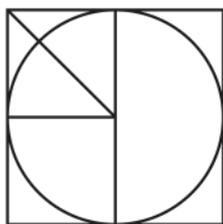


ÉLIGIBLE AU PINEL ANCIEN ET DÉFICIT FONCIER

# GRASSE

VILLA MARCY

CONCERTO



CONCERTO

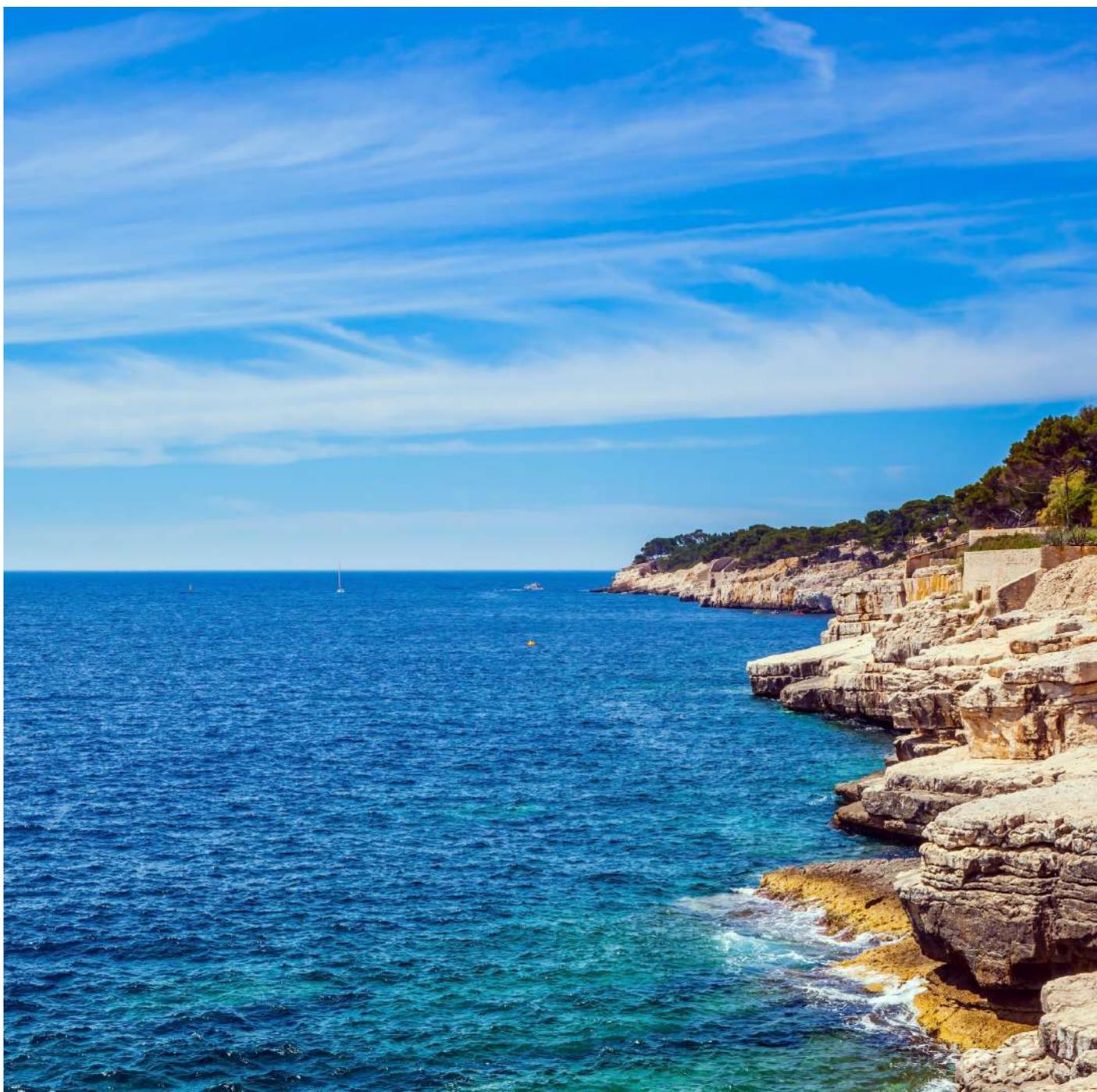
# SOMMAIRE

VILLA MARCY

Provence-Alpes-Côte d'Azur .....	p.5
Grasse, la ville .....	p.7
Villa Marcy .....	p.12
Le projet de restauration .....	p.16
Le mot de l'architecte .....	p.22
Conserto .....	p.23



# LA RÉGION



# PROVENCE-ALPES

## CÔTE D'AZUR

Située en France sur la Côte d'Azur, Grasse est une ville vivante au cœur de la Provence, très touristique et largement visitée dans la région Provence Alpes Côte d'Azur.

