



Couvent
**DES
RECOLLETS**

2 rue Fréteau de Peny
77000 MELUN

Eligible au dispositif fiscal

**MONUMENT
HISTORIQUE**



**HISTOIRE &
PATRIMOINE**



Édifice emblématique de la ville, le Couvent des Récollets se dresse sur les hauteurs de Melun et son clocher surplombe fièrement la cité.

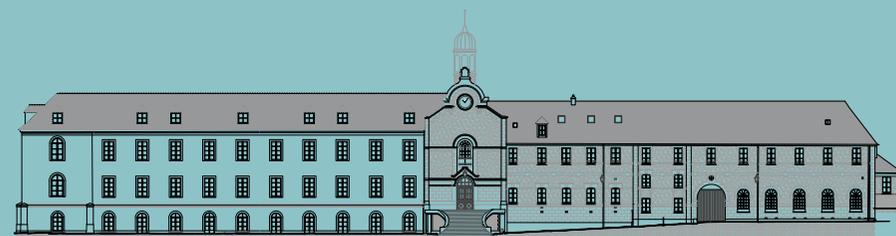
Cet ensemble construit au XVII^e siècle jouit d'un emplacement privilégié à deux pas du centre-ville, et recèle bien d'autres trésors cachés, dont seuls les futurs acquéreurs d'un appartement en son sein détiendront le secret.

Véritable havre de paix à l'architecture majestueuse, le Couvent des Récollets, c'est l'opportunité de vivre dans un espace préservé, en prise directe avec la nature. Déambulez dans le calme de ses galeries, succombez au charme de ses appartements de caractère qui seront réhabilités dans les règles de l'art, profitez d'une pause méditative au sein de son cloître et de ses cours intérieures, et prenez un grand bol d'air en cultivant sur les hauteurs votre propre jardin potager.

A travers ce nouveau programme d'exception, les équipes d'Histoire & Patrimoine auront pour mission de réhabiliter et redonner vie à cet édifice, dans le respect des caractéristiques historiques et architecturales qui en font sa singularité.

Eligible au dispositif fiscal

**MONUMENT
HISTORIQUE**



Les points clés

2 rue Fréteau de Peny 77000 Melun



LE PROGRAMME

- 68 appartements
- Du T1 au T4 de 17 m² à 90 m²
- Le programme prévoit la réhabilitation de l'immeuble, façades, toitures, menuiseries, parties communes et privatives
- L'aménagement des appartements, conformément au permis de construire accordé
- Architecte : Grégoire Oudin, Architecte du Patrimoine



LES POINTS FORTS

- Une situation privilégiée sur les hauteurs de Melun
- Des accès faciles et rapides à Paris
- Cours intérieures et cloître
- Jardins privatifs pour certains appartements
- Parkings



LA SITUATION

- A 500 mètres du centre-ville
- A 7 minutes en voiture de la Gare de Melun
- A 28 minutes de la gare de Paris-Gare de Lyon



Melun

Une ville active et accueillante...

p5

... et dans l'air du temps

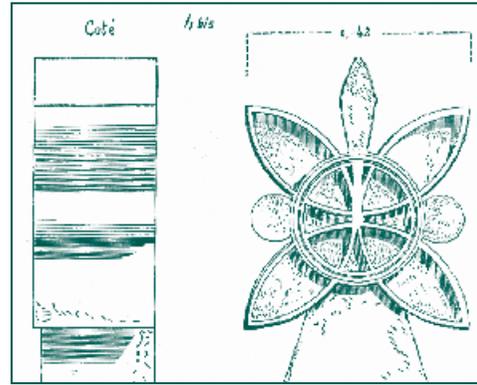
p6

Le charme d'une région touristique, entre ville et campagne

p7

2 000 ans d'histoire

p8



Melun, une ville active et accueillante...

Située entre Seine et forêt de Fontainebleau, avec un port fluvial, de nombreux parcs et jardins, sans oublier 8 km de berges naturelles, Melun est une ville à la campagne, dotée d'une situation privilégiée à 60 km de Paris.

Melun offre non seulement calme et qualité de vie, mais elle est aussi dotée de toutes les infrastructures économiques, commerciales, administratives, culturelles et sportives, ce qui en fait une cité dynamique... où il fait bon vivre !

Région : Île-de-France

Préfecture : Seine-et-Marne

Nombre d'habitants : 41 000 habitants

Siège de l'agglomération Melun

Val-de-Seine, avec 131 000 habitants

Ville d'Art et d'Histoire

Liaisons et dessertes



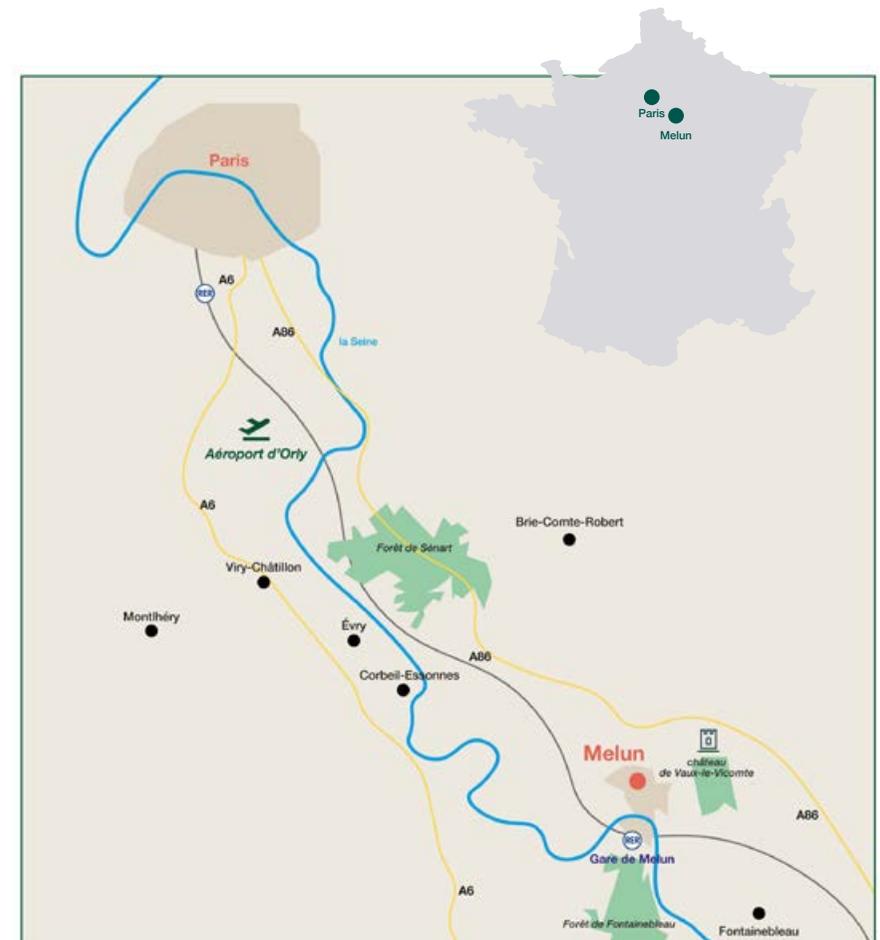
En voiture :

- A 60 km de Paris, via les autoroutes A4, A5 et A6, et la Francilienne N104
- A 43 km de l'aéroport d'Orly
- A 70 km de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle



En transports :

- A 28 minutes de la gare de Paris-Gare de Lyon via la ligne R
- A une heure de la Gare de Lyon en RER D



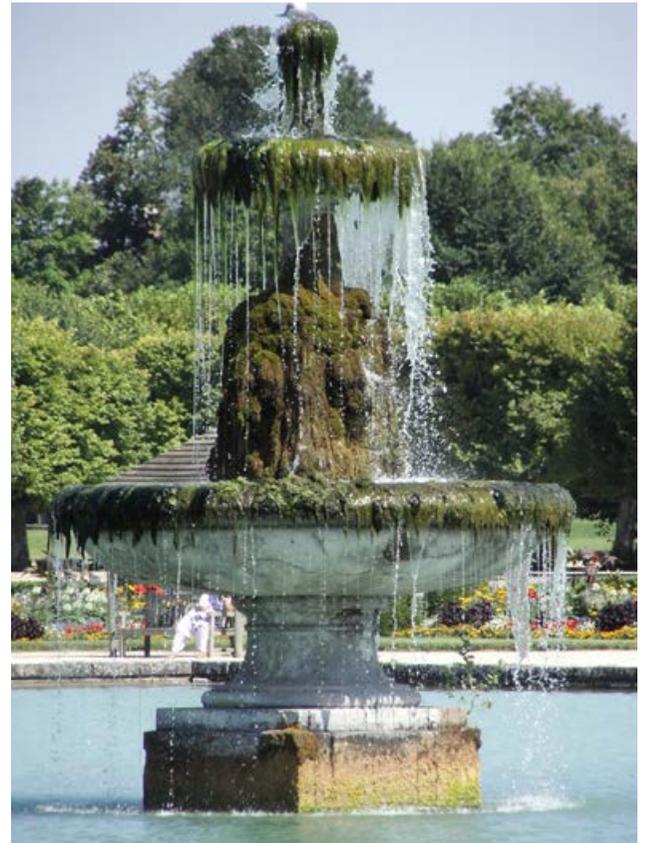


... et dans l'air du temps

Préfecture de Seine-et-Marne, Melun est le principal pôle économique, universitaire et administratif du département. Tournée vers l'avenir, la ville compte des projets d'envergure à l'image du nouveau Santépôle, le plus grand centre sanitaire public/privé de France.

