



OPÉRATION PREMIUM



MONUMENT HISTORIQUE | LOI MALRAUX



ANCIEN  
HÔPITAL ROYAL  
*de la Marine*

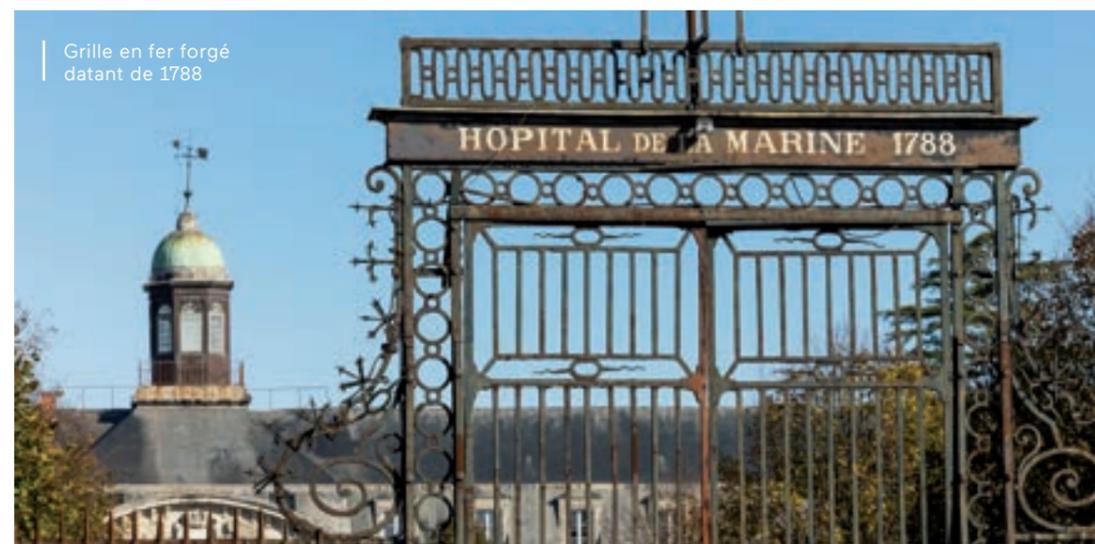
*Projet de restauration*

Rochefort-Sur-Mer (17)

