

# *Au coeur de Poitiers la Maison Foch*

*Pluvian Investissements*  
*Malraux, Denormandie et Déficit Foncier*



# Un des pôles majeurs de Nouvelle-Aquitaine

---

Très liée à l'histoire de France, la capitale du Poitou existait au temps de César et connut une première apogée au moyen-âge, marquée entre autre par la création de son université en 1431. Elle fut même capitale du Royaume de France pendant une partie de la guerre de cent ans.

Poitiers dispose aujourd'hui d'une des plus grandes universités françaises: **près de 30000 étudiants** pour une ville de 88000 habitants (131000 dans l'agglomération, 262000 dans l'aire urbaine). L'agglomération accueille de nombreuses entreprises publiques et privées telles que **SAFRAN, THALES et MICHELIN** ainsi que des laboratoires de recherche d'envergure internationale.



Le développement du **Futuroscope** puis de la Technopole du Futuroscope ont largement renforcé l'économie de Poitiers et de la Vienne au cours des dernières décennies, via le succès du parc d'attraction mais aussi de nombreuses activités tertiaires. Le parc à thème a accueilli **2 millions de visiteurs** en 2024 et emploie **900 salariés** (équivalent temps-plein).

A proximité de Poitiers se situent de nombreux espaces naturels remarquables tels que la forêt de Moulières ainsi que des joyaux patrimoniaux tels que l'abbaye de Ligugé.

Toujours bien classée dans les enquêtes de la presse en raison de son dynamisme et de sa qualité de vie, Poitiers fait parties de villes moyennes très appréciées des investisseurs immobiliers.



# Une situation remarquable à 1h30 de Paris-Montparnasse

Au sein du plateau, qui constitue l'hypercentre de la capitale du Poitou, et située dans une rue calme et charmante, bordée d'arbres, la Maison Foch dispose de tous les services et commerces nécessaires dans un rayon de 20mn de marche. Très bien desservie par les transports publics, elle bénéficie pleinement de l'attractivité du cœur historique et culturel de Poitiers.



La Maison Foch



1 4mn - Hôtel de Ville



2 5 mn - Cinéma CGR



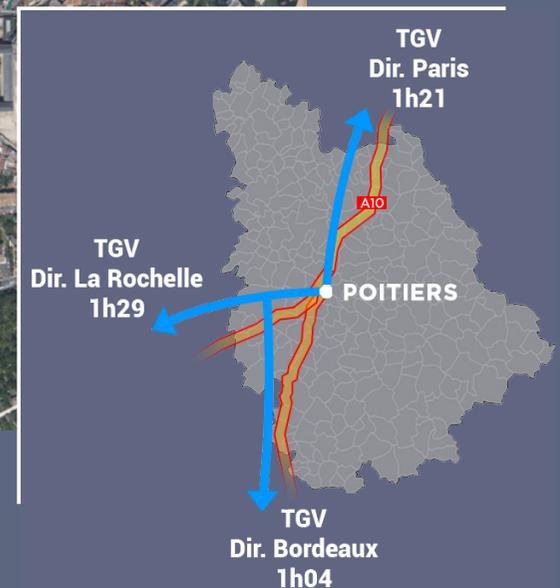
3 8mn - Centre commercial des Cordeliers



4 12mn - Le marché Notre-Dame



5 19mn - Gare TGV



# Un patrimoine adapté aux besoins actuels

La rue de l'Est (devenue Foch plus tard) a été percée vers 1863-70 depuis la nouvelle place qui accueillait le marché Saint-Hilaire. Cette rue devait aboutir à la rue Girouard, mais la forte déclivité rendait la chose impossible; un coude a donc été tracé pour rejoindre la rue Jean Alexandre et un square a été réalisé au bout de la rue, avec mur de soutènement et des escaliers vers la rue Girouard. La rue a été lotie par l'architecte de Châtelleraut M. Lubac (terrains achetés par lui et convention avec le Maire datée de 1863).

Le N°24 de la rue, principalement fait de tuffeau, a reçu un traitement particulier avec une façade très décorée et ouvragée ; l'architecte s'est fait représenter dans le fronton central en buste à rond de bosse. Corniche à modillons et denticules, chambranles, nombreux bandeaux, baies à arc segmentaire, et en anse de panier, balustres, décor de palmette ou coquillage, rinceaux, grappes de fruits, etc. : autant d'éléments qui rendent cette façade tout à fait remarquable.

L'immeuble, organisé de manière très classique à partir de son hall d'entrée prolongé de l'escalier commun, comportera 7 appartements traversants. Les places de stationnement sont accessibles via un porche et un passage privé.



7 appartements  
du T2 au T4



Terrasse ou Balcon  
pour 4 appartements



4 stationnements  
en options sur place



# *Une restauration complète respectueuse de l'histoire de l'immeuble*

L'esprit de la restauration complète, en particulier dans le cadre protégé du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, consiste à élever le niveau de confort et de performance énergétique de l'immeuble tout en préservant les éléments remarquables encore présents : façade en pierre de taille, plafonds moulurés, parquets, boiseries, cheminées etc.

Cette restauration complète est nécessairement un exercice d'adaptation aux usages contemporains, qui diffèrent de ceux qui étaient en vigueur quand l'immeuble a été bâti. En lien avec l'Architecte des Bâtiments de France et la Ville de Poitiers, il convient donc de trouver l'équilibre entre cette réhabilitation nécessaire et la valeur patrimoniale répertoriée. Cela concerne à la fois le réagencement de l'immeuble en appartements correspondant aux besoins actuels mais aussi les techniques et matériaux employés.

## *La Maison Foch*



Nettoyage de la pierre, taille de pierre, enduits, menuiseries extérieures, matériaux de couverture, remise à niveau des réseaux vétustes : autant d'éléments qui contribuent à la synthèse entre l'identité historique de l'immeuble et son utilisation au cours des prochaines décennies.

L'autorisation d'urbanisme permettant la restauration est bien sûr la concrétisation administrative du projet mais son exécution soignée et inspirée par les artisans est tout aussi importante.



# Travaux et prestations

## Principaux travaux et équipements

- Ravalement / reprise des façades et restauration ou remplacement de toutes les menuiseries extérieures
- Réfection de la toiture
- Réfection complète du second œuvre (parties communes et privatives) : électricité, plomberie, chauffage, isolation, etc.
- Finitions intérieures complètes : peinture, parquet, carrelage etc.
- Equipement des cuisines et salles de bain
- Installation internet
- Rangements sur mesure

## Appartements de standing

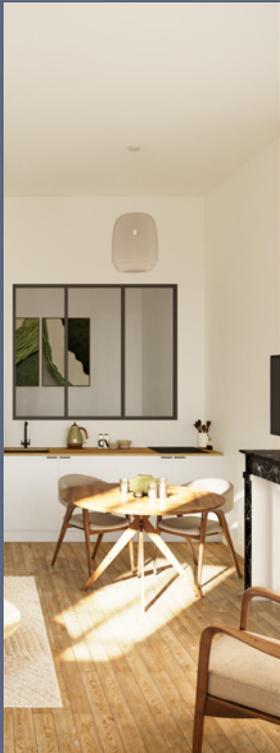
- Prestations et finitions haut de gamme
- Beaux volumes, poutres apparentes dans certains lots
- Parties communes élégantes et fonctionnelles
- Accès sécurisé
- Confort thermique et acoustique optimisés
- Balcon pour certains lots
- Porche privé donnant accès aux stationnements



# Malraux, Denormandie et Déficit Foncier

---

Moyennant le respect des règles propre au dispositif utilisé, chaque investisseur peut appliquer à la restauration complète de son lot la fiscalité qui correspond le mieux à sa situation sous le contrôle du Cabinet fiscaliste RIVIERE et ASSOCIES. Le dynamisme du marché locatif de Poitiers vient conforter cette approche en sécurisant le revenu généré par le logement.



# *Une restauration complète et fiscalement sécurisée*

La Maison Foch, faisant partie du secteur sauvegardé qui préserve la qualité patrimoniale et architecturale de Poitiers, sera adapté à travers sa restauration aux exigences thermiques et fonctionnelles d'un habitat de grande qualité.

Ses éléments remarquables, en particulier, seront soigneusement conservés et restaurés par des artisans spécialisés.

Cette restauration en profondeur respectera toutes les règles de l'art, les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France ainsi que les nombreuses réglementations qui s'appliquent.

L'objectif est de faire en sorte que les occupants des appartements bénéficient d'un confort optimal et de consommations énergétiques modérées, avec des parties communes dont l'entretien génère des charges contenues.



Le Cabinet Rivière et Associés (Bordeaux) a développé depuis 1998 une expertise hautement qualifiée d'accompagnement des opérations de restaurations immobilières, qui a bénéficié à plus de 1000 programmes à ce jour.

Le Cabinet Rivière et Associés valide l'ensemble du dossier et contrôle tous les aspects formels, dans les moindres détails, de telle sorte que les propriétaires valorisent leur bien en toute sécurité. Il apporte son assistance en cas de discussion avec l'administration fiscale ainsi que pour l'établissement des déclarations annuelles de revenus si nécessaire.

Le Cabinet RIVIERE apporte sa garantie s'agissant de l'éligibilité de la restauration de la Maison Foch aux régimes Malraux, Denormandie et Déficit Foncier.