Elle est également engagée depuis plus de 10 ans dans un plan de développement durable composé de 224 mesures concrètes en faveur de l'environnement.

- Plus de 800 commerces
- 8 000 entreprises réparties dans tous les secteurs économiques, notamment les industries pharmaceutiques et de l'aviation
- 50 000 emplois dans la communauté d'agglomération Melun Val-de-Seine





Le charme d'une région touristique, entre ville et campagne

Universitaire, culturelle et sportive, populaire et fière de son patrimoine, Melun se situe au cœur de la Brie et de ses terres à blés. Sa localisation, entre forêt et bords de Seine, offre aux habitants de la ville douceur de vivre, richesse historique, un terroir avec des produits régionaux de qualité...le tout aux portes de Paris. Son port fluvial est la porte ouverte sur la Bourgogne et la Champagne-Ardenne.



Un des autres charmes de Melun est son implantation au cœur d'une région dotée d'une offre touristique exceptionnelle. La capitale et ses monuments se dessinent à l'horizon, tandis qu'à proximité se dressent fièrement les châteaux prestigieux de Vaux-le-Vicomte, Blandy-les-Tours et la collégiale de Champeaux. A quelques kilomètres de là, inspirez-vous et partez sur les traces de Millet, Corot, Rousseau et Sisley à Fontainebleau et Barbizon, villages légendaires des peintres et artistes.

Et pour les amateurs de sensations fortes en famille, cap sur le parc Disneyland Paris, accessible en trois quarts d'heures.

En résumé, Melun, ce n'est pas qu'une cité dynamique, c'est une invitation au voyage, à la culture et à la détente, dans un environnement privilégié.



La collégiale Notre-Dame



L'Ecole des Officiers de la Gendarmerie Nationale



Collégiale Notre-Dame (détail)

2 000 ans d'histoire

Melun est mentionnée pour la première fois en 52 avant J-C. La conquête romaine fait entrer la ville dans l'histoire sous le nom de Metlosedum, « le siège du moissonneur ».

Au Xème siècle, avec l'avènement des Capétiens, Melun obtient les faveurs royales : un château royal est élevé à la pointe de l'île, la cour séjourne régulièrement dans la ville, la collégiale Notre-Dame est fondée par le roi Robert le Pieux... Melun approvisionnait la capitale en farine, transformée sur place et acheminée par la Seine.

La Renaissance contribue à l'essor architectural de la ville. Le patrimoine civil et religieux est embelli, en témoigne l'église Saint-Aspais. Cette époque marque également l'abandon progressif du château par les rois de France qui lui préfèrent le domaine de Fontainebleau.

Au XVIIIème siècle, les anciennes fortifications sont progressivement démantelées pour laisser place à des boulevards. D'importantes casernes témoignent jusqu'au XIXème siècle d'une présence militaire liée à la position stratégique de la ville par rapport à Paris.

Au XIXème siècle, Melun s'industrialise, et devient dès 1800 le siège de la Préfecture de Seine-et-Marne. Le chemin de fer arrive en 1849 et offre un nouveau souffle d'urbanisation. La ville connaît un véritable développement grâce à une industrialisation tournée vers la pharmacie et l'agroalimentaire. En 1945, l'Ecole des Officiers de la Gendarmerie Nationale s'installe à Melun, perpétuant ainsi la présence militaire dans la ville.

Au fil de son histoire, Melun a accueilli d'illustres figures, telles que Abélard, Jacques Amyot, Louis Pasteur, ou bien encore Paul Cézanne.

Quelques monuments, témoignages du riche passé de la ville

Ville d'art et d'histoire, Melun vous invite à déambuler dans ses rues pleines de charme. Tout au long de son parcours historique, découvrez quelques hauts lieux de son patrimoine :

- **La collégiale Notre-Dame** : Fondée par le roi Robert le Pieux, la collégiale est inscrite dès 1840 sur la liste préfigurant celle des Monuments Historiques. Sa nef de 50 mètres de long, avec ses grandes arcades et ses fenêtres hautes, témoigne de l'art roman du XIe siècle en Ile-de-France.

- **L'église Saint-Aspais** : Joyau du gothique flamboyant, classée Monument Historique en 1914, l'église Saint-Aspais a été entièrement reconstruite au XVIe siècle selon les plans de Jehan de Felin, architecte reconnu de la Tour Saint-Jacques à Paris. C'est la plus grande église de la ville.

- **Le prieuré Saint-Sauveur** : il fait partie des monuments les plus anciens de Melun. Une église et une crypte sont attestés archéologiquement dès la seconde moitié du Xe siècle. A la Révolution, il est vendu comme Bien National et est divisé en ateliers, commerces, habitations particulières jusqu'en 1974, date à laquelle les vestiges de l'église sont dégagés par la Ville qui achète l'îlot.

- **L'Hôtel de Ville** : Ancien Hôtel des Cents, puis couvent, il accueille l'administration municipale à partir du milieu du XIXe siècle. C'est en 1882, dans sa cour, que Louis Pasteur confirme l'expérience publique sur la vaccination charbonneuse qu'il avait menée dans la région.



L'église Saint-Aspais



Le prieuré Saint-Sauveur



L'Hôtel de Ville de Melun



Le Couvent des Récollets, un monument emblématique de Melun et chargé d'histoire



Le programme

Descriptif	p12
Le couvent des Récollets	p13
Localisation du programme	p14
Les plans	p16

Descriptif

7 rue Fréteau de Peny 77000 Melun

- 68 appartements
- Du T1 au T4, de 17 m² à 90 m²
- Une situation privilégiée sur les hauteurs de Melun
- Des accès faciles et rapides à Paris
- Cours intérieures et cloître
- Jardins privatifs pour certains appartements
- Parkings



Le Couvent des Récollets, un édifice emblématique et chargé d'histoire

La fondation de l'ensemble remonte en 1606, lorsque les frères de l'ordre mendiant des Récollets s'installent sur le domaine de Charles de Rostaing, seigneur de Vaux-le-Pénil et de Sainte-Liesne. Il est agrandi en 1682 puis reconstruit en 1760 après un incendie déclenché par la foudre.

Le couvent est transformé en hôpital à partir de 1793. Avec le rétablissement des ordres religieux en 1798, l'ordre des sœurs de la Charité s'y installent et procèdent à la restauration de la chapelle.

Au cours du XIXe siècle, les bâtiments connaissent plusieurs phases d'agrandissement, de transformation et d'adaptation afin d'améliorer l'accueil des malades.

L'ordre des Récollets et des sœurs de la Charité quittent successivement le site à la fin du XIXe siècle puis en 1905.

