



PASSAGE  
— DE —  
L'ORANGERIE



Eligible au dispositif fiscal  
**MALRAUX**





## PASSAGE DE L'ORANGERIE

29, rue du Général Leclerc  
78 000 Versailles

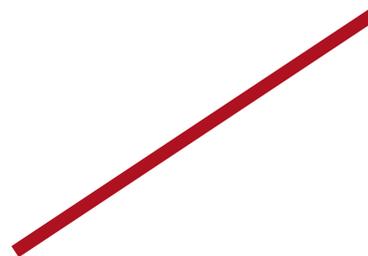


PASSAGE  
DE  
L'ORANGERIE



**UN BIEN D'EXCEPTION**

À deux pas du Château  
du Roi Soleil





# VERSAILLES

Reine du Grand Siècle

**Versailles est née de la volonté d'un homme, le Roi-Soleil, dont le désir de grandeur était sans limite.**

Ainsi il fit du pavillon de chasse de son père Louis XIII, sa demeure et le siège du gouvernement dès 1682.

La cité royale fut dès lors conçue comme un complément indispensable du Château. Les étapes de son développement se trouveront intimement liées aux séjours du Roi et de la Cour.

Pour avoir été un temps la capitale de la France et le lieu de résidence de Louis XIV, Versailles a bénéficié du travail et du génie d'architectes et d'urbanistes exceptionnels. Rien n'était trop beau pour la ville royale.

Elle a ainsi hérité d'une grande cohérence de styles dans ses quartiers historiques et de bâtiments remarquables... un patrimoine protégé depuis et qui a guidé et encadré le développement urbain de la ville.

Versailles a pris et conservé tout le meilleur de la période la plus riche de l'histoire de France, dénommée le Grand Siècle.

De son royal rayonnement, la ville n'a fait qu'étendre le périmètre. Du monde entier les touristes affluent vers le Château, admirant sa grandeur, la symétrie parfaite de son architecture et de ses jardins, lieu de grands spectacles et d'expositions d'Art contemporain.

De la Place d'Armes, quelques pas de plus et c'est dans les rues des quartiers historiques Saint-Louis et Notre-Dame que Versailles continue de dévoiler ses bijoux secrètement protégés.



“CE QUE J’AI VU DE PLUS BEAU  
À PARIS, C’EST VERSAILLES.”

—  
Pierre de Nolhac,  
Conservateur (de 1892 à 1919) du musée  
du Château de Versailles





# UNE VILLE ROYALE

Aux portes de Paris

## Un cadre prestigieux

Mondialement connu pour son château, le domaine de Versailles est l'un des premiers sites à avoir été inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, en 1979, pour son influence sur le développement de l'architecture et de la création de paysages, pour son témoignage unique, mais aussi pour sa représentation d'un chef d'œuvre du génie créateur humain. Versailles est l'une des toutes premières villes touristiques de France.

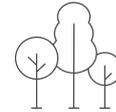
## Une situation idéale

Située à seulement 15 km de Paris, la commune jouit d'une excellente desserte autoroutière et ferrovière. Son parc immobilier de qualité a contribué à faire de Versailles une commune très prisée.





**90 000**  
habitants



**86,5 hectares**  
d'espaces verts



**65 km**  
de pistes cyclables

## Une qualité de vie sans égal

Ville-préfecture dynamique de 90 000 habitants, Versailles est reconnue pour sa qualité de vie. Quartiers aérés, larges avenues, nature très présente, la ville offre aussi à ses habitants une grande richesse culturelle, des commerces de qualité et un vaste réseau de transports.

Considérée par ses habitants comme "la ville de province la plus proche de Paris", Versailles offre tous les attraits d'une ville paisible en même temps qu'elle bénéficie du rayonnement de la capitale et du dynamisme impulsé par le tourisme. Le charme de ses quartiers historiques, l'animation de ses commerces de proximité, la présence d'enseignes de luxe et un sentiment partagé de sécurité en font une ville d'exception où il fait bon vivre.



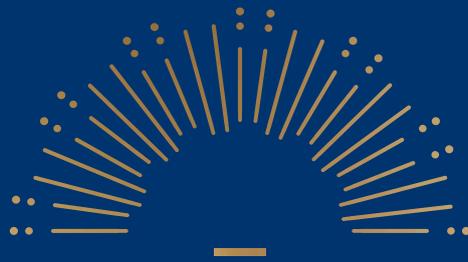
### L'ARCHITECTE DU PROJET

**Gilbert Lazare,**  
Architecte DPLG à Versailles

Versillais d'adoption, Gilbert Lazare apporte au projet de réhabilitation du Passage de l'Orangerie, sa parfaite connaissance de la texture urbaine des quartiers historiques de Versailles.

