

Pavillon Montesquiou

Projet de restauration
Versailles (78)



FRANÇOIS 1^{er}
GROUPE

OPÉRATION CŒUR DE VILLE



DÉFICIT FONCIER





OPÉRATION CŒUR DE VILLE

Pavillon Montesquiou



Sommaire

Introduction & Mot du Président	04
Le bâtiment caractéristique de l'architecture versaillaise du XVII ^e	06
Un emplacement de choix à proximité du cœur de ville	10
Versailles, ville royale	12
Versailles, entre tourisme et vie familiale	14
Un projet dans le respect du patrimoine versaillais	16
Groupe François 1 ^{er} , l'investissement pierre par excellence	22
Un groupe, quatre métiers	24
Quelques-unes de nos plus belles réalisations	26



GROUPE FRANÇOIS 1^{ER}
156 BOULEVARD HAUSSMANN
75008 PARIS.

W www.francois1er.com
M contact@francois1er.com
T +33 1 42 97 97 77

Pavillon Montesquiou

Versailles, nimbée d'un passé omniprésent, est une ville harmonieuse et prestigieuse.

Aux portes de Paris la préfecture des Yvelines jouit d'une renommée internationale pour son château et ses jardins.

Elle offre à ses habitants une qualité de vie incomparable. Mélange enchanteur de quartiers historiques préservés et de respirations vertes, la cité royale est éternellement jeune et dynamique et culturelle. Elle accueille 25 000 étudiants dans l'Université de Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines, et leur offre, comme à chacun, une vie culturelle riche et variée.

C'est précisément la résidence de l'un des nombreux hommes de lettres versaillais de l'histoire, Robert de Montesquiou, auquel le Groupe François redonne son lustre d'antan.



Le mot du président

La France est riche d'un patrimoine historique incomparable. Combien de merveilles architecturales demandent aujourd'hui à retrouver leur prestige d'antan ainsi qu'un rôle pour l'avenir ? Depuis plus de quinze ans, le Groupe François 1^{er}, référence nationale en solutions patrimoniales, permet à ces bâtiments d'exception de retrouver vie et splendeur.

Notre crédo : allier avec harmonie la remise en jeu de l'ancien et le confort de la modernité, dans le respect permanent de l'âme et des particularités du bâti. C'est pourquoi le Groupe François 1^{er} accorde une importance fondamentale à la sélection rigoureuse des corps de métiers qui interviennent (architectes en chef des Monuments Historiques, architectes des bâtiments de France, les métiers d'art, etc.).

Que vous soyez élu et concerné par le problème de la restauration d'un immeuble majeur dans votre ville, département ou région; que vous soyez en charge d'une administration et soucieux de la reconversion de l'un de vos bâtiments; que vous soyez un propriétaire privé désireux de transmettre votre bien et qu'il bénéficie ainsi d'une nouvelle vie; que vous soyez un particulier à la recherche d'un investissement de prestige; que vous soyez enfin un Conseiller en Gestion de Patrimoine attaché à apporter des solutions de qualité à vos clients.

Les équipes du Groupe François 1^{er} trouveront et vous proposeront toujours les meilleures solutions. Car la recherche de l'excellence patrimoniale est notre priorité.

**CHRISTOPHE
BARILLÉ**

Fondateur
& Président
du Groupe
François 1^{er}

“La recherche de l'excellence patrimoniale est notre priorité.”

Versailles et prouesses architecturales

L'ensemble immobilier témoigne de l'extension urbaine vers l'est du centre historique dès le XVIII^{ème} siècle, structuré par des demeures péri-urbaines bâties pour la noblesse à l'écart de l'activité de cour du château royal.

Construit au XIX^{ème} siècle, l'ensemble de la parcelle accueille un vaste jardin encadré par deux corps de bâtiments, ce dernier marqué par un avant corps à rotonde. C'est cependant, le propriétaire de la maison à la fin du XIX^{ème} siècle qui fait sa renommée, le comte Robert de Montesquiou. Il y réside et aménage la demeure en lui adjoignant un petit théâtre, en ajoutant quelques décors et modénatures qui transforment le domaine en un cadre idéal pour les fêtes mondaines. Après le départ du poète, la maison est divisée, le théâtre détruit, le jardin est préservé.



Le **1900**
bâtiment
caractéristique de l'architecture
du XX^{ème}

Nos Missions

Restaurer ce bâtiment situé Avenue de Paris, une des avenues principales de la ville, c'est permettre à ses habitants de vivre dans un écrin de verdure niché au cœur de la ville. C'est surtout conserver le style du bâtiment qui propose des prestations patrimoniales exceptionnelles.

Toutes les qualités architecturales et historiques de ce bâtiment seront préservées et sublimes par le Groupe François 1^{er} au cours de la restauration de 13 appartements, allant du studio au T4.

Qualités architecturales

STYLE

Néo-classique

CONSTRUCTION

XX^e siècle

SURFACE HABITABLE

800 m²

QUOTE-PART TRAVAUX

42 %

LE PLUS DE L'OPÉRATION

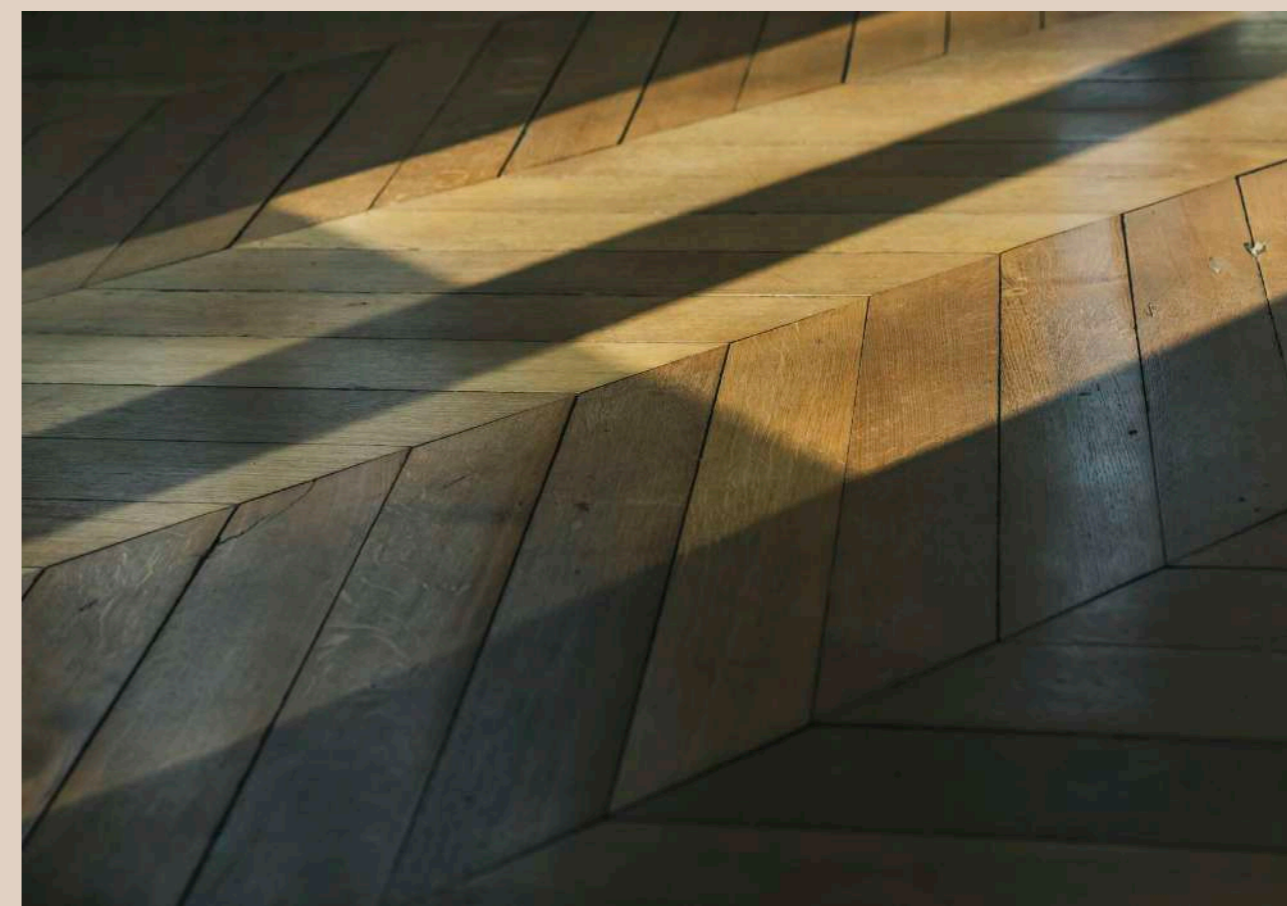
Niché dans un écrin de verdure



QUELQUES MOTS D'HISTOIRE

Ville nouvelle au XVIII^{ème} siècle, construite selon la volonté de Louis XIV, Versailles servit de modèle pour la construction de Washington. L'édification des trois gares au XIX^{ème} siècle puis les Trente Glorieuses transformèrent la ville sans jamais lui faire perdre son charme unique. Elle est à la fois le symbole de l'héritage du passé et un laboratoire permanent où se fabrique la ville de demain.