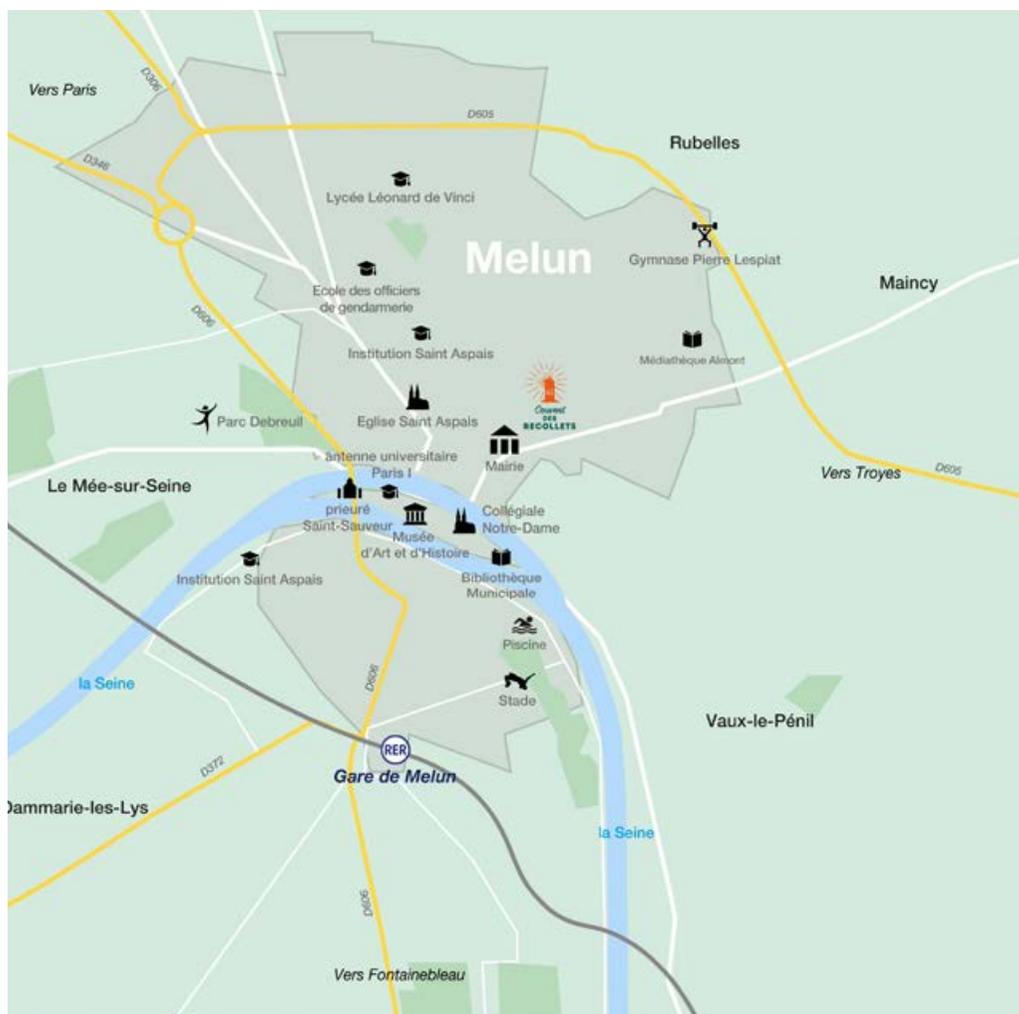
L'hôpital connaît durant le XXe siècle de nouveaux aménagements (construction d'un sanatorium, destruction du cloître...) et ferme dans les années 1980, coïncidant avec l'ouverture du Centre Hospitalier Marc Jacquet implanté plus en amont de la ville.

En 1994, l'ancien couvent des Récollets est protégé par l'inscription à l'Inventaire Supplémentaires des Monuments Historiques. Ses façades et toitures, sa chapelle, son cloître et ses deux escaliers à balustrades en bois du XVIIe siècle y sont également inscrits.

A partir de 2003, un EPHAD est implanté sur la partie Nord du couvent. Il fermera ses portes en 2018.

En 2019, le projet de réhabilitation du site et sa transformation en logements voit le jour. Au tour des équipes d'Histoire & Patrimoine puis des futurs propriétaires d'être les nouveaux passeurs de cette histoire séculaire.





Implanté sur les hauteurs de Melun, le couvent des Récollets est un véritable havre de paix, à deux pas du centre historique de la cité.

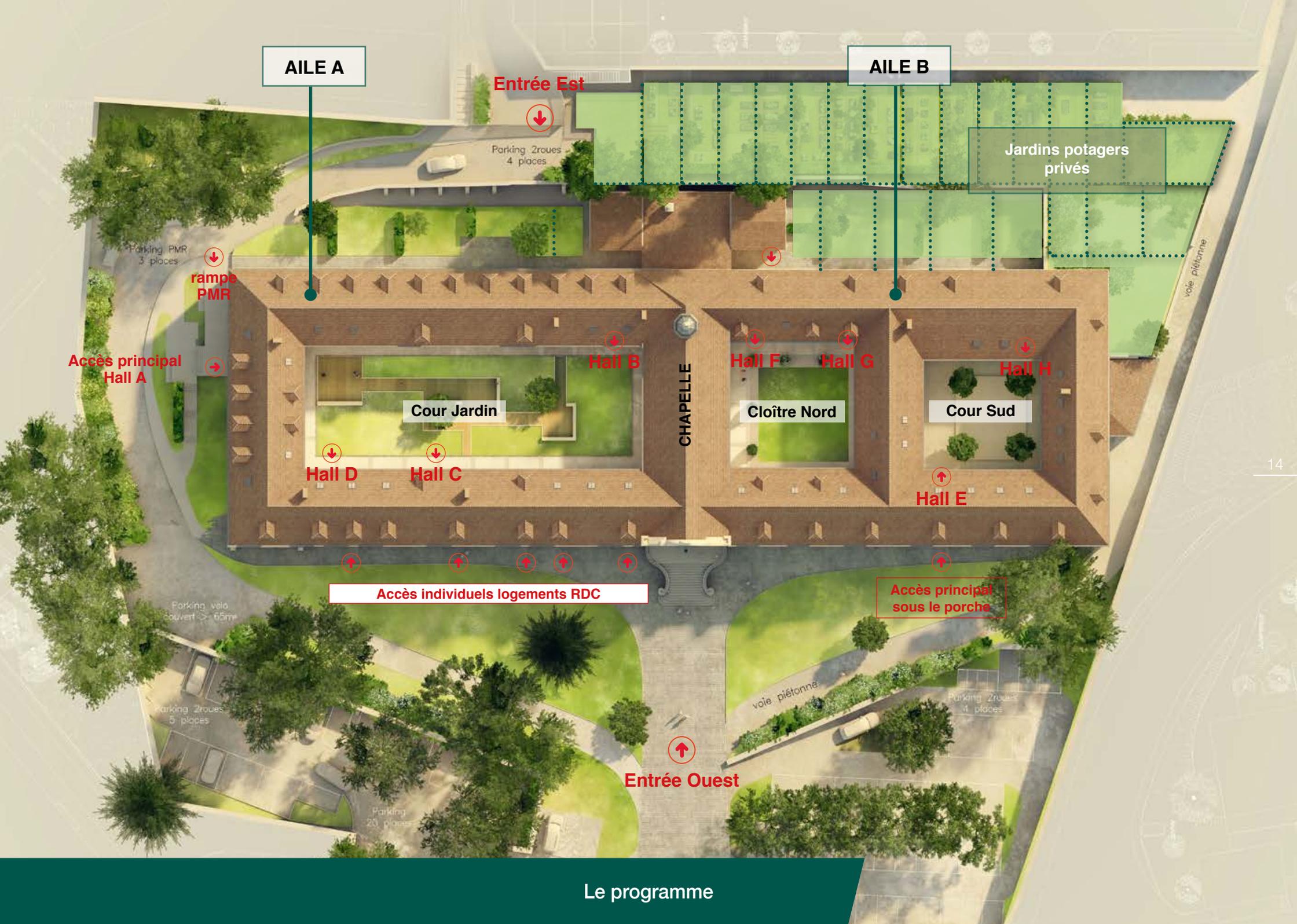
Témoignage de l'évolution historique de la ville et de notre patrimoine religieux, il offre à ses futurs habitants calme, avec sa chapelle en son cœur, son cloître et ses cours intérieurs. Verdures, avec jardins privés et jardins potagers. Et modernité, tout en conservant l'esprit de sérénité et de recueillement de ses frères fondateurs.

Le projet de réhabilitation du Couvent des Récollets, mené sous le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France, prévoit l'aménagement de 68 beaux appartements du 1 au 4 pièces, dans le respect de l'évolution architecturale du site, des éléments classés, de la valorisation des espaces et du choix des matériaux. Des parkings complètent également les biens proposés.

Pour ce premier programme à Melun, nous vous proposons d'investir un lieu d'histoire, qui respire la sérénité...