FRANÇOIS 1<sup>er</sup>  
G R O U P E

LE  
PATRIMOINE FRANÇAIS  
*à l'état pur*

*Joyau d'une histoire  
royale, majestueuse...*



Grille en fer forgé  
datant de 1788



Avant-corps central  
et son fronton sculpté



Façade Nord

FISCALITÉ  
Monument  
Historique et Malraux

TYPOLOGIE  
T1, T2 et T3

SURFACE HABITABLE  
8 500 m<sup>2</sup>

NOMBRE D'ÉTAGES  
R+2

QUOTE-PART  
TRAVAUX  
85 %

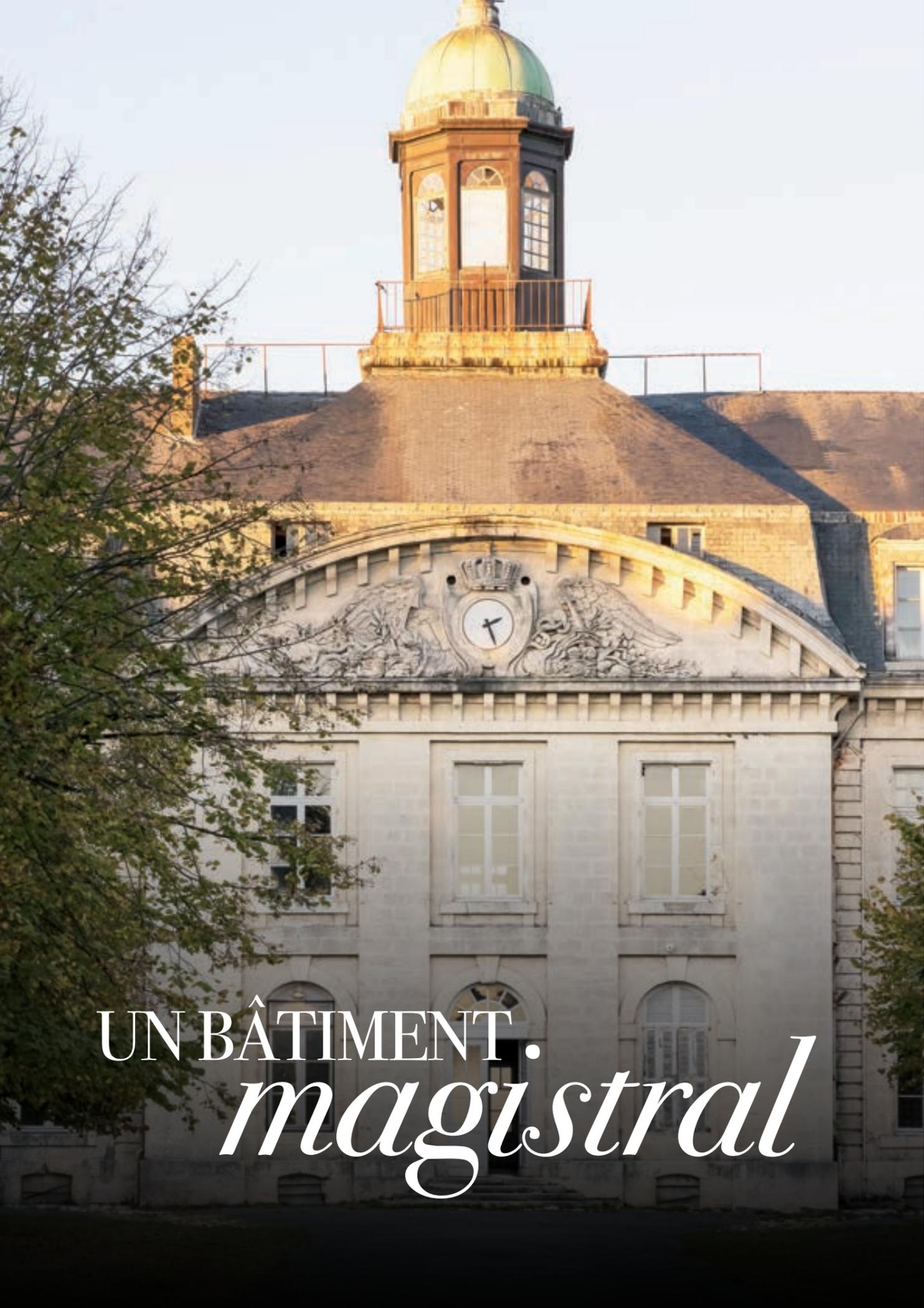
## NOTRE MISSION : *respecter le bâti existant*

Afin de mener à bien ce projet de restauration, tout est minutieusement choisi pour allier la préservation du classicisme de ce bâtiment d'exception avec le développement d'une architecture intérieure moderne.

Cela se traduit par la remise en valeur d'éléments à forte valeur patrimoniale, la restauration des façades, des toitures, le maintien des circulations historiques et des logiques distributives qui desservent les futurs logements.



“  
*L'air et la lumière pénètrent abondamment les pavillons qui font la réputation de cet établissement, le plus moderne du royaume.*



UN BÂTIMENT.  
*magistral*



# *Premier*

## HÔPITAL PAVILLONNAIRE DE FRANCE

L'Hôpital Royal de la Marine construit sur un plan pavillonnaire en une seule campagne, de 1783 à 1788, hors les murs, est le premier du genre en France, une vaste composition symétrique et réglée selon les lois harmoniques du nombre d'or. Il a été construit selon le projet de l'architecte Pierre Toufaire. La structure s'inspire de celle du Royal Navy Hospital de Stonehouse, près de Plymouth, un des premiers hôpitaux pavillonnaires d'Angleterre, construit de 1758 à 1762.

