



L'INSTITUTION DU BIEN VIVRE

RENAISSANCE D'UN PATRIMOINE COMMUN

Au commencement était le rire des enfants qui s'égaillent dans la cour tandis que la Tour de l'Horloge toute proche sonne l'heure de la récréation...

Le XIX^e siècle se termine à peine et l'histoire de l'École Martineau des Chesnez commence.

Bâtis pour instruire, construits pour accueillir tous les savoirs et voir grandir des générations d'élèves, ces murs portent en eux l'histoire de l'instruction, la géographie des apprentissages.

Aujourd'hui, si l'encre a coulé, comme l'Yonne sous le pont Saint-Jean, l'esprit des lieux reste intact. Au cœur du centre sauvegardé d'Auxerre, l'École Martineau des Chesnez se réinvente pour composer un ensemble d'appartements d'exception.

Respectés, protégés, valorisés, les bâtiments renaissent autour de nouveaux usages tout en conservant leur identité, leur âme.

La transmission de ce patrimoine architectural unique s'opère dans la continuité de sa conception : rester un lieu de vie, source d'interactions entre ses habitants et le centre historique d'Auxerre, un lien précieux entre hier et demain.



L'INSTITUTION
MARTINEAU DES CHESNEZ



AUXERRE'

TERRE D'HISTOIRE,
VILLE ACTIVE
ET AMBITIEUSE

A 1h30 de Paris, au cœur d'un vignoble mythique, Auxerre se découvre au fil des rives de l'Yonne, au gré d'une histoire magnifique.

Toute la générosité de la Bourgogne-Franche-Comté s'exprime ici. Gourmande, nature, cultivée, authentique, l'ancienne cité gallo-romaine a su se métamorphoser en une métropole entreprenante et dynamique.



LABELLISÉE
"VILLE D'ART ET D'HISTOIRE",
AUXERRE CULTIVE
UN ART DE VIVRE UNIQUE.

Capitale touristique et culturelle, la ville est reconnue pour la richesse de son patrimoine médiéval et Renaissance.

De nombreuses maisons datant du Moyen Âge côtoient des hôtels particuliers exceptionnels du XVII^e siècle. La cathédrale dont l'histoire débute au V^e siècle, l'abbaye de Saint-Germain du VI^e siècle et de nombreux édifices anciens majeurs tels que la Tour de l'Horloge, la statue de Paul Bert ou encore l'hôtel de Sparre composent un joyau à découvrir en cheminant parmi ses ruelles pavées.



UN TERRITOIRE ATTRACTIF ET OUVERT

Premier pôle économique et commercial, principal bassin d'emplois du département de l'Yonne, la Communauté de l'Auxerrois affirme un réel dynamisme tout en préservant les atouts d'une ville à la campagne.

Au cœur de la région viticole de Chablis, siège de la Chambre de Commerce et de l'Industrie, elle accueille de nombreuses entreprises innovantes sur un parc d'activités de 50 hectares hyper connecté.

Les 68 000 habitants de la Communauté de l'Auxerrois bénéficient ainsi d'un cadre de vie et de travail exceptionnel.



L'ART DE BIEN VIVRE À AUXERRE

3 musées labellisés Musées de France, 35 monuments historiques classés ou inscrits, un Conservatoire de Musique, Danse et Beaux-arts, une salle de concert... Dans un décor si propice, la culture se vit ici comme une évidence.

Et les 2 000 élèves du campus rattaché à l'université de Bourgogne le savent : vivre et étudier à Auxerre, c'est faire le choix d'une ville attractive et animée d'un cadre de vie unique.

AUXERRE, CARREFOUR DES VOIES TERRESTRES ET NAVIGABLES

- Idéalement située sur l'axe Paris Lyon
- Autoroutes A6, A5 et A77
- Gare SNCF : 1h40 de Paris – 1h55 de Dijon
- Port de plaisance d'Auxerre
- Aéroport international Auxerre - Branches
- Onze lignes de bus et 15 kilomètres de pistes cyclables



- 1h30 de Paris et de Dijon par l'A6
- 1h40 de Paris Bercy par le train
- 35 000 habitants
- Préfecture du département de l'Yonne
- Capitale touristique et culturelle de la Bourgogne Franche Comté
- 6 écoles dans le centre-ville, 6 collèges, 6 lycées généraux et professionnels
- 1 campus universitaire



AU CŒUR
DU SITE PATRIMONIAL
REMARQUABLE,
LA RENAISSANCE
D'UN LIEU EMBLÉMATIQUE

Le centre historique d'Auxerre, classé secteur sauvegardé dans sa presque totalité, soit 67 hectares, compose un cœur de ville animé, bien dans son époque. Dotée d'un exceptionnel patrimoine, la ville a su préserver la magnificence de son architecture tout en assurant son développement.