 A 500 mètres du centre-ville

 A 7 minutes en voiture de la Gare de Melun



AILE A

AILE B

Entrée Est



Parking 2roues
4 places

Jardins potagers
privés

Parking PMR
3 places

ramp
PMR

Accès principal
Hall A



Hall B



Hall F



Hall G



Hall H



Cour Jardin

Cloître Nord

Cour Sud

Hall D



Hall C



Hall E



CHAPELLE

Accès individuels logements RDC

Accès principal
sous le porche

Parking velo
couvert 65m²

Parking 2roues
5 places

voie piétonne

Parking 2roues
1 place

Entrée Ouest





Le Programme
Plans des façades et des niveaux

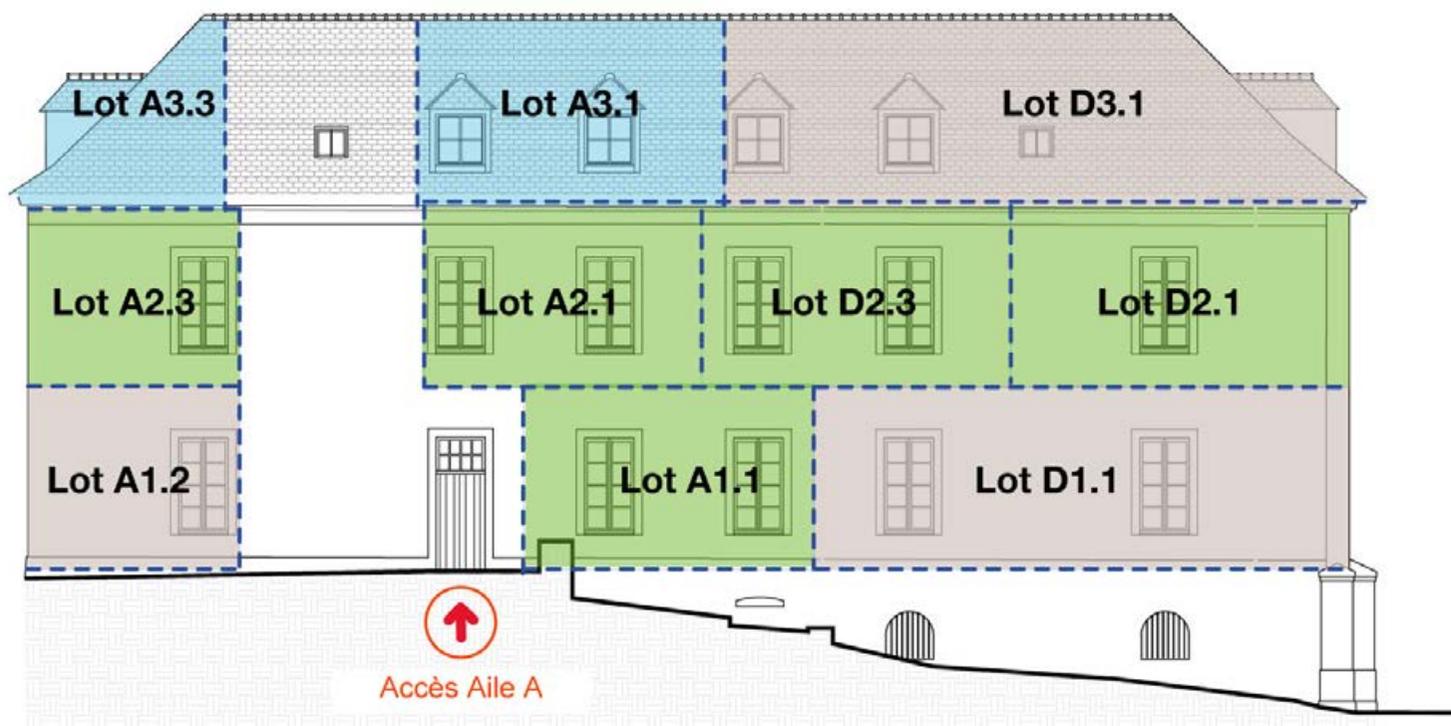
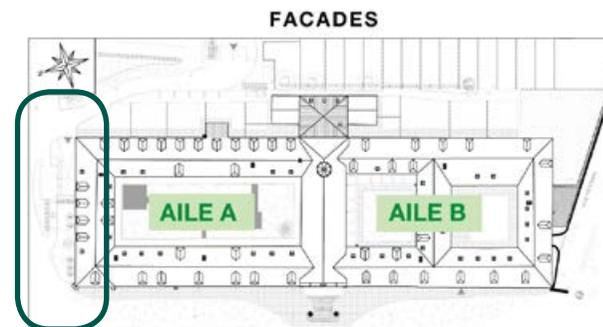
Façade NORD - AILE A

T1

T2

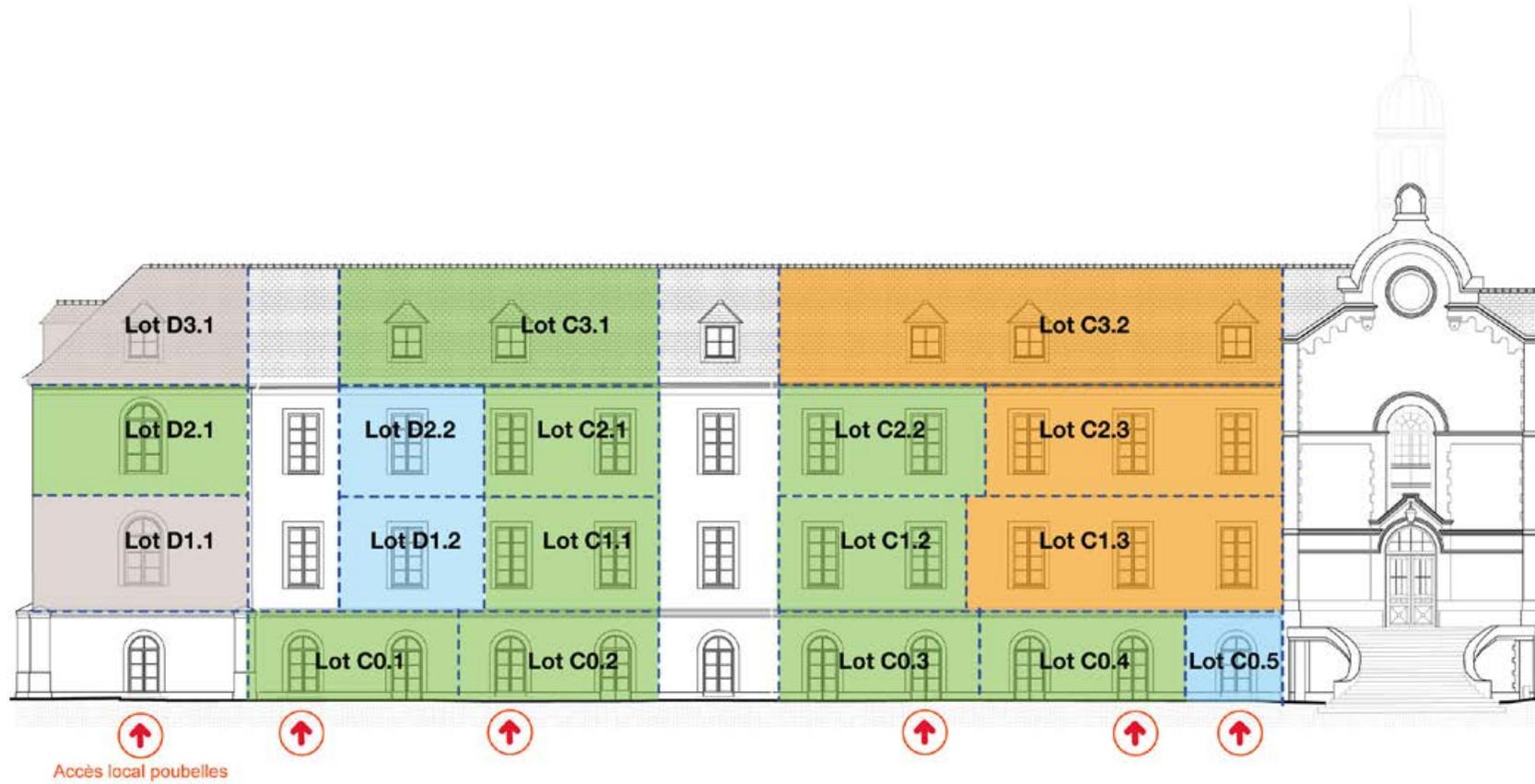
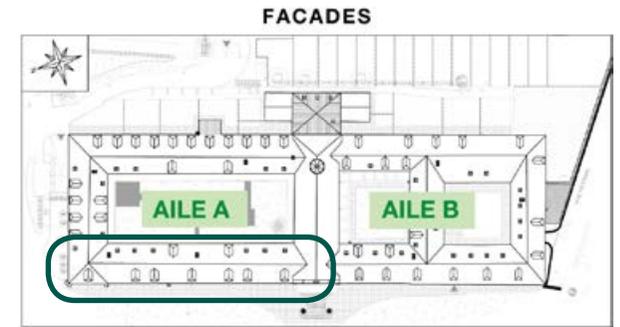
T3

