

L'HISTOIRE D'UNE RENAISSANCE



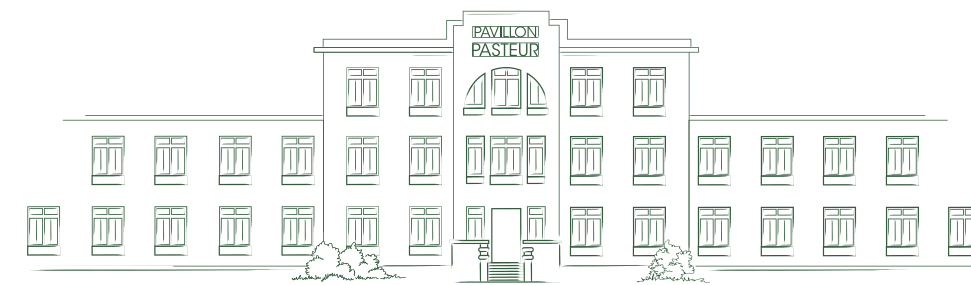
LE DOMAINE DES
BAS BUISSONS

DREUX



ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF
**MONUMENT
HISTORIQUE**





LE DOMAINE DES
BAS BUISSONS
DREUX

**Un site majestueux, chargé d'Histoire,
en accord avec les nouveaux modes de vie**

Rue de la Muette, 28100 Dreux

ACCESSIBILITÉ



PARIS / DREUX

1h

CHARTRES / DREUX

45 min

VERSAILLES / DREUX

55 min



PARIS / DREUX

1h15

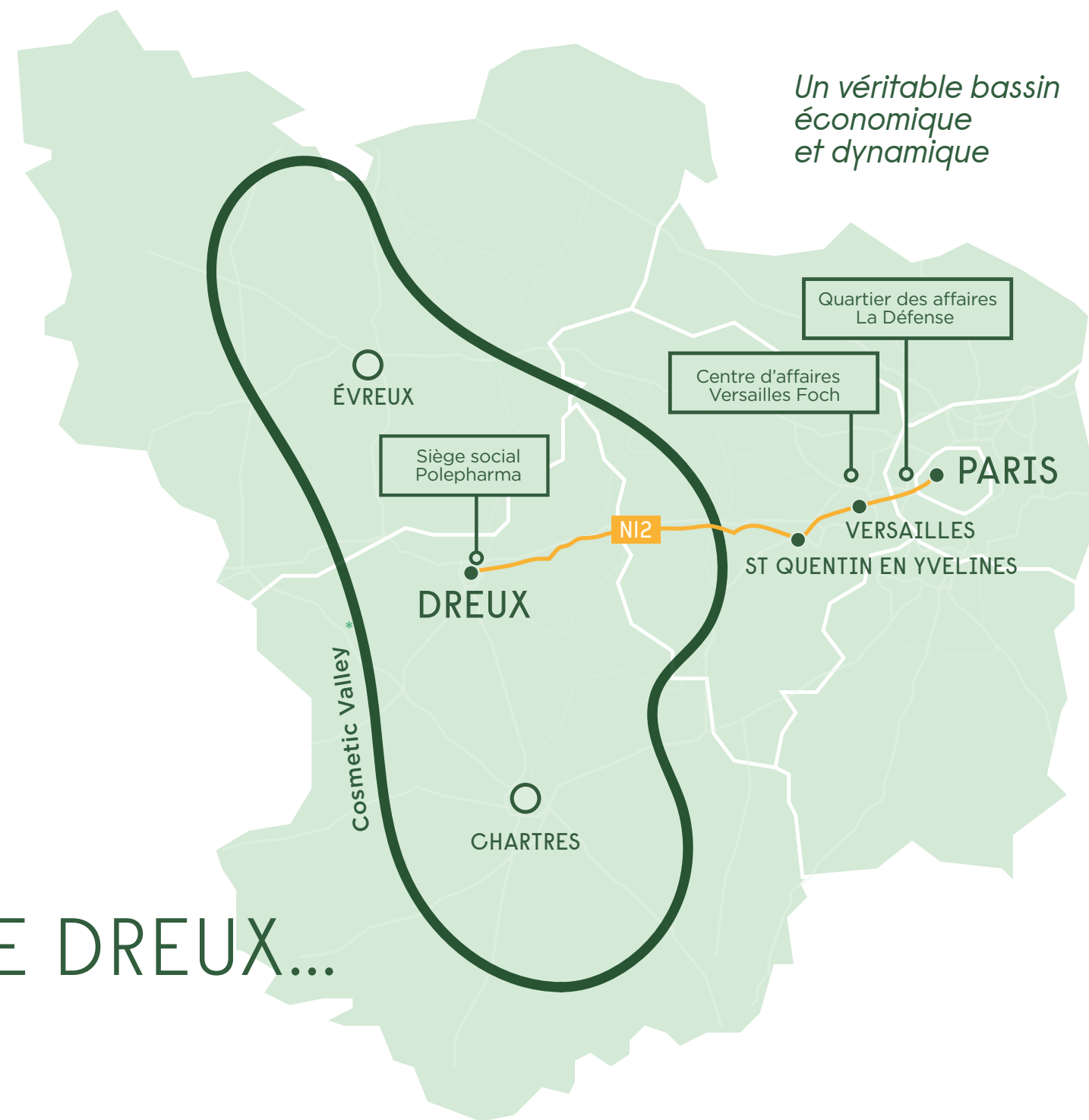
CHARTRES / DREUX

45 min

VERSAILLES / DREUX

45 min

Un véritable bassin
économique
et dynamique



L'AGGLO
DU PAYS DE DREUX...

UNE SITUATION STRATÉGIQUE AU CARREFOUR DE TROIS RÉGIONS PHARES

27%

DE LA POPULATION
DE L'EURE-ET-LOIR

31

COMMUNES

117.000

HABITANTS

Au carrefour de **trois régions incontournables** que sont l'**Île-de-France**, le **Centre-Val de Loire** et la **Normandie**, l'Agglo du Pays de Dreux est parfaitement située au centre d'un véritable **bassin économique et dynamique**.

Cette **localisation privilégiée** et la présence de **filières performantes**, font de l'agglomération un territoire idéal pour vivre et pour entreprendre au cœur d'un environnement préservé.



UN TERRITOIRE DE LA GRANDE ÎLE-DE-FRANCE