MONUMENT  
HISTORIQUE

STYLE  
Néoclassique

CONSTRUCTION  
1788

LES + DE L'OPÉRATION  
Volumes généreux,  
belles hauteurs  
sous plafond,  
grands espaces vert

LIVRAISON  
2026



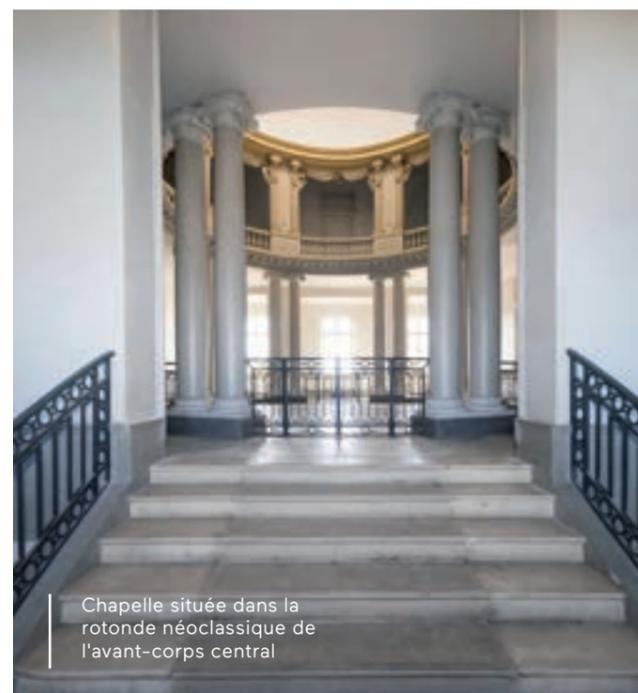
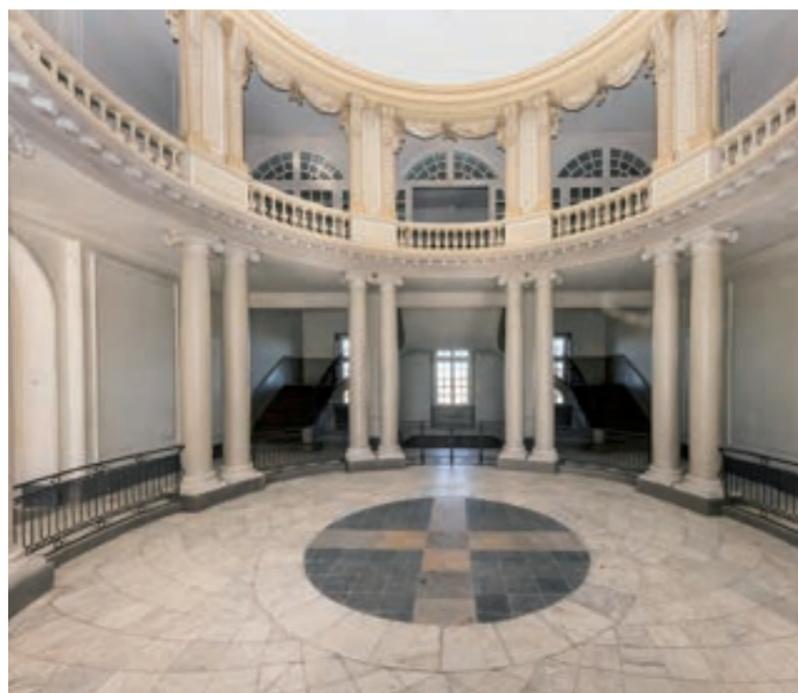
# LE PARCOURS *patrimonial*

Dans le cadre du projet de restauration de l'Ancien Hôpital Royal de la Marine, le Groupe François 1<sup>er</sup>, en lien avec la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) et la municipalité de Rochefort-sur-Mer, s'est engagé à développer un parcours patrimonial.

