

ÉLIGIBLE AU DENORMANDIE OPTIMISÉ ET AU DÉFICIT FONCIER

GRASSE

VILLA MARCY

CONCERTO



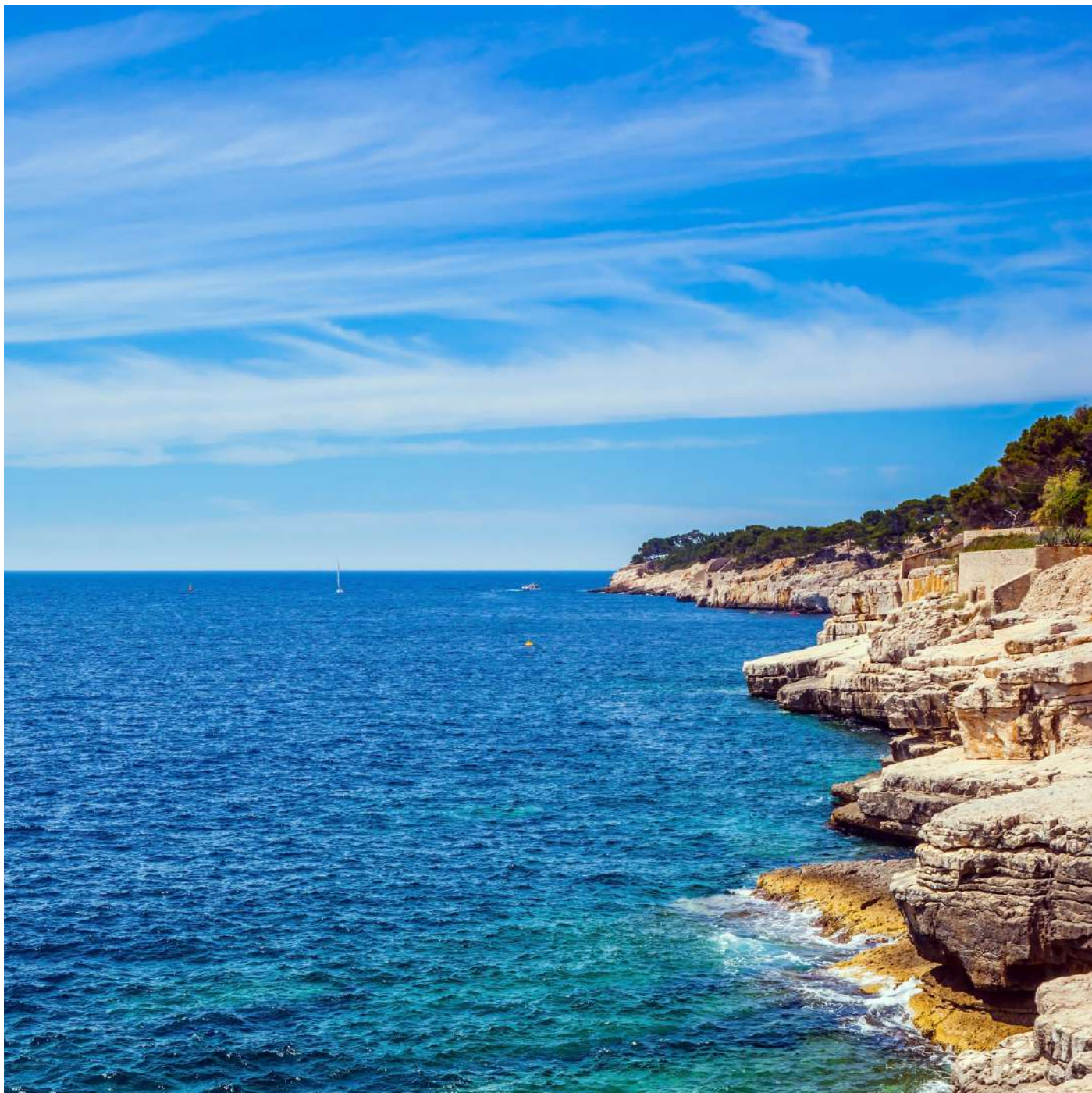
SOMMAIRE

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.24
