



Ancienne Surintendance du Roi

Projet de restauration
Compiègne (60)



FRANÇOIS 1^{er}
G R O U P E

OPÉRATION PREMIUM



MONUMENT HISTORIQUE





OPÉRATION PREMIUM

L'ancienne Surintendance du Roi



Sommaire

Introduction & Mot du Président	04
Le bâtiment, dans la continuité du Château de Compiègne	06
Un emplacement de choix au cœur de la ville	09
Compiègne, ancienne ville royale & bijou d'architecture	10
Compiègne, ville familiale & dynamique	12
Le mot de l'architecte	14
L'ancienne Surintendance du Roi, déroulé d'un projet d'envergure	16
Groupe François 1 ^{er} , l'investissement pierre par excellence	28
Un groupe, quatre métiers	30
Quelques-unes de nos plus belles réalisations	32
L'équipe à votre écoute	34



GROUPE FRANÇOIS 1ER
156 BOULEVARD HAUSSMANN
75008 PARIS.

W www.francois1er.com
M contact@francois1er.com
T +33 1 42 97 97 77

Ancienne Surintendance du Roi

Compiègne, nimbée par les reflets magnifiques de ses 1000 ans d'histoire, est aujourd'hui, à l'aube du XXI^e siècle, une cité dynamique où s'allient avec grâce classicisme et modernité.

À seulement 80 km de Paris, au fil de ses belles rues pavées aux élégantes façades bourgeoises, vous découvrez Compiègne, son patrimoine unique et ses trésors d'architecture. Jusqu'au joyau, jusqu'au Château. Bordé par les futaies de ses jardins et de sa forêt, bâti de 1751 à 1788 par l'architecte Ange-Jacques Gabriel, il fut commandé par le Roi Louis XV qui en fit sa résidence privilégiée.

L'ancienne Surintendance du Roi, construite à la même époque, en est le prolongement. C'est à ce bâtiment prestigieux que le Groupe François 1^{er} redonne aujourd'hui ses lettres de noblesse.



Le mot du président

La France est riche d'un patrimoine historique incomparable. Combien de merveilles architecturales demandent aujourd'hui à retrouver leur prestige d'antan ainsi qu'un rôle pour l'avenir ? Depuis plus de quinze ans, le Groupe François 1^{er}, référence nationale en solutions patrimoniales, permet à ces bâtiments d'exception de retrouver vie et splendeur.

Notre crédo : allier avec harmonie la remise en jeu de l'ancien et le confort de la modernité, dans le respect permanent de l'âme et des particularités du bâti. C'est pourquoi le Groupe François 1^{er} accorde une importance fondamentale à la sélection rigoureuse des corps de métiers qui interviennent (architectes en chef des Monuments Historiques, architectes des bâtiments de France, les métiers d'art, etc.).

que vous soyez élu et concerné par le problème de la réhabilitation d'un immeuble majeur dans votre ville, département ou région; que vous soyez en charge d'une administration et soucieux de la reconversion de l'un de vos bâtiments; que vous soyez un propriétaire privé désireux de transmettre votre bien et qu'il bénéficie ainsi d'une nouvelle vie; que vous soyez un particulier à la recherche d'un investissement de prestige; que vous soyez enfin un Conseiller en Gestion de Patrimoine attaché à apporter des solutions de qualité à vos clients;

Les équipes du Groupe François 1^{er} trouveront et vous proposeront toujours les meilleures solutions. Car la recherche de l'excellence patrimoniale est notre priorité.