UNE ADRESSE PRIVILÉGIÉE
EN CŒUR DE VILLE

En plein centre, dans le plus ancien quartier d'Auxerre, non loin de la place piétonne Surugue et de la rue du Temple, artère commerçante principale, l'Institution profite du dynamisme et de l'attractivité des nombreux commerces, restaurants et terrasses qui composent ce quartier prisé.



Secteur sauvegardé

L'ANCIENNE ÉCOLE MARTINEAU DES CHESNEZ
ÉCRIT UN NOUVEAU CHAPITRE DE SON HISTOIRE

La reconversion du groupe scolaire s'inscrit dans une démarche patrimoniale ambitieuse.

Constitué d'un ensemble de quatre bâtiments, dont les plus anciens sont datés du XVIIIe siècle, l'îlot rassemble différents volumes aux architectures originales.

Entièrement réhabilité dans le respect de l'existant, le bâti épuré, restructuré et revalorisé, accueillera 40 appartements de prestige parfaitement adaptés aux modes de vie actuels.





UNE GÉOGRAPHIE DES LIEUX À VIVRE COMME UNE LEÇON D'HISTOIRE

Organisé autour de ses cours plantées d'arbres de hautes tiges, l'ensemble des bâtiments compose différentes ambiances intimistes créées au fil des époques et révélées aujourd'hui.

Le bâtiment **A**, le plus ancien, s'ouvre sur la cour du bâtiment **B** à l'architecture caractéristique de la fin du XIX^e.

Le bâtiment **D** offre des terrasses en rez-de-chaussée. L'ancienne école des garçons, bâtiment **C**, est accessible depuis la rue Paul Bert.

Reliée par des cheminements intérieurs paysagers créés pour faciliter la circulation au sein de la résidence et l'accès au centre-ville, l'Institution se vit comme un îlot de calme, un lieu d'exception.




L'INSTITUTION
MARTINEAU DES CHESNEZ

RÉCITATION
ARCHITECTURALE

Du studio au 3 pièces
dont des duplex
et rez-de-jardin





ÉLOGE DE LA LUMIÈRE

Des appartements traversant aux larges ouvertures baignés de lumière pour mieux souligner l'amplitude des différents volumes intérieurs.



ÉLÉGANCE ET CARACTÈRE
VOLUMES ATYPIQUES
POUR APPARTEMENTS ORIGINAUX



DES APPARTEMENTS À VIVRE
COMME DES MAISONS DE VILLE



ENTRE MÉMOIRE ET MODERNITÉ,
L'EXCELLENCE MISE EN LUMIÈRE





PRÉSERVER L'ESPRIT DES LIEUX POUR MIEUX LES FAIRE ENTRER DANS LA MODERNITE

La réhabilitation de bâtiments anciens permet de les adapter aux nouvelles exigences et normes actuelles sans sacrifier à leurs qualités architecturales.

De l'architecte du patrimoine aux artisans spécialisés, une chaîne d'expertises complémentaires offre toutes les garanties esthétiques et techniques qui assurent confort de vie et pérennité de l'investissement.



L'INSTITUTION
MARTINEAU DES CHESNEZ

SAUVEGARDER ET REDONNER VIE À DES IMMEUBLES, UN ENGAGEMENT POUR L'AVENIR :

- Revaloriser l'existant plutôt que construire
- Réduire l'impact carbone par la réhabilitation
- Contribuer à pérenniser les savoir-faire traditionnels
- Redynamiser les centres-villes
- Rapprocher les lieux de vie, de travail et de consommation
- Réduire les déplacements et diminuer l'empreinte carbone des habitants

LE MOT DE L'ARCHITECTE

BERTRAND COHENDET - ARCHITECTE DU PATRIMOINE
AGENCE BC.AP DOLE

« Ma démarche architecturale se fonde sur une approche très contextuelle du site et des lieux et cherche à associer la qualité d'une intervention (tant sur le plan fonctionnel, spatial, constructif qu'environnemental) à celle du patrimoine à réhabiliter.