Conserto	p.26



LA RÉGION



PROVENCE-ALPES

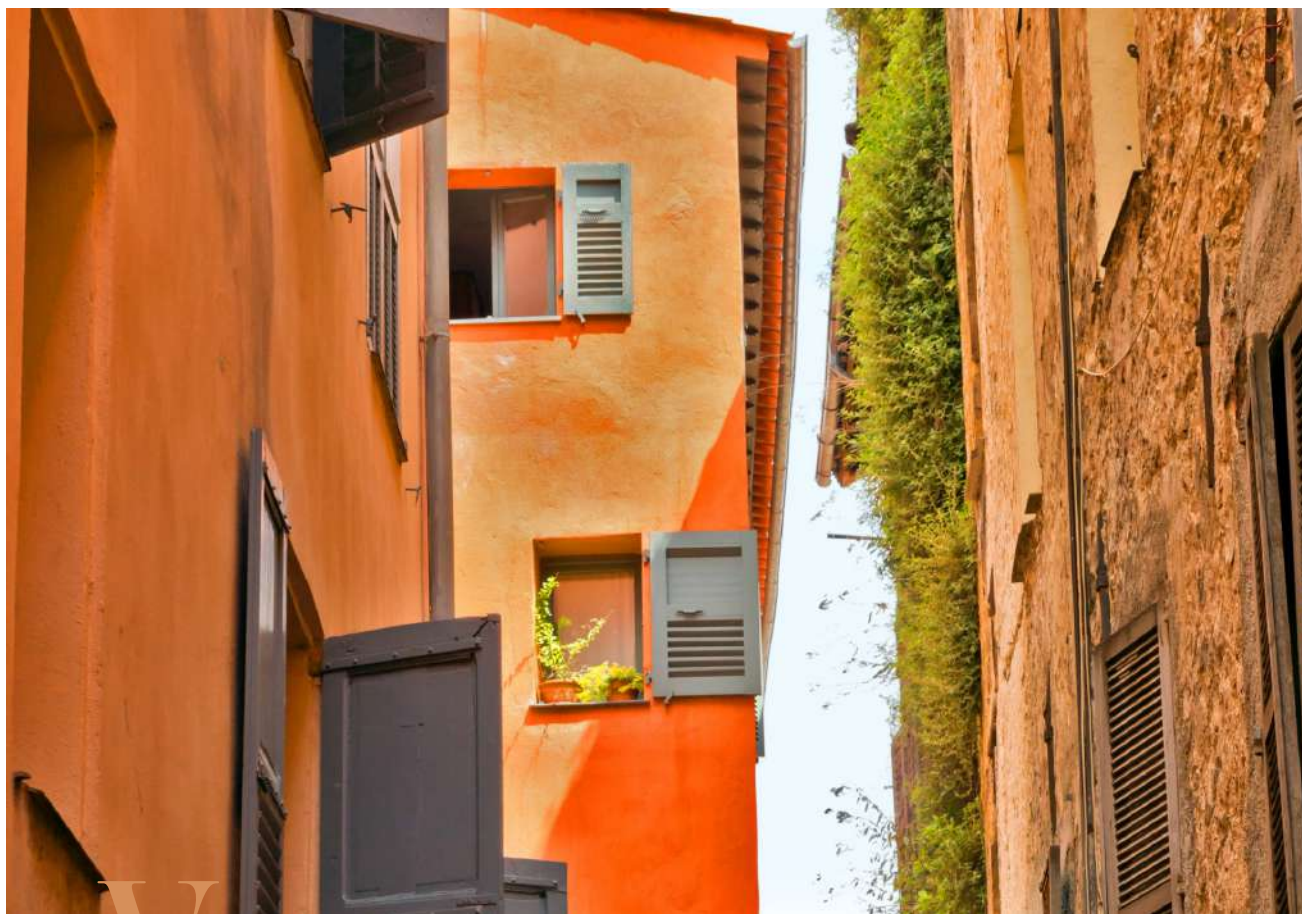
CÔTE D'AZUR

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.