Quelques références

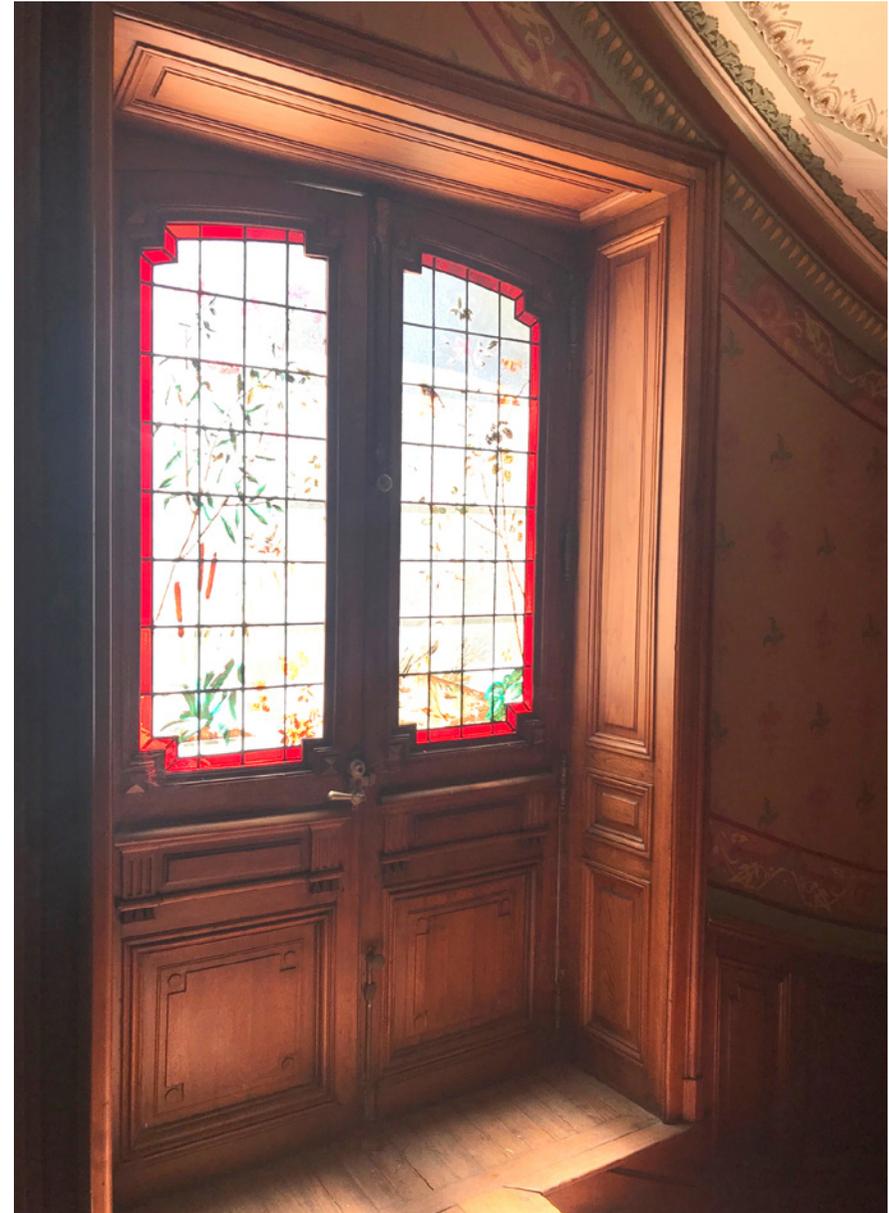
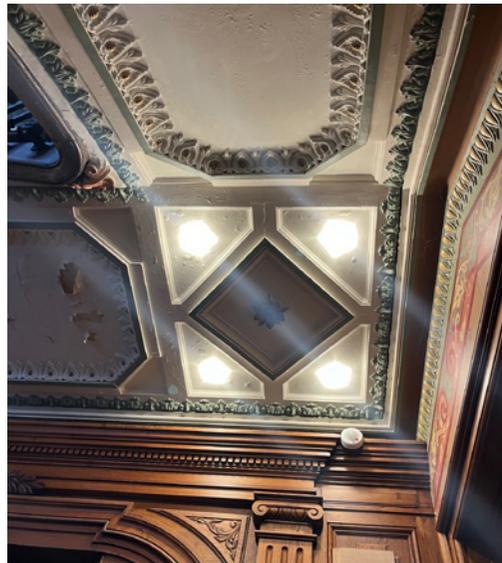
---

# La Maison Lacaux - Limoges



Quelques références

## La Maison Lacaux - Limoges



Quelques références

# La Villa Garibaldi - Limoges



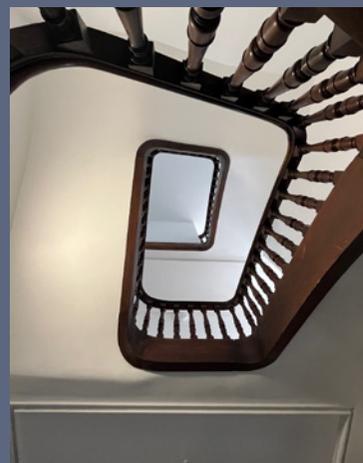
Quelques références

## La Maison Brisou - Vitré



Quelques références

# La Résidence du Trésor - Cognac





— *Une copropriété bourgeoise de 7*  
appartements au coeur de Poitiers

*la Maison Foch* —

*Pluvian Investissements*

Pluvian Investissements: s.a.r.l au capital de 120 000€ - RCS de Angoulême : 818 115 412  
www.pluvian-investissements.com - 2, rue des Marchands - 16100 COGNAC  
— contact@pluvian-investissements.com —

*L'ensemble de cette plaquette commerciale de 14 pages n'a pas de valeur contractuelle, qu'il s'agisse des textes ou des visuels ;  
Les travaux de restauration incluant les finitions et équipements, seront validés de manière détaillée par l'Assemblée Générale de l'ASL, Maître d'Ouvrage.*