T4



FAÇADE OUEST - AILE A

T1 T2 T3 T4



FAÇADE OUEST - AILE B

T1

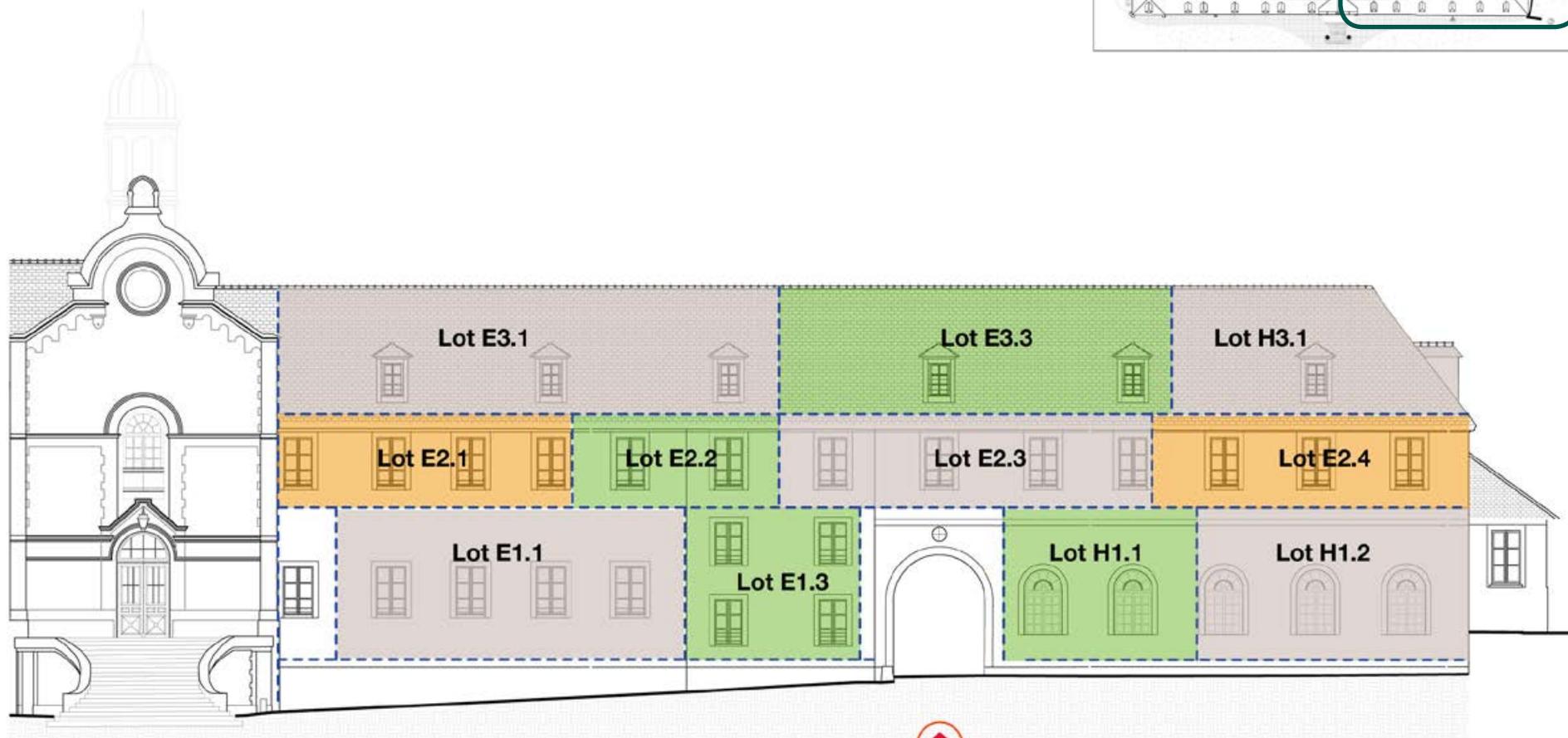
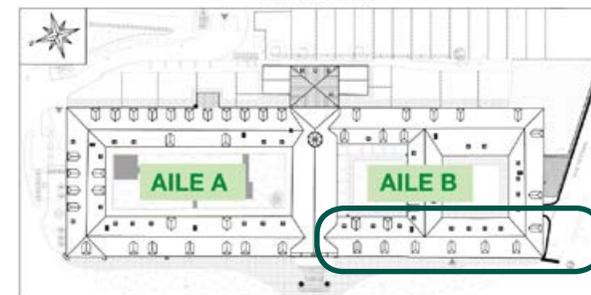
T2

T3

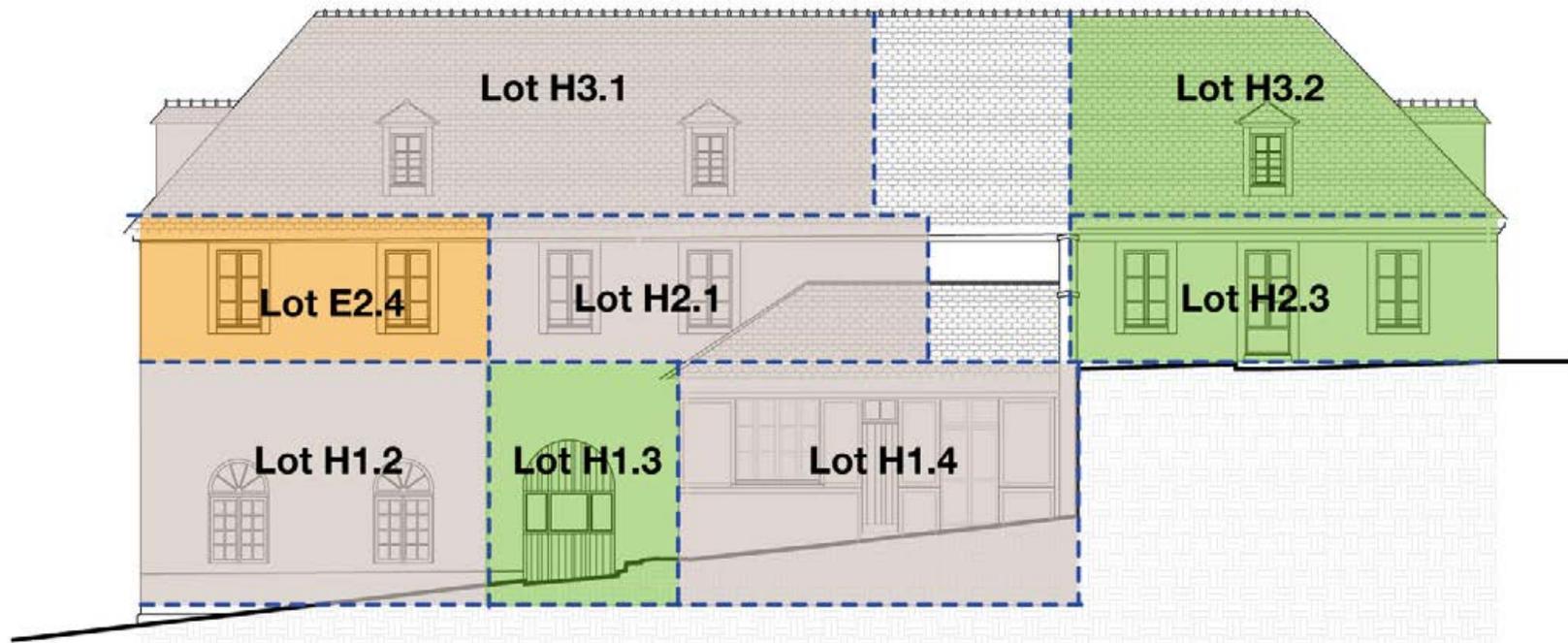
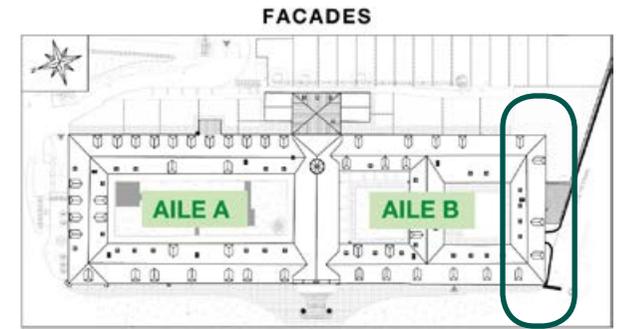
T4



