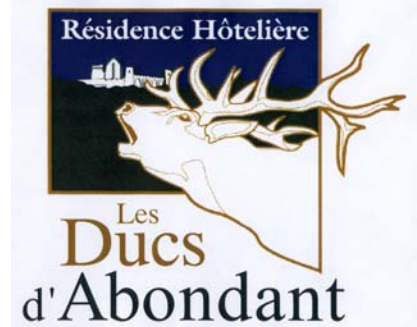


Le Château d'Abondant

Château XVII ème siècle inscrit à l'inventaire
supplémentaire des Monuments Historiques



Historique

Le Château d'Abondant

D'après les documents retrouvés dans le château, le premier occupant dont le nom nous soit connu est Pierre de Bigot, seigneur du Fay et de la forêt de Houdan. Jusqu'à la fin du XVème siècle, nous n'avons plus aucun renseignement au sujet des propriétaires de cette seigneurie; Guillaume de Guiry est mentionné en 1485 comme seigneur de Fay et Abondant. Puis nous voyons apparaître en 1560, le nom de Jean de Mauget porte enseigne de cinquante hommes d'armes des ordonnances du Roi. Son fils, Louis de Mauger, était encore, en 1618, possesseur de cette terre.

La seigneurie d'Abondant passa vers la même époque, d'une manière que nous n'avons pu élucider, aux mains de la petite fille de François de la Noue, dit Bras de fer, gentilhomme breton, catholique de naissance, qui se fit protestant à son retour d'Italie; grand homme de bien, grand homme de guerre, suivant Henri IV.

Marie de Noue eut un jeune galant à la fin de sa vie du nom de Montferville.

Celui-ci cherchait surtout à faire profiter toute sa parenté de l'argent de Madame de Noue, à tel point qu'Abondant dut être cédé, en 1645, à un abbé de Saint Martin de Trouard du nom de Bouchet de Sourches, contre la terre moins importante de Montguichet, près de Gagny.

La terre d'Abondant demeura en possession de la famille du Bouchet de Sourches jusqu'à ces dernières années. Puis ce fut en 1699 que la seigneurie d'abondant passa entre les mains de Louis François du Bouchet, marquis de Sourches, à qui on a attribué la paternité des célèbres mémoires du règne de Louis XIV (1).

Son fils, Louis II, fut reçu grand Prévôt de France à l'âge de huit ans, par survivance de la charge dont s'était démis son frère, le Comte de Montsoreau, lieutenant général des armées du roi. C'est ce jeune marquis de Sourches qui transforma le château en faisant élever des pavillons aux deux extrémités, et construire le bâtiment des cuisines. Le Grand escalier en pierre fut posé en 1723 et tout l'intérieur décoré dans le style de la Régence.

Louis II du Bouchet épousa en première nocces la fille du maréchal de Biron (2), et en secondes nocces, Marguerite Henriette de Maillebois, fille du maréchal. Son fils, Louis François (3), prit le nom de Marquis de Tourzel, d'une terre léguée de sa grande tante, la comtesse de Rupelmonde. Il épousa Melle félicité de Croy d'Havré (8 avril 1764).

(1) *Mémoires du Marquis de Souches. Edit. Hachette, 1882.*

(2) *Charles – Armand de Gontaut, mort en 1756*

(3) 1744 - 1786

Le nouveau marquis de Tourzel remplissait les fonctions héréditaires de grand prévôt de France, accompagnant la cour dans tous ses déplacements. En 1786, lors d'une chasse à courre auprès de Louis XVI, Tourzel a un accident, et expire.

Sa jeune veuve prise d'un profond désespoir se retira du monde se consacrant à l'éducation des enfants. Mais, bientôt, la reine la rappelle à Versailles avec sa plus jeune fille Pauline. La marquise de Tourzel est alors nommée gouvernante des enfants de France. En l'accueillant officiellement, la reine lui dit « Madame, j'avais confié mes enfants à l'amitié, je les confie maintenant à la vertu ».

Lors de la fuite à Varenne Mme de Tourzel, pourtant très malade, refuse d'abandonner le dauphin. Elle raconte dans ses mémoires : « J'avais pris depuis longtemps la précaution de faire faire à ma fille Pauline une petite robe de toile et un bonnet pour habiller en petite fille Monsieur le Dauphin si les circonstances rendaient ce changement nécessaire ».