Celui-ci vise à faire visiter au public certains jours de l'année, ce site exceptionnel de la Charente-Maritime afin de mieux percevoir et appréhender ce dernier tant dans sa conception que dans sa restauration.



Façade Ouest  
Liaison des pavillons au bâtiment principal par une galerie en arc de cercle



Chapelle située dans la rotonde néoclassique de l'avant-corps central

## *Quelques mots d'histoire...*

L'Hôpital Royal de la Marine de Rochefort est un ancien hôpital militaire du XVIII<sup>ème</sup> siècle formant un ensemble monumental de bâtiments, de cours et de jardins ouvrant sur l'avenue Camille Pelletan et le cours d'Ablois à Rochefort-Sur-Mer.

La ville de Rochefort-sur-Mer naît de la volonté de Louis XIV de redorer le blason de la Marine française. L'idée est de construire un arsenal avec toutes ces infrastructures, afin de rendre cette armée plus puissante. C'est dans cette perspective que l'Hôpital Royal de la Marine est inauguré le 8 juin 1788. Il est appelé hôpital de la Butte pour être construit sur une falaise calcaire surélevée, en bordure « d'une prairie », en contrebas.

Le choix de cette relative altitude est sanitaire. Ouvert au sud vers la ville, le long bâtiment principal est construit au fond d'une cour de 13 000 m<sup>2</sup>. Il est flanqué de quatre pavillons qui lui sont perpendiculaires, deux en avancée, deux en retrait. L'ensemble présente donc un plan en H. À l'origine, chaque pavillon n'était relié au bâtiment principal que par une étroite galerie en arc de cercle.

Chacun des deux pavillons sud est prolongé de deux pavillons isolés (dépourvus de galerie de communication), l'un de même orientation, l'autre perpendiculaire. L'ensemble de l'hôpital, de composition symétrique, a un aspect simple, mais imposant.



# Rochefort-Sur-Mer

## VILLE ROYALE

*" Privilège d'une cité maritime,  
qui permet d'humer les embruns d'Oléron  
par vent d'ouest et de partager la lumière  
de l'Île de Ré toute proche."*

**S**tation thermale reconnue, Rochefort-Sur-Mer ouvre une porte sur l'estuaire de la Charente enjambé par le tout dernier Pont Transbordeur de France, l'océan et ses îles Aix et Madame.

Louis XIV, désireux d'implanter un puissant arsenal sur la façade atlantique, choisit le site de Rochefort pour sa position géographique stratégique. Pour servir cette grande industrie navale, une ville aux rues rectilignes voit le jour en 1666 et s'embellit au gré du passage d'officiers et de voyageurs...

Grâce à son riche passé, ses musées variés et ses nombreux lieux culturels, la ville bénéficie aujourd'hui du prestigieux label « Ville d'Art et d'Histoire ». Elle est le port d'attache de la célèbre frégate, l'Hermione.