FACADES



Accès logements Aile B



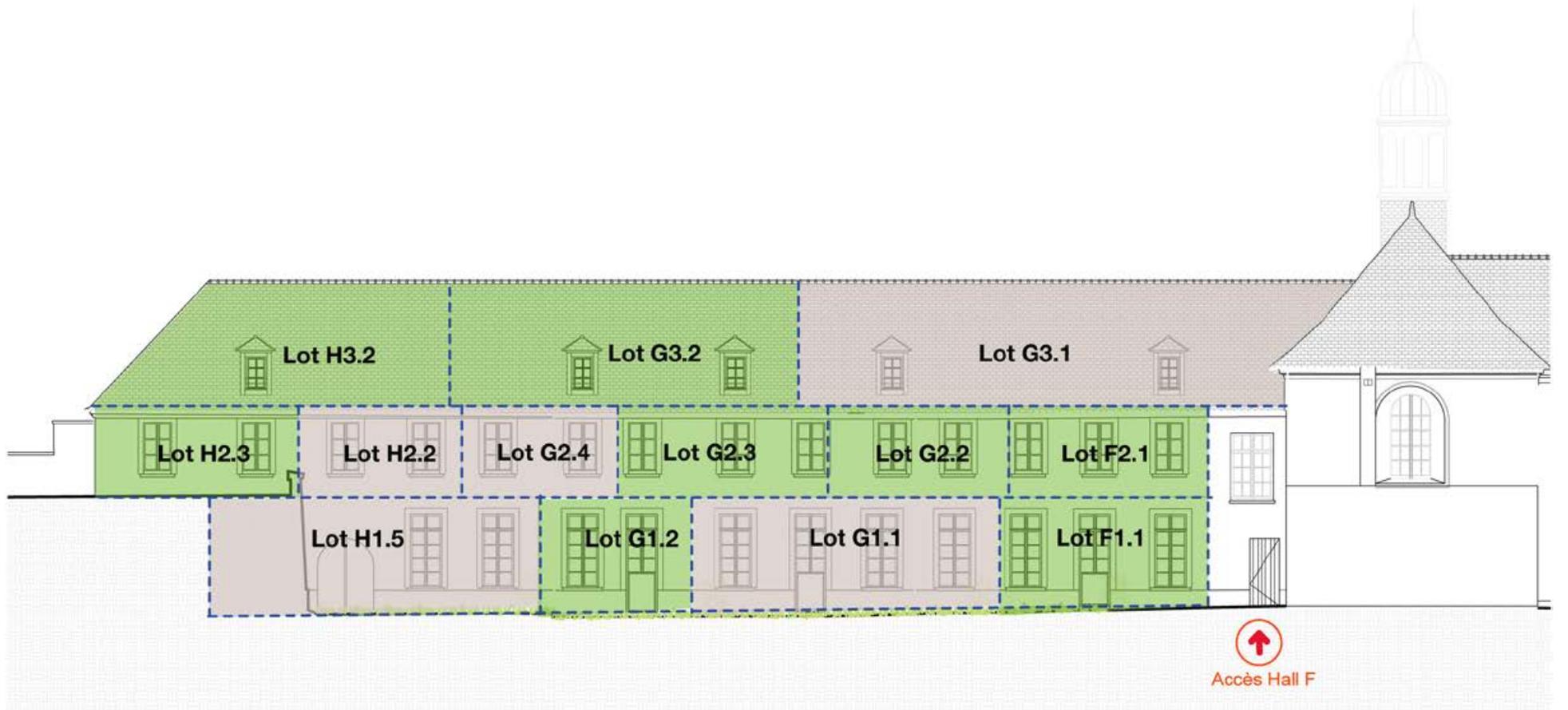
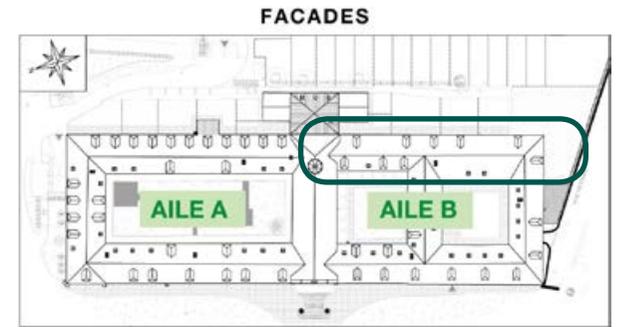
FAÇADE EST - AILE B

T1

T2

T3

T4



FAÇADE EST - AILE A

T1

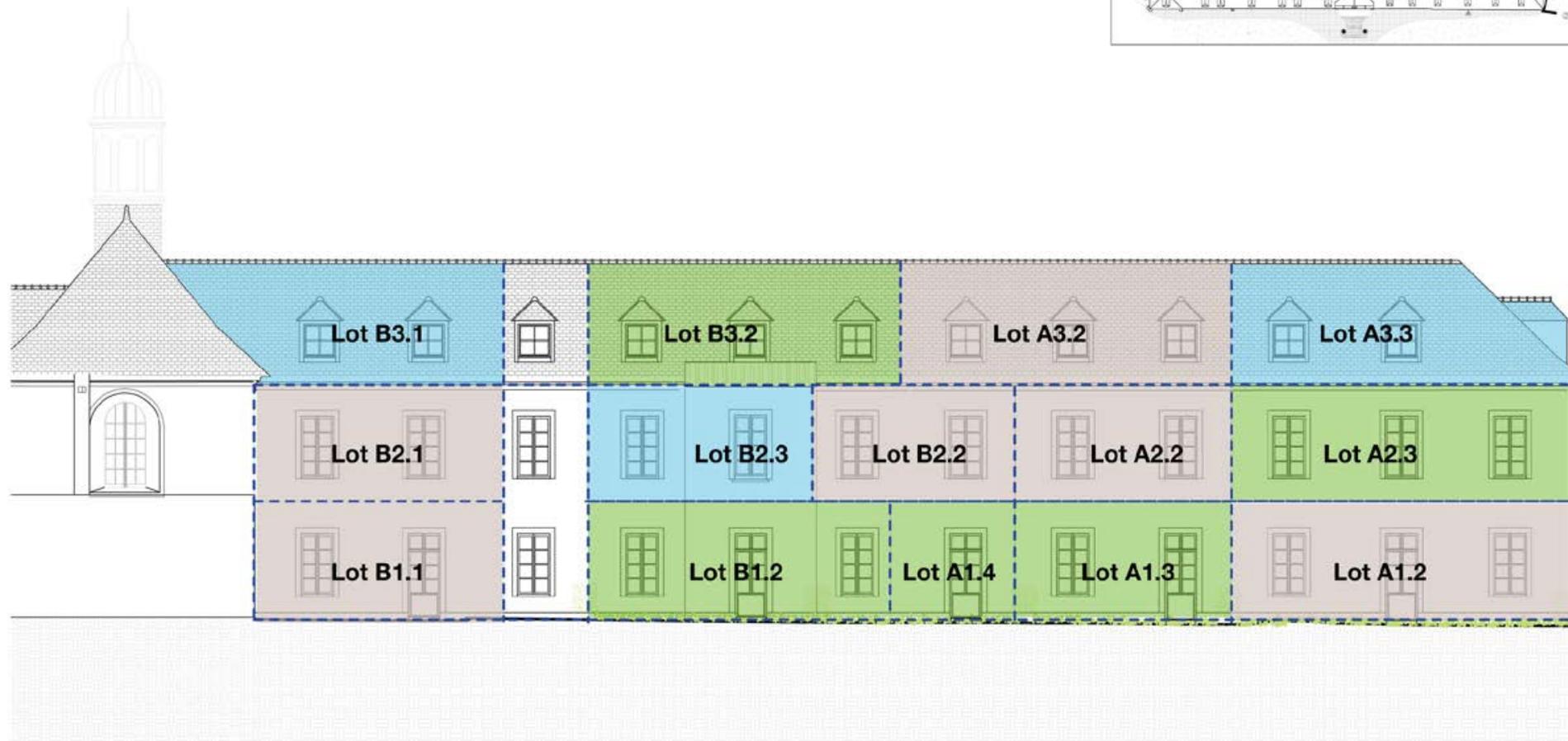
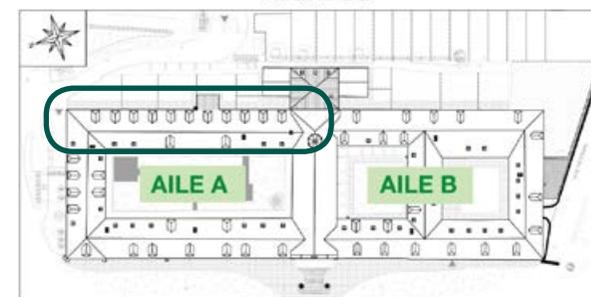
T2