Architecte DPLG, Gilbert Lazare a déjà travaillé sur d'autres projets de même nature à Versailles, avec pour défi de réconcilier des époques de construction éloignées dans un projet de réhabilitation harmonieux et respectueux.





Au cœur du quartier  
**SAINT-LOUIS**

**AU PASSAGE  
DE L'ORANGERIE**

vous vivrez au cœur  
même du prestigieux  
et commerçant  
Quartier Saint-Louis,  
le plus prisé  
de la Ville Royale.



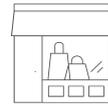
## UNE LOCALISATION IDÉALE

29, rue du Général Leclerc  
78000 Versailles



à 800 m

de la Place d'Armes  
du Château de Versailles



à 400 m

de l'Avenue de Paris,  
au cœur des rues commerçantes



à 15 km de Paris

Accès très rapide aux  
autoroutes A13, A12 et A86



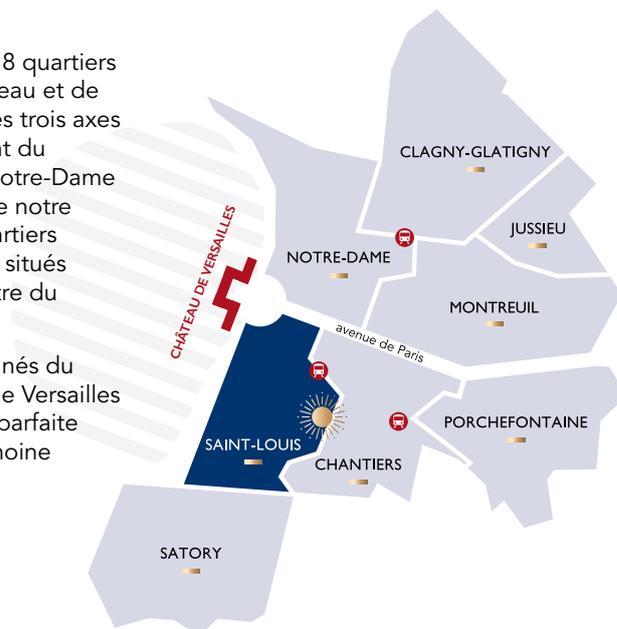
### Gares de Versailles

à 200 m  
de Versailles - Rive Gauche  
à 1 km  
de Versailles - Chantiers  
à 1 km  
de Versailles - Rive Droite

## Versailles et ses huit quartiers

La ville est découpée en 8 quartiers dont 4 en limite du Château et de l'avenue de Paris, l'un des trois axes majeurs de la ville partant du Château. Les quartiers Notre-Dame et Saint-Louis, où se situe notre programme, sont les quartiers historiques de Versailles, situés en limite de part et d'autre du Château.

Les autres quartiers sont nés du développement urbain de Versailles au XIX<sup>e</sup> siècle, dans une parfaite cohérence avec le patrimoine architectural de la ville.



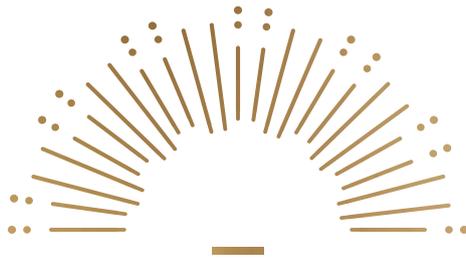


Design

29

Ligne

CAMELIA



## LES ORIGINES

du Passage  
de l'Orangerie

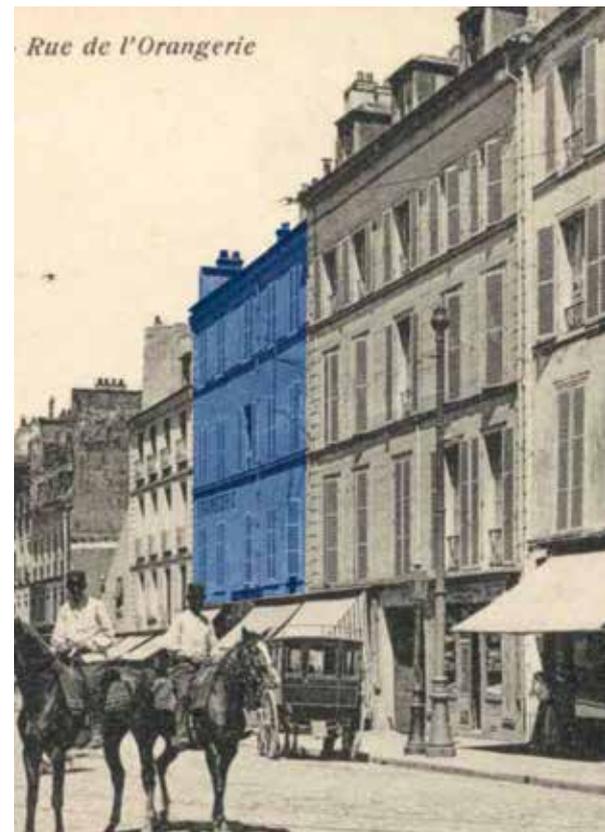
**Le Passage de l'Orangerie est situé dans le Quartier Saint-Louis, quartier historique de Versailles, implanté à proximité du Château.**