24 000  
HABITANTS



6<sup>ème</sup>

VILLE THERMALE  
DE FRANCE

ROCHEFORT-SUR-MER,  
LABELLISÉE VILLE  
D'ART ET D'HISTOIRE

### UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE *en pleine expansion*

600

COMMERCES  
dont 300 en hyper-centre

+ 5 000

ENTREPRISES  
IMPLANTÉES

39

CRÉATIONS  
D'ENTREPRISE  
pour 1 défaillance

4

FILIÈRE D'EXCELLENCE  
Aéronautique, Nautique,  
Tourisme, Thermalisme

**LA CORDERIE ROYALE**  
Manufacture de cordage  
pour la Marine et ses vaisseaux  
durant trois siècles

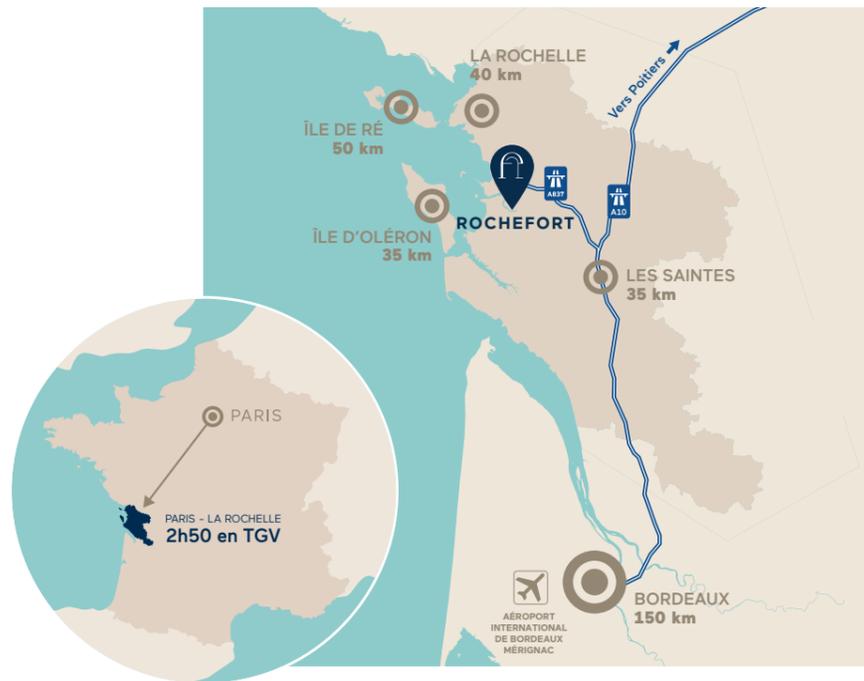


**L'HERMIONE**  
Amarrée dans l'ancien  
Arsenal Royal

# AUX PORTES DE *La Rochelle*



Rochefort-sur-Mer située dans le département de la Charente-Maritime profite d'un emplacement idéal. Entourée de l'Île de Ré, l'Île d'Oléron, de La Rochelle et de Bordeaux, elle profite de l'air frais de la mer et de l'attractivité de ces villes et bénéficie d'un réseau de transports dense et diversifié.



Accessible en train...



- 4 liaisons A/R par jour entre Nantes, La Rochelle et Bordeaux
- 5 liaisons TER/jour de La Rochelle à Saintes
- 9 liaisons TER/jour de La Rochelle à Rochefort

ou en voiture (autoroute A837)

35 mn  
LES SAINTES

40 mn  
ÎLE D'OLÉRON

50 mn  
ÎLE DE RÉ

1h30  
AÉROPORT  
DE BORDEAUX

2h00  
AÉROPORT  
DE NANTES



## UN EMPLACEMENT *privilegié*

L'ancien Hôpital Royal de la Marine, au sommet de la butte, qui surplombe légèrement la ville, s'est trouvé un emplacement aéré et sain, qui a gardé ses propriétés d'air pur aujourd'hui. Son accessibilité privilégiée permet de le rejoindre en voiture par l'A837 ou en train par la gare à 800m. Situé à quelques encablures des commerces et de la mairie, l'ancien Hôpital Royal de la Marine profite d'un emplacement stratégique.