Situé sur l'axe de différents pôles attractifs tels que **Polepharma, Cœur d'Yvelines, et la Cosmetic Valley**, Dreux est un véritable bassin économique désormais dans l'aire d'influence de Paris. En effet, la ville de Dreux est membre à part entière du territoire de la grande Île-de-France dans lequel il joue un rôle majeur.

COEUR D'YVELINES

La communauté de communes « Cœur d'Yvelines », située à l'ouest de Versailles, à **40 min en voiture de Dreux**, rassemble **31 communes** et près de **50 000 habitants**.

Dans le cadre de l'Action de développement économique d'intérêt communautaire, Cœur d'Yvelines a pour mission la **création, l'aménagement et la gestion des zones d'activités**. Véritable bassin économique, Cœur d'Yvelines regroupe actuellement **quatre zones d'activités** aux secteurs variés: artisanat, bureaux, automobiles, bâtiment, services, etc...



POLEPHARMA

Réseau de l'excellence et de l'innovation de la filière santé, Polepharma anime le développement économique et industriel des acteurs des filières pharmaceutique et biopharmaceutique. **Puissant bassin économique**, Polepharma favorise la **compétitivité, l'innovation, et l'attractivité** au bénéfice de l'emploi dans les régions **Centre-Val de Loire, Normandie et Ile-de-France**.