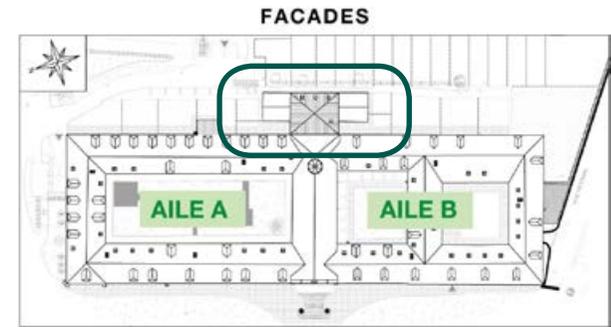
T3

T4

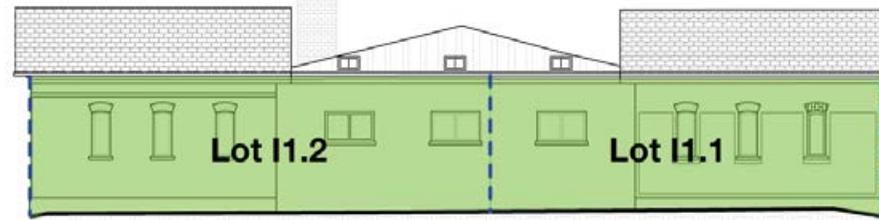
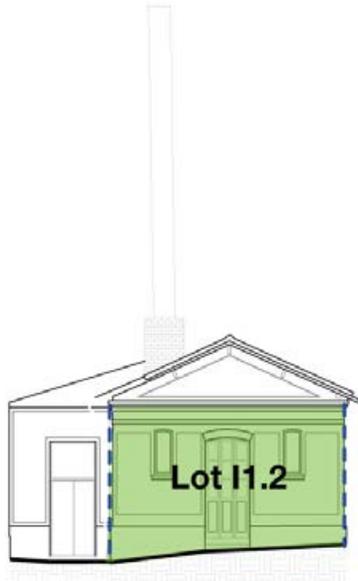


FACADES



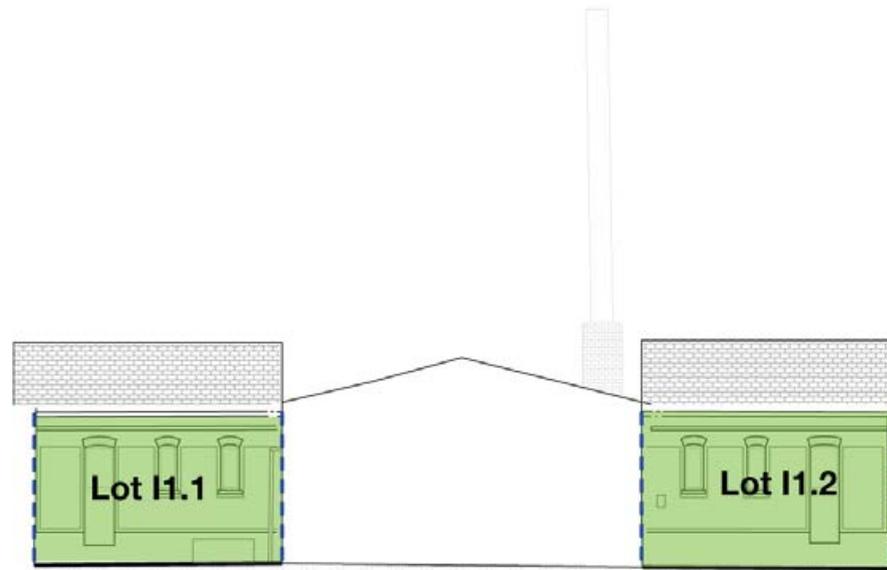
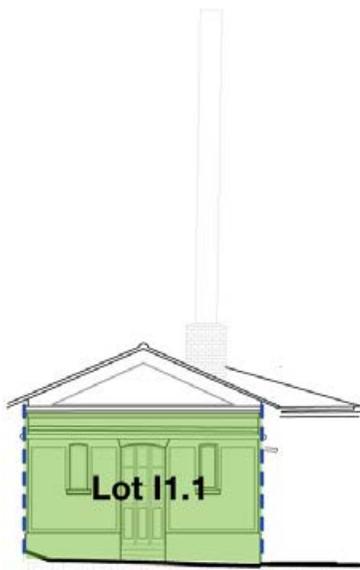


FAÇADE SUD

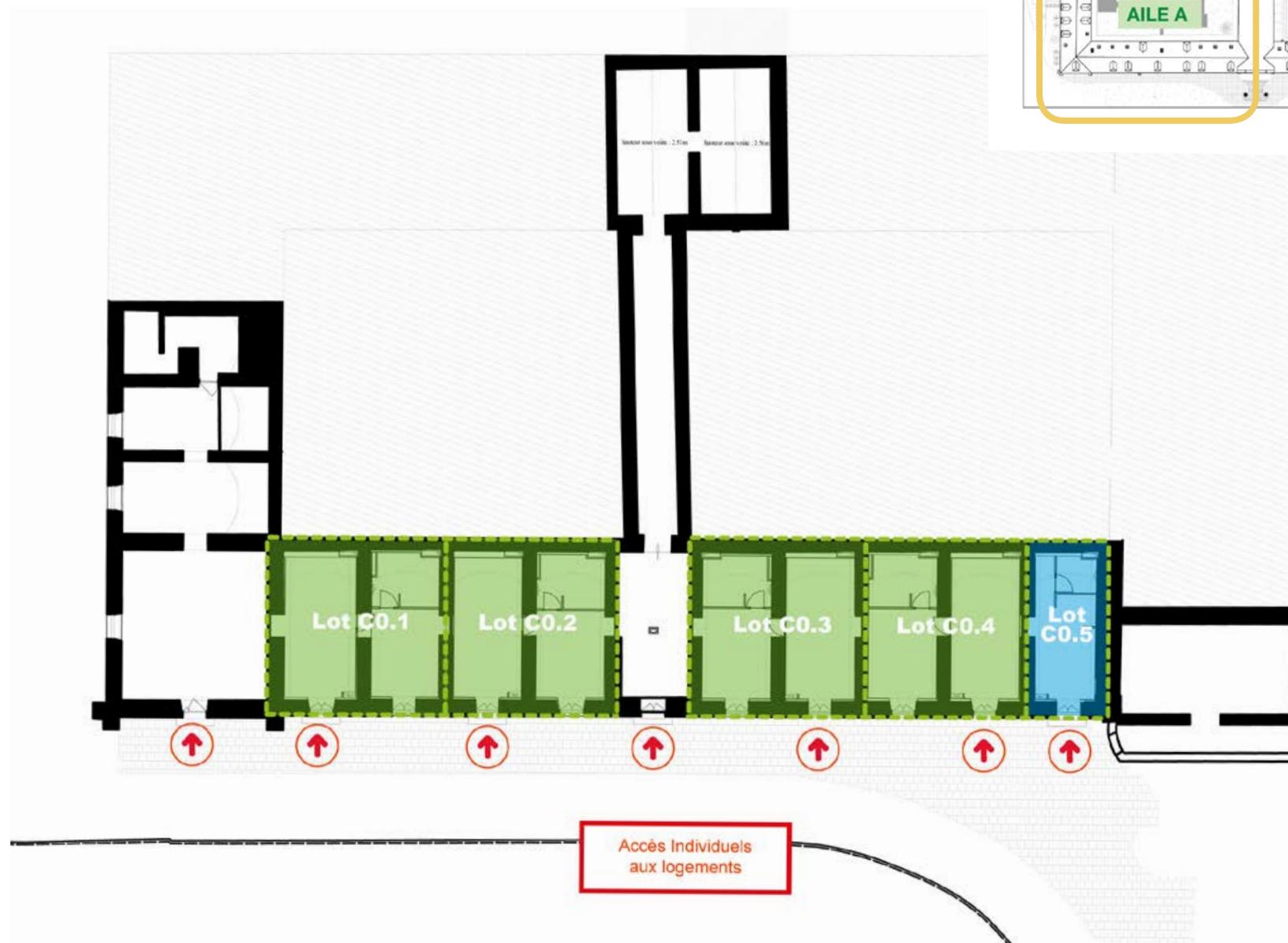
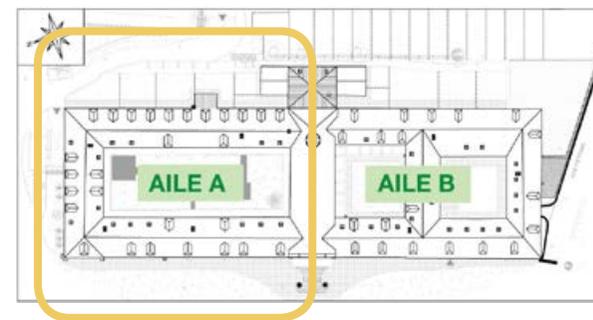