À MOINS  
DE 10 MN  
À PIED

CENTRE-VILLE  
650 m

HALLES  
900 m

GARE SNCF  
800 m

MAIRIE  
800 m

COUR COLBERT  
850 m

QUAI AUX VIVRES  
700 m

JARDINS DE LA MARINE  
750 m

CENTRE HOSPITALIER  
7 mn en voiture

UN ENVIRONNEMENT

*dynamique*

&

*vivant*

*Connexion*

à 30 mn DE LA ROCHELLE

*Proximité*

**300** COMMERCES EN HYPER  
CENTRE + UNE HALLE

*Croissance*

**+ 0,2%** DÉMOGRAPHIE  
ENTRE 2009 & 2019

*Attractivité*

**+ 14%** ÉVOLUTION DU PRIX  
AU M<sup>2</sup> DANS L'ANCIEN  
DEPUIS 6 MOIS

*Rayonnement*

**33%** DENSITÉ TOURISTIQUE  
DU TERRITOIRE  
(base france : 30)

*Nature*

**15 km** DE LITTORAL  
**2 îles** ÎLE D'AIX ET ÎLE MADAME

PORT DE LA ROCHELLE



PROFICIE À PASSER DES MOMENTS CONVIVIAUX



ÎLE D'AIX



LA CHARENTE



# *Un projet* D'ENVERGURE

**L**e projet de restauration a pour objectif la restauration et le réaménagement de cet ensemble historique du XVIII<sup>ème</sup> siècle en logements. Celui-ci comporte trois corps de bâtiments distincts repartis autour d'un parterre engazonné au Sud. Ces bâtiments comportent trois niveaux et le corps du bâtiment central est édifié sur des caves voûtées.

“

*L'Ancien Hôpital Royal de la Marine est pour ses habitants comme un vieux voisin familial, dépositaire de l'identité de la ville, mais depuis longtemps endormi. Chacun se réjouit de le voir se réveiller enfin pour accueillir les futurs résidents de ces 180 logements*



Jardin sud entouré  
des façades Est, Sud et Ouest

# 01.

## *Les toitures*

**L**es toitures et façades sont des éléments remarquables de cet ensemble. Celles-ci, en ardoise, seront restaurées dans les règles de l'art, notamment en suivant les préconisations du guide "Ouvrage de couverture ardoise" du Ministère de la Culture. Ces toitures typiques retrouveront ainsi leur éclat et leur efficacité.



Chapelle

## 02.

### *La chapelle*

La Chapelle des Officiers est un lieu unique, le joyau de l'Ancien Hôpital Royal de la Marine. Des études stratigraphiques vont être réalisées afin de redécouvrir ces décors, et de leur rendre leur splendeur.



## 03.

### *La lanterne*

La lanterne actuellement constituée de tôle métallique pour le fût et d'une couverture de cuivre sera restaurée à l'identique selon les règles de la restauration des Monuments Historiques.

Avant-corps central et son fronton sculpté



Parterre sud et façade  
Sud principale



Espace de vie d'un appartement T2 au R+2



Espace de vie d'un appartement T2 au R+2



Espace de vie d'un  
appartement T2 au R+1





## UN GROUPE, *quatre métiers*

**L**e Groupe François 1<sup>er</sup> est l'un des plus grands acteurs nationaux de la restauration du bâti ancien. Christophe Barillé fonde il y a plus de 15 ans ce Groupe indépendant, présent sur tout le territoire français, particulièrement en centre-ville.

Visant l'excellence dans la réalisation de tous ses projets, il travaille de près avec des métiers d'Art, des savoir-faire prestigieux ainsi que des architectes de renom.