POLEPHARMA

1^{er}

CLUSTER PHARMACEUTIQUE
EN EUROPE

70%

DE LA PRODUCTION
FRANÇAISE

70.000

EMPLOIS

5

RÉGIONS



LA COSMETIC VALLEY, PÔLE DE COMPÉTITIVITÉ LABELLISÉ PAR L'ÉTAT

Créée en 1994, la Cosmetic Valley est le **pôle de compétitivité dédié à l'industrie parfumerie-cosmétique**. Véritable cluster de la cosmétique, ce pôle réunit dans la région plus de **800 entreprises**, génère **90 000 emplois** et réalise un chiffre d'affaires annuel de **26 milliards d'euros**.



Siège de la Cosmétic Valley

LA COSMETIC VALLEY

26

MILLIARDS D'€

DE CHIFFRE D'AFFAIRES

800

ENTREPRISES

90.000

EMPLOIS

32.000

HABITANTS

3.500

ENTREPRISES

400

EMPLOIS À POURVOIR
EN URGENCE

DREUX, UNE VILLE CONNECTÉE, DÉSORMAIS DANS L'AIRE D'INFLUENCE DE PARIS



Ville frontière aux portes de la Normandie et de l'Île-de-France, **Dreux est un pôle attractif majeur** pour les régions qui l'entourent.

En pleine mutation grâce aux **nouvelles façons de travailler et d'habiter**, le territoire va jouer un rôle considérable dans les années à venir.

Confortée par la crise sanitaire qui marque un véritable tournant pour la ville, cette dernière compte exploiter tout son potentiel, notamment en capitalisant sur sa **proximité avec la région parisienne**.

DREUX, DYNAMIQUE ET AMBITIEUSE

« Plus de
500 millions
d'euros
vont être
investis
à Dreux »

La crise sanitaire et ses confinements successifs ont bouleversé les mentalités et les façons d'habiter de la population.

Dreux est alors la parfaite incarnation de ces nouvelles manières d'habiter grâce à sa **situation stratégique** aux portes de la capitale et son **environnement verdoyant**, offrant calme et nature au quotidien.

La ville de Dreux ambitionne plusieurs **projets de développement** par des **aménagements urbains**, la reconstruction de certains quartiers et la création de zones d'activités.



Projet de prolongement de l'autoroute A12, de Saint-Quentin-en-Yvelines jusqu'à les Essarts-le-Roi (à 45min de Dreux en voiture)

LES PROJETS À VENIR

Quartier des Bâtes

Restructuration complète du **quartier des Bâtes** avec 180 millions d'euros investis

Centre-ville

Programme de mise en valeur de l'ensemble du **centre-ville** : restauration du patrimoine historique (église Saint-Pierre - 3 millions d'euros investis) et valorisation du patrimoine naturel

Zac du Square

Zac du Square : Construction d'environ 450 logements, création d'un parc urbain de 2 hectares et d'un nouveau groupe scolaire

Centre hospitalier

Reconstruction complète de l'**Hôpital de Dreux** : siège du SAMU départemental avec 220 millions d'investissement d'état



Connexion au Grand Paris à la station Versailles Chantiers, future ligne 18



DREUX, UN CADRE DE VIE BUCOLIQUE

Riche d'un **patrimoine historique unique**, le centre-ville de Dreux se démarque par son **dynamisme** et sa **qualité de vie**. Bordée par la Blaise, Dreux est une véritable **ville historique**. En sillonnant ses rues piétonnes, vous pourrez découvrir les remarquables maisons à colombages, les édifices historiques majestueux, et les nombreux commerces de proximité qui offrent une vie de quartier unique à ses habitants. Ville **chaleureuse** et **accueillante**, Dreux ne cesse de séduire et de surprendre par son charme incontestable.

LA BLAISE

Rivière bordant le centre-ville de Dreux, la Blaise permet aux habitants les plus chanceux de rejoindre leur domicile en la traversant par de petites passerelles.



Au travers des rues, vous pourrez découvrir les remarquables maisons à colombages de Dreux



LE DÔME

Ancien bâtiment de la Caisse d'Épargne entièrement rénové, le Dôme est un édifice emblématique inscrit au titre des Monuments Historiques. Ce monument est un nouvel espace dédié au coworking, à la création d'entreprise et à la formation.