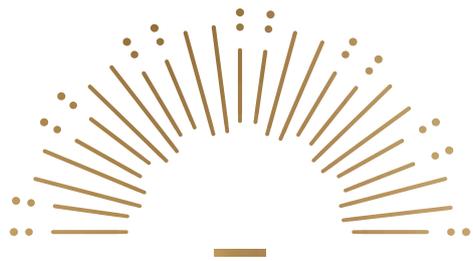
Implanté au cœur du quartier Saint-Louis, le Passage de l'Orangerie se situe à proximité du Château et des rues commerçantes du quartier Saint-Louis, en plein secteur sauvegardé de Versailles.

Historiquement, ces immeubles appartenaient à une famille de grainetiers qui exploitèrent leur commerce au 29 de la rue du Général Leclerc, anciennement Rue de l'Orangerie, jusqu'à la fin du XX<sup>e</sup> siècle.



**EN 1789,  
MIRABEAU  
VÉCUT  
À DEUX PAS  
DE CETTE  
ADRESSE.**





# LE PROJET

de restauration  
et réhabilitation



Proposition d'aménagement pour le lot D 01

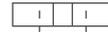


## Des logements où il fait bon vivre

Le projet de réhabilitation prévoit l'aménagement **de 11 appartements, du studio au 4 pièces** répartis sur 4 bâtiments abrités par une **paisible cour intérieure.**



## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ



### Les cuisines

#### T1

Plans de travail en **Quartz** et finition **Silestone.**

Électroménagers de la marque **Bosh** ou équivalent.

Plaque en vitrocéramique 2 feux

Réfrigérateur

Hotte télescopique

Robinetterie de la marque **Grohe** ou équivalent.

#### T2 et plus

Des plans de travail en **Quartz** et finition **Silestone.**

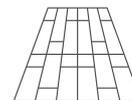
Électroménagers de la marque **Bosh** ou équivalent.

Plaque en vitrocéramique 4 feux

Four encastré en inox

Hotte télescopique

Robinetterie de la marque **Grohe** ou équivalent.



### Les revêtements de sol

#### Pièces sèches

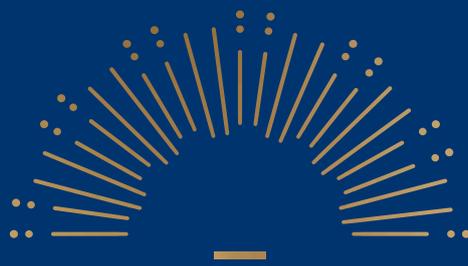
Les sols existants présentant un caractère patrimonial seront conservés et restaurés.

Sols en parquet contrecollé avec plinthes de 100mm.

#### Cuisines, salles d'eau, salles de bain

Les sols existants présentant un caractère patrimonial seront conservés et restaurés.