Grasse est une ville facile d'accès et constitue tout de même la 4e plus grande ville du département des Alpes-Maritimes en terme de population. Elle a également su conserver son charme d'antan pour le plus grand bonheur de ses habitants, ce qui n'est pas le cas de toutes les villes provençales.

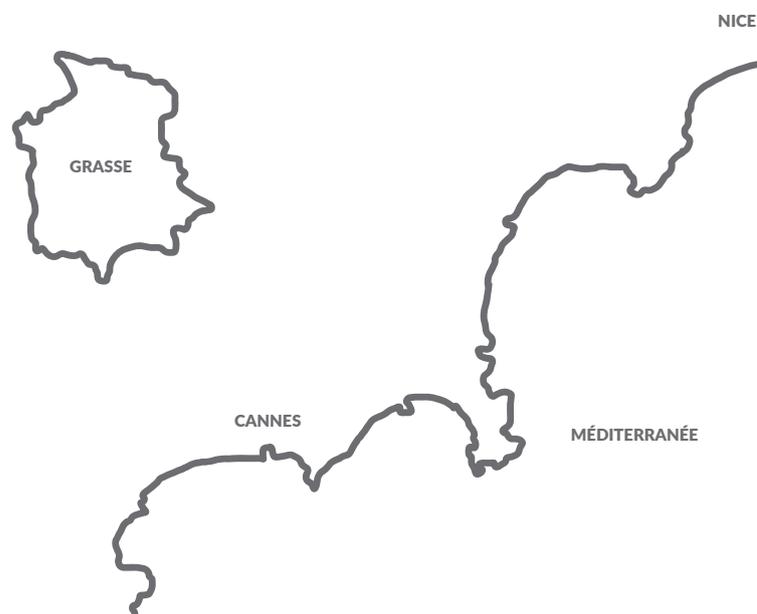


GRASSE

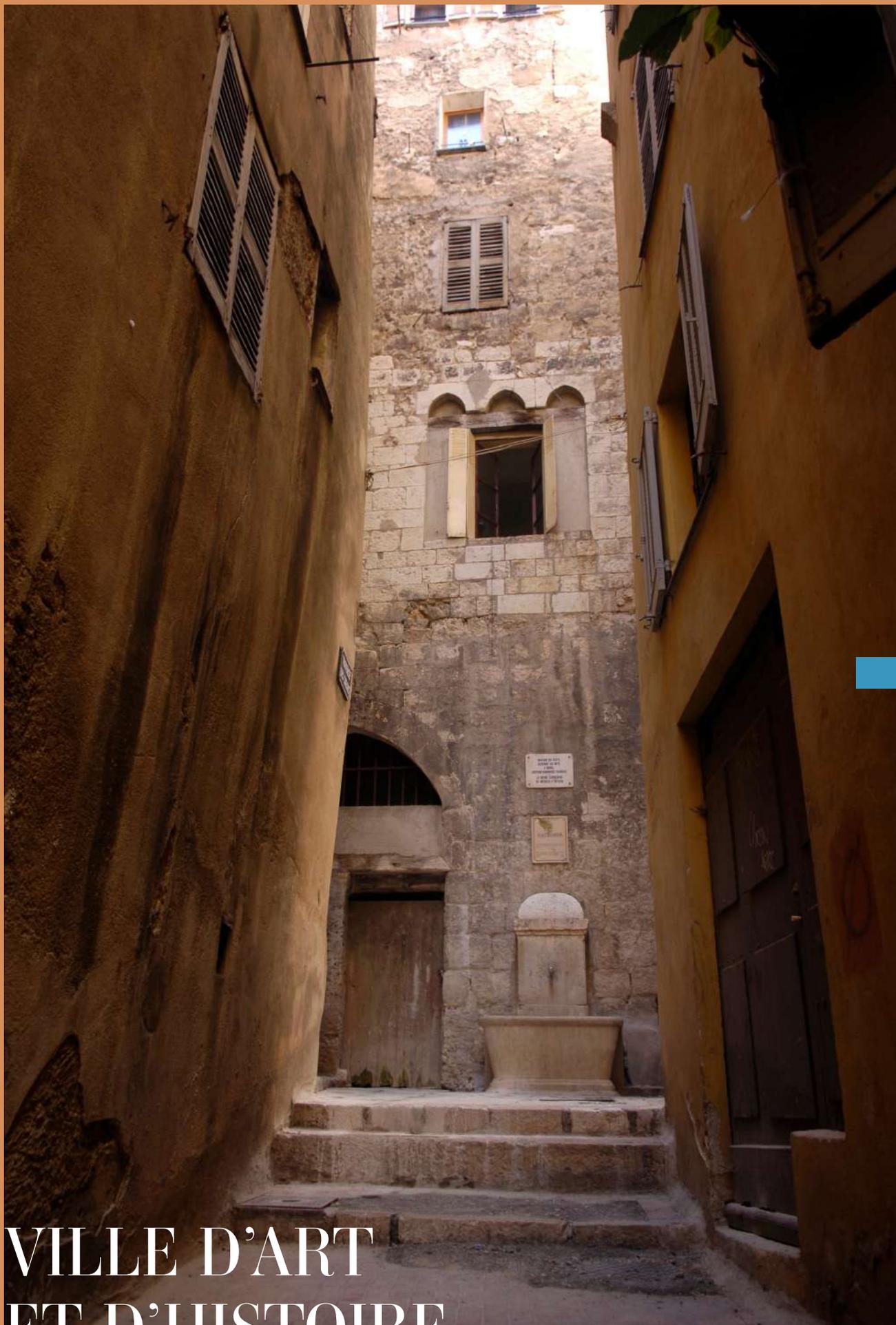


# LA VILLE

A seulement 15 km de Cannes, à 300-400 m d'altitude, Grasse est une bouffée d'air frais dans un écrin verdoyant de montagnes, forêts et grottes. Bien qu'elle soit la quatrième plus grande ville des Alpes-Maritimes, Grasse et son pays sont un lieu de villégiature et de repos.







VILLE D'ART  
ET D'HISTOIRE

# LES INCONTOURNABLES

## À GRASSE



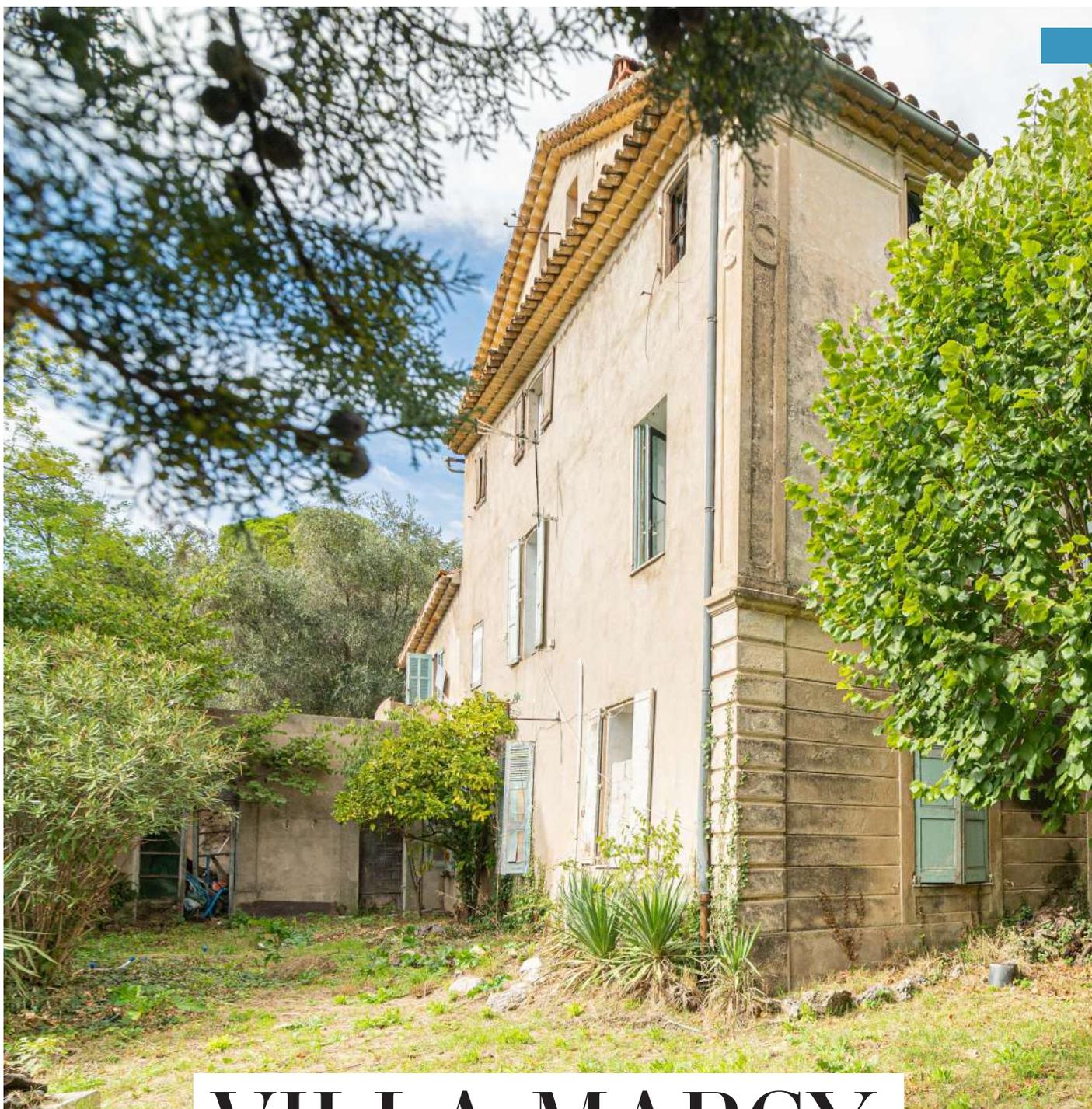
### V LE VIEUX QUARTIER DE GRASSE

Promontoire au-dessus de la mer, le vieux quartier se traverse rapidement. Ses ruelles typiques des villes du Midi abritent de nombreux bâtiments historiques, dont l'hôtel de ville, sa fontaine et la cathédrale Notre-Dame du 13ème siècle. La Place aux Aires et ses arcades sont un très bon point de départ pour visiter Grasse.



## LA FÊTE DU JASMIN

La fête du Jasmin est une tradition à Grasse depuis 70 ans. La ville respire le jasmin pendant trois jours chaque début du mois d'août et ses rues sont inondés de cette fleur aux senteurs envoûtantes. Dans les rues, une dizaine de chars floraux très décorés défilent, et leurs passagères lancent des fleurs multicolores à la foule. De nombreux groupes folkloriques, fanfares et artistes pour de petits concerts de rue s'y produisent.



# VILLA MARCY

Il s'agit d'une ancienne propriété rurale. Le bâtiment est un mas typique. Durant la seconde partie du 19e siècle le site est occupé par la famille Marcy qui transforme le mas en maison d'habitation en apportant des modifications visant à l'embellir. Un jardin d'agrément est également créé.

Les Marcy sont de petits industriels caractéristiques de la bourgeoisie grasseoise. Ils sont dans la filature et à ce titre ajoutent un local de production qui existe encore juste à côté du mas. Le site est à la fois un vestige du patrimoine rural grasseois transformé par une famille de notables locaux à la fin du 19e siècle.

# L'EXTÉRIEUR



La parcelle de 928m<sup>2</sup> sur laquelle se situe la Villa Marcy fait partie d'un parc arboré de 5.405m<sup>2</sup>, entre l'avenue de la Libération et l'avenue Frédéric Mistral. Sur ce grand terrain va également être aménagé, en contrebas de la Villa, un projet d'habitation neuf. Il sera constitué de 3 bâtiments, rassemblant 52 logements neufs.





L'INTÉRIEUR



# LE PROJET

## DE RESTAURATION



Le projet prévoit la restauration de la villa en 10 logements du T1 au T3. Toute intervention s'attachera à conserver son caractère authentique. Une attention particulière sera apportée aux extérieurs afin de respecter cet immeuble et de conserver son aspect bucolique.