LA CHAPELLE ROYALE

Érigée en 1816, la Chapelle Saint-Louis de Dreux se trouve à l'emplacement de l'ancienne forteresse des Comtes de Dreux. Édifice élevé par la duchesse d'Orléans, la Chapelle abrite encore les sépultures de la Famille de Bourbon-Orléans.



LE BEFFROI

Situé au cœur du centre-ville de Dreux, le Beffroi de Dreux est le véritable emblème de la ville. Monument du XVI^e siècle, il est le symbole des libertés communales acquises par les bourgeois drouais dès le règne du roi Louis VI.



L'ANCIEN SANATORIUM DE DREUX, UN SITE MAJESTUEUX, CHARGÉ D'HISTOIRE

Au cœur du bois de la Muette, l'ancien Sanatorium de Dreux, construit en 1929, est niché dans un parc végétal de 40 hectares.



1929

Construction de l'ancien Sanatorium sous l'impulsion de Maurice Viollette, Maire de Dreux de 1908 à 1959

1931

Ouverture du préventorium

1990

Le site du Sanatorium ferme définitivement ses portes



2021

**Acquisition
du Sanatorium par
Histoire & Patrimoine**

1999

Le vaste complexe du Sanatorium est totalement abandonné, et racheté par la ville de Dreux pour 1 franc symbolique.



1932

Ouverture du Sanatorium destiné à la lutte contre la tuberculose

L'ancien Sanatorium ne s'est pas limité à accueillir les malades de la tuberculose. Son directeur, le Docteur Gabriel Roche, qui luttait contre les ravages de la tuberculose durant la Seconde Guerre Mondiale, a également caché et sauvé plusieurs juifs, menacés par les lois antisémites de Vichy. Il a notamment réalisé de faux certificats pour garder « ses malades » au Sanatorium. Véritable héros, il a su garder ses secrets entre les murs du Sanatorium.





Vue de la façade du Pavillon Pasteur

L'HISTOIRE D'UNE RENAISSANCE

UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL MAJESTUEUX

Le Sanatorium des Bas Buissons fait partie de toute une série de grands bâtiments de convalescence construits dans les années 1930 dans un pur **style art déco**.

À l'abandon depuis plus de 20 ans, l'ancien Sanatorium a gardé toutes ses dispositions de l'époque **sans subir de modification**. L'authenticité du Domaine des Bas Buissons a ainsi été conservée, sublimée par **son caractère hors du temps**.

Le Domaine et les bâtiments sont aujourd'hui comme endormis, attendant impatiemment leur renouveau.

Sous la supervision des équipes d'Histoire & Patrimoine, le projet de réhabilitation du Sanatorium permettra de créer **des logements à l'ensoleillement exceptionnel** grâce aux longues façades exposées plein Sud. Nichés en plein cœur d'un **parc végétal de 40 hectares**, ces futurs appartements profiteront d'un **cadre de vie unique**.

UN ENVIRONNEMENT NATUREL HORS NORMES

Semblables aux jardins à la française, à la façon des châteaux du XVII^e et XVIII^e siècles, les bâtiments du Sanatorium étaient bordés **de parterres de pelouses, de jardins fleuris et de pièces d'eau** agencés de manière symétrique et géométrique. Ces jardins étaient véritablement pensés comme des œuvres architecturales. Le reste du domaine était, lui, occupé par des sous bois.

Ces espaces de nature remarquables étaient destinés à accueillir des moments de promenade, de contemplation et de pause aux patients. Ces instants étaient d'une importance capitale dans leur traitement contre la tuberculose.