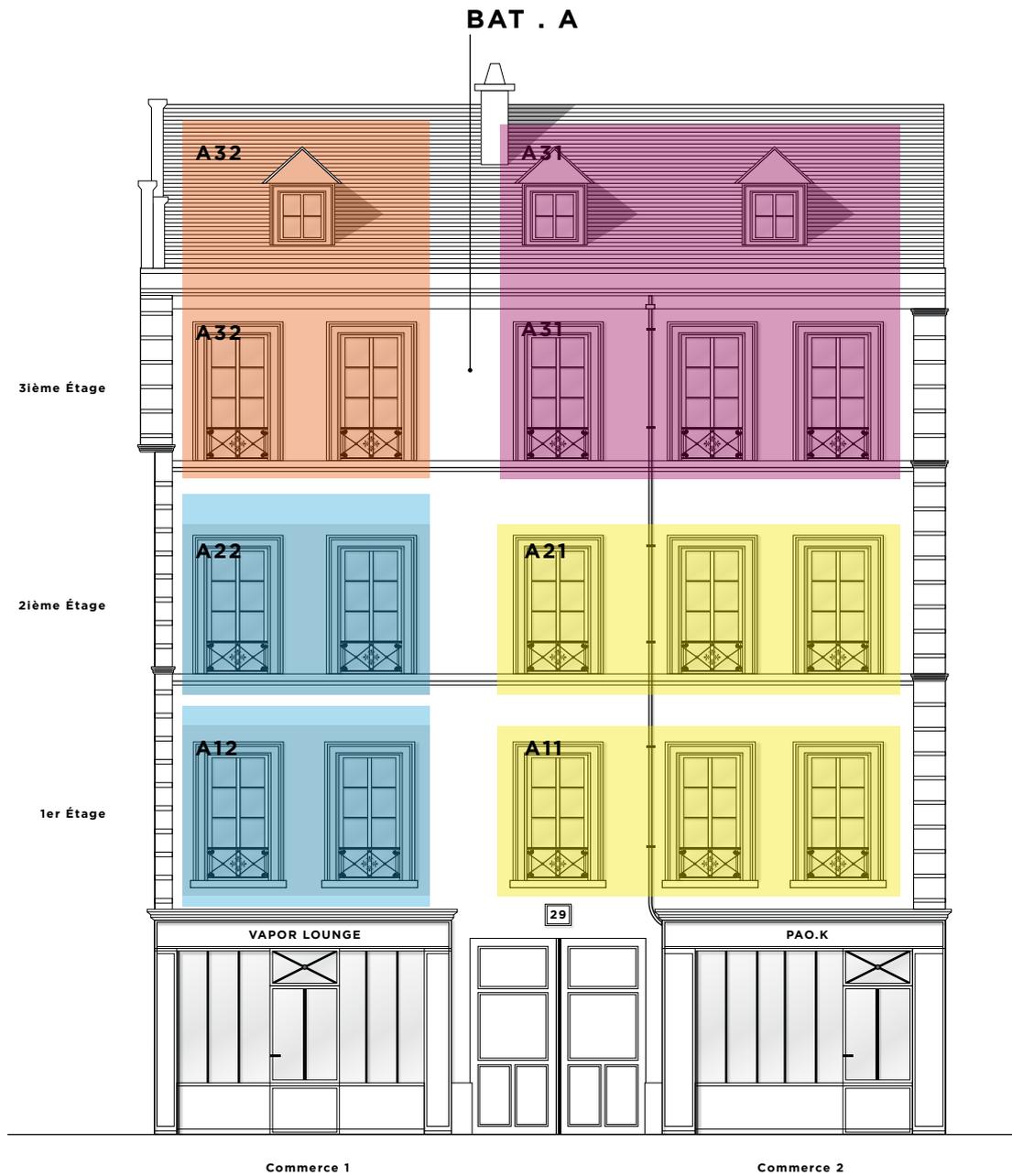
Sols en carrelage en grès cérame.