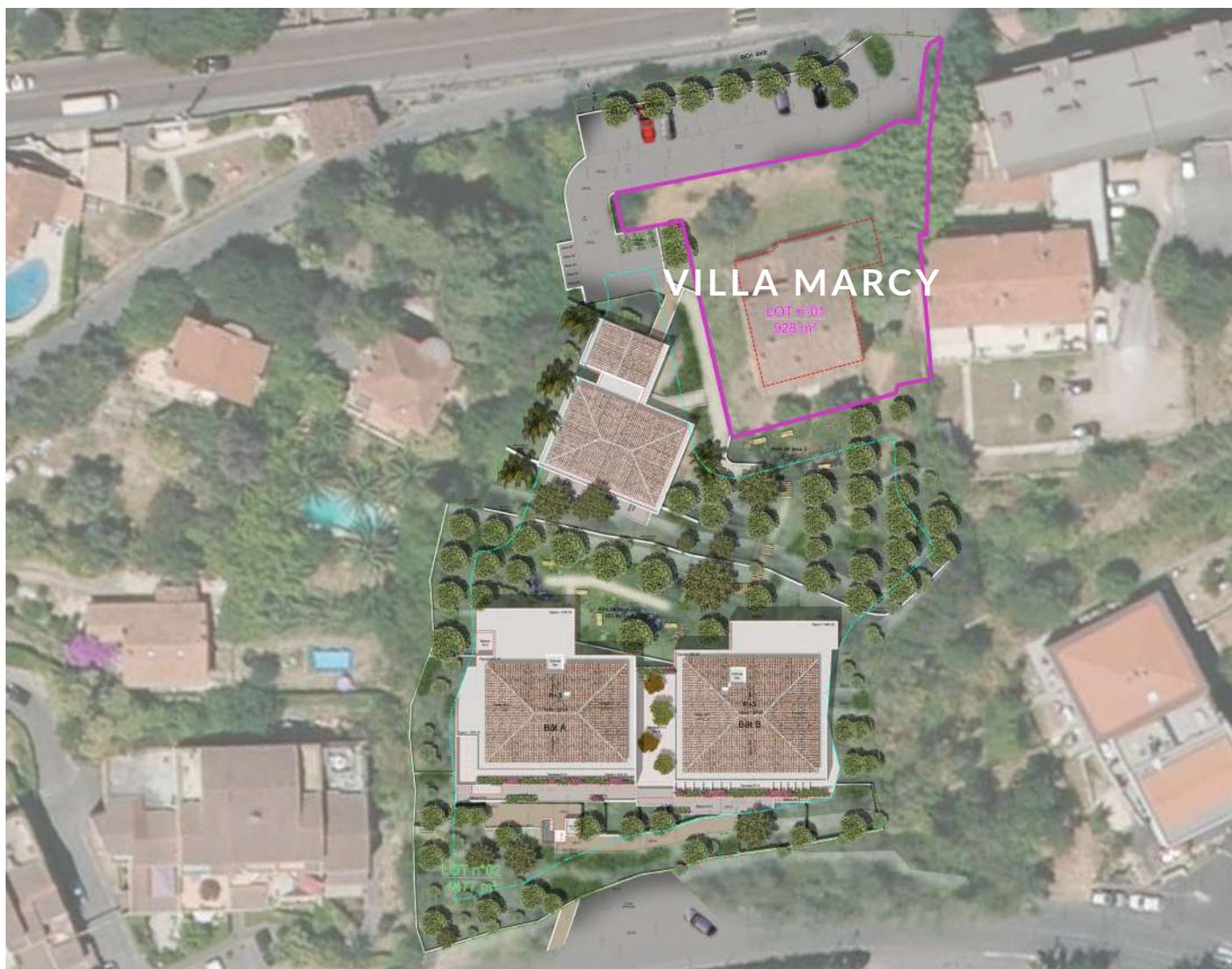
La villa est principalement caractérisée par les façades est, sud et ouest. Ces trois façades et la couverture correspondante seront restaurées. Le projet permet de remettre en valeur l'élégante architecture de la villa en réorganisant et en uniformisant les fenêtres et portes-fenêtres de la façade sud de la villa. Sur toutes les façades, un travail d'harmonisation des volets sera réalisé.

# LES INTÉRIEURS PROJETÉS



# LE PROJET NEUF

VOISIN DE LA VILLA



La villa Marcy se situe sur la partie haute du terrain. Les bâtiments qui constituent le projet neuf seront construits en contre-bas de la parcelle. L'accès à la villa se fera par l'avenue de la Libération.

