe présent sur l'ensemble des métiers de l'immobilier

# ALTAREA, un groupe, des marques...

## Logement

### Promoteur

Entrée moyenne gamme, haut de gamme  
Résidence gérée  
Logement social  
Logement intermédiaire

## Commerce

Foncière / Développeur  
Centres commerciaux régionaux  
Commerces de flux  
Grands *retail parks*  
Commerces de proximité



## Bureau

Prestataire / Promoteur / Investisseur  
Repositionnement d'actifs  
Clé-en-main utilisateurs  
Emplacements / architectures remarquables



## Projets urbains mixtes

Aménageur / Promoteur / Investisseur  
Morceaux de ville dans les métropoles

1<sup>er</sup>

développeur  
immobilier des  
territoires

# ● Histoire & Patrimoine, spécialiste de la réhabilitation

Racheté intégralement par le groupe Altarea en 2018, Histoire & Patrimoine est un acteur national majeur de la rénovation et de la réhabilitation du patrimoine urbain.

Avec une expérience de plus de 25 ans dans l'immobilier ancien, le groupe Histoire & Patrimoine est devenu la référence du secteur grâce à de prestigieuses opérations de rénovation ou de reconversion.

Histoire & Patrimoine est en particulier **spécialisé dans la rénovation d'immeubles inscrits au titre des monuments historiques, classés Monuments Historiques ou situés en secteur sauvegardé** mais aussi dans la reconversion de beaux bâtiments des patrimoines religieux, industriel, administratif ou militaire.

Conscient de la valeur de ces bâtiments, Histoire & Patrimoine agit en partenariat avec les villes, les architectes et les DRAC pour concevoir chaque projet. Réhabilités en logements du XXI<sup>e</sup> siècle, les bâtiments anciens préservent leur place au cœur des villes ou deviennent pour certains l'étendard historique de nouveaux quartiers.

Les réhabilitations réalisées par Histoire & Patrimoine font l'objet, en préambule du projet, de la plus grande écoute des élus dans leur formulation d'une problématique de logement.

## Prix et distinctions de l'entreprise

La qualité des réalisations d'Histoire & Patrimoine a été récompensée à plusieurs reprises par des prix, symbole d'un savoir-faire important.

- ❖ Le prix Auguste Perret consacrant la rénovation de l'usine Gasse et Cantelou à Elbeuf
- ❖ Le Prix Arturbain Mention Qualité Architecturale pour la réhabilitation du Clos des Vignes à Auxerre.
- ❖ Le Grand Prix de la Maîtrise d'Ouvrage 2015 au Geste d'Or



- La chaîne des métiers Histoire & Patrimoine



**HISTOIRE & PATRIMOINE**  
**DÉVELOPPEMENT**

*Acquisition foncière*

**HISTOIRE & PATRIMOINE**  
**RÉNOVATION**

*Programmation  
(Montage d'opérations)*

*Travaux de Réhabilitation  
(Maîtrise d'ouvrage  
déléguée)*

**HISTOIRE & PATRIMOINE**  
**PARTENARIATS**

*Commercialisation  
par réseaux de  
conseillers  
indépendants  
et institutionnels*

**HISTOIRE & PATRIMOINE**  
**GESTION**

*Syndic de Copropriété  
Gestion locative*

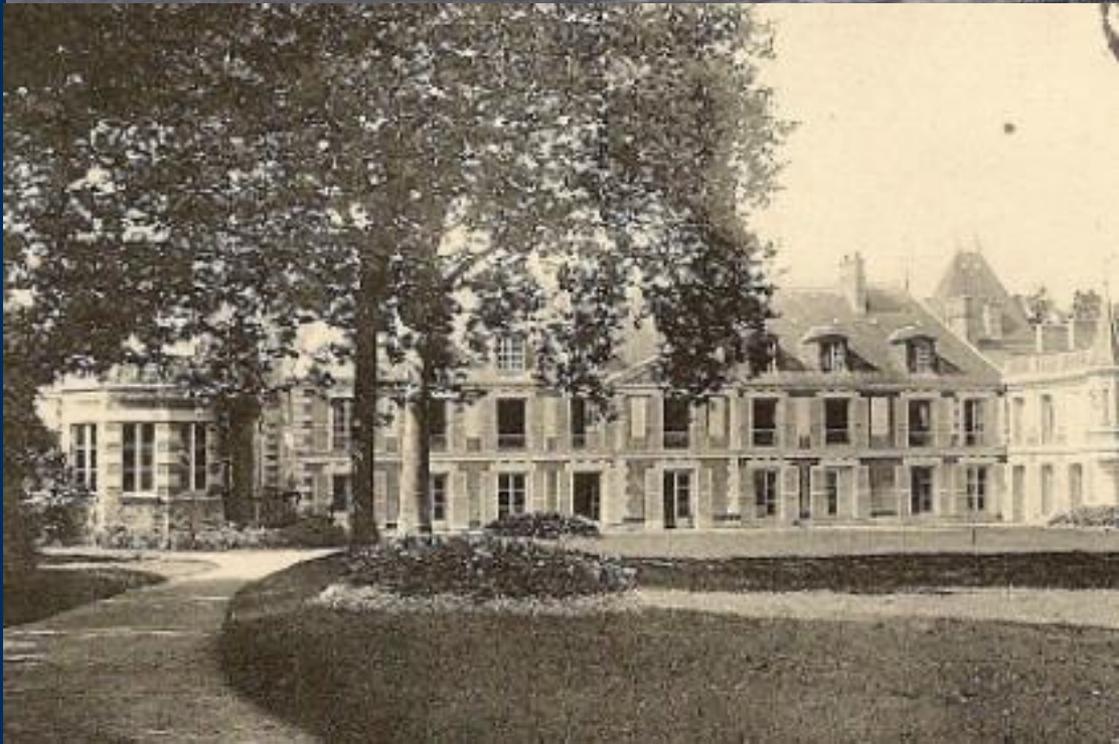
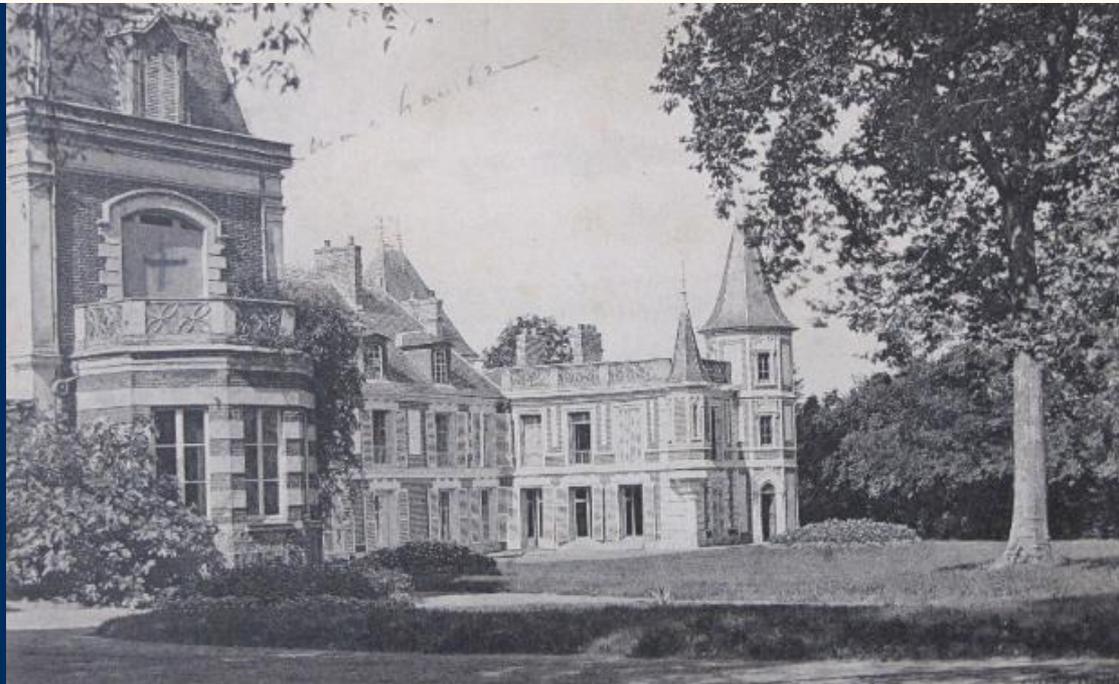
*4 filiales pour concevoir une offre complète & unique...*