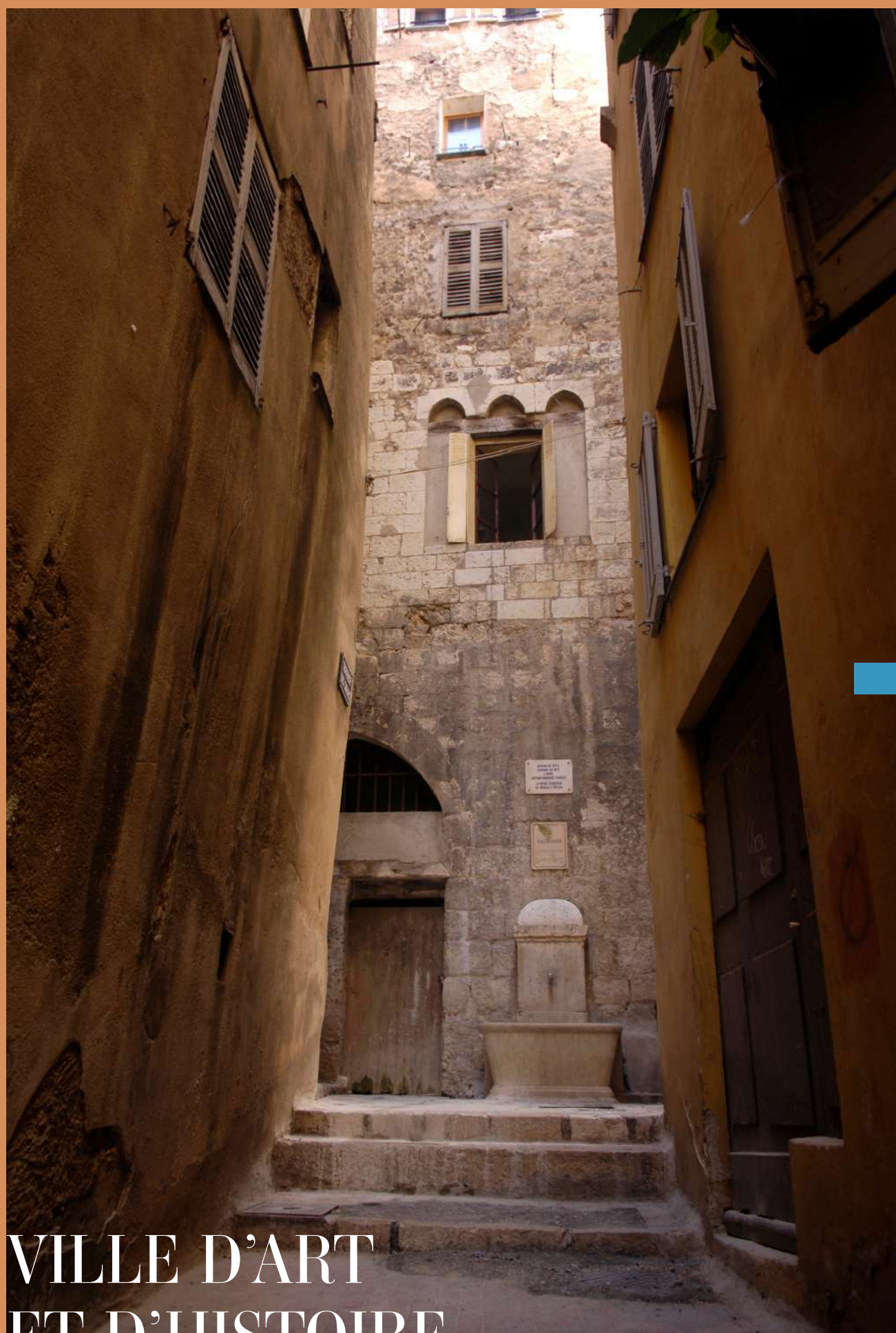




CAPITALE MONDIALE DU PARFUM

Les parfums de Grasse vont faire décoller vos narines, comme celui du fameux parfumeur Fragonard ! Selon l'écrivain Francis de Croisset, Grasse est la seule ville au monde où le mot usine est poétique. Et cela se doit bien à ses usines de parfums et à ses jardins de fleurs à parfum.

Grasse propose de nombreuses activités d'éveil autour des sens, des parfums et des senteurs du Pays de Grasse, ainsi que des activités créatives, ludiques, pédagogiques et récréatives pour les particuliers désireux de mieux connaître l'univers de la parfumerie.



VILLE D'ART
ET D'HISTOIRE

LES INCONTOURNABLES

À GRASSE



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 inondées 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

La villa Marcy est une ancienne propriété rurale et typique sur une parcelle de 928m² et fait partie d'un parc arboré de 5.405m². Elle a été occupé par la famille Marcy durant la seconde partie du 19e siècle.

La villa est située entre l'avenue de la Libération et l'avenue Frédéric Mistral. Un quartier principalement résidentiel avec un hôpital à 350m, la parfumerie Molinard à 600m et la gare à moins de 1.5 km, un arrêt de bus (Maréchal Leclerc) à 250m.

L'EXTÉRIEUR





L'INTÉRIEUR



LE PROJET

DE RESTAURATION



Le projet prévoit la restauration de la villa en 10 logements du T1 au T3 avec pour chaque logement 2 parