

LE

22

ST-GER

Loi Malraux - Déficit Foncier

Saint-Germain-en-Laye



CONCERTO

Sommaire



04

Le département des
Yvelines

06

Saint-Germain-en-Laye

11

L'immeuble

13

Le projet de restauration

18

Le mot de l'architecte

19

Concerto



2 284 km²
de superficie

1.4 million
habitants

Versailles
le chef-lieu

Le département des Yvelines (78)

Le poumon de l'Île-de-France

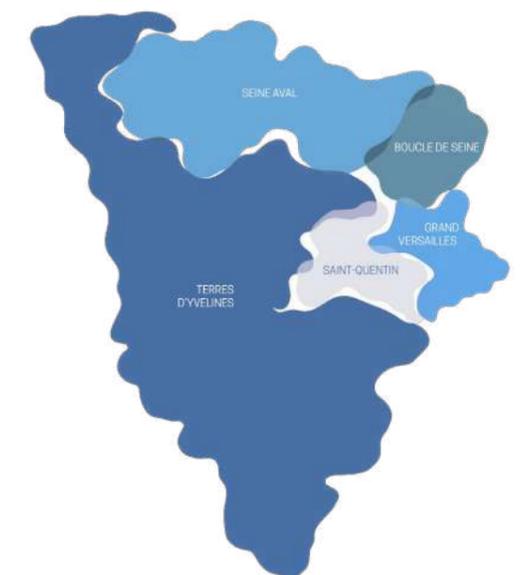
Les Yvelines est le département de la culture, et de l'architecture, avec ces monuments divers et variés. C'est une région jeune et dynamique avec une population composée à 27% de moins de 20 ans et près de 578 000 emplois.

Le département est composé de 80% d'espaces naturels et agricoles. Les activités sportives et de loisirs sont nombreuses : circuits de randonnée, de vélo, équitation, golf.

Depuis 2012, le territoire se développe grâce à la création d'infrastructures touristiques et culturelles autour de la Seine. L'investissement global avoisine les 150 millions d'euros.

Les principales villes

Versailles
Sartrouville
Mantes-la-Jolie
Saint-Germain-en-Laye
Poissy
Conflans-Sainte-Honorine
Montigny-le-Bretonneux
Plaisir
Houilles
Les Mureaux
Trappes
Rambouillet





52 km²
de superficie

44 800
habitants

19km
de Paris

Saint-Germain-en-Laye
Une ville Royale

Une ville royale

Elle est connue pour ses châteaux tels que le Château-Vieux, les vestiges du Château-Neuf ou le Château d'Hennemont.

La ville est raffinée et moderne. Elle dispose de plusieurs marchés et d'un grand centre commercial à ciel ouvert. Elle compte 800 commerces, dont une grande partie se situe dans le centre-ville où les commerçants jonchent les rues.

Le centre-ville : raffiné et moderne

Le centre-ville est l'un des poumons de la ville. Encadré, d'une part par les arcades des immeubles construits au XIXe siècle, et d'autre part par le bâtiment de La Poste, édifié en 1911 et à l'architecture si typique.

Le Marché central occupe la place du Marché-Neuf depuis le XVIIIe siècle. La place fut d'ailleurs construite en 1776 à cette fin. Créé en 1526, sous François Ier, il prenait place auparavant dans le secteur de la rue au Pain.

Le Château de Saint-Germain-en-Laye



Une histoire et un cadre de vie agréable.

L'immeuble

22, rue au Pain - Saint-Germain-en-Laye



L'immeuble est situé au 22, rue au Pain, rue très commerçante du centre-ville de Saint-Germain-en-Laye, un emplacement de choix.

Sa position privilégiée donne un accès direct à toutes les commodités : transport public, supermarchés, magasins, écoles et boulangeries sont situés au pied de la propriété.

Vivre au cœur de Saint-Germain-en-Laye



Le projet de restauration

Le projet prévoit la restauration complète de l'immeuble du 22, rue au Pain. Le bâtiment est composé de 9 logements de T1 au T2 avec des surfaces de 17,4 m² à 47,5 m², répartis du 1er au 5ème étage : 5 appartements coté rue et 4 appartements côté cour.

Le bâtiment dispose d'un espace à destination commerciale au Rez-de-chaussée. La restauration complète de la façade sur rue est également prévue.

Quelques détails :

- Les menuiseries seront remplacées à l'identique.
- Les sols existants seront conservés ou restaurés quand cela est possible.
- Les plafonds et les cheminées seront également conservés.
- Les cuisines seront équipées.

Des espaces optimisés et confortables



Un cadre de vie proche de la nature à seulement 19 km de Paris



Le mot de l'architecte

En charge du projet

Le bâtiment du 22 rue au Pain, construit dans les années 1800, s'inscrit dans l'essor de l'ancien village de Saint-Germain-en-Laye suite à la construction du « Château Vieux » au XIIème siècle, du « Château Neuf » au XVIème siècle et de l'Axe Majeur en 1670.

Le bâtiment est une construction d'époque ayant subi des modifications au fil des décennies. Il présente l'architecture typique du centre historique de l'ancien village de par son volume étroit mais haut et profond. Son extension, construite au XXème siècle, n'altère pas ses décors ponctuels et discrets et ajoute un étage en surélévation.

La présence d'un tableau en bois au premier étage, ancien espace pour enseigner, affirme sa localisation dans le quartier dynamique de la rue au Pain, centre commerçant de la ville.

La rénovation de ce bâtiment valorise le patrimoine architectural de Saint-Germain-en-Laye en restituant les matériaux, les décors et le style d'époque tout en modernisant ses intérieurs pour un confort optimal.

Letellier Architectes



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. »



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

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