**CHRISTOPHE
BARILLÉ**

Fondateur
& Président
du Groupe
François 1^{er}

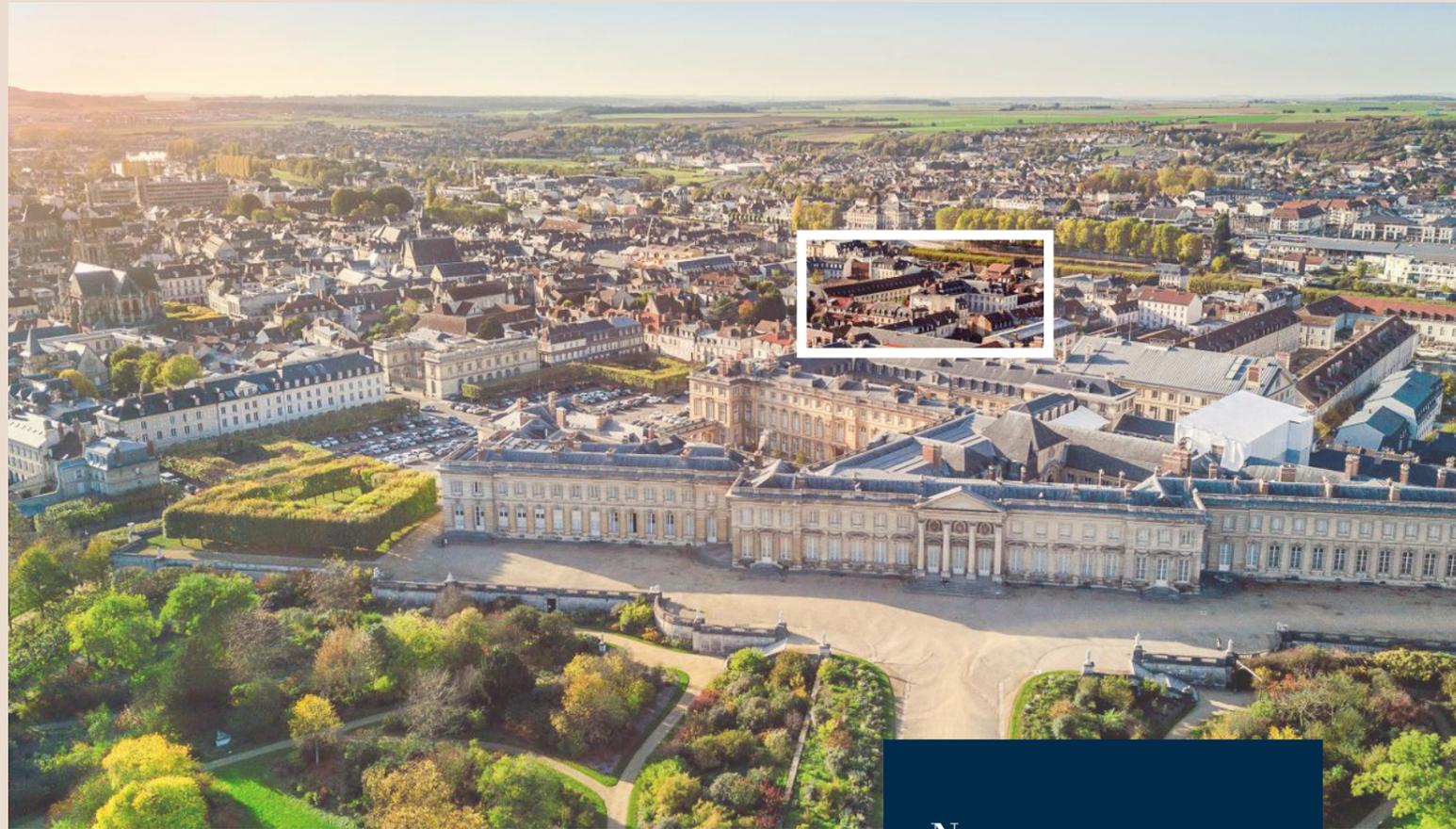
“ La recherche de l'excellence
patrimoniale est notre priorité. ”

Monument Historique

Idéalement située dans la ville historique, entre le Palais Royal et les bords de l'Oise, adossée au Théâtre Impérial, l'ancienne Surintendance du Roi est un joyau de l'architecture néoclassique de la fin du XVIII^e siècle, inscrit au titre des Monuments Historiques.

On note l'harmonie des formes et des proportions, les cours, les arcades, l'utilisation en abondance de formes géométriques épurées qui donnent à l'ensemble un aspect d'une solennité sobre et élégante.

C'est à ce prestigieux bâtiment que le Groupe François 1^{er} redonne aujourd'hui sa splendeur passée.



Qualités architecturales

STYLE

Néoclassique

CONSTRUCTION

1774

SURFACE HABITABLE

5 385 m²

QUOTE-PART TRAVAUX

83%

LE PLUS DE L'OPÉRATION

Volumes généreux & belles hauteurs sous plafond

Nos Missions

Respect du bâti existant, rôle de la lumière, choix des matières... tout est minutieusement choisi pour allier la préservation du classicisme de ce Monument Historique d'exception avec le développement d'une architecture intérieure contemporaine.