Depuis l'abandon du domaine, la végétation spontanée a envahi une grande partie du Sanatorium. Le projet va **redonner vie à ses jardins** en **adaptant les composantes paysagères historiques**. Ces jardins thématiques offriront aux futurs résidents une **véritable diversité de décors verdoyants** ainsi que des espaces de découverte et de détente, transformant le domaine des Bas Buissons en une **incomparable bulle d'air et de nature de 5 hectares**.

LE MOT DU PAYSAGISTE, Dominique Moreau, LandAct

« Le site du Sanatorium de Dreux est un lieu exceptionnel. Celui-ci est unique par son patrimoine végétal et architectural. Nous avons travaillé sur 3 axes majeurs qui sont : redécouvrir, habiter et animer. Dans un premier temps, redécouvrir ce site oublié ainsi que son patrimoine végétal et architectural. Dans un deuxième temps, habiter en lien avec la nature, dans un cadre verdoyant et animé. Enfin, la notion d'animation fait référence aux 4 jardins thématiques qui borderont les bâtiments du Sanatorium, autour desquels les habitants pourront se promener et pratiquer diverses activités physiques et sportives. »



Vue du bassin d'eau, jardin thématique

LE PATRIMOINE DU XX^e

Le patrimoine XX^e bénéficie d'une architecture aux nombreux atouts, dont les principaux sont **les volumes et la lumière**.

L'architecture typique des sanatoriums est une architecture dite « climatique » : **orientation Sud, circulations et nombreuses ouvertures** offrant un accès direct à la nature.

Le Sanatorium des Bas Buissons s'inscrit entièrement dans cet architecture. L'orientation de ses bâtiments est adaptée à son activité principale originelle : soigner les tuberculeux à travers des cures de soleil et d'air pur.



65%

*des logements sont disposés
comme des maisons individuelles
traversantes avec jardin privatif,
balcons à l'étage et accès direct
depuis le parc de stationnement*



LE MOT DU MAIRE,
Pierre-Frédéric Billet

« La réalité est telle que, la crise sanitaire a marqué un véritable tournant pour la ville de Dreux.

Depuis 2 ans, de nombreux parisiens ont fait le choix de venir s'installer à Dreux, à la recherche d'un nouvel environnement propice au télétravail tout en restant proche de Paris.

Aujourd'hui à Dreux, la demande en logement est bien supérieure à l'offre. »

EN ACCORD AVEC LES NOUVELLES MANIÈRES D'HABITER

La situation inédite vécue par la population durant la pandémie mondiale a fait émerger de nouveaux besoins en termes d'habitation et de travail.

L'architecture de l'ancien sanatorium de Dreux, représentative du **patrimoine du XX^e siècle**, est en parfaite adéquation avec ces nouveaux besoins. **Son orientation Sud et ses grandes ouvertures** permettent, en effet, de repenser les logements et de s'aligner aux **nouvelles façons de vivre et de travailler**.

Les nouveaux désirs d'habitation:

- **Espace extérieurs, balcons**
- **Flexibilité du logement**
- **Proximité avec la nature**

La disposition inchangée du Sanatorium depuis sa construction est donc en **parfaite harmonie avec les besoins de la population** en termes d'habitation. Le futur projet, supervisé par Histoire & Patrimoine, permettra la construction d'appartements semblables à des petites maisons de ville. Ces logements bénéficieront de toutes les caractéristiques en accord avec les nouvelles manières de vivre: **balcons à l'étage, espaces extérieurs, accès direct au parc végétal et aux aires de stationnement**. Les futurs habitants auront également **la possibilité d'adapter leur logement et le rendre flexible**, en aménageant par exemple un bureau dans leur chambre.

UN PROJET DE RÉHABILITATION DANS LES RÈGLES DE L'ART

L'HISTOIRE D'UNE RENAISSANCE



Le projet de réhabilitation permettra la renaissance tant attendue de ce site chargé d'histoire en offrant de nouveaux lieux de vie.

En **exploitant les caractéristiques** de cet ancien sanatorium, le projet propose la mise en valeur des volumes et des ouvertures afin de créer **228 appartements, en accord avec les nouvelles manières d'habiter.**

Les futurs habitants profiteront de jardins privatifs, balcons, de 2 places de stationnement par logement, et d'un grand parc végétal commun.