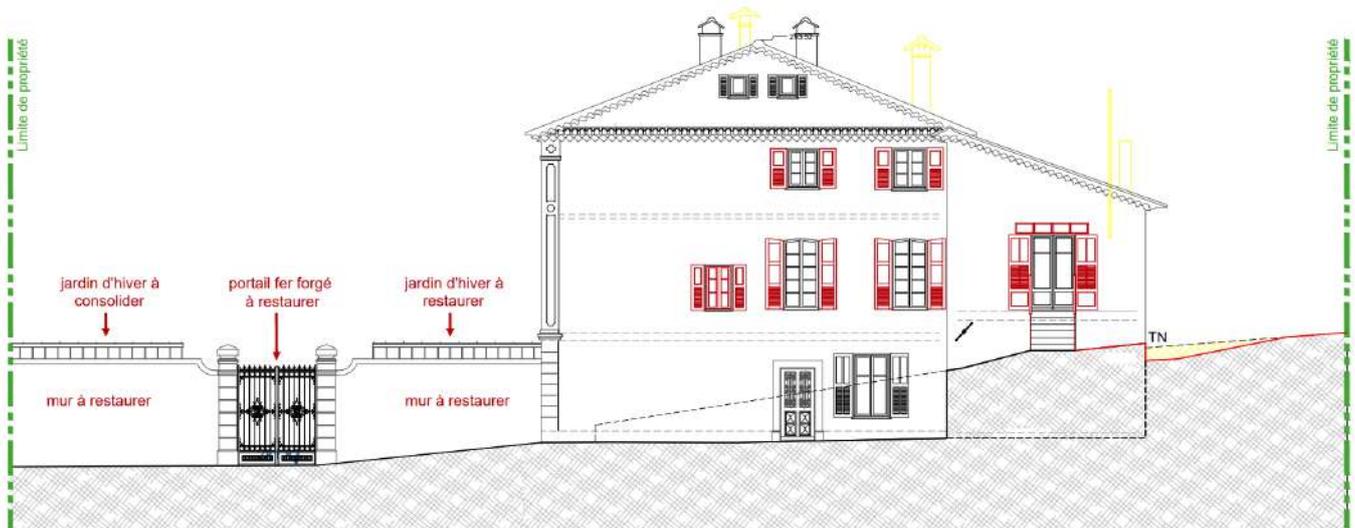
# PLANS PROJÉTÉS

## VILLA MARCY



FAÇADE EST

FAÇADE NORD



# PLANS PROJÉTÉS

## VILLA MARCY

### FAÇADE SUD



### FAÇADE OUEST



# M LE MOT DE L'ARCHITECTE

La villa Marcy est une bâtisse début XXe caractéristiques des bâtisses bourgeoises de la région et qui a gardé une atmosphère très campagnarde alors qu'elle n'est située qu'à quelques pas du centre-ville de Grasse.

Orientée sud-est, la villa présente une façade orientale très travaillée et décorée d'un soubassement imitation pierre sur toute la hauteur du rez-de-jardin, d'encadrements de moulurés avec linteau saillants autour des fenêtres du 1er étage, et ruban mouluré qui contourne les fenêtres plus petites du dernier étage. Les angles sont marqués par un motif de faux décor sculpté qui se retourne sur les façades latérales.

Les fenêtres sont munies de fenêtres à petits carreaux et de volets dits à la Grassoise, c'est-à-dire avec des lames orientables ou non en parties basse des volets. La taille des fenêtres varie en fonction de leur niveau : elles apparaissent ainsi très hautes au rez-de-jardin, et deviennent plus petites au dernier niveau. Cette hiérarchie des ouvertures se retrouve sur toutes les façades de la villa. L'extension plus tardive ajoutée au nord de la villa, présente des fenêtres plus traditionnelles.

La villa bénéficie d'un environnement très végétalisé caractérisé par une allée de platane qui accompagne l'arrivée du visiteur jusqu'au portail en fer forgé d'origine, et de deux mûriers au droit de la façade Est qui agissent comme un écran rafraichissant en été.

Au rez-de-jardin, deux jardins d'hiver en métal et verre viennent s'adosser au mur de clôture qui marquait l'entrée de la propriété. C'est au milieu de ce mur que se dévoile le magnifique portail en fer forgé constitué de lettres entrelacées au centre des vantaux.

En intérieur, les pièces du rez-de-jardin de la villa donnant en façade est se caractérisent par des plafonds voutés. Dans les étages, les encoffrements en plâtres laissent deviner les poutres bois des planchers anciens. C'est une disposition caractéristique de l'architecture à Grasse : les poutres bois sont encoffrées dans un habillage en plâtre. Enfin, l'escalier central est celui d'origine, il permet de desservir tous les niveaux.

**Sophie Tramonti**  
MRA Patrimoine



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. »



## VOTRE CONSEILLER



182, rue de Rivoli - 75001 PARIS  
[www.conserto-immobilier.fr](http://www.conserto-immobilier.fr)  
Tél.: 01 42 33 18 85  
Fax. : 01 42 66 50 71

**CONSERTO**