La remise en valeur d'éléments à forte valeur patrimoniale, la restauration des façades, la conservation des toitures ardoises et des charpentes, le maintien des circulations et des logiques distributives pour desservir les futurs logements, permettent une remise en valeur générale en permanence respectueuse du caractère historique du site.



EN QUELQUES MOTS D'HISTOIRE

En 1728, Louis XV souhaite renouer avec le statut de ville royale de Compiègne. L'édification du Château débute en 1751 pour s'achever en 1788.

C'est à la même époque, de 1774 à 1776, que l'architecte Jean-François Chalgrin conçoit la surintendance du Roi. Situé dans le prolongement du Château, ce bâtiment néoclassique aux volumes généreux abrite alors les hauts-fonctionnaires qui en assurent le bon fonctionnement.

Le 1728 bâtiment dans la continuité du Château

Un monument
au cœur de la ville

Emplacement

L'ancienne Surintendance est au cœur de la ville historique, entre le Palais Royal et les bords de l'Oise, un emplacement stratégique au centre du dynamisme et de l'attractivité de la ville de Compiègne.

Elle est à proximité des transports en commun, des écoles, collèges, lycées, des commerces de proximité, mais aussi d'un hippodrome, du parc et d'une forêt domaniale de 14 000 hectares.



COMMERCES

» Une vraie vie de quartier avec de nombreux commerces de proximité et présence d'un centre commercial.

TRANSPORTS

» L'Agglomération de la Région de Compiègne favorise le déplacement de ses habitants via un service de transports collectifs gratuits.

ÉQUIPEMENTS & INFRASTRUCTURES

» À proximité de l'hippodrome et du stade équestre du Grand Parc, des équipements qui font réellement partie de l'histoire compiégnaise.

du bâtiment

Un emplacement stratégique au centre du dynamisme et de l'attractivité de la ville de Compiègne.

PALAIS DE COMPIÈGNE
à 300m

PARC DU CHÂTEAU
à 500m

CENTRE-VILLE
à 250m

GARE SNCF
à 700m



À DEUX PAS DU CHÂTEAU & DU CENTRE-VILLE



CHÂTEAU DE COMPIÈGNE



PARC DU CHÂTEAU



CENTRE-VILLE

à proximité de
toutes les commodités

Compiègne

Ancienne ville royale & bijou d'architecture.

De Clovis à Napoléon III, la quasi-totalité des souverains de France ont séjourné à Compiègne. Quatorze siècles de présence royale et impériale, avec en point d'orgue le règne de Louis XV et l'édification du Château dans sa configuration actuelle.

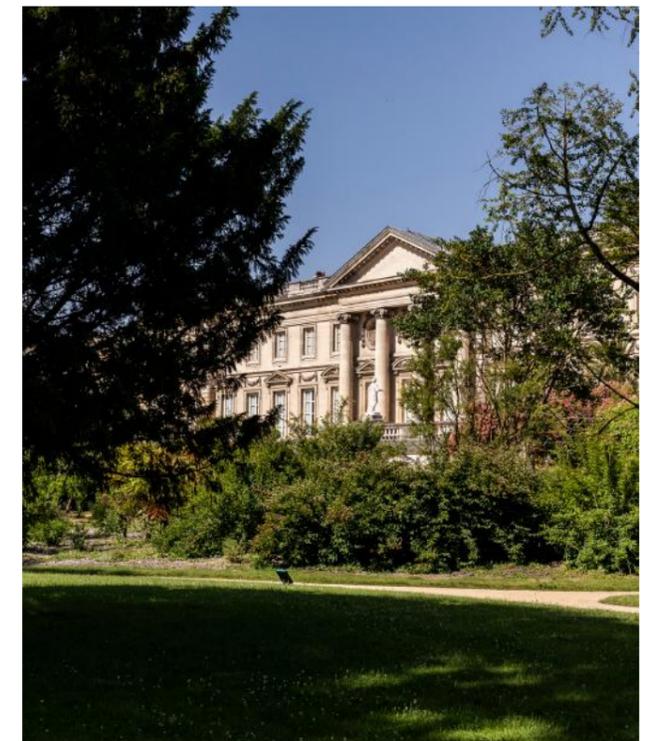
Véritable artère pulmonaire de la ville, ce prestigieux bâtiment est un bijou architectural qui enchante quotidiennement les Compiégnois et attire chaque année près de 100 000 visiteurs dans ses appartements impériaux et royaux, ses trois musées, son théâtre, son statuaire, son parc et son Jardin de Roses.