228
APPARTEMENTS
DU STUDIO AU 3 PIÈCES

458
PLACES DE
STATIONNEMENT

4
JARDINS
THÉMATIQUES



(ci-contre)
Vue de la façade de la Clinique Villemin

Le projet de réhabilitation de ce lieu unique, cher à la population, est un projet global, un lieu de vie, un lieu culturel. C'est un site dans lequel les futurs habitants pourront se loger, se promener. Les Drouais et visiteurs pourront aussi profiter de ce site exceptionnel et profiter du parc public qui y sera aménagé. Le Domaine des Bas Buissons est un futur lieu de vie ouvert sur l'extérieur.





UNE VÉRITABLE BULLE D'AIR ET DE NATURE

La Renaissance du Domaine des Bas Buissons, endormi depuis presque 30 ans, va faire renaître avec lui une **véritable vie de quartier**. De futurs projets voisins vont également voir le jour, et contribuer à donner une seconde vie au site de l'ancien Sanatorium.

Un ensemble d'éc lodges dans la nature



Un pôle culturel dédié à la pratique artistique, la formation et la diffusion

Le domaine des Bas Buissons accueillera à ses côtés de nombreuses activités, telles que des **éc lodges** pour des courts séjours, des **restaurants**, des **espaces de coworking**, **pôle de création**, **commerces de proximité**, ainsi qu'un **pôle hôtelier**.

De plus, la ville de Dreux intégrera à ce quartier un parc ouvert au public tout au long de la journée, et le terrain de cricket déjà existant sera conservé.



Un restaurant cocooning dans l'ancien bâtiment de la buanderie

Complexe hôtelier dans l'ancien Préventorium



DES PRESTATIONS INTÉRIEURES SOIGNÉES

Proposition d'aménagement d'un trois pièces



LES CUISINES

- Plan de travail en quartz naturel de type silestone
- Poignées de porte en inox
- Électroménager de la marque BOSCH ou équivalent
- Évier rectangulaire en résine ultragranit ou en inox posé sous plan
- Robinetterie mitigeur de marque GROHE ou équivalent
- Table de cuisson vitrocéramique de marque VIVA ou équivalent (2 feux pour les T1 et 4 feux pour les T2 et plus)

LES REVÊTEMENTS DE SOL

Dans les pièces principales les sols existants à caractère patrimonial seront conservés et restaurés dans la mesure du possible

Le cas échéant, les sols qui n'auront pas pu être conservés seront de type parquet contrecollé en pose flottante de chez Berry Alloc ou équivalent dans les pièces principales

Dans les salles de bains les sols seront de type carreaux grès cérame de chez MARAZZI ou équivalent

(ci-contre)

