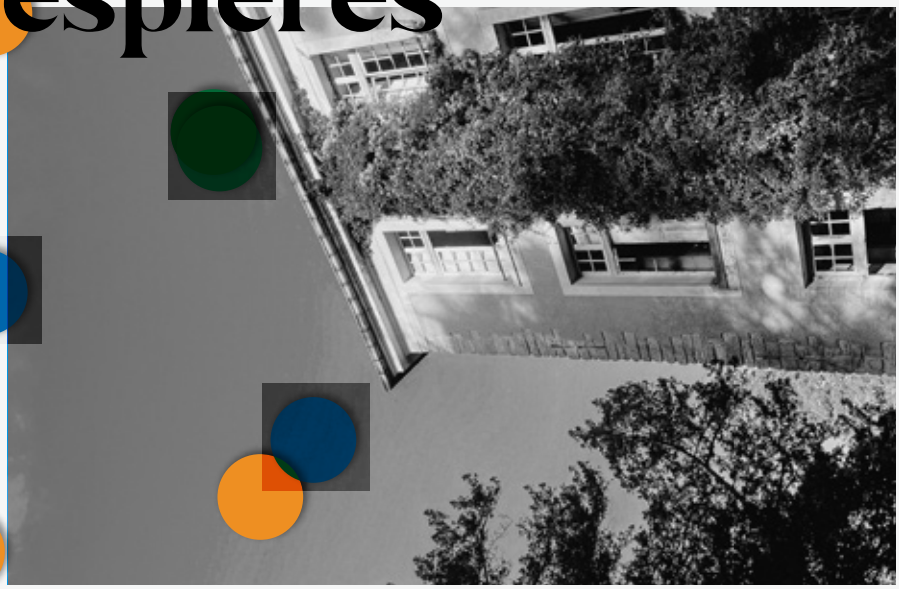
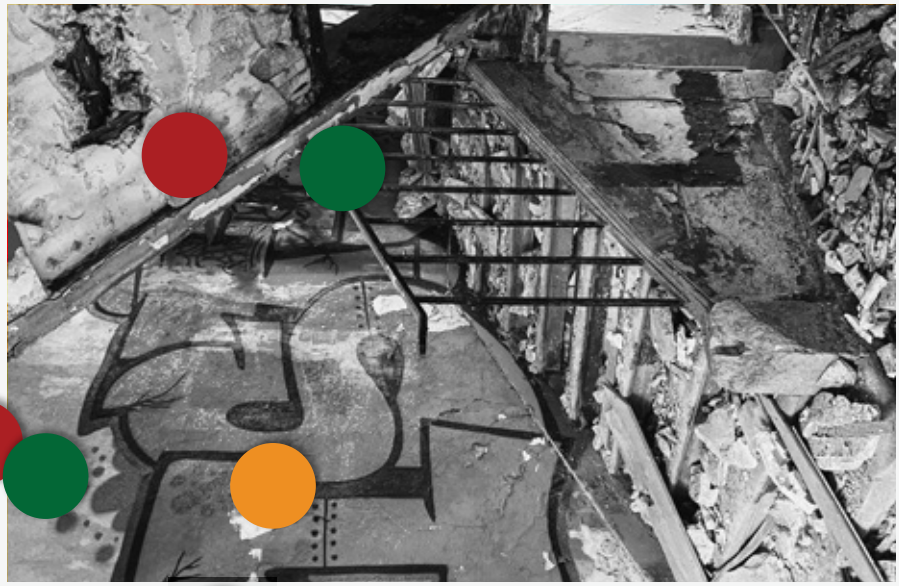
ANGELYS GROUP

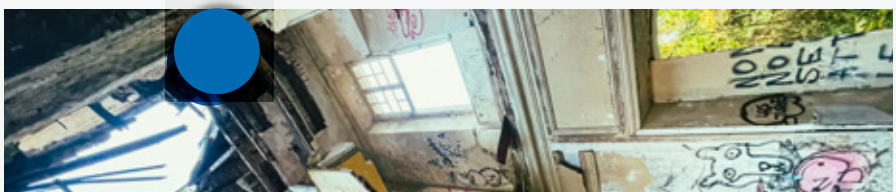
# Crespières

## Château de Sautour

INVESTISSEMENT LOCATIF ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ







dans la Plaine de Versailles

RUE SAINT-MARTIN

Charmante commune rurale et résidentielle

(Yvelines)

"la maison d'un homme est son château"

**EDWARD COKE**

Juriste et
entrepreneur
anglais
(1552)



# CRESPIÈRES, L'ONDULANTE DES YVELINES






## .... DE SON ÉCONOMIE

Du fait de sa proximité avec Paris et la qualité de son cadre de vie, le département des Yvelines représente une terre d'accueil idéale pour les entreprises. Ce n'est d'ailleurs pas un hasard si plusieurs grands groupes des filières de l'automobile, de l'aéronautique, des télécoms, de l'électronique ou de la santé y ont élu domicile. Malgré un contexte de crise internationale, le taux de chômage dans les Yvelines (7%) reste le plus bas d'Ile-de-France et l'un des plus faibles de l'Hexagone.