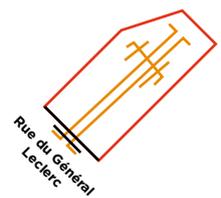
# LES FAÇADES

Plans de répartition

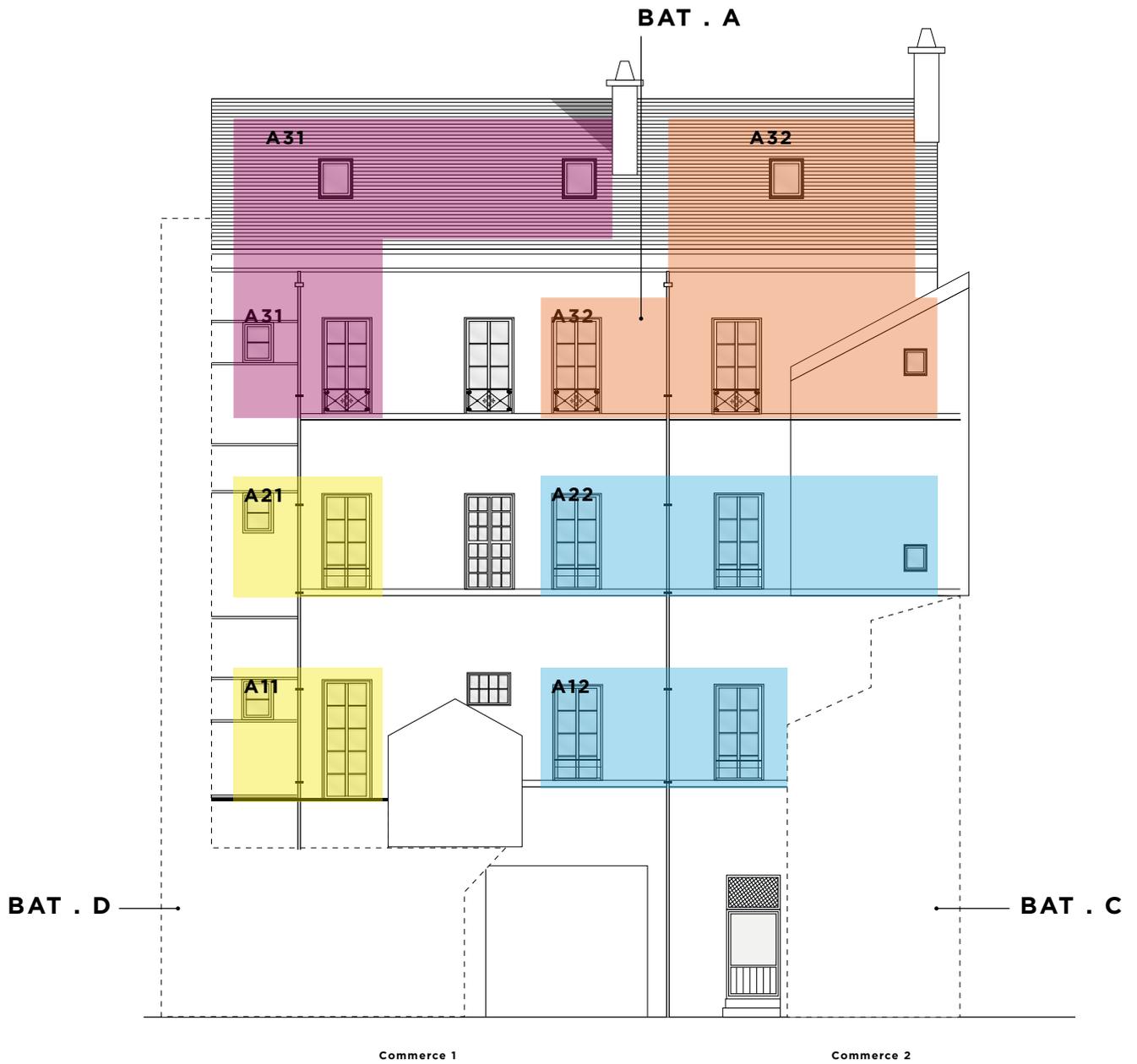
# BÂTIMENT A



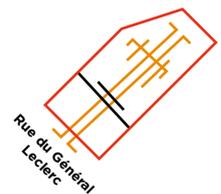
● T2 ● T3 ● T3 Duplex ● T4 Duplex