FAÇADE EST

FAÇADE NORD

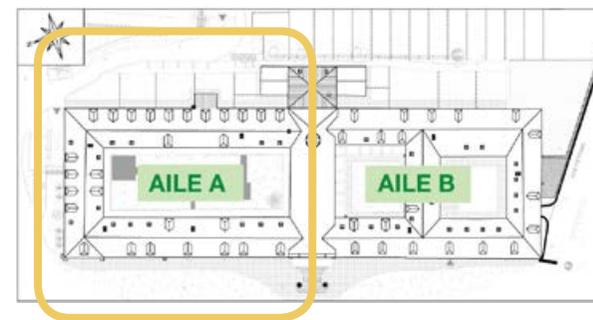


FAÇADE OUEST



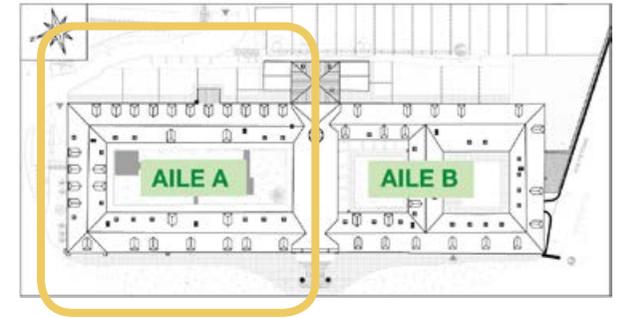
REZ-DE-COUR, AILE A

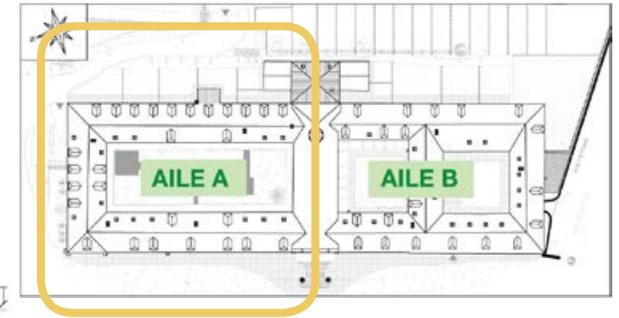
T1 T2 T3 T4

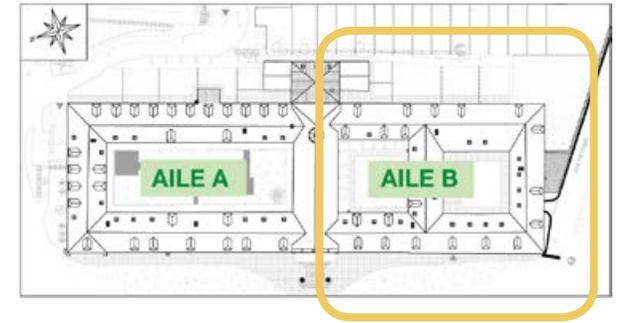


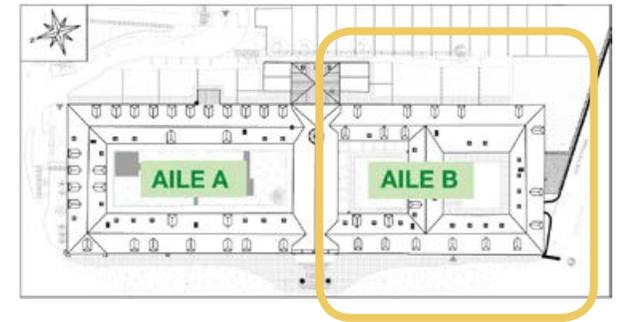
R+1, AILE A

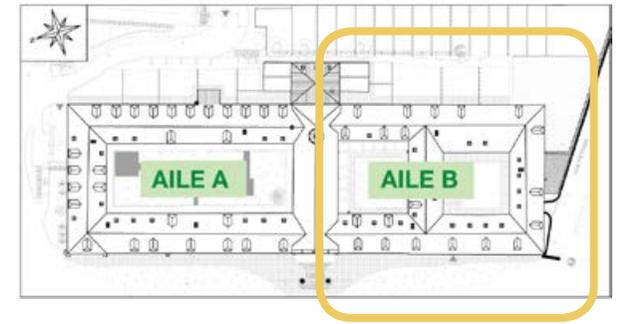
T1 T2 T3 T4













Proposition d'aménagement d'un T2 Lot A1.4



Proposition d'aménagement d'un T4 – Lot C3.2



Proposition d'aménagement d'un T3 – Lot H1.5



Proposition d'aménagement d'un T2 – Lot I1.2



Optimiser votre investissement

Gestion locative et syndic de copropriété :
qui assurera la gestion de mon bien ?

p36

Un investissement éligible au dispositif Monuments Historiques

p37

Gestion locative et syndic de copropriété : qui assurera la gestion de mon bien ?

Histoire & Patrimoine Gestion propose son offre de gestion locative et de syndic de copropriété à l'ensemble des propriétaires du Couvent des Récollets.

Histoire & Patrimoine Gestion assure la pérennité du patrimoine de ses investisseurs en veillant à l'entretien des parties communes, la mise en place des locataires avec une étude de solvabilité poussée, ainsi que le suivi juridique, administratif et financier des biens qui lui sont confiés.

La synergie du Groupe et de ses différents pôles d'activité permet à Histoire & Patrimoine Gestion d'intervenir en amont de chaque opération sur la conception des produits, typologies et valeurs locatives, pour proposer des offres adaptées en fonction des études de marché réalisées. En aval, Histoire & Patrimoine Gestion est en contact direct avec la maîtrise d'ouvrage déléguée, assurant une meilleure réactivité et une gestion de tous les aspects techniques de l'immeuble.





Un investissement éligible au dispositif Monument Historique

De par son inscription au titre des Monuments Historiques, les dépenses de travaux (entretien et rénovation) sont déductibles du revenu global du propriétaire, pour la partie excédant les revenus fonciers. Ces dépenses de travaux de rénovation représentent 100 % des dépenses de travaux totales.

- Les autres charges, y compris les intérêts d'emprunt, sont déductibles à 100 % si le bien est loué, et à 50 % s'il est occupé par son propriétaire.
- 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.

36

Eligible au dispositif fiscal

**MONUMENT
HISTORIQUE**

Le non-respect des engagements de conservation et de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Une présence nationale



Paris – Ile-de-France – Centre

Alexandre Odeau
06 71 32 40 88 - aodeau@hpre.fr
Richard Crenn
06 08 76 25 34 - rcrenn@hpre.fr
Charlotte Liss
06 33 11 35 23 - cliss@hpre.fr
Alexandre d'Abbundo
06 83 48 93 94 - adabbundo@hpre.fr
Sylvie Klein
06 74 96 98 30 - sklein@hpre.fr
Frédéric Odeau
06 64 77 77 65 - fodeau@hpre.fr
François Lestimé
07 86 38 29 26 - flestime@hpre.fr

Nord

Thierry Dal Santo
06 07 61 86 99 - tdalsanto@hpre.fr
Alexandre d'Abbundo
06 83 48 93 94 - adabbundo@hpre.fr

Nord-Est

Thierry Dal Santo
06 07 61 86 99 - tdalsanto@hpre.fr
Sébastien Muller
07 86 30 01 17 - smuller@hpre.fr

Ouest

François Fréville
06 71 32 42 54 - ffreville@hpre.fr
Christine Blom
06 86 62 72 17 - cblom@hpre.fr

Sud-Ouest

François Fréville
06 71 32 42 54 - ffreville@hpre.fr
Philippe Bollinger
06 30 40 27 17 - pbollinger@hpre.fr
Bruno Joyeux
06 30 71 53 80 - bjoyeux@hpre.fr

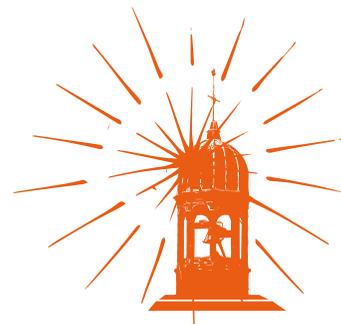
Auvergne Rhône-Alpes

Didier Denis
06 86 28 77 32 - ddenis@hpre.fr
Camille Roche
06 30 27 28 12 - caroche@hpre.fr

Sud-Est

Laurent Queval
06 11 35 95 46 - lqueval@hpre.fr





Couvent
DES
RECOLLETS

38



HISTOIRE &
PATRIMOINE

Horizons - 30 cours de l'Île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt
Tél. : 01 46 09 30 00 - contact@hpre.fr
www.histoire-patrimoine.fr