

VILLE DE TOURS
LA PETITE PARIS



HÔTEL LALOUX

LE 1, RUE VICTOR LALOUX

LOI MALRAUX ET
DÉFICIT FONCIER





SOMMAIRE

Ville de Tours.....	p.4
L'immeuble.....	p.12
Le projet.....	p.15
Le mot de l'architecte.....	p.22
Concerto.....	p.23
Contacto.....	p.24

VILLE DE TOURS

CAPITALE DU VAL DE LOIRE

Au cœur d'un espace patrimonial exceptionnel, la ville de Tours est la grande capitale du Val de Loire. Mais, celle qui arbore aussi le statut de Métropole est bien plus qu'une simple porte d'entrée sur la route des châteaux. Fers de lance d'un cadre de vie particulièrement agréable, ses belles maisons, ses monuments et ses bords de Loire attirent à Tours bien des visiteurs.

Aux côtés des vacanciers, les événements du Palais des Congrès amènent aussi des touristes d'affaires, et plusieurs écoles d'apprentissage de la langue française font venir chaque année des bataillons d'étudiants internationaux.

Belle, dynamique et vivante, la ville de Tours est une jolie étape sur la route des châteaux de la Loire. Dans ses quartiers historiques aux maisons à colombages, l'animée place Plumeau est un lieu de rendez-vous incontournable pour bien des tourangeaux, à commencer par les 30 000 étudiants de la ville !





CITÉ DES CATHÉDRALES

PATRIMOINE HISTORIQUE

La ville natale d'Honoré de Balzac est fière de ses quartiers « Cathédrale » et « Plumereau ». La monumentale cathédrale Saint-Gatien s'élançant vers le ciel, les petites rues pavées ou encore les maisons à colombages imprègnent la cité d'une séduisante teinte médiévale. C'est une jolie ville de France !

L'architecture du musée des Beaux-Arts, de l'Hôtel Gouin, du château de Tours, du Cloître de la Psalette, de la Basilique Saint-Martin, de la Tour Charlemagne ou de l'hôtel de ville ne sont pas en reste. Visiter Tours offre un agréable voyage dans le temps.

S LA CATHÉDRALE SAINT-GATIEN

Livre ouvert de l'art gothique, la cathédrale Saint-Gatien en arbore tous les styles. Bâtie entre le XIIIe et le XVIe siècle sur les vestiges de la cité gallo-romaine, elle présente une façade flamboyante très ouvragée, joliment éclairée la nuit.

Outre ses remarquables verrières, elle renferme le tombeau des enfants d'Anne de Bretagne et de Charles VIII, gracieusement sculpté vers 1500.



CATHÉDRALE SAINT-GATIEN



BASILIQUE

SAINT-MARTIN

L'actuelle basilique a été construite de 1886 à 1924 par l'architecte tourangeau Victor Laloux à deux pas des vestiges de la basilique médiévale. De style néo byzantin, elle est édifiée sur le tombeau de saint Martin, retrouvé en 1860 et abrité dans une crypte qui attire encore de nombreux pèlerins.

L'intérieur se signale par une ornementation très équilibrée : chapiteaux néoromans, frise de rinceaux qui court tout au long de la nef, peintures murales à la coupole et sur le fronton de la voûte du chœur.



TECHNIQUE DE CONSTRUCTION
APPARUE DÈS L'ANTIQUITÉ ROMAINE,
LE COLOMBAGE VA SE DÉVELOPPER EN
FRANCE À PARTIR DU MOYEN ÂGE,
AVANT DE LAISSER PLACE À L'ARCHI-
TECTURE EN PIERRE QUI S'IMPOSE
DANS TOUTES LES VILLES DÈS LE DÉBUT
DU XVIIIÈME SIÈCLE.

LES MAISONS À COLOMBAGES

Très bien pourvue en restaurants et commerces, Tours attire également de nombreux visiteurs grâce à son quartier médiéval. En effet, la beauté des maisons à pans de bois du Vieux Tours est particulièrement appréciée. C'est aussi le cas à Amboise et Chinon, où l'on croise fréquemment sur son chemin une jolie maison bâtie via cette technique de colombage.

Au cœur du vieux Tours, la place Plumereau est souvent citée en exemple pour la magnifique architecture offerte par ses maisons à pans de bois. La préservation de cet ensemble, nous la devons à un plan de sauvegarde initié en 1973, s'appuyant sur la loi Malraux (1962) visant à protéger et valoriser le patrimoine historique de la France.



LE PONT WILSON

De l'Antiquité à la fin de la période moderne, la Loire conditionne le développement de Tours. Le paysage urbain et les ouvrages de franchissement se découvrent au fil d'une balade qui emprunte **le pont Wilson**, belvédère sur le fleuve et la ville. La faune, la flore et l'intense activité ligérienne passée sont également évoquées au cours de cette pérégrination.

L'IMMEUBLE

HÔTEL LALOUX

L'immeuble est situé à 5 minutes à pied du centre-ville de Tours à proximité de différents commerces et boutiques. La mairie de Tours et le Lycée Descartes sont également situés à quelques pas du bâtiment.

Les futurs habitants disposeront de tout le confort nécessaire pour profiter de leur nouveau logement : pharmacies, supermarchés, écoles et musées se trouvent dans le quartier.

Le bâtiment se trouve à seulement 5 minutes à pied de la Gare de Tours et à côté du réseau de transport public de la ville.



EMPLACEMENT



LE PROJET

Le projet prévoit la restauration complète de l'immeuble 1 rue Victor Laloux. Le bâtiment principal, considéré comme un immeuble d'intérêt patrimonial, sera conservé en respectant son architecture remarquable.

Le bâtiment sera aménagé en 8 logements de T1 et T3 Duplex avec des surfaces de 16.80m² à 81.40m² répartis :

- RDC : 3 logements (2) T2 Duplex (1) T3 Duplex ;
- R+1 : 2 logement T1 ;
- R+2 : 2 logements T2 ;
- R+3 : 1 logement T2.

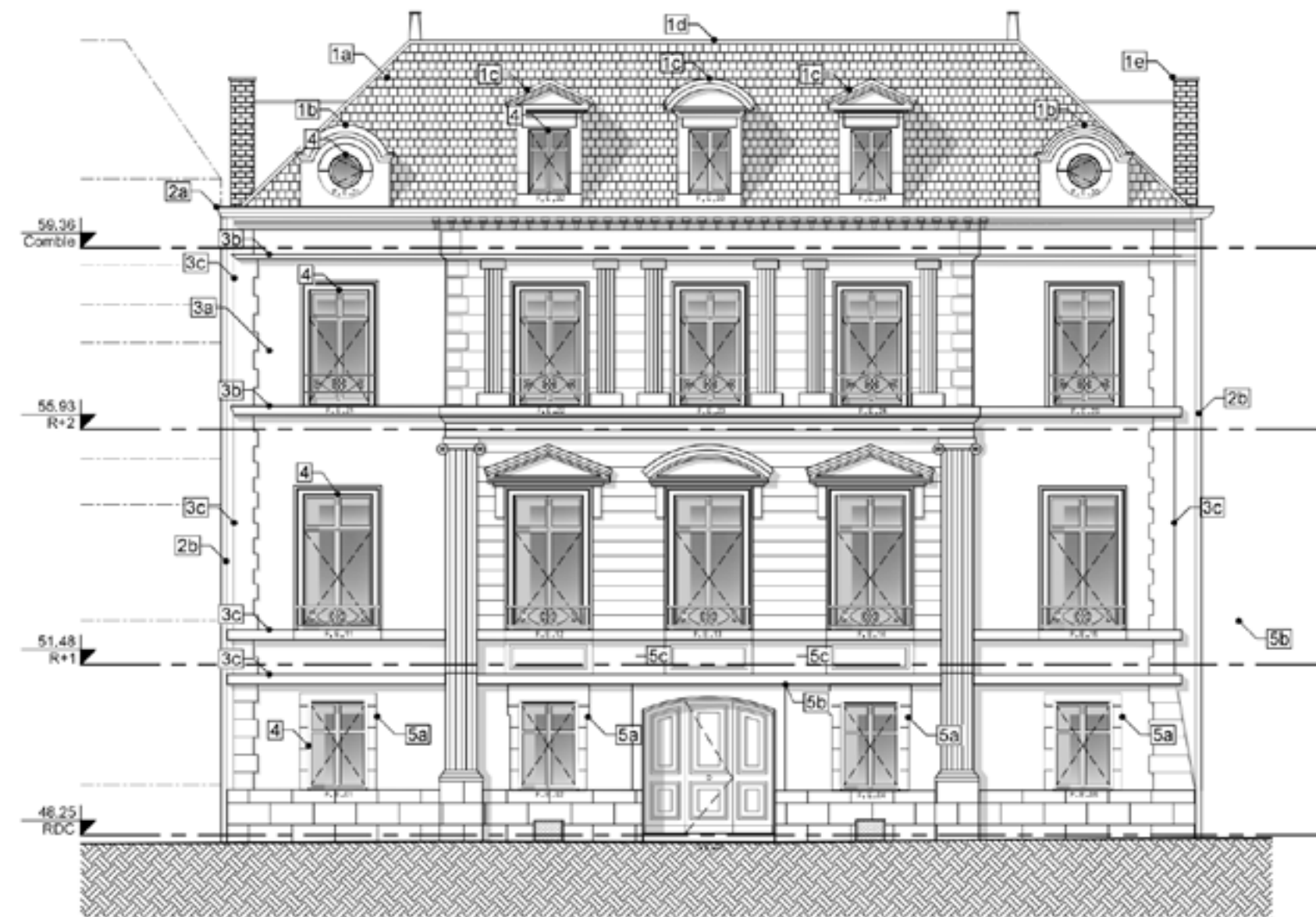


L'EXTÉRIEUR PROJETÉ



ILLUSTRATION NON CONTRACTUELLE, À CARACTÈRE D'AMBIANCE, PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT DU LOT 3.01

LES INTÉRIEURS PROJETÉS



FAÇADE EST

M LE MOT DE L'ARCHITECTE

L'immeuble se situe en plein cœur de Tours, dans une ruelle calme, à proximité immédiate de la gare et de la rue nationale. Dans le périmètre du secteur sauvegardé, à mi chemin entre le vieux Tours, et le quartier commerçant de l'avenue grammont, l'immeuble datant vraisemblablement du 19^{ème} siècle, offre au premier regard une architecture traditionnelle remarquable.

Le programme repose sur la mise en valeur et le respect d'un authentique patrimoine architectural. La façade sur la rue Victor Laloux constitue la façade principale de l'immeuble, et présente à ce titre les modénatures les plus travaillées de l'immeuble. Celle-ci est composée de pierres de tuffeau, agrémentée d'éléments décoratifs en ferronnerie, de bandeaux et de corniche moulurées.

Les fenêtres sont munies de vantaux bois et de vitrage clair avec impost, qui vient agrandir la surface vitrée et offre un apport de lumière généreux, et donne un point de vue généreux sur l'extérieur. Au total, 6 logements seront réhabilités avec soin et respect du patrimoine actuel, tout en alliant confort et charme intemporel.

Dimitri COQUEREAU
AEDIFEX



Fondée en 2008 par Son et Lân Descolonges, la société Conserto opère en immobilier ancien restauré dans un contexte fiscal en perpétuelle évolution.

Des biens immobiliers anciens de caractère sont sélectionnés dans le but de les valoriser. Leur cachet d'origine est conservé, le confort et les avantages des logements modernes y sont apportés par des rénovations de qualité.

« Conscients et à l'écoute de l'évolution de la fiscalité et du marché de l'immobilier, nous mettons un point d'honneur à apporter des solutions d'investissement innovantes et adaptées à la demande de nos clients.

Chaque opération fait l'objet d'une étude approfondie afin d'optimiser au mieux le retour sur investissement économique et fiscal. Elles sont ainsi traitées avec tout le soin et le suivi qu'elles méritent ; Notre objectif premier étant avant tout la satisfaction de nos clients. »

HÔTEL LALOUX
37000 TOURS



182, rue de Rivoli - 75001 PARIS
www.conserto-immobilier.fr

Tél.: 01 42 33 18 85
Fax : 01 42 66 50 71