# BÂTIMENT A



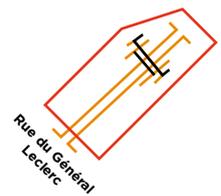
● T2 ● T3 ● T3 Duplex ● T4 Duplex



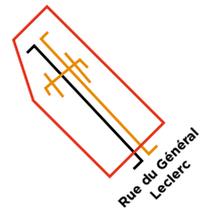
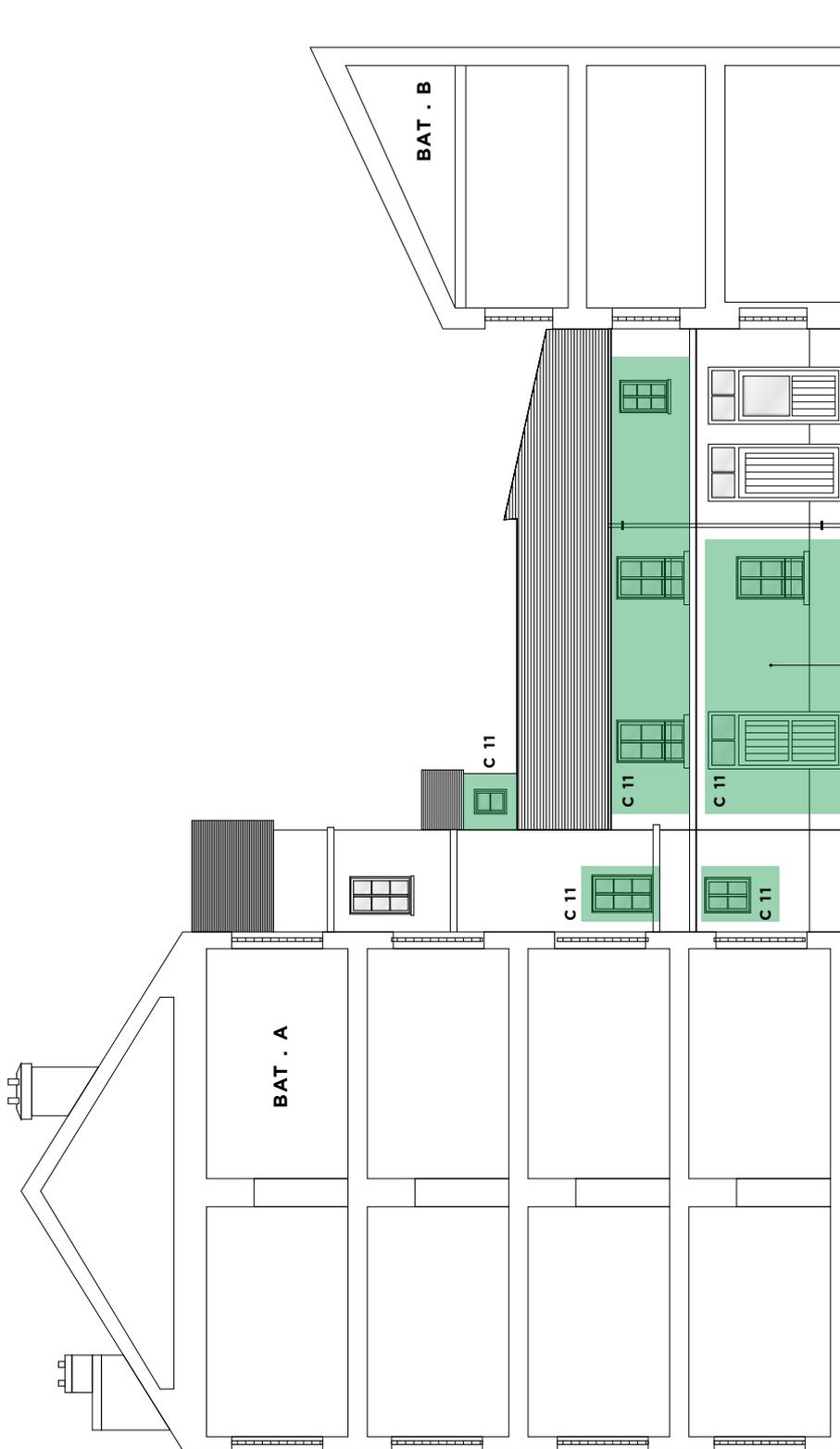
# BÂTIMENT B