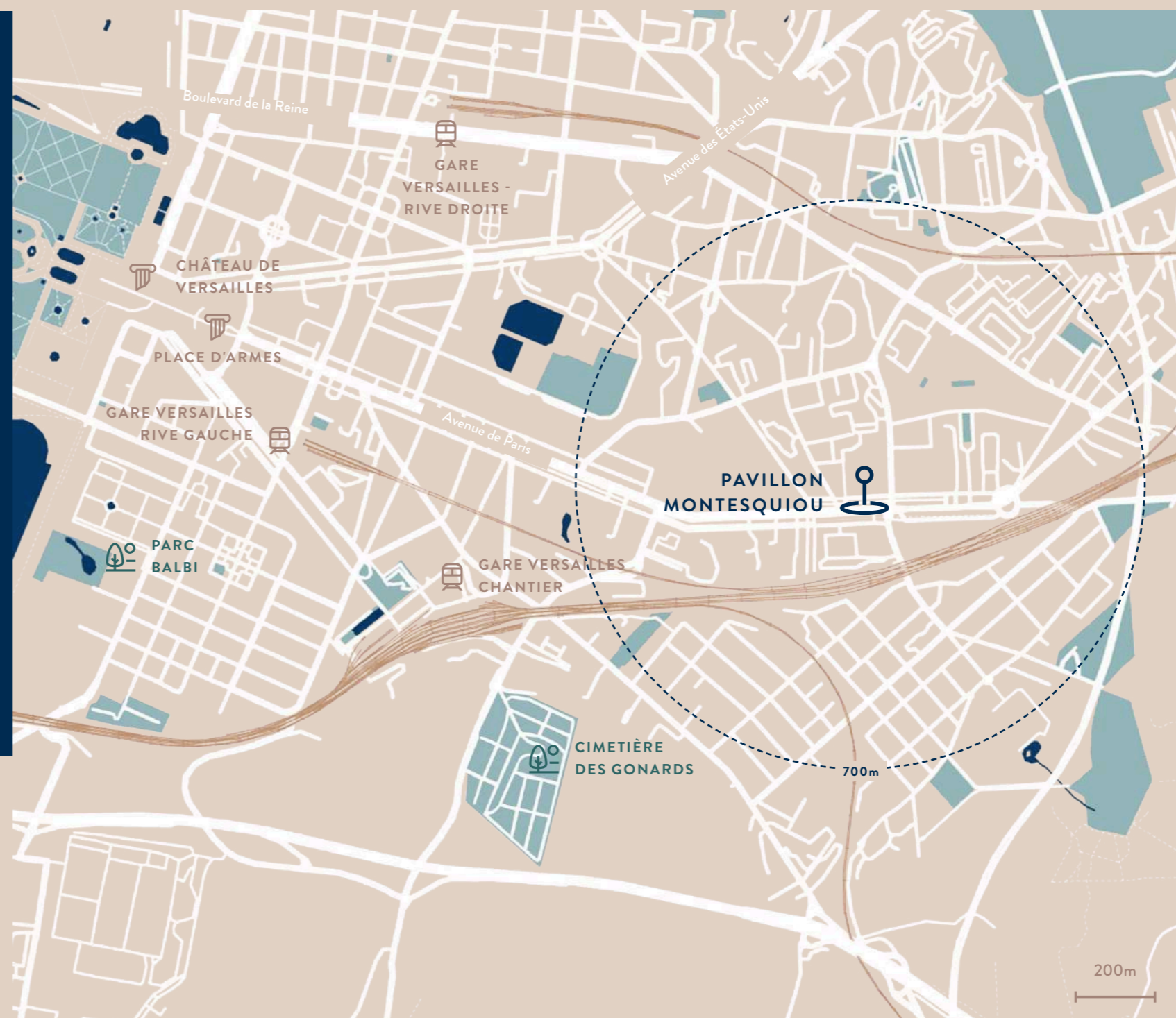
Une demeure
aux atouts de charme



Un emplacement stratégique dans un des quartiers les plus prisés de Versailles

Le Pavillon de Montesquiou est un écrin de verdure niché au cœur de Versailles.

Il se situe dans l'Avenue de Paris, l'une des trois larges voies – 90 mètres de large – rayonnant en éventail depuis la Place d'Armes, devant le Château de Versailles, dont la Pavillon est distant de 30 minutes à pied. Il est plus près encore des gares (20 minutes) et des commerces du quartier de Montreuil (12 minutes).



COMMERCES

» Avec près de 1700 commerces, l'offre commerciale de Versailles est riche et diversifiée. Depuis 2008 la Ville s'est dotée d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.

TRANSPORTS

» Véritable carrefour de transports de l'ouest parisien, la Ville participe aux grands projets d'aménagement de la région Ile-de-France.

ÉQUIPEMENTS & INFRASTRUCTURES

» Expositions, publications, festivals et accueil de tous les publics sont les fondements de la ville de Versailles.

30 min

du château de Versailles

20 min

de la mairie

20 min

des gares

5 min

du RER Porchefontaine

Emplacement du bâtiment

Versailles, ville royale

Si la ville est liée à l'image de Louis XIV via le Château, l'histoire urbaine de Versailles est variée et s'inscrit dans des périodes architecturales différentes. Du caractère monumental des débuts, sous l'impulsion du Roi Soleil au développement en périphérie au 20ème siècle en passant par la période de la Révolution et l'arrivée du chemin de fer un siècle après, nombre de conquêtes de territoires, de changements...

Aujourd'hui composée de huit quartiers hétérogènes, Versailles n'en a pour autant rien perdu de son aura originelle.

FAUSSES BRIQUES ET TROMPES L'ŒIL

» Le château de Louis XIII avait été construit selon le goût de l'époque avec des façades de briques et de pierre et des toits d'ardoises. Louis XIV conserva ce style polychrome déjà suranné au cours des différentes campagnes de travaux sur les façades du château, côté ville.

VILLE NATURE

» Aujourd'hui Versailles compte 50% d'espaces verts sur son territoire, 2 730 ha de superficie dont 1 275 d'espaces verts et de forêts, 167 m² d'espaces verts par habitant, 20 km de ceinture verte en milieu forestier, 250 ha de secteur sauvegardé, un des plus vastes de France, 18 jardins créés ou rénovés depuis 2008, 1 arbre pour 4 habitants, 14 500 m² de massifs fleuris dont 80% composés de plantes vivaces, 430 parcelles de jardins familiaux.



Versailles, entre tourisme et vie familiale

Vivre à Versailles, c'est d'abord vivre près du 3^{ème} monument le plus visité de France : le Château accueillant 8 millions de visiteurs par an.

Vivre à Versailles, c'est vivre à 25 minutes de Paris et 20 de La Défense, une ville familiale avec 40 écoles accueillant 8 000 enfants. Une grande ville fleurie où l'on respire grâce à 2730 hectares d'espaces verts – soit la moitié de son territoire !

Enfin, vivre à Versailles, c'est vivre dans une ville universitaire et jeune (25 000 des 80 000 habitants ont entre 15 et 25 ans), toute aussi culturelle que sportive, grâce à des infrastructures pléthoriques. De l'aviron au tennis en passant par le golf, l'équitation, le basket-ball, l'escalade, et bien d'autres, tous les sports ont droit de cité.

à 25min de Paris

Attractivité en quelques chiffres

BASSIN D'ACTIVITÉ

Versailles Grand Parc accueille plus d'emplois que d'habitants actifs soit 134 643 emplois pour 119 766 actifs ayant un emploi

VILLE TOURISTIQUE

10 millions de Visiteurs/an (70% de visiteurs étrangers) (3 millions de visiteurs pour le Château et 7 millions pour le Parc)

ÉDUCATION ET ENSEIGNEMENT

25 000 des 80 000 habitants ont entre 15 et 25 ans



Perspectives d'urbanisation

Aujourd'hui, Versailles doit devenir une référence internationale sur le véritable enjeu de la ville de demain : le mariage harmonieux ville-nature. Le patrimoine historique et la nature a offert à Versailles un héritage architectural et urbain unique.

Ils sont un atout majeur pour faire face aux nouveaux enjeux de la ville de demain : la densité, la mixité, la mobilité et le développement durable. Aujourd'hui, la mission est de valoriser son patrimoine architectural et végétal en même temps qu'il faut désormais l'ancrer dans la modernité en faisant appel à des architectes et paysagistes de talent.



TOURISME

Les touristes rythment la vie de Versailles, en partie grâce à son château. La ville a donc toujours été imprégnée d'un dynamisme pour subvenir au mieux aux attentes des étrangers. Le château organise ainsi une multitude de spectacles et d'expositions, auxquelles les étudiants des Beaux-Arts peuvent accéder à des prix réduits voire gratuitement. Le quartier Notre-Dame est connu pour être le plus commerçant de Versailles. Mais vous pouvez également aller faire un peu de shopping dans le quartier de Montreuil.



POPULATION

Répartis sur huit quartiers : Notre Dame, Saint-Louis, Chantiers, Montreuil, Porchefontaine, Clagny-Glatigny, Satory, Jussieu, les 86000 habitants forment une population représentative de la société actuelle. Les 25-30 ans sont plus nombreux en proportion que dans la moyenne nationale et l'on trouve moins de 3% de foyers comptant quatre enfants et plus. La population représente 16 % de cadres et professions intellectuelles supérieures, 13,5% d'employés, 10,5% de professions intermédiaires.

Un projet dans le respect du patrimoine versaillais

Préserver l'existant
& sublimer l'ancien

01.

La restauration des façades à l'image de l'héritage historique du bâtiment

Fidèle à ses préceptes, le Groupe François 1^{er} magnifie la beauté originelle du bâtiment en s'appuyant sur ses spécificités patrimoniales.

Les éléments en pierre de taille de la façade, traités par micro-gommage, sont conservés et remis en valeur. Leurs ornements retrouvent alors leurs reliefs. Revalorisation également des portes anciennes et des contrevents en bois, sublimation du jardin protégé. Enfin, remise en jeu des parties communes, qui retrouveront leur superbe d'autant.

LA FAÇADE DONNANT SUR LE JARDIN PRIVATIF

Façade donnant sur le jardin, classé
Jardin Remarquable au Plan Local
d'Urbanisme (PLU).

02. Les espaces privatifs

Le réaménagement des espaces intérieurs s'appuie sur la restauration et la reprise de l'ensemble des éléments architecturaux remarquables du bâtiment : les cheminées, les moulures, les menuiseries, les gypseries et les sols.

Enfin, tel un bijou dans son écrin, les appartements de cet ensemble chargé d'histoire disposeront de très belles prestations et de tout le confort moderne.





03. Des aménagements contemporains sublimes par la lumière naturelle

À l'intérieur, toujours ce soin apporté à la préservation des éléments patrimoniaux remarquables (ferronneries des balcons, portes anciennes en bois, carreaux de ciment et tomettes anciennes...) mais aussi au choix des matières, à la distribution de l'espace et de la lumière.

Le style sobre et élégant, les beaux volumes, laissent place à des aménagements contemporains sublimes par la luminosité naturelle que laissent abondamment entrer les fenêtres.

L'investissement pierre par excellence

Fondé il y a plus de 15 ans, le Groupe François 1^{er} est devenu depuis une référence française dans le domaine de la restauration et l'aménagement de bâtiments à haute valeur patrimoniale.

Le Groupe François 1^{er} réunit sur chaque projet la meilleure équipe technique afin d'exécuter une réalisation soignée des travaux tout en respectant les délais et le budget fixés.
Qualité des emplacements, qualité de restauration, qualité du suivi, le Groupe François 1^{er} œuvre quotidiennement à viser l'excellence.

Le Groupe François 1^{er} en quelques chiffres

ÉQUIPES

35 collaborateurs,
pour 4 entités

EXPÉRIENCE

15 années d'expérience
en restauration immobilière

COLLABORATION

20 corps de métiers sélectionnés
avec le plus grand soin

MARCHÉS DE TRAVAUX

50 M€ en 2019

RÉALISATIONS

1 500 lots livrés
1 000 lots en cours de réalisation



NOS GARANTIES

Respect du planning
d'exécution des travaux

Garantie de prix
forfaitaires, fermes et
définitifs

Accompagnement
juridique et fiscal sur
toute la durée du projet



LES AVANTAGES DU DÉFICIT FONCIER

Déduction sans
plafonnement de
tous travaux de
réparation, d'entretien
(locaux d'habitation
et professionnels),
d'amélioration (seulement
pour les locaux
d'habitation) sur les
revenus fonciers

Régime non soumis au
plafonnement des niches
fiscale. Intérêt d'emprunt
et frais assimilés
déductibles des revenus
fonciers

Imputation du Déficit
Foncier sur le revenu
global dans la limite de
10 700 €/an

Excédent reportable sur
les revenus fonciers des
10 années futures



POUR QUI ?

Toute personne souhaitant
se constituer un
patrimoine à haute valeur
ajoutée

Tout investisseur disposant
ou non de revenus fonciers
afin d'anticiper et réduire
la fiscalité et les charges
sociales sur les revenus
fonciers



Un groupe, quatre métiers

Le Groupe François 1^{er} fut créé par Christophe Barillé. D'abord conseiller en gestion de patrimoine, passionné par la restauration de Monuments Historiques, il se spécialise dans des solutions dirigées vers l'immobilier ancien. Fort de ses premiers succès, notamment la réhabilitation de la Villa Térésa située à Arcachon, il crée le Groupe.

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

- **François 1^{er} Développement,**
pour la recherche d'opérations et le montage
- **François 1^{er} Finance,**
pour la recherche de partenaires et d'investisseurs
- **François 1^{er} Rénovation,**
pour la réalisation des travaux
- **François 1^{er} Gestion,**
pour la gestion des appartements

Des réalisations sur tout le territoire

La plus grande offre Monument Historique





Révéler le potentiel d'un lieu...



**SUBLIMER LE CARACTÈRE
DES BIENS PATRIMONIAUX,
UN ENGAGEMENT FRANÇOIS 1^{ER}**

Au sein d'un domaine construit au XVII^e siècle, aux portes de Poitiers, le Palais est un exemple fort du savoir-faire du Groupe François 1^{er}.

La restauration de cet ensemble remarquable inscrit au titre des Monuments Historiques, a consisté en la réalisation de 16 appartements du T2 au T4.





"L'investissement pierre par excellence"



GROUPE FRANÇOIS 1^{ER}

OPÉRATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE



OÙ NOUS TROUVER :

156 BOULEVARD HAUSSMANN
75008 PARIS



VOS CONTACTS :

LAURENT DEMAY - RESPONSABLE RÉSEAUX
06.17.02.80.55 - LDEMAY@FRANCOIS1ER.COM

ALEXANDRE BAYART - RESPONSABLE CGP/CGPI
06.81.45.02.13 - ABAYART@FRANCOIS1ER.COM

STÉPHANE FORCADE - RESP. RÉSEAUX BANCAIRES
06.20.09.60.48 - SFORCADE@FRANCOIS1ER.COM