Mme de Tourzel suit pas à pas la famille royale à Paris et reste au secret.

Mme de Tourzel et sa fille affrontent le tribunal révolutionnaire avec courage et sang froid. Le tribunal évoque le voyage à Varennes : comment avait-elle osé accompagner le Dauphin dans cette fuite? Sa réponse fut simple : « J'ai fait serment de ne jamais le quitter, et je m'étais d'ailleurs trop attachée pour l'abandonner lorsqu'il pouvait courir quelque danger et ne pas chercher à conserver sa vie même aux dépens de la mienne ».

A la mort de Robespierre Mme de Tourzel et sa fille avaient échappé comme par miracle à l'échafaud.

L'ancienne gouvernante des enfants de France reçut l'ordre de se retirer dans sa terre d'Abondant où elle sera encore considérée un peu comme une prisonnière. On peut dire que sa présence continuelle durant toute la terreur a sauvé Abondant du pillage et de la confiscation.

Dès les premiers jours de la Restauration, le roi Louis XVIII avait attaché à la personne de la dauphine Melle Pauline de Tourzel, devenue la duchesse de Béarn, et octroyé à sa mère le titre de duchesse. L'ancienne gouvernante des enfants de France s'éteignit le 15 mai 1832, et son corps fut transporté à Abondant et inhumé dans l'église du village. Son fils étant mort en 1815, le dernier Duc de Tourzel fut son petit-fils, Olivier, marié à Melle de Crussol d'Uzès; le château d'Abondant a passé ensuite par succession à la duchesse des Cars, à la duchesse de Vallombrosa et à la comtesse Lafond.



Le produit

Le château d'Abondant est situé dans un parc au cœur de la ville d'Abondant:

- Une longue avenue conduit au château d'Abondant, chef d'œuvre construit sous le règne de Louis XIII, à l'exception des deux ailes ajoutées au XVIII^{ème} siècle. Le château, inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, est porté à la commercialisation sous la forme de 60 lots comprenant également,
- 1 pavillon indépendant lui aussi inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques
- Des pavillons annexes : un pavillon de gardien, deux tours, une chapelle.

Une infrastructure de loisirs vient enrichir cet ensemble :

- Tennis
- Une piscine
- Salles de séminaires
- et des facilités de restauration.

Le charme que lui confère son cadre, le prestige du bâti et le niveau de ses services seront particulièrement respectés et mis en valeur par l'attention spécifique portée à la décoration.

La résidence hôtelière Les Ducs d'Abondant est une réalisation « haut de gamme », d'un niveau comparable aux hôtels 3, 4 étoiles qui saura conjuguer les exigences de l'hôtellerie d'affaires et celles de l'hôtellerie de charme.



Le concept de Résidence Hôtelière

1. Les caractéristiques de l'environnement :

Abondant possède plusieurs avantages en terme d'emplacement :

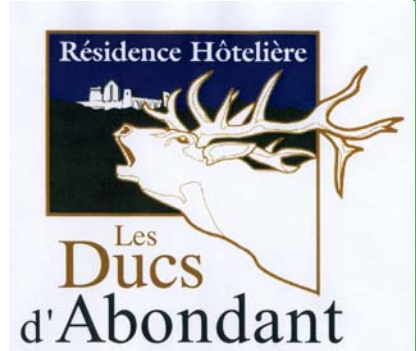
- Il est situé à 9 kms de la ville de Dreux et possède alors aussi bien un emplacement d'hôtel (pour le tourisme dans la région) que de résidence hôtelière pour les cadres de travaillant à Dreux.
- Abondant n'est situé qu'à 30 minutes de la Ville nouvelle de Saint Quentin en Yvelines et de Versailles grâce à l'accès extrêmement rapide par la route nationale 12 . Il possède donc la aussi un emplacement de résidence hôtelière.

2. L'adéquation du concept :

La résidence hôtelière d'affaires offre :

- Une solution d'hébergement dans un environnement de prestige renforcé par la qualité de prestations qui permettent un compromis sur l'éloignement du lieu de travail.
- Une première base pour une famille qui cherche une location ou une acquisition; elle fonctionne alors comme une sorte de sas.
- Une solution d'hébergement en moyen séjour à un coût nettement inférieur à de l'hôtellerie traditionnelle; un abattement de 40% est pratiqué sur les séjours supérieurs à 1 mois.