## .... DE SON ENSEIGNEMENT

Outre ses formations renommées, le département possède de nombreux atouts au sein de filières spécialisées. Avec l'arrivée de Sciences Po Grand Paris (ouest) ou de Paris-Saclay, les Yvelines ambitionnent de devenir un pôle universitaire majeur en Île-de-France. En prise avec le territoire, les Yvelines développent une offre étudiante en lien avec les entreprises.

## .... DE SES TRANSPORTS

Les transports en commun sont le quotidien de nombreux yvelinois. Enjeu de mobilité, ils sont au cœur des politiques départementales d'aménagement. En 2021, ils représentent plus de 25% du budget d'investissement du Conseil départemental. Premier bénéficiaire, les grands projets de transport en commun en construction. Ce sont la prolongation vers l'Ouest (Eole) et le tram 13. Considérés d'utilité publique, ils faciliteront les trajets inter-banlieues et fluidifieront le trafic sur les routes.

## .... DE SA CULTURE

Le département des Yvelines est traditionnellement culturel et littéraire. Ce sont près de 800 associations, bénévoles, professionnels et collectivités territoriales qui œuvrent pour le développement culturel. D'ailleurs, Rambouillet et Saint-Quentin-en-Yvelines sont labellisées «Villes et Pays d'Art et d'Histoire». Et n'oublions pas que Versailles, Rambouillet, Marly-le-Roi et Saint-Germain-en-Laye sont des Villes Royales. De plus, par son histoire et sa proximité de la capitale, le territoire des Yvelines est une terre de châteaux.



Georges Brassens, le grand couturier Valentino, Alain Bashung… **Plusieurs personnalités sont associées** à la commune de Crespières. Située dans le département cossu des Yvelines (78), et plus précisément dans **la Plaine de Versailles**, la commune de Crespières a été **bâtie à flanc de coteau**, délimitée au sud par le ruisseau de Gally, affluent de la Mauldre, petite rivière française. Limitrophe d'Orgeval, Feucherolles, Mareil-sur-Mauldre, **la commune de Crespières est traversée d'est en ouest par la route départementale 307 qui relie Paris** à Mareil-sur-Mauldre et du nord au sud par **la route départementale 198** qui fait la jonction entre les Alluets-le-Roi et Thieval-Grignon. Commune rurale de **1641 habitants**, Crespières se caractérise par la **jeunesse de sa population**, son taux de personnes âgées de plus de 60 ans étant bien inférieur à celui de la moyenne nationale.

Commune également **très résidentielle**, Crespières est reconnue économiquement pour son **agriculture** ainsi que pour la **production de biscuits** « Les deux gourmands ». L'église Saint-Martin, édifice du XII$^{ème}$ siècle classé à l'Inventaire des monuments historiques ; Le château de Wideville de style Louis XIII ; Le lavoir construit au XIX$^{ème}$ siècle et entièrement rénové en 2019 ; Le château de Sautour datant des XVII$^{ème}$ et XVIII$^{ème}$ siècles, que nous avons **l'immense fierté de réhabiliter**, sont des **lieux culturels et patrimoniaux incontournables** dans cette localité de l'Ile-de-France.




LE DÉPARTEMENT DES YVELINES « Chiffré »



Superficie **: 2 284,4 KM²**
Population (2018) **: 1 441 398 HABITANTS**
Densité de la population (2018) **: 768 HAB./KM²**
Communes (2021) : **259**
Espaces verts : **2 800 HECTARES D'ESPACES NATURELS**
Tourisme **: 500 000 ÉTRANGERS EN MOYENNE CHAQUE ANNÉE**
Étudiants **: 34 300 INSCRITS DANS UN ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR**
Potentiel locatif **: 40 % DES MÉNAGES LOCATAIRES**
Rendement locatif **: PROCHE DE 4,27%**
Loyer moyen **: 18 EUROS/M²**



UN PEU D'HISTOIRE

# le Château de Sautour

La construction du château de Sautour, également appelé le Grand hôtel de Sautour, débute à partir de la première moitié du XVIIe siècle. Il sera agrandi et restructuré le siècle suivant. A l'origine, mais certaines incertitudes subsistent, le château appartiendrait à Claude de Picquet. Ses héritiers ont vendu le domaine à Louis Petit, un contrôleur des bâtiments du roi, en 1681. Après sa mort, à Crespières, en 1713, le château de Sautour est occupé par la famille de Bullion au XVIIIe siècle. Le château est vendu en 1780 par leur héritière, Anne-Julie-Françoise de Crussol, duchesse de La Vallière, à Jean-Baptiste Daniel de Crux. Le domaine reste en possession des marquis de Crux jusqu'en 1924. Et, en 1960, le château de Sautour est racheté par Michel de Bourbon-Parme qui y vit jusqu'en 1989. Le château passe ensuite entre les mains de différents promoteurs immobiliers qui n'entretiennent pas la bâtisse. Le château se dégrade lentement. Dans les années 2000, les jardins disparaissent et le château tombe en ruine.