● T1 ● T3

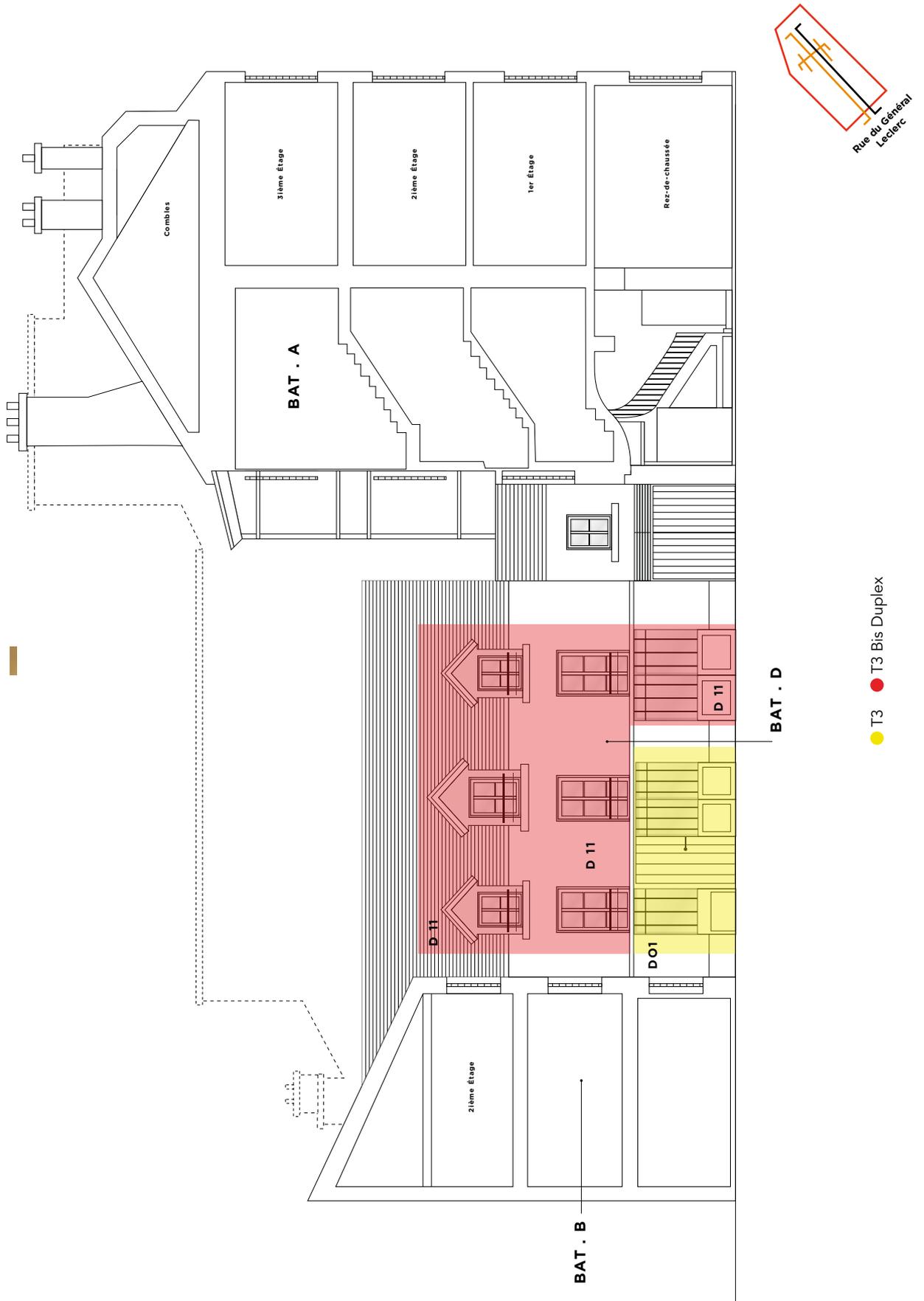


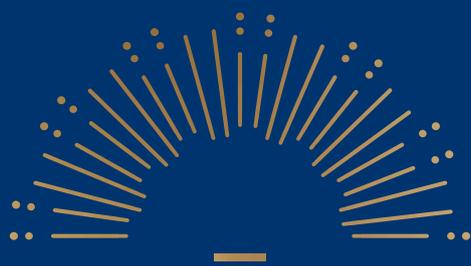
# BÂTIMENT C



● T2 Duplex

# BÂTIMENT D





# LES NIVEAUX

Plans de répartition





# DEUXIÈME ÉTAGE



Rue du Général Leclerc



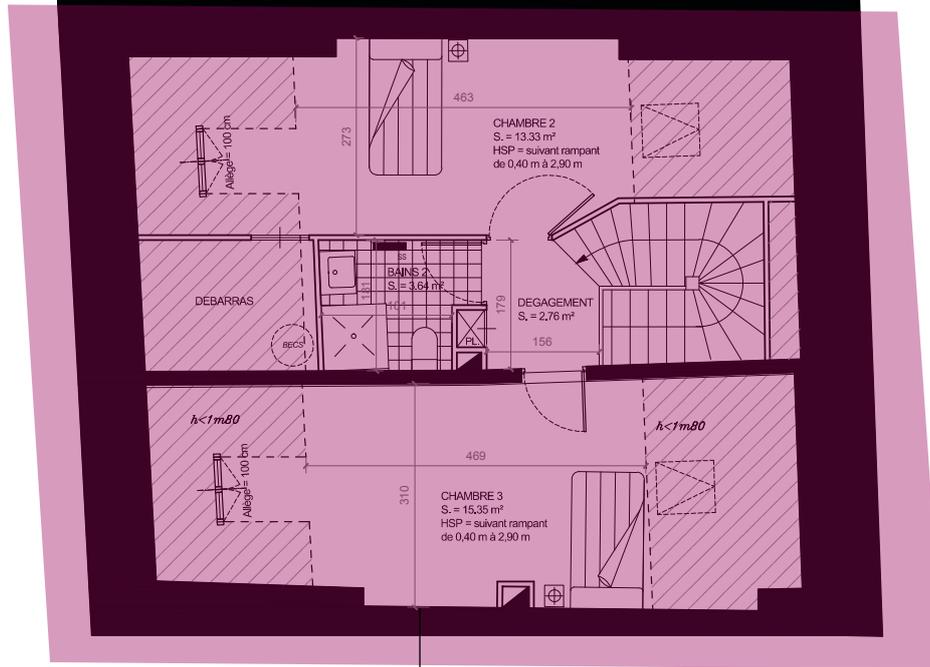
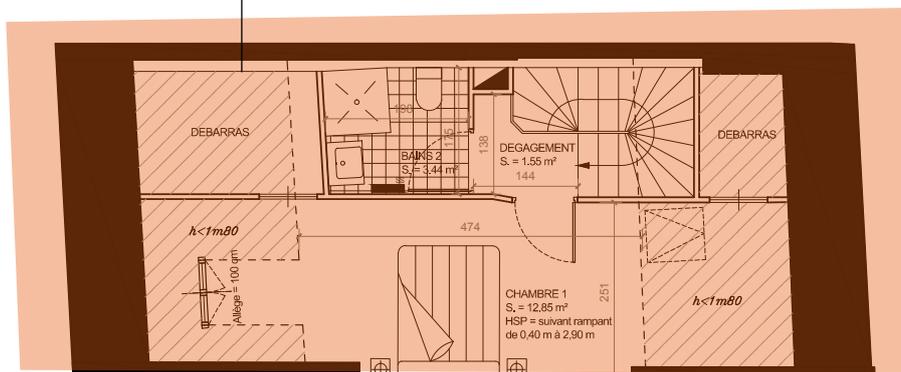
- T1
- T2
- T3
- T3 Bis Duplex



# QUATRIÈME ÉTAGE

Rue du Général Leclerc

A32



A31

● T3 Bis Duplex ● T4 Duplex







## Un investissement éligible au dispositif **MALRAUX**

Situé au cœur du secteur sauvegardé de Versailles, le Passage de l'Orangerie ouvre droit au bénéfice des avantages fiscaux du dispositif Malraux pour toute acquisition d'un appartement.