## ● Histoire & Patrimoine en quelques chiffres

- ▶ Plus de 170 salariés
- ▶ 32,8 millions d'euros de capitaux propres
- ▶ 600 logements livrés en 2019
- ▶ Sur les 10 dernières années Histoire & Patrimoine a livré à travers toute la France :
  - 4 000 lots
  - 160 programmes



# Références Histoire & Patrimoine



# ● Maisons-Laffitte (78)



## **HOTEL ROYAL**

- 56 logements (du T1 au T5)
- Architecte : Bertrand Monchecourt
- Livraison : 2<sup>ème</sup> trimestre 2024



# ● Le Pecq (78)

## DOMAINE DE GRANDCHAMP

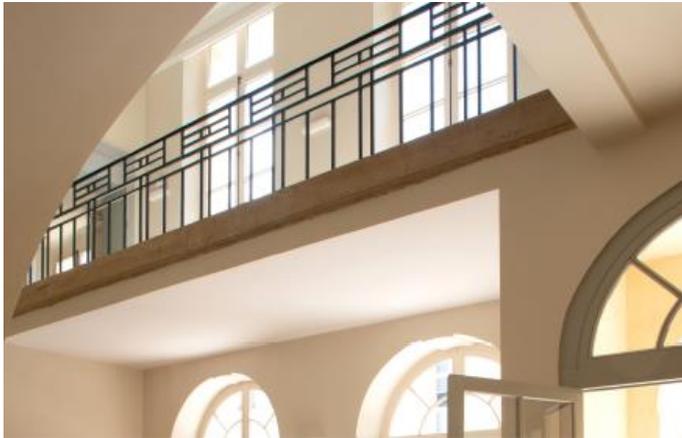
- 33 logements (du T1 au T4)
- Architecte : Bertrand Monchecourt
- Livraison : 4<sup>ème</sup> trimestre 2023



# ● Versailles (78)

## *HOTEL DE LA SURINTENDANCE*

- 50 logements (du T1 au T5)
- Architecte : Bertrand Monchecourt
- Livraison : 2020



# ● Bonnelles (78)

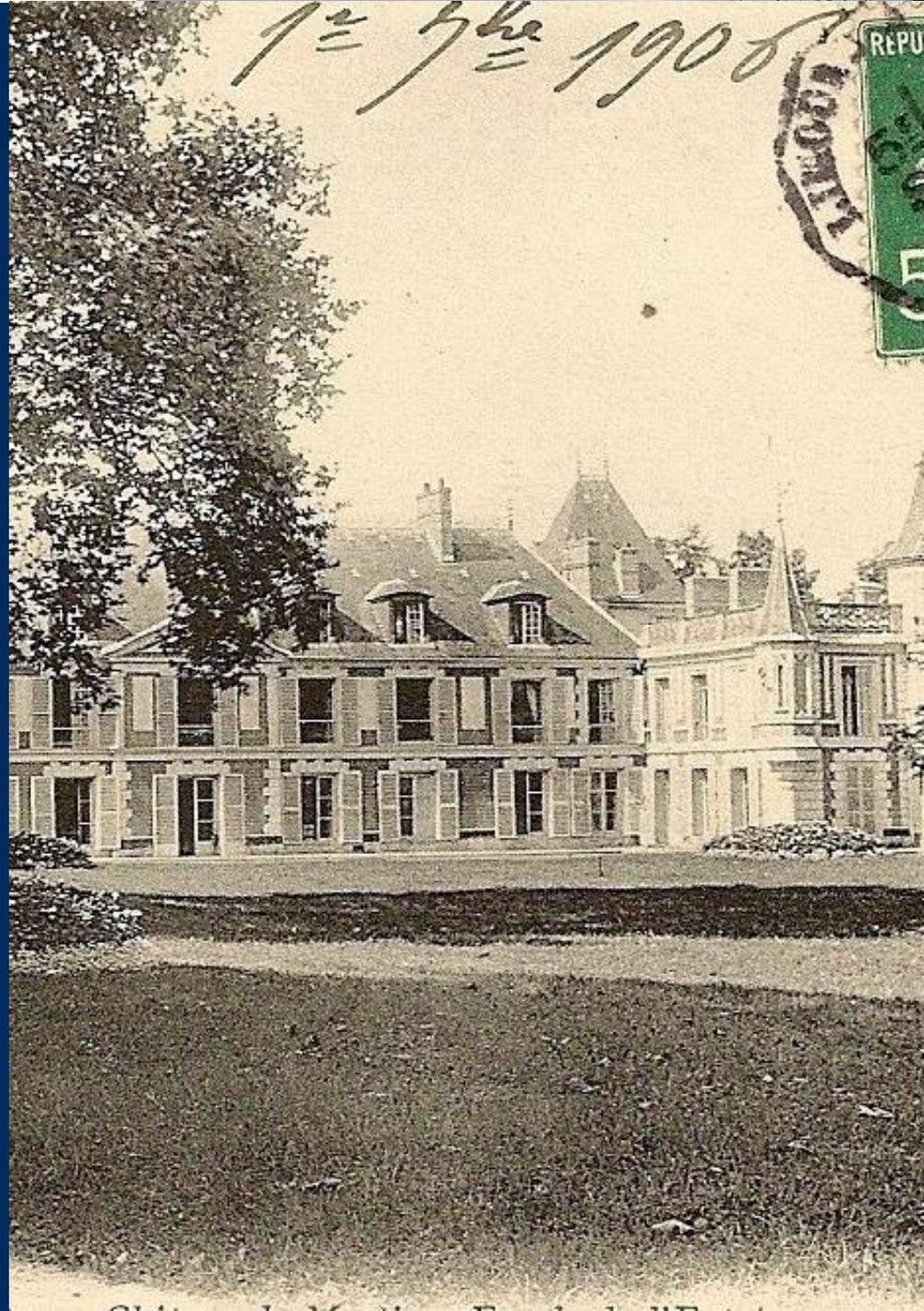
## CHÂTEAU D'UZES

- 44 logements (du T1 au T5)
- Architecte : Grégoire Oudin
- Livraison : 3<sup>ème</sup> trimestre 2020





