



# LA MAISON FOCH



## POITIERS HYPERCENTRE

Malraux / Denormandie / 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 univesité 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 ainsi que des laboratoires de recherche d'envergure internationale.



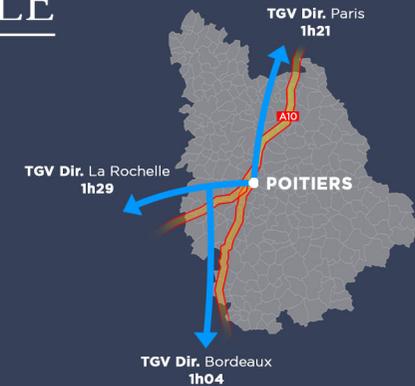
Le développement du Futuroscope puis de la Technopole du Futuroscope ont en grande partie porté le développement de Poitiers au cours des dernières décennies, via le développement du parc d'attraction mais aussi de nombreuses activités tertiaires.

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.

Généralement très bien classée dans les enquêtes de la presse nationale 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

Au sein du plateau 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 de Poitiers.



# 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 escaliers vers la rue Girouard. La rue a été lotie par l'architecte de Châtellerault 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.



1 maison de ville



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 la restauration de l'immeuble en logements correspondant aux besoins actuels mais aussi les techniques et matériaux employés. 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.



## PRINCIPAUX TRAVAUX ET EQUIPEMENTS

- 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 télécom
  - Rangements sur mesure



## APPARTEMENTS DE STANDING

- Prestation 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 et à la maison de ville

# UNE RESTAURATION COMPLÈTE ET FISCALEMENT SÉCURISÉE

Le 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.



**R i v i è r e**  
AVOCATS ASSOCIÉS

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 du Moulin de Montfort aux régimes Malraux, Pinel et Denormandie.

# LA MAISON FOCH

AU COEUR DE POITIERS



*Pluvian Investissements: s.a.r.l au capital de 120 000€ - RCS de Angoulême : 818 115 412  
www.pluvian-investissements.com - 2-4, rue des Marchands - 16100 COGNAC  
contact@pluvian-investissements.com*

*L'ensemble de cette plaquette commerciale de 8 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*