RUE SAINT-MARTIN

# LE CHÂTEAU DE CRESPIÈRES,

## Son état aujourd'hui

Le château est édifié dans le parc de Crespières, arboré en partie Nord-Est et dégagé côté Sud-Ouest. D'une hauteur de près de 20 mètres, long de 33 mètres, l'immeuble est flanqué de deux tours carrées. La bâtisse présente des éléments de modénature en enduits de façades et d'autres éléments situés à l'intérieur sont également identifiables : deux cages d'escalier en pierre, des soubassements partiels en bois, des moulures et rosaces aux plafonds ainsi que des cheminées. Dans l'ensemble, le château est aujourd'hui considéré comme très dégradé mais tout sera mis en œuvre pour reconstruire et mettre en valeur le caractère architectural du château.



LE COIN TRAVAUX



- Conservation et restauration des modénatures de façades
- Remplacement des gouttières à l'identique
- Remplacement des menuiseries extérieures en zinc
- Remplacement des volets extérieurs et des fenêtres
- Création de lucarnes dans les toitures
- Restauration complète des plafonds, murs, sols et parties communes
- Parties privatives entièrement réhabiitées
- Amélioration du confort thermique et acoustique







# Le château de Crespières, rue Saint-Martin : SA RÉHABILITATION

A l'instar de toutes les bâtisses prises en charge par Angelys Group, tous les éléments identifiables seront autant que possible conservés et restaurés. Ceux qui ne pourront l'être, seront éventuellement restitués conformément aux dispositions d'origine, de la faisabilité technique et du coût de l'opération.

Les points essentiels de cette réhabilitation : le principe constructif et structurel sera renforcé sans être modifié ; les techniques de réfection seront respectueuses du bâti d'origine ; toutes les réfections seront réalisées au moyen de matériaux d'origine et avec des techniques de mise en œuvre traditionnelles et dans le respect des règles de l'art.

Cette opération d'exception est idéale pour les étudiants ainsi que pour les familles et elle répond aux attentes d'investisseurs intéressés par l'investissement locatif, l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire.









**12 LOTS : 4 T2 D ; 2 T3 ; 4 T3 D ; 2 T4 D**
**LOCAUX VÉLOS + LOCAUX POUBELLES**

NIVEAUX : **R+3**

DÉFISCALISATION : **PINEL - VEFA**

LIVRAISON PRÉVISIONNELLE
**30 MOIS À COMPTER DE L'ACTE D'ACQUISITION DU LOGEMENT**



En 20 ans, Angelys Group est devenu un acteur majeur de **la restauration d'immeubles anciens** situés essentiellement en centre-ville. Présent dans les plus grandes villes de l'hexagone, Angelys Group offre une expérience de **plus de 150 opérations de restauration** depuis sa création auxquelles s'ajoutent la **cinquantaine de réhabilitation** qu'il conduit chaque année.

**Structure indépendante**, Angelys Group maîtrise l'ensemble du processus lié à un **investissement locatif**. De plus, à travers ses deux filiales, Angelys Group répond également à des attentes spécifiques : **Monuments Historiques Angelys Group** intervient sur des bâtisses classées au registre des Monuments Historiques tandis que l'entité **Angelys Resort** se charge des acquéreurs tentés par l'hôtellerie.

Angelys Group se caractérise aussi par son **attachement aux principes du développement durable** : il met tout en œuvre pour améliorer la qualité de l'habitat.



## NOTRE PACK CONFIANCE

*(Des garanties offertes par Angelys Group)*

- **Prix fixes et forfaitaires**
- **Garantie de bon achèvement des travaux dans le respect des délais prévus.**

## NOTRE PACK ASSURANCE

- **La location**
- **La gestion locative**
- **Loyers impayés, dégradation**
- **Vacance locative**

*(Toutes ces prestations sont assurées par l'agence immobilière d'Angelys Group, Angelys l'immobilier.)*

# ANGELYS GROUP







46 RUE DE PROVENCE - 75009 PARIS
379 CHEMIN DE CABESTANY À BOMPAS - CHEMIN DE LA GLACIÈRE - 66000 PERPIGNAN

TEL +33 (0)4 68 63 67 20 / FAX +33 (0)4 68 63 67 29

INFO@ANGELYS-GROUP.COM - WWW.ANGELYS-GROUP.COM