LE PARC DU CHÂTEAU, UN ÉCRIN DE VERDURE

» À deux pas du centre-ville, contigus à l'hippodrome, les jardins du Château sont le lieu de promenade privilégié des Compiégnois. Ils se prolongent par une forêt domaniale de 14 000 hectares.

LE CENTRE-VILLE, UN QUARTIER DYNAMIQUE

» Le centre-ville est animé par ses commerces, ses musées – notamment le Musée du Second Empire – et ses théâtres. La Place du Change, centre névralgique piéton, dynamique et bouillonnant, est composée de 700 m² entièrement réaménagés en pierre naturelle.



Compiègne, ville familiale & dynamique

Vivre à Compiègne, c'est vivre à la fois aux portes de Paris et dans un écrin de verdure et d'histoire. Distante d'à peine 40 minutes en TER de la Gare du Nord et du bassin d'emplois parisien, la cité royale offre à ses habitants une qualité de vie exceptionnelle.

Cadre idéal pour l'épanouissement des familles, la ville compte 19 écoles maternelles, 20 écoles primaires, 6 collèges, 10 lycées, une université réputée – l'UTC – et des établissements d'études supérieures aux compétences reconnues (ESC Compiègne, Escom). Un constat qui se concrétise du point de vue locatif, en effet pour la ville de Compiègne les appartements de type T2 et T3 et plus sont les biens les plus recherchés sur le marché.

De nombreux commerces de proximité, la gratuité des transports en commun municipaux et une offre culturelle et sportive pléthorique (théâtres, musées, centre équestre...) achèvent de magnifier l'attractivité de Compiègne. Son caractère touristique – grâce notamment au Château – ouvre également la perspective de faire de la location saisonnière.

à 40 min de Paris

Attractivité en quelques chiffres

CAPITALE ÉCONOMIQUE

de la Vallée de l'Oise
avec + de 180 000 habitants

BASSIN D'EMPLOI

+ de 8 000 établissements actifs
soit + de 40 000 emplois

QUALITÉ DE VIE & ENVIRONNEMENT

3^e forêt domaniale de France
d'une surface de 14 417 ha

AUX PORTES DE PARIS

– de 40 min de Paris en TER
avec 25 liaisons quotidiennes
et à 35 min en voiture de Roissy



Perspectives d'urbanisation

Avec pas moins de trente éléments du patrimoine civil de la ville protégés au titre des Monuments Historiques, Compiègne est une cité possédant une valeur patrimoniale peu commune. Flâner dans les rues du centre historique, c'est un spectacle dont les esthètes – touristes ou Compiégnois – ne se lassent jamais.

C'est aussi une ville tournée vers l'avenir, comme en témoigne l'aménagement du nouvel éco-quartier de la gare de Compiègne-Margny. Il permet, entre autres, de relier plus rapidement la gare au Château – et donc à l'ancienne Surintendance – via une passerelle avec ascenseur.



CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Il y a 182 000 habitants dans l'arrondissement de Compiègne, dont 42 000 dans la ville. La croissance démographique annuelle moyenne de l'arrondissement est de 0,4 %, soit 3700 habitants supplémentaires par an. Cette croissance est portée exclusivement par l'excédent naturel.



MARCHÉ DU TRAVAIL

Le taux d'activité dans l'arrondissement de Compiègne est de 73 %. Il est supérieur aux taux d'activité régional (70,7 %) et national (71,9 %). La ville compte 5 866 entreprises (près de 14 000 dans l'arrondissement) avec un indice de dynamisme positif (+0,46 %).

Le mot de l'architecte



Bertrand Monchecourt,

Bertrand Monchecourt est architecte du patrimoine. On lui doit la restauration de Monuments Historiques tels que, entre autres, le Pavillon du Trône à Paris, le Couvent des Ursulines à Saint-Denis ou l'ancien Hôpital de la Charité à Senlis. Il intervient sur la rénovation par le Groupe François 1^{er} de l'ancienne Surintendance du Roi à Compiègne. Voici ce qu'il dit de la nouvelle vie de ce prestigieux bâtiment.

"L'ancienne Surintendance de Compiègne est un Monument Historique directement attaché au Château de Compiègne. Ces bâtiments ont traversé plusieurs siècles et ont servi plusieurs souverains de l'Histoire de France. Ils méritent aujourd'hui une attention toute particulière et des soins adaptés.

Le projet de restauration que nous portons s'inspire de ce passé et d'un récit historique qui est resté gravé dans ses murs. Ce récit, nous devons le faire revivre.

Les proportions de ces volumes bâtis, les variations de façades et de toitures seront révélées par un programme de travaux très attentif, tant à l'encontre des différentes spécificités patrimoniales que des matériaux utilisés. Les espaces extérieurs, les anciennes cours pavées successives, les jardins clos de murs en pierre vont retrouver leurs qualités perdues. Enfin, les appartements prendront tous place dans de beaux volumes, voire des décors historiques, qui feront de cette adresse un lieu unique."



84

Appartements du T1 au T4 duplex



64%

de T3 et plus



113

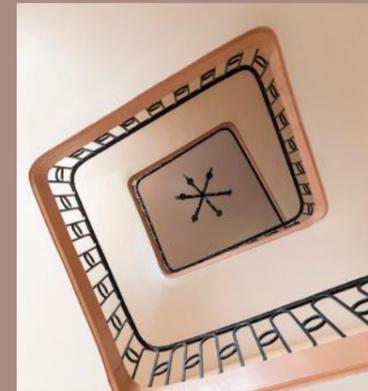
Places de stationnement



2023

Livraison prévisionnelle des travaux

Le projet



Des décors historiques, qui feront de cette adresse un lieu unique.



ANCIEN PROPRIÉTAIRE

» Ministère de la Défense

BUDGET TRAVAUX

» 27,27 M€

DISPOSITIF

» Monument Historique
» Déficit Foncier



Un projet d'exception

LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX
REMARQUABLES DU BÂTIMENT
SERONT PRÉSERVÉS

Restoration des façades et modénatures en pierre de taille (encadrements, corniches, consoles). Remise en état des croisées anciennes, de leur quincaillerie et volets intérieurs.

Couverture en ardoise et tuiles plates gardées en conservation, avec un remaniage des éléments dégradés. Restitution des lucarnes en toiture (cf. p17).

Le pavage ancien de la cour sera conservé et remis en état.

Conservation des volumes, décors et éléments patrimoniaux intérieurs (boiseries, gypseries, cheminées, portes de distribution, etc).

L'escalier d'honneur (cf. p15) formera l'axe principal de desserte des logements du bâtiment.





Préserver l'existant
& sublimer l'ancien.

Déroulé d'un projet d'envergure



01. Un ensemble de facades & modénatures en pierre de taille

Fidèle à ses principes, le Groupe François 1^{er} s'attache à préserver l'existant et sublimer l'ancien. Ainsi les façades et modénatures en pierre de taille (encadrements, corniches, consoles) sont conservées et remises en jeu. Il en est de même pour les charpentes, les lucarnes, et bien sûr les ouvertures qui offrent de belles perspectives et de vertigineuses lignes de fuite.

Les menuiseries extérieures – en particulier les splendides croisées anciennes répertoriées – les volets intérieurs et la quincaillerie ancienne sont restaurés.

LA COUR D'HONNEUR DE L'ANCIEN HÔTEL PARTICULIER

» Perspective de l'aménagement extérieur prévu pour la cour d'honneur dont le pavage sera conservé et entièrement remis en état.

02. Des cours végétalisées couvrant un parking souterrain



LES SOLUTIONS DE
STATIONNEMENT
& LE PARKING SOUTERRAIN
DE LA GRANDE COUR

- » 6 places de stationnement PMR
- » 80 places dans le parking souterrain
- » 27 places de stationnement
à proximité



Afin de faciliter la vie de tous les résidents, 6 places de stationnements sont réservées dans la cour du site aux personnes à mobilité réduite.

L'ancienne Surintendance est par ailleurs dotée d'un parking de 80 places en sous-sol spécialement créé sous la grande cour d'honneur. Le parking bénéficie d'une entrée et d'une sortie indépendante.

Pour compléter ce contingent, viennent s'ajouter 27 places de stationnement en concession longue durée dans un parc de stationnement déjà existant, en respect du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat.

03. Des espaces extérieurs naturellement dégagés et lumineux

La restauration des portes existantes et la restitution des lucarnes sous les belles toitures d'ardoise et de tuiles plates suggèrent le passé des bâtiments. En leur centre se trouve la grande cour. Son pavage ancien est remis en valeur. Débroussaillé, il retrouve son éclat, comme le petit jardin ovale de l'ancien hôtel particulier.

La vue sur ces deux éléments, depuis les 84 appartements où la lumière s'invite généreusement, apporte au lieu un caractère résidentiel paisible, un cocon de bien-être, un espace préservé à quelques pas du centre-ville.

LES APPARTEMENTS DUPLEX DANS LES ANCIENNES ÉCURIES DU ROI

» Dans le respect de l'architecture d'origine, les portes existantes seront restaurées pour faire un clin d'œil au passé d'écuries du bâtiment.



LES APPARTEMENTS DE
L'HÔTEL PARTICULIER

» Les appartements de l'hôtel particulier sont parmi les plus lumineux de l'ensemble et de grandes ouvertures typiques de l'époque Néoclassique.

04.
Des appartements
aux volumes harmonieux

À l'intérieur, toujours ce soin apporté à la préservation des éléments patrimoniaux remarquables (escaliers en fer forgé, moulures, cheminées, gypseries...) mais aussi au choix des matières, à la distribution de l'espace et de la lumière.

D'une très belle hauteur sous plafond, les appartements de l'ancienne Surintendance du Roi proposent une architecture intérieure à la croisée des époques. Le style sobre et élégant, les beaux volumes, laissent place à des aménagements contemporains sublimés par la luminosité naturelle que laissent abondamment entrer les grandes fenêtres.

05.

Des aménagements contemporains sublimés par la lumière naturelle

Dans les autres bâtiments, l'attention se porte en particulier sur les développements de duplex, qui représentent 25% du programme. Là encore, les éléments patrimoniaux les plus remarquables sont conservés et sublimés. C'est le cas, par exemple, de quatre des six escaliers, en bois et de facture de la fin du XIX^e siècle, de la façade, des corniches et des décors de gypserie existants.

L'accent est particulièrement porté ici sur la conservation et la mise en valeur des éléments de boiseries et notamment de ces très beaux claustras.



Les plus belles opérations de restauration ont un nom...

L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES APPARTEMENTS DUPLEX

- » Dans des intérieurs contemporains et lumineux, seront conservés et mis en valeur les éléments de boiseries et notamment des claustras (présents sur les lots B03 et B04).
- » Sur l'ensemble du projet de restauration, les duplex représentent 25% du programme.

L'investissement pierre par excellence

Fondé il y a plus de 15 ans, le Groupe François 1^{er} est devenu depuis une référence française dans le domaine de la restauration immobilière et la réhabilitation de bâtiments à haute valeur patrimoniale.

Le Groupe François 1^{er} réunit sur chaque projet la meilleure équipe technique afin d'exécuter une réalisation soignée des travaux tout en respectant les délais et le budget fixés.

Qualité des emplacements, qualité de restauration, qualité du suivi, le Groupe François 1^{er} œuvre quotidiennement à viser l'excellence.

Le Groupe François 1^{er} en quelques chiffres

ÉQUIPES

35 collaborateurs,
pour 4 entités

EXPÉRIENCE

15 années d'expérience
en restauration immobilière

COLLABORATION

20 corps de métiers sélectionnés
avec le plus grand soin

MARCHÉS DE TRAVAUX

50 M€ en 2019

RÉALISATIONS

1500 lots livrés
1000 lots en cours de réalisation



NOS GARANTIES

Respect du planning
d'exécution des travaux

Garantie de prix
forfaitaires, fermes et
définitifs

Accompagnement
juridique et fiscal sur
toute la durée du projet



LES AVANTAGES DU MONUMENT HISTORIQUE

Déduction sans
plafonnement des travaux
de réparation, d'entretien,
d'amélioration
sur les RF et le RG

Régime non soumis
au plafonnement des
niches fiscales

Acquisition d'un bien à
forte valeur patrimoniale



POUR QUI ?

Tout investisseur
disposant d'une
TMI de 41% ou plus
et/ou de revenus
exceptionnels.



La plus grande offre Monument Historique

Un groupe, quatre métiers

Le Groupe François 1^{er} fut créé par Christophe Barillé. D'abord conseiller en gestion de patrimoine, passionné par la rénovation de monuments historiques, il se spécialise dans des solutions dirigées vers l'immobilier ancien. Fort de ses premiers succès, notamment la réhabilitation de la Villa Térésa située à Arcachon, il crée le Groupe.

Le Groupe est aujourd'hui divisé en quatre entités distinctes :

- **François 1^{er} Développement,** pour la recherche d'opérations
- **François 1^{er} Finance,** pour la recherche de partenaires et d'investisseurs
- **François 1^{er} Rénovation,** pour la réalisation des travaux
- **François 1^{er} Gestion,** pour la gestion des appartements

Des réalisations sur tout le territoire

- MONUMENT HISTORIQUE
- MALRAUX
- DÉFICIT FONCIER



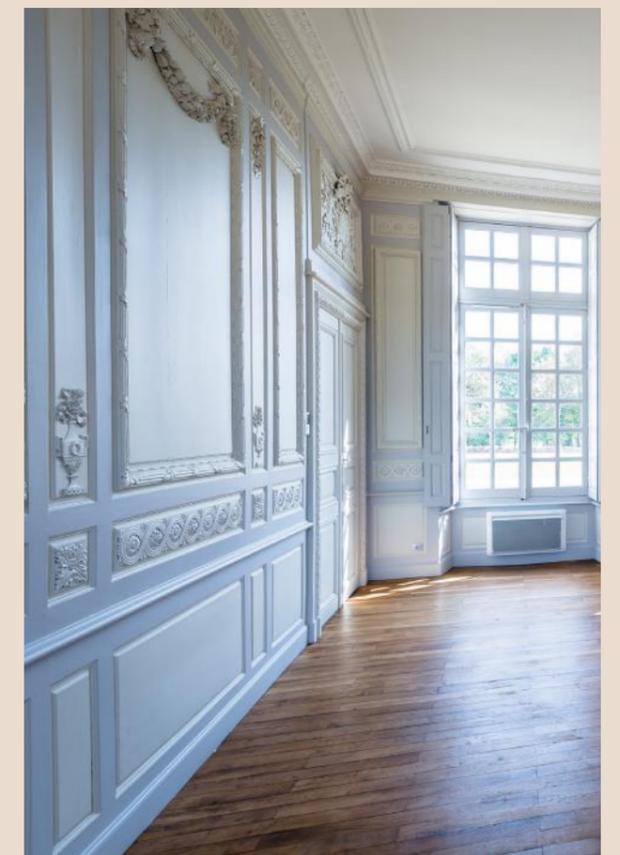


Révéler le potentiel d'un lieu...

≡
**SUBLIMER LE CARACTÈRE
DES BIENS PATRIMONIAUX,
UN ENGAGEMENT FRANÇOIS 1^{ER}**

Au sein d'un domaine construit au XVII^e siècle, aux portes de Poitiers, le Palais est un exemple fort du savoir-faire du Groupe François 1^{er}.

La restauration de cet ensemble remarquable inscrit au titre des Monuments Historiques, a consisté en la réalisation de 16 appartements du T2 au T4.





L'investissement pierre par excellence



GROUPE FRANÇOIS 1^{ER}

OPÉRATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE



OÙ NOUS TROUVER :

156 BOULEVARD HAUSSMANN
75008 PARIS



VOS CONTACTS :

LAURENT DEMAY - RESPONSABLE RÉSEAUX
06.17.02.80.55 - LDEMAY@FRANCOIS1ER.COM

ALEXANDRE BAYART - RESPONSABLE CGP/CGPI
06.81.45.02.13 - ABAYART@FRANCOIS1ER.COM

STÉPHANE FORCADE - RESP. RÉSEAUX BANCAIRES
06.20.09.60.48 - SFORCADE@FRANCOIS1ER.COM