



12 RUE DES BOUCHERIES

TOULON

PINEL ANCIEN - DÉFICIT FONCIER





CONCERTO

Rénovation urbaine



Le centre-ancien

Capitale économique du Var, Toulon est ouverte sur la mer Méditerranéenne et réputée pour sa superbe rade. Caractéristiques de Toulon, son port et l'entrée de sa rade côtoient le centre-ville.

Entre Nice et Marseille, elle jouit d'un taux d'ensoleillement élevé et s'impose désormais comme une destination touristique grâce à ses superbes panoramas, ses paysages préservés et ses monuments historiques.



12 rue des Boucheries

La population de Toulon est en constante augmentation avec déjà 169 634 habitants recensés en 2016. Le centre historique est désormais l'un des secteurs les plus recherchés de la ville, d'autant que l'attractivité Toulonnaise s'accroît d'année en année. Le marché locatif de Toulon est en plein essor et les taux de rendements sont très intéressants atteignant 9%.



L'immeuble, objet de la présente opération de réhabilitation se situe au cœur du centre historique de la ville de Toulon sur des bases médiévales (XV^{ème} siècle) aux abords immédiats du « Couvent des Dominicains » devenu « Caserne du Grand Couvent » fin XVIII^{ème} et finalement détruit sur ordre de la ville pour raison de salubrité en 1887.



12 rue des Boucheries

Le quartier des Halles

L'immeuble se situe à seulement 50 mètres des Halles Municipales Esther Poggio. Les anciennes halles du centre-ville vont faire l'objet d'importants travaux qui leur donneront une seconde jeunesse. Les «nouvelles» Halles ouvriront en 2020 pour accueillir les étals de vente de produits locaux sur place et à emporter, ainsi qu'une offre de restauration en terrasse. Maîtres mots du futur lieu, la convivialité et l'authenticité.

Au coeur du centre-ancien



Le quartier s'inscrit dans un projet fort de la ville de Toulon ; une opération majeure de reconquête des Anciennes Halles de style Art-déco construites en 1926 sur l'emprise des ruines de la Caserne du Grand Couvent et fermées depuis 2001. La réhabilitation des Halles va revitaliser le commerce et la vie du quartier.

Le coeur battant de Toulon

L'immeuble se situe à proximité de l'ensemble des commodités du centre-ville et bénéficie d'un large réseau de transports. Son emplacement hypercentral lui garantit d'être près des écoles, collèges, lycées et de l'université de Toulon. Le patrimoine culturelle et historique de la ville est très pregnant. En effet, l'Opéra, le musée de la marine, la Tour Royale, la Cathédrale Sainte Marie ou encore la remarquable fontaine des Trois Dauphins de 1780 confèrent à la belle endormie un charme intemporel. Cette richesse culturelle reflète l'évolution architecturale et les différents courants artistiques qu'a connu la ville à travers les siècles.

- Au cœur historique de la ville de Toulon, base médiévale
- Une position stratégique, à 50m des Halles
- Objet de réhabilitation majeur du centre ancien de la ville
- A proximité du front de mer
- A proximité du parking Peiresc
- A proximité des principales administrations



Le Bâtiment

Notre immeuble est traversant, entre la rue des Boucheries et l'impasse Aicard qui est en perspective du quartier en pleine renaissance.

L'immeuble du 12 rue des Boucheries se compose de 5 étages sur RDC et un niveau en attique. Les logements vont du T1 au T3/T4, avec des surfaces allant de 34m² à 99m².

L'immeuble, le projet

Il présente une double orientation, Ouest rue des Boucheries et Est sur l'impasse Aicard. Un puits de lumière de bonnes dimensions complète l'éclairage naturel des plateaux. Les logements du 1er et 6ème étage occupent le plateau entier et disposent de la double orientation. Trois travées d'ouverture éclairent la façade principale ; une travée de grandes baies assure l'éclairage des T1 orientés à l'Est.



12 rue des Boucheries



« La qualité patrimoniale de cet immeuble réside dans l'ordonnancement des façades notamment sur la rue principale, le rythme des baies, la porte d'entrée XVIII^e et son encadrement en pierres froides, les appuis moulurés, l'animation des contrevents persiennés dont l'ombre portée dessine une partition sur l'enduit coloré. »

L'architecte, Muriel Sattler

Muriel Sattler crée son agence en 1998 à Perpignan après 18 mois de stage dans les bureaux des Bâtiments de France des Pyrénées Orientales. Dès la première année, elle intervient sur l'ancien Couvent des Minimes de Perpignan, et enchaînera les opérations de réhabilitation.

Ces dernières années, l'activité s'est orientée principalement sur la réhabilitation d'immeubles entiers en centres anciens, 18 immeubles ont été étudiés dans le centre historique de Toulon dont 10 sont aujourd'hui livrés. En 21 ans, l'agence MSA a participé à construire, conforter ou réhabiliter des projets dans des domaines très divers. L'agence MSA, c'est une équipe de professionnels investis, motivés, compétents, soudés, sérieux et souvent joyeux ... au service de l'Humain.



12 rue des Boucheries



CONSERTO

R é n o v a t i o n U r b a i n e

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

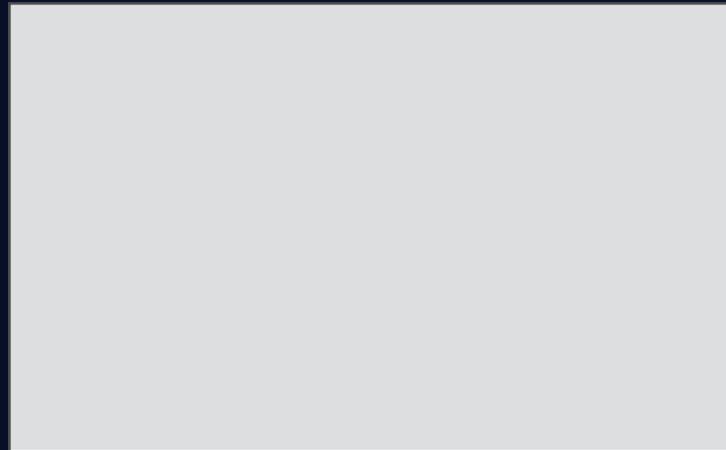
Des biens immobiliers anciens de caractère sont sélectionnés dans le but de les valoriser. Leur cachet d'origine est conservé, le confort et les avantages des logements modernes y sont apportés par des rénovations de qualité.

« 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. »

12 RUE DES BOUCHERIES
83 000 TOULON

Votre conseiller



12, rue des Pyramides - 75001 Paris
Tél. : 01 42 33 18 85 - Fax. : 01 42 66 50 71
contact@conserto-immobilier.fr

www.conserto-immobilier.fr