Puisant dans les forces du "déjà-là" et pensant qu'un architecte ne laisse finalement qu'une trace infime mais nouvelle dans l'histoire d'un lieu, j'ai tenté dans ce projet d'agir en retenue, comme un passeur - d'espaces et de temps - et cherché simplement, avec justesse et modestie, en réponse à une perpétuelle quête de pertinence, à faire ce qui doit être fait : juste le nécessaire, le nécessaire juste... »



LA QUALITÉ DES PRESTATIONS PARTICIPE AU PRESTIGE D'UNE RÉALISATION UNIQUE

ÉQUIPEMENTS SANITAIRES

- Salles de bains avec ensemble meuble vasque et miroir, sèche-serviettes et robinetterie mitigeurs thermostatiques avec mousseur, certifiés NF, (type Eurosmart de chez GROHE ou équivalent).
Bac à douche résine avec paroi de douche fixe vitrée
- Adaptation des salles de bain dans les logements pour personnes à mobilité réduite (PMR)
- Cuisines équipées d'un ensemble plan de travail en Corian avec vasque intégrée dans meuble bas, plaque de cuisson à induction, hotte escamotable dans meuble haut, crédence inox.

CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE

- Chaudières individuelles gaz à condensation pour le chauffage
- Eau chaude sanitaire produite par ballons électriques

SÉCURITÉ

- Contrôle d'accès par digicode au niveau des portes de halls, des portails, des portillons extérieurs et des locaux divers.

MENUISERIES EXTERIEURES

- Fenêtres et portes-fenêtres bois à double vitrage et petits bois pour les logements.
- Ensemble d'entrée pour les parties communes en profilés acier et double vitrage sécurit
- Persiennes métalliques et volets bois sur les bâtiments A et D

- Volets bois sur les logements du bâtiment C à exposition Sud sur cour intérieur
- Brise soleil orientable pour les logements du bâtiment B donnant sur la cour intérieure
- Store intérieur voile pour séjour et chambres des bâtiments B et C qui ne disposent pas de volets ou de BSO

MENUISERIES INTÉRIEURES

- Portes palières à âme pleine acoustiques, huisserie bois, serrure 5 points
- Portes de distribution à âme pleine isophonique
- Placards de 60 cm de profondeur longueur selon plans d'architecte, toute hauteur, portes battantes ou coulissantes

REVÊTEMENTS DE SOL

- Les parquets anciens sont conservés et restaurés.
- Parquets neufs contrecollés épaisseur 12-14 mm dans les séjours, cuisine, chambres (type Compact Grande de Quickstep ou équivalent)
- Carrelage en grès cérame de 20 x 120 cm dans halls d'entrée des bâtiments (gamme de type Marazzi Treverk Life ou équivalent)
- Carrelage format 60 x 60 cm maximum dans les salles de bains et les wc (gamme de type Décoceram Naturstone ou équivalent) à l'exception des logements où le parquet existant est conservé

REVÊTEMENTS MURAUX

- Faïences murales 60 x 30 cm ht maximum dans les salles de bains toute hauteur au droit des douches
- Peintures de finition

L'INSTITUTION'

UNE RÉSIDENCE IDÉALE POUR INVESTIR EN LOI MALRAUX



QUALITÉ DE L'EMPLACEMENT



QUALITÉ ARCHITECTURALE
ET DE RÉNOVATION



SURFACES ADAPTÉES
À LA DEMANDE LOCATIVE

UN INVESTISSEMENT UNIQUE, QUI PARTICIPE À LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE FRANÇAIS

Acheter en loi Malraux, c'est investir dans son propre patrimoine tout en participant à l'intérêt général.

Ce dispositif permet de profiter de fortes réductions d'impôts en contrepartie de la rénovation de biens immobiliers en secteur sauvegardé.



UN DISPOSITIF TRÈS PRISÉ DES INVESTISSEURS

- Régime spécial non plafonné, il peut être cumulé avec d'autres dispositifs de défiscalisation immobilière
- Avantages fiscaux considérables : l'un des outils les plus performants en matière de défiscalisation
- Assure des revenus complémentaires par la mise en location du bien

"La réhabilitation de bâtiments anciens participe à la revalorisation des cœurs de villes et apporte une réponse innovante, complémentaire et globale au service des villes et de leur patrimoine.

Réhabiliter le patrimoine, c'est lui offrir une place dans une nouvelle époque, en l'adaptant et en le transformant.

Rénover l'habitat ancien, c'est l'adapter aux normes et exigences du monde moderne, sans en effacer les qualités esthétiques"

André MALRAUX - 1962

Entrez dans l'INSTITUTION sur : <http://institution-auxerre.fr>