La résidence hôtelière offre une meilleur rapport qualité- prix comparativement à l'hôtellerie traditionnelle.



Le concept de Résidence Hôtelière suite...

3. La performance économique du système et sa pérennité:

Positionnée en catégorie 3 étoiles de luxe, cette résidence hôtelière d'affaires pratique les prix du marché en courts séjours : 70 € le studio.

Toutefois, ses prestations caractéristiques (équipement de cuisine, condition de confort et d'ameublement d'un appartement classique) lui permettent d'augmenter nettement son taux de rentabilité par :

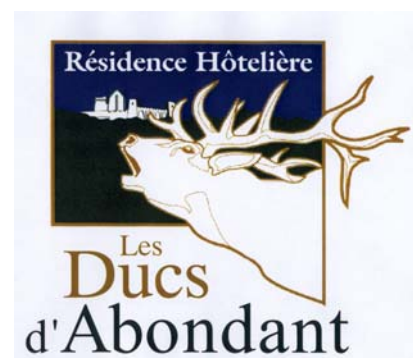
- Une **minoration des charges** d'exploitation
Personnel d'accueil et d'entretien restreint en raison de la durée importante de séjour (1 mois).
- Une **majoration des revenus** d'exploitation
Meilleur taux de remplissage qui n'est pas dépendant des week-ends vides de l'hôtellerie d'affaires traditionnelle.

Ces conditions particulièrement étudiées permettent d'accéder :

- Pour les exploitants, à un modèle économique à l'équilibre au taux de remplissage de 44%
- Pour les investisseurs, à un loyer moyen annuel de 140 € du m².

Ces garanties sont formalisées dans le cadre d'un bail commercial ferme de 11 ans et 9 mois renouvelable.

Le concept de Résidence Hôtelière suite...



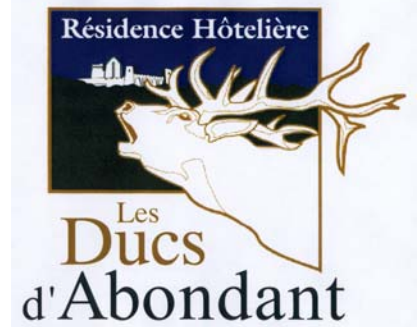
4. Sécurisation de l'investissement :

La caractéristique majeure de la résidence hôtelière des Duc d'Abondant tient à la très grande qualité de son site et de son emplacement (9kms de Dreux, 30 mn en voiture de Saint Quentin en Yvelines et 30 mn de Versailles.)

L'expérience acquise par l'exploitation d'un premier produit similaire (les Ducs de Chevreuse en périphérie de Saint-Quentin-en-Yvelines) permet de situer l'équilibre financier pour cette exploitation à moins d'un an.

Les travaux effectués dans les appartements sont conçus pour les rendre autonomes en cas de reprise par les investisseurs : compteurs électriques individuels, porte palière anti-effraction... Cela permet ainsi d'occuper les appartements en toute indépendance ou de les remettre sur le marché locatif traditionnel.





L'environnement économique

Un environnement riche et diversifié :

- A moins d'une heure de Paris par la route nationale 12 (2x2voies) et à une demie heure de la ville nouvelle de Saint Quentin en Yvelines, Dreux offre une forte croissance et un tissu industriel dynamique.
- Dreux aujourd'hui c'est
 - 17 000 emplois industriels
 - 35% de l'activité industriel d' Eure et Loir
 - 700 établissements industriels
- Dreux dispose d'un tissu industriel dont le dynamisme est fondé sur la complémentarité entre les grandes entreprises multinationales et un réseau de PME-PMI actives et innovantes.
- Dreux accueille des activités industrielles largement ouvertes sur l'extérieur et organisées autour de trois pôles d'excellence :
 - L'électronique : PHILIPS composants semi conducteur, PHILIPS grand public...
 - L'automobile : RENAULT, ROSI, PERFECT CIRCLE EUROPE...
 - La pharmacie : BEAUFOR IPSEN, NORGIN PHARMA, SOPHANTEX...
- Autour de ces grands donneurs d'ordres s'est développé le secteur de la mécanique de précision dont le dynamisme à entraîné la création de nombreux bureaux d'études techniques.