### Avantage et conditions du régime fiscal

- **Une réduction d'impôt de 30 %** du montant des travaux, dans les limites suivantes :

**Montant :** l'assiette de réduction est plafonnée à 400 000 € de travaux sur 4 années glissantes (soit jusqu'à 120 000 € de réduction d'impôt au total). Ce plafond s'entend pour l'ensemble des opérations « Malraux » réalisées par le contribuable.

**La durée :** la réduction d'impôt s'applique aux travaux réalisés et payés l'année de délivrance du permis de construire et les 3 années suivantes.

- **Une obligation de location** du bien non meublé soit en résidence principale (logement), soit dans le cadre d'un bail commercial ou professionnel (locaux d'activités) pendant une durée de 9 ans.

### La VIR - Vente d'Immeuble à Rénover

- Le contrat de vente établi en VIR engage le vendeur sur la réalisation, le montant et le délai de réalisation des travaux.
- Le contrat en VIR inclut une garantie d'achèvement des travaux sous forme d'une caution délivrée par une banque ou une compagnie d'assurance.

### LE DISPOSITIF FISCAL MALRAUX

La loi Malraux du 4 août 1962 a été conçue pour renforcer la législation sur la protection du Patrimoine historique et esthétique français. Ce dispositif a grandement facilité la restauration immobilière des centres des plus belles villes de l'Hexagone.

*" Si nous laissons détruire ces vieux quais de la Seine semblables à des lithographies romantiques, il semblerait que nous chassions de Paris le génie de Daumier et l'ombre de Baudelaire "*

**André Malraux,**  
lors de la présentation de son projet de loi, le 4 août 1962



# 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**

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.

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

**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 Patrimoine confiance**

- Garantie financière d'achèvement
- Garantie décennale des entreprises contractantes
- Délai garanti de la durée des travaux
- Assistance fiscale et juridique



### **NOTRE SERVICE RELATION CLIENT**

Pour mieux vous connaître  
Pour mieux vous accompagner  
Pour mieux vous informer  
**[vous-et-nous@histoire-patrimoine.fr](mailto:vous-et-nous@histoire-patrimoine.fr)**



## PASSAGE DE L'ORANGERIE

---

### CE QU'IL FAUT RETENIR

#### Une localisation unique

Versailles, ville d'Histoire et Préfecture  
des Yvelines

•  
Centre-ville, proche de tous les commerces  
et des Gares de Versailles

•  
À 2 pas du Château de Versailles

#### Un bien d'exception

Situé au cœur du quartier sauvegardé  
de Versailles

•  
Des appartements uniques, de style atelier

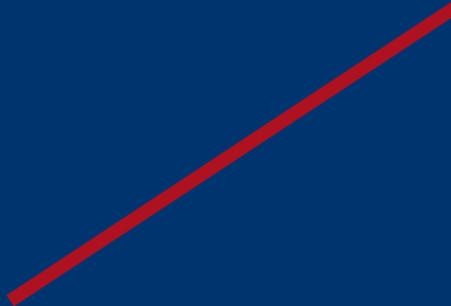
#### Des prestations de qualité

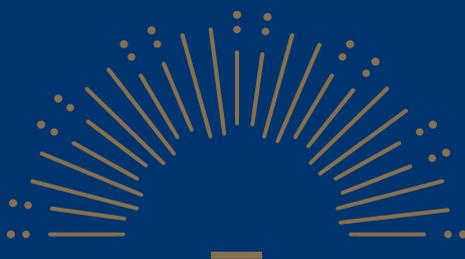
Cour intérieure, offrant un environnement  
calme au quotidien

•  
Une cour et une terrasse privative  
suivant les appartements

•  
Un bien éligible au dispositif fiscal Malraux

Le Passage de l'Orangerie  
sera le treizième projet de rénovation  
et réhabilitation des équipes  
d'Histoire & Patrimoine à Versailles.





## LE PATRIMOINE, C'EST NOTRE HISTOIRE.

Le Groupe Histoire & Patrimoine est un opérateur immobilier de référence. Fort d'une expérience de plus de 20 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<sup>e</sup> au XX<sup>e</sup> 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.



HISTOIRE &  
PATRIMOINE

[contact@hpre.fr](mailto:contact@hpre.fr)

[www.histoire-patrimoine.fr](http://www.histoire-patrimoine.fr)

 **N°Cristal 09 69 32 21 89**

APPEL NON SURTAXE

GRUPE ALTAREA COGEDIM