# L'architecte et le paysagiste du projet



# ● Kanopia Architectures



## Présentation de l'agence

**Kanopia Architectures** est une agence d'architecture spécialisée dans le logement et la réhabilitation de patrimoine ancien. Nous sommes une **équipe passionnée et expérimentée** d'architectes et d'urbanistes dédiés à la création de solutions innovantes et durables pour les **projets de logements résidentiels**, ainsi que pour la **réhabilitation de bâtiments historiques et récents**. Kanopia fait référence à la biodiversité et à l'écosystème d'idées que recèle une canopée d'arbres.

Le dirigeant **Camillo GAUTHREAU**, architecte DPLG, met en exergue son expérience au service des clients et acteurs locaux, accompagné du talent de ses collaborateurs architectes dont la fraîcheur d'esprit souligne l'originalité des projets.

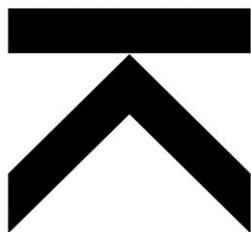
Nous croyons que chaque projet est unique et doit refléter la personnalité et les besoins de nos clients. Nous travaillons en étroite collaboration avec eux pour comprendre leurs objectifs et leurs aspirations, tout en **respectant l'histoire et l'architecture** des bâtiments existants. Nous mettons un point d'honneur à concevoir des projets qui allient **fonctionnalité, esthétique, durabilité et respect de l'environnement**.

Nous sommes spécialisés dans la **rénovation de bâtiments historiques**, en particulier les maisons anciennes, les immeubles de caractère, les châteaux et les monuments historiques, sans oublier l'architecture du 20<sup>ème</sup> siècle, futur patrimoine. Nous sommes **passionnés par la préservation de l'histoire** et de la culture de ces bâtiments, tout en leur offrant une seconde vie et une fonctionnalité moderne.

Notre **équipe est hautement qualifiée et expérimentée** dans tous les aspects de la conception et de la gestion de projets, de la planification initiale à la coordination de la construction grâce à une équipe interne de **suivi de de chantiers**. Nous sommes à la pointe de la technologie et utilisons les derniers outils et techniques de **conception BIM** pour garantir des résultats de qualité supérieure et de bonne communication.

Nous sommes **fiers de nos engagements** dans tous les projets que nous entreprenons pour créer des espaces de vie uniques et inspirants.

**KANOPIA**  
ARCHITECTURES



# ● Kanopia Architectures



## Présentation de l'agence



**Camillo Gauthreau**  
*Architecte DPLG – Associé Gérant*



**Francesco Ciurleo**  
*Architecte DPLG*



**Anthony Martin**  
*Architecte HMONP - Associé*



**Thomas Renaud**  
*Chargé Administratif*



**Divalen Soobraydoo**  
*Architecte DE*



**Mathilde Corvisier**  
*Architecte DE*



**Ivan Merlin**  
*Architecte DPLG*



**Joanny Thomine**  
*Architecte HMONP*



**Bernard Grassitelli**  
*Maîtrise d'œuvre*



**Yildiz Ericcek**  
*Assistante MOE*



**Camille Houry**  
*Architecte DE*



**Nicolas Le Maire Dit  
Bellegarde**  
*Architecte HMONP*



**Ciara Ryall**  
*Architecte DE*

# ● IngéCité Paysages

## *Présentation de l'agence*



**IngéCité Paysages**, partenaire de Kanopia, imagine les espaces paysagers en lien avec notre époque, notre façon de vivre, tout en harmonie avec l'architecture.

Les demandes, les besoins et le respect du budget des clients sont les maîtres mots d'IngéCité Paysages (promoteurs immobiliers, collectivités ou particuliers).

Outre l'esthétisme, l'expérience et le savoir-faire de Christophe Legrand, Ingénieur Paysagiste gérant de cette structure, permettent de trouver les solutions les plus appropriées pour que les aménagements conçus soient durables et fonctionnels afin d'offrir des espaces de vie qualitatifs.