Proposition d'aménagement d'un trois pièces

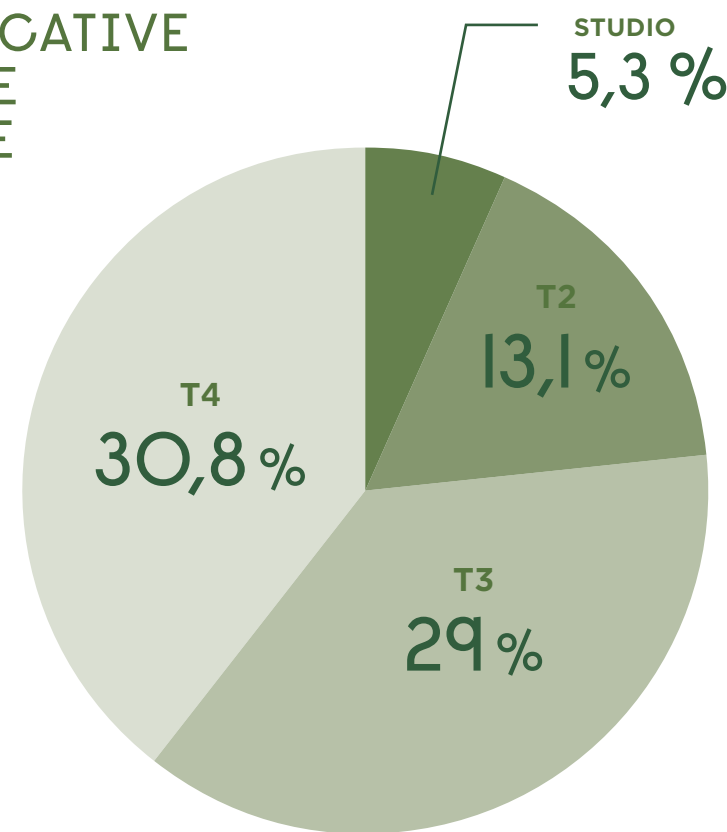




UN INVESTISSEMENT LOCATIF PÉRENNE

UNE DEMANDE LOCATIVE IMPORTANTE FACE À UNE OFFRE RARE

La ville de Dreux montre un véritable manque en petites typologies.



« Depuis 2 ans, de nombreux parisiens ont fait le choix de venir s'installer à Dreux, à la recherche d'un nouvel environnement propice au télétravail tout en restant proche de Paris.

Aujourd'hui à Dreux, la demande en logement est bien supérieure à l'offre. »

Pierre-Frédéric Billet,
MAIRE DE DREUX

À Dreux, les maisons avec un jardin sont des biens très convoités par les futurs habitants.



Un cadre de vie unique, entre ville et nature, aux portes de l'Île-de-France

Le Domaine des Bas Buissons, une réponse face à la pénurie locative de la région

Une offre de 228 logements pour des jeunes actifs, jeunes parents et jeunes retraités

Une offre de logements qui s'inscrit dans une politique de redynamisation de la ville

Une offre qui répond aux nouvelles manières de vivre et de travailler

Un cadre de vie exceptionnel mêlant patrimoine architectural et végétal avec conservation de l'état d'origine du Domaine des Bas Buissons (bâtiments, parc, jardins).



Proposition d'aménagement d'un deux pièces

UN INVESTISSEMENT ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF MONUMENT HISTORIQUE



De par l'inscription au titre des Monuments Historiques du Domaine des Bas Buissons 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.**
- Le non-respect de ces obligations entraîne la **perte de l'avantage fiscal.**



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 OPÉRATEUR 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

Investir dans nos immeubles remarquables aux emplacements privilégiés dans les plus belles villes de France, 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.

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.

VOUS & NOUS LE SENS DE LA RELATION CLIENT



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



Nos demeures sont Uniques,
vous l'êtes aussi.

NOS GARANTIES PATRIMOINE CONFIANCE

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

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
Vous accompagner
Vous informer

vous-et-nous
@histoire-patrimoine.fr

CE QU'IL FAUT RETENIR

UN SITE UNIQUE & PRIVILÉGIÉ

Entre ville et nature

Bâtiments orientés plein Sud

Connecté au bassin d'emploi
des Coralines et au centre-ville

Véritable vie de quartier
(Écolodges, complexe hôtelier,
restaurants...)

EN ACCORD AVEC LES NOUVELLES MANIÈRES D'HABITER

Nombreux espaces extérieurs
privatifs et collectifs

Appartements avec espaces
aménageables

Logements traversants,
ouverts sur l'extérieur

INVESTISSEMENT LOCATIF PÉRENNE

Éligible au dispositif Monument
Historique

Marché de l'immobilier saturé





Histoire & Patrimoine - SAS au capital de 769 800€ - RCS Paris B 480 309 731 - Document non contractuel - Crédit Photos : Antoine Piechaud, AdobeStock
- Perspectives : Infime - 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. Plan masse : -
Conception graphique : Axeon - 06/2022

LE PATRIMOINE, C'EST NOTRE HISTOIRE

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^e au XX^e 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