**Le Groupe est aujourd'hui divisé en quatre entités distinctes :**

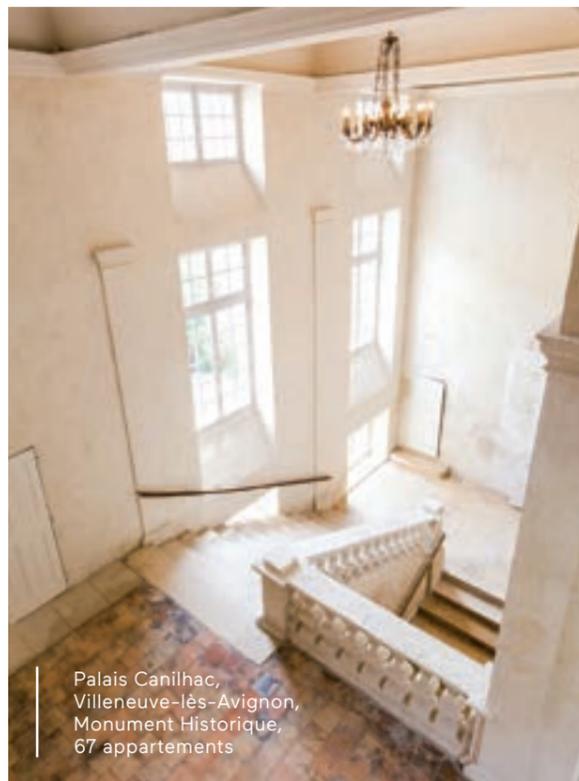
- **François 1<sup>er</sup> Développement,** pour la recherche d'opérations et le montage
- **François 1<sup>er</sup> Finance,** pour la recherche de partenaires et d'investisseurs
- **François 1<sup>er</sup> Rénovation,** pour la réalisation des travaux
- **François 1<sup>er</sup> Gestion,** pour la gestion des appartements



*Sublimer  
le caractère  
des biens  
patrimoniaux,*

## UN ENGAGEMENT FRANÇOIS 1<sup>er</sup>

Le Groupe François 1<sup>er</sup> est fort d'une compétence unique en matière de restauration. En association avec les Architectes en Chef de Monuments Historiques, Architectes des Bâtiments de France, le Groupe s'entoure des meilleurs entreprises et artisans locaux afin de mener à bien ces projets hautement techniques et exigeants.

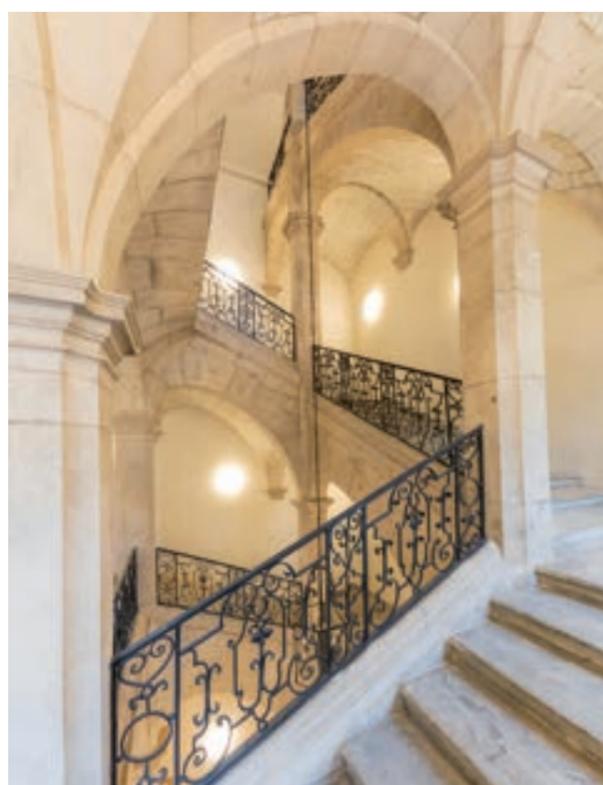




Le Couvent de la Visitation  
Le Mans  
Monument Historique,  
40 appartements



Palais Archiepiscopal  
Embrun  
Monument Historique  
29 appartements



*Le Savoir-Faire*  
**FRANÇOIS 1<sup>er</sup>...**



Le Palais  
Poitiers  
Monument Historique  
16 appartements



FRANÇOIS 1<sup>er</sup>  
G R O U P E

L'INVESTISSEMENT PIERRE  
*par excellence*

**GROUPE FRANÇOIS 1<sup>er</sup>**  
Opérations de Restauration Immobilière

OÙ NOUS TROUVER :  
156 Boulevard Haussmann  
75008 PARIS

CONTACTS  
[contact@francois1er.com](mailto:contact@francois1er.com)