**Christophe** Paysagiste



**Lou** Paysagiste

# ● Kanopia Architectures

**Référence : Limeil-Brévannes (94)**

Réhabilitation de l'immeuble « Mary Poppins » en 31 logements



# ● Kanopia Architectures

**Référence : Issy-Les-Moulineaux (92)**

Réhabilitation d'une ancienne clinique en 33 logements



# ● Kanopia Architectures

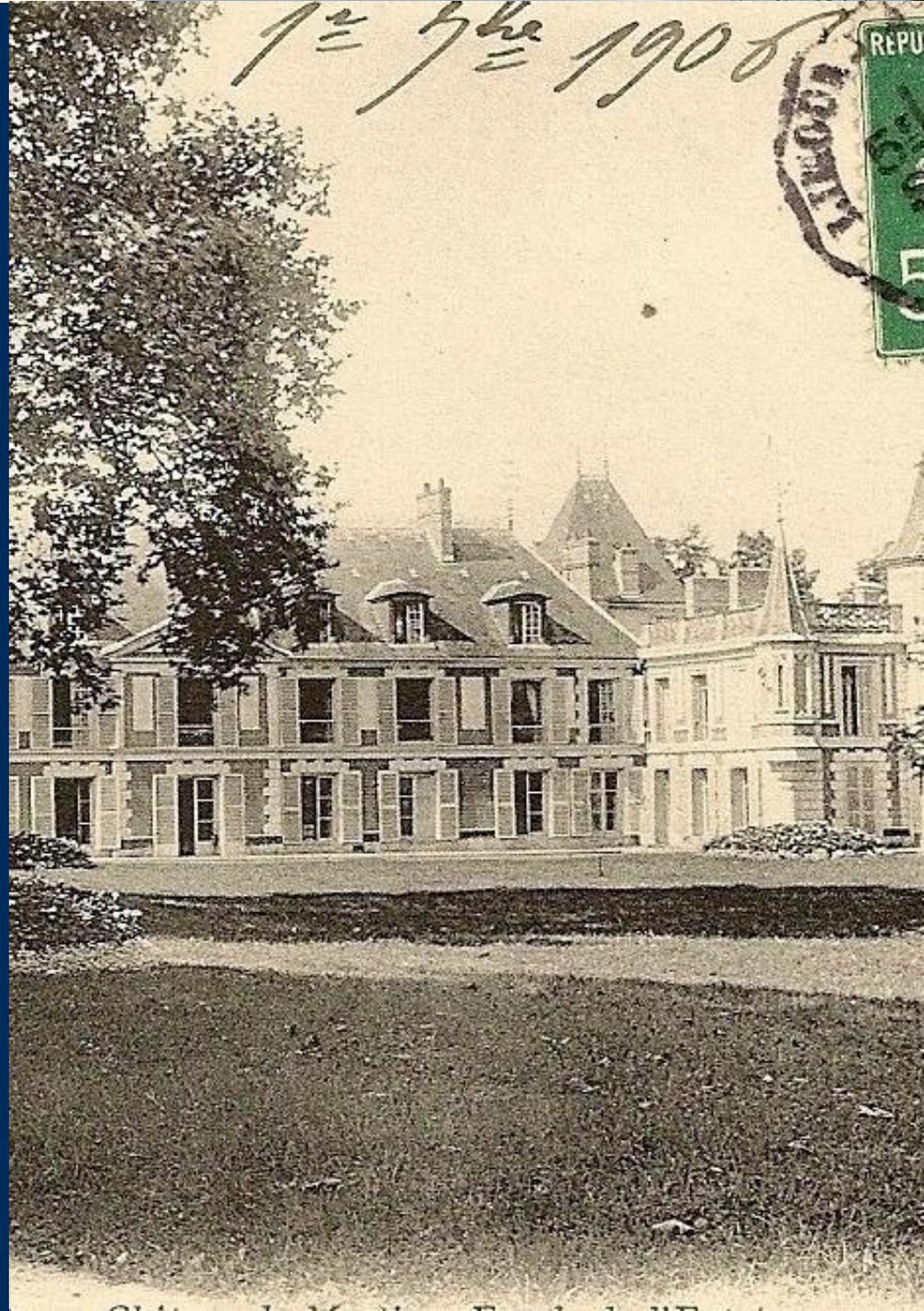
**Référence : Boissy-Saint-Léger (94)**

Réhabilitation d'une demeure du 18è en 11 logements





# Analyse du site



# ● Introduction

## **HISTOIRE DU CHÂTEAU DE MONTJAY**

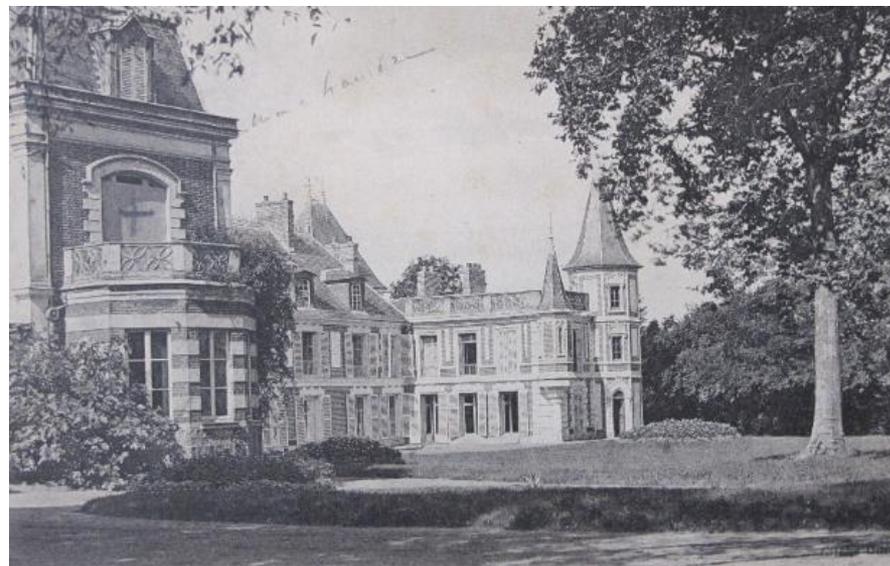
L'histoire du château de Montjay débute dès le 15<sup>ème</sup> siècle.

Situé au cœur de l'ancien village éponyme, devenu hameau de Bures-sur-Yvette, il est d'abord décrit comme un « **manoir manable avec métairie** » ou encore « **hôtel seigneurial à deux étages** ». En 1738, il a été agrandi et embelli et s'entoure de prés, de vignes et de bois.

Au XVIII<sup>e</sup> siècle le château comporte une chapelle avec tribune et également un pavillon dit « **Pavillon des Amours** ».

Devenu propriété du ministère de la Justice depuis 1960, le château n'est plus occupé et est aujourd'hui grandement dégradé.

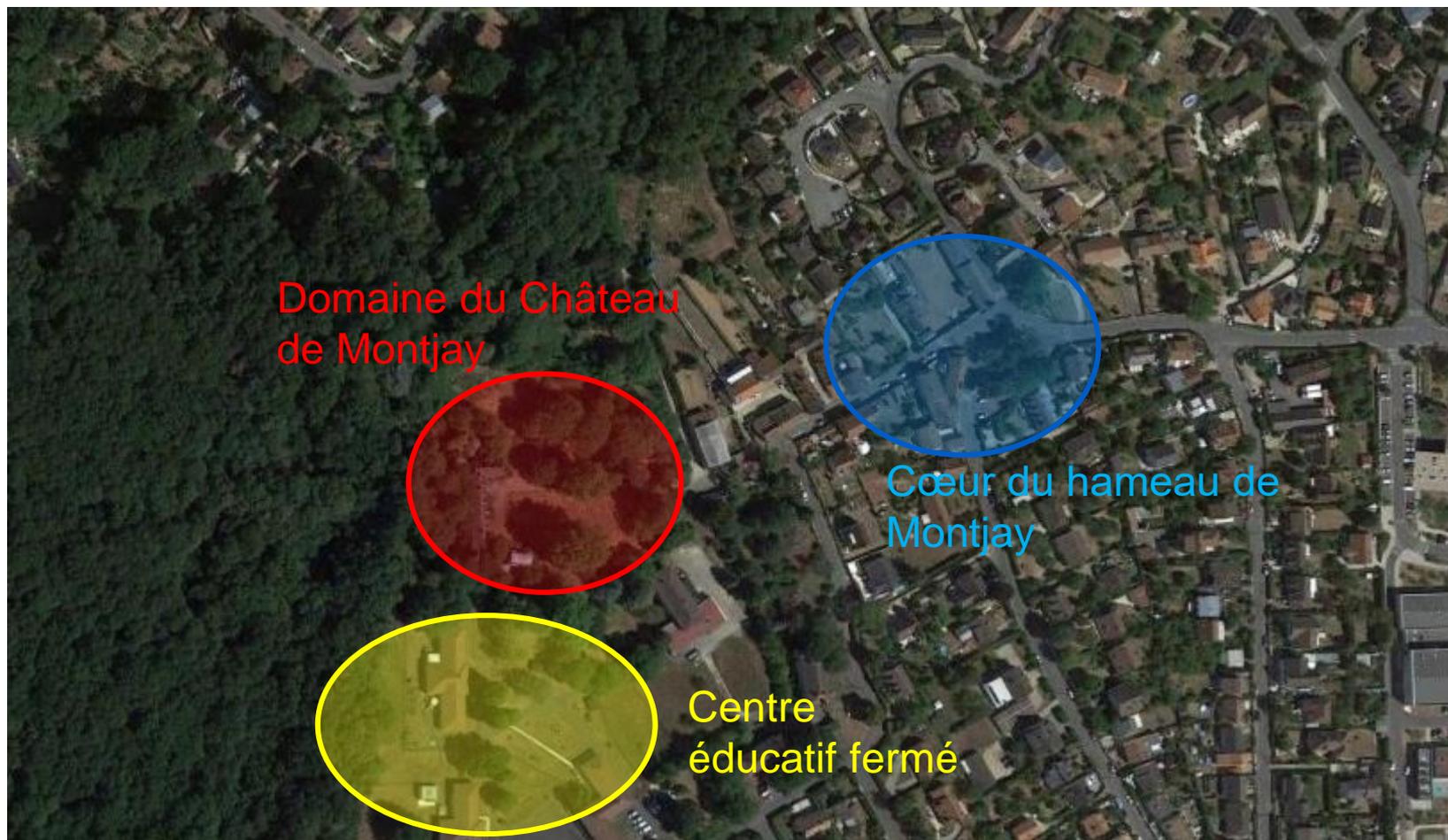
Le domaine appartient désormais à l'Etat et la vente est organisée par le Service du Domaine de la Direction Départementale des Finances Publiques de l'Essonne.



## ● Introduction

### **SITUATION GENERALE**

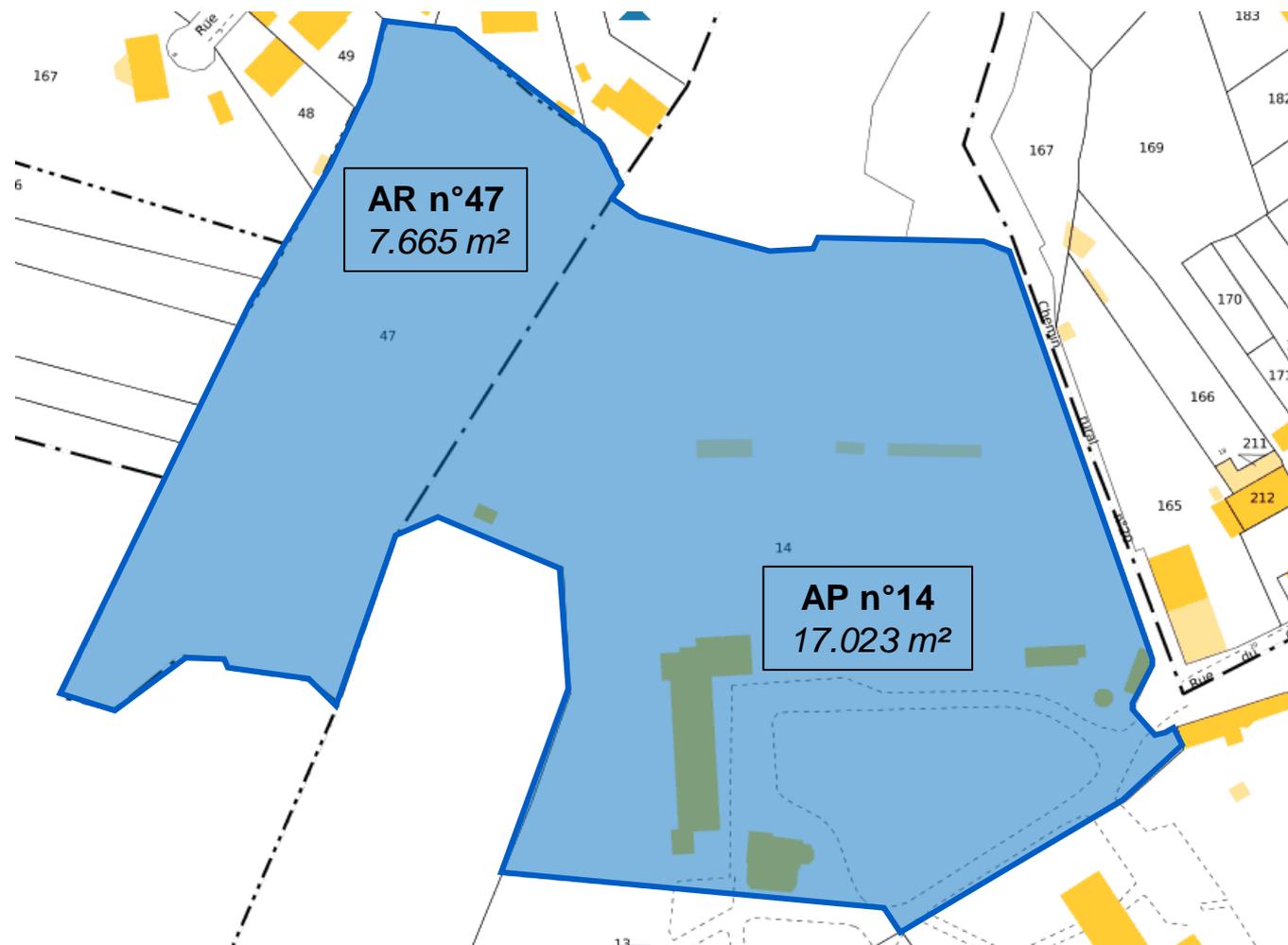
Le Château est situé dans le hameau de Montjay, dans le sud de Bures-sur-Yvette. Il est attenant au tissu pavillonnaire d'un côté, et bordé par la forêt et le centre éducatif fermé au sud.



## ● Emprise parcellaire du projet

### *PARCELLES MISES EN VENTE PAR LE MINISTERE DE LA JUSTICE*

Le projet de vente du Domaine de Montjay concerne les espaces entourés en bleu. Il s'agit des parcelles **AP n°14** et **AR n°47** (Contenance totale : 24.688 m<sup>2</sup>)



# ● Etat actuel du site

## *SITUATION GENERALE*

Château

Pavillon des Amours

Maison du gardien

Château d'eau



# ● Description du site

## ***ETAT ACTUEL DES BATIMENTS – CHÂTEAU - EXTERIEUR***



# ● Description du site

## *ETAT ACTUEL DES BATIMENTS – CHÂTEAU - INTERIEUR*



# ● Description du site

## ***ETAT ACTUEL DES BATIMENTS – CHÂTEAU - INTERIEUR***



# ● Description du site

## ***ETAT ACTUEL DES BATIMENTS – LE PAVILLON DES AMOURS***



## ● Description du site

### *ETAT ACTUEL DES BATIMENTS – LA MAISON DU GARDIEN ET LE CHÂTEAU D'EAU*



## ● Description du site

### **CONCLUSION**

#### **Etat du Château : très inquiétant**

- Couverture extrêmement dégradée voire absente
- Charpente avec de forts désordres voire effondrée
- Planchers en état de pourrissement avancé
- Murs montrant des risques d'effondrement
- Végétation envahissante

**Projet : Restauration et réhabilitation du bâtiment**

#### **Etat du Pavillon des Amours : fortement dégradé**

- Couverture avec désordres ; absente à certains endroits
- Végétation envahissante
- Plancher humides / pourrissement débutant

**Projet : Restauration et réhabilitation du bâtiment**

#### **Etat de la Maison du Gardien : quasi détruite par l'incendie de 2019**

- Couverture et charpente effondrées à 80%
- Planchers non visibles
- Murs montrant des risques d'effondrement

**Projet : Impossibilité de réhabiliter ce qui implique une démolition**

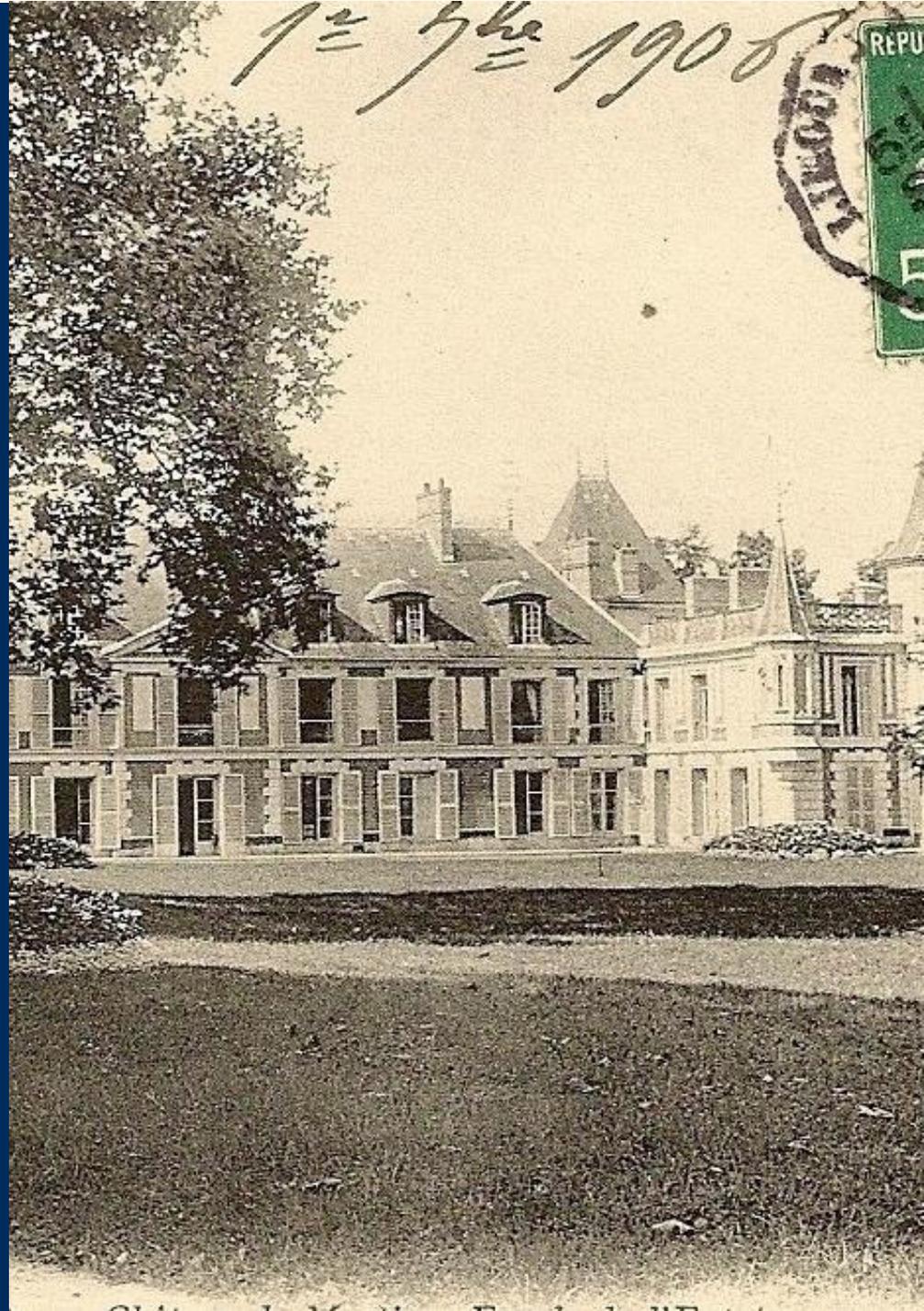
#### **Château d'Eau : fortement dégradé**

- Bâtiment sans intérêt patrimonial

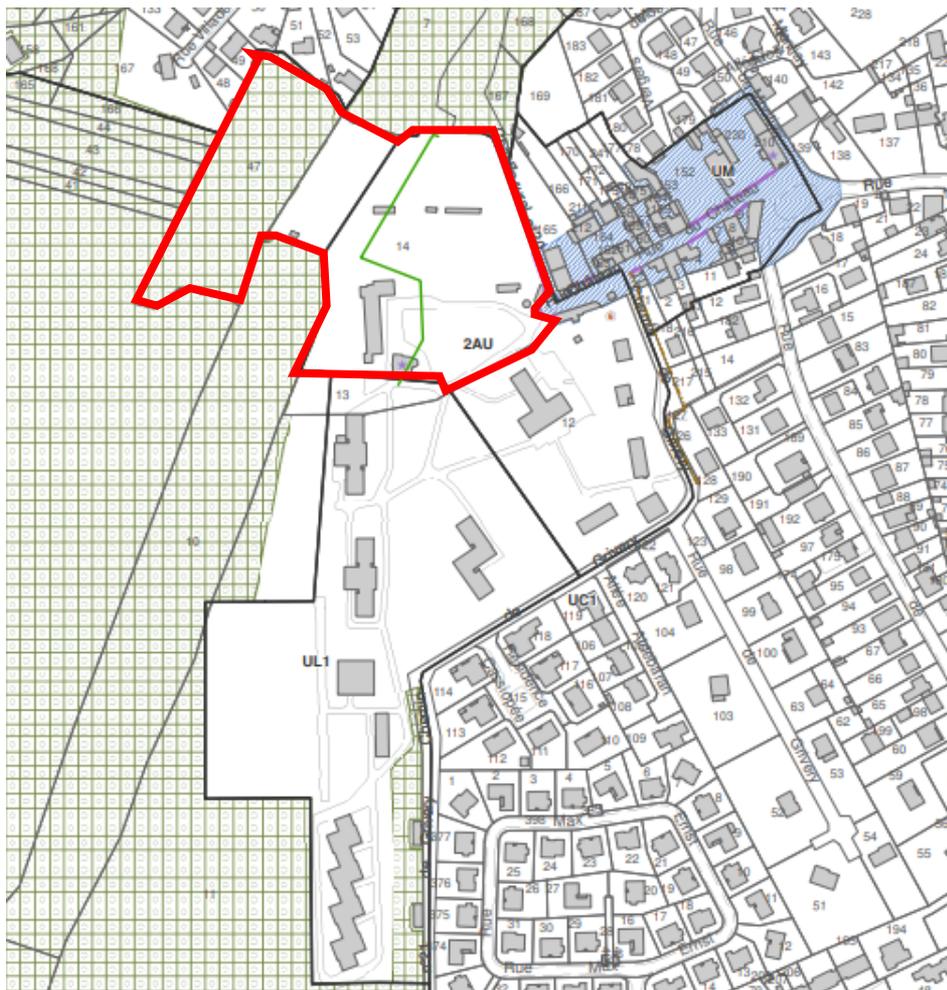
**Projet : Peu d'intérêt de le réhabiliter ce qui implique une démolition**



# Rappel réglementaire



## ● Rappel réglementaire



### PLU – Zone 2AU

Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

L'objectif du règlement est de réhabiliter les bâtiments et de préserver cet espace.



Projet

Restauration et  
réhabilitation  
du bâti



# ● Projet architectural

## **PARTIE CHATEAU**

Le **château de Montjay** est en très mauvais état, pour le sauver, notre projet est de le transformer en **13 appartements de qualité, du T2 au T4**, tout en conservant autant que possible les éléments historiques de la propriété ; d'ailleurs nous travaillerons si nécessaire en étroite collaboration avec spécialistes en restauration de bâtiments historiques pour nous assurer que chaque détail soit pris en compte.



*Défrichage des végétations envahissantes sur les façades*

*Réfection de la toiture et charpentes à l'identique  
Avec aménagements des lucarnes disparues*

*Restitution des ouvertures et de  
l'ensemble des revêtements de façades*



*Réfection complète des intérieurs du château en appartements  
Avec mise en valeur de l'entrée principale*

*Reprises structurelles de la bâtisse*

*Mise au propre des abords et des  
végétaux remarquables existants*



# ● **Projet architectural**

## **PARTIE PAVILLON DES AMOURS**

Nous avons également prévu de restaurer le **Pavillon des amours**, qui se trouve sur la propriété du château. Ce bâtiment est également en très mauvais état, mais il est important pour nous de le sauver, de par son histoire et son exemplarité architecturale du 18ème siècle. Il y est prévu également **4 appartements T2**.



Mise en valeur de l'entrée principale

Restitution des ouvertures et de l'ensemble des revêtements de façades



Réfection de la toiture et charpentes à l'identique



Défrichage des végétations envahissantes sur les façades



Réfection complète des intérieurs d pavillon des Amours en appartements

# ● Projet architectural

## LES FACADES

En ce qui concerne la **restitution des éléments de façade**, nous sommes attachés à ce que la restauration soit fidèle à l'histoire de la propriété. Nous avons identifié des éléments de façade qui ont été perdus ou détériorés au fil du temps, et nous prévoyons de les restaurer en utilisant des techniques et des matériaux historiques pour créer une cohérence visuelle avec l'ensemble du bâtiment. Par exemple les façades présentant des traces de pastiches en **fausse briques**, retrouveront l'**enduit traditionnel d'origine**. Nous travaillerons avec des artisans ayant l'habitude de la restauration des bâtiments historiques pour nous assurer que la restauration est effectuée avec soin et respect pour l'histoire du château et du pavillon.

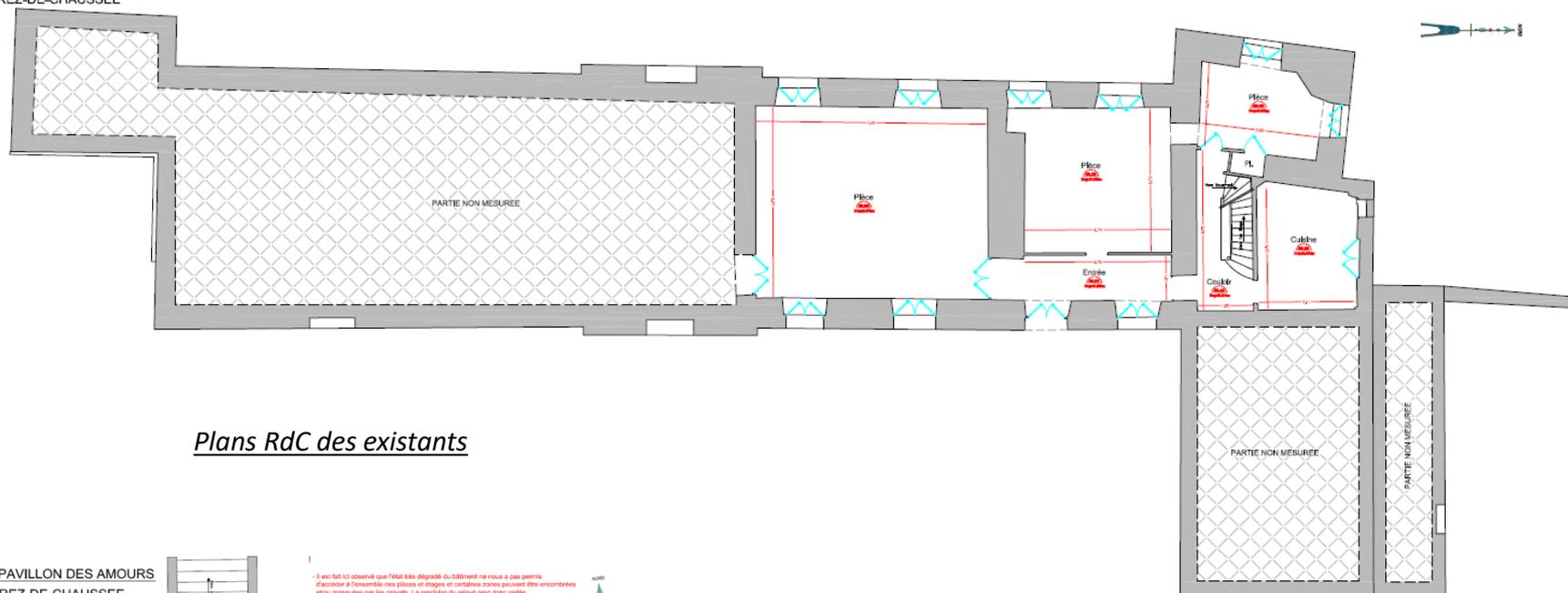


# ● Projet architectural

## PROGRAMMATION DU PROJET

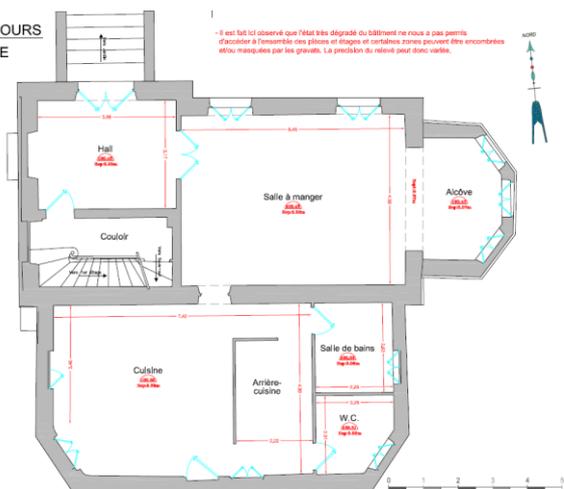
Les **appartements** qui prendront place à l'intérieur des murs seront dessinés minutieusement afin d'apporter tout le confort, les finitions haut de gamme et les équipements modernes qu'ils méritent, tout en conservant les éléments historiques et architecturaux originaux du bâti ancien, sans oublier la sécurité des résidents.

CHATEAU  
REZ-DE-CHAUSSEE



*Plans RdC des existants*

PAVILLON DES AMOURS  
REZ-DE-CHAUSSEE



***Pour sauver ce patrimoine historique, notre projet prévoit :***

*13 appartements du T2 au T4, dans le Château*

*4 appartements T2 dans le Pavillon des Amours*

*La mise en valeur de l'espace paysager existant*

*Et la création de 27 places de stationnement enherbées*



Projet

Aménagements  
extérieurs



# ● Projet architectural

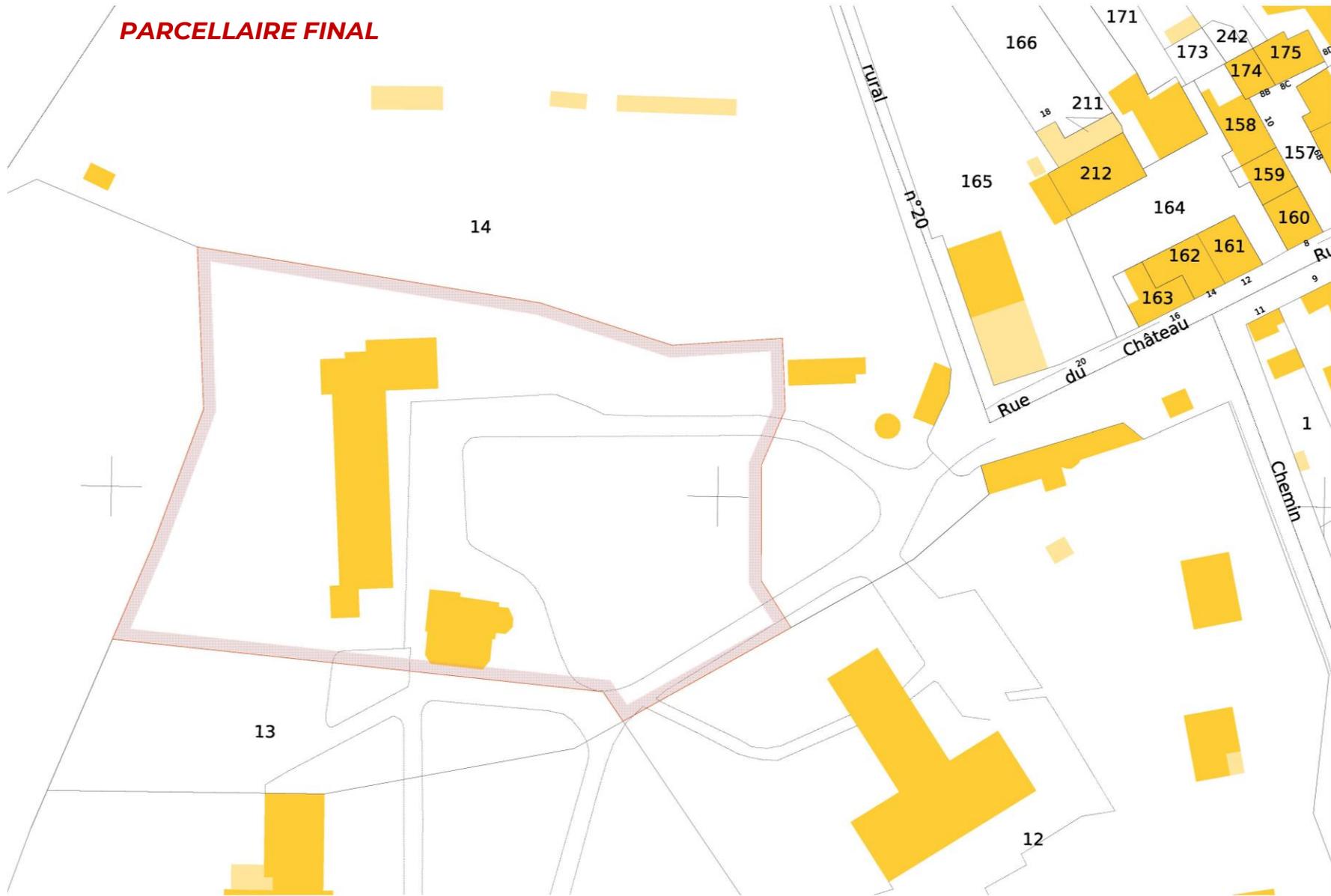
## PLAN DE MASSE

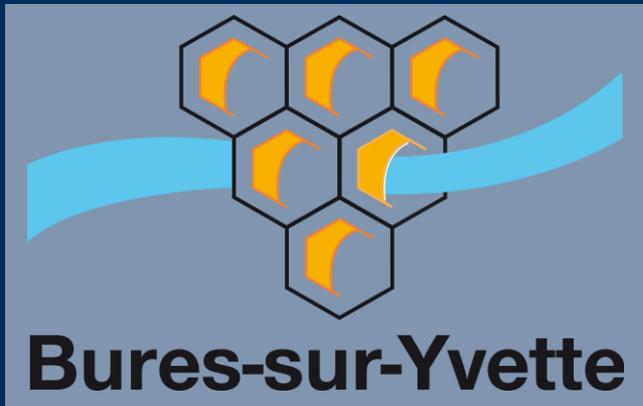
En plus de la restauration du château et du pavillon des amours, nous avons également prévu un travail de **mise en valeur de l'espace paysager** autour de la propriété. Nous allons retravailler l'espace pour offrir une **nouvelle perspective** sur la propriété dès le **portail d'entrée**, et créer ainsi un cadre accueillant tant pour les résidents que pour les visiteurs ou les promeneurs. Nous prévoyons également d'aménager des **places de stationnement enherbées** pour minimiser l'impact sur l'environnement. Nous travaillerons avec notre **architecte paysagiste Ingécité Paysages** pour nous assurer que l'espace paysager soit en harmonie avec l'environnement naturel environnant, tout en créant une ambiance naturelle et de qualité. Nous sommes convaincus que cet espace paysager reconfiguré ajoutera de la **valeur au projet** et contribuera à en faire un lieu de vie exceptionnel pour les résidents



# Emprise parcellaire du projet

**PARCELLAIRE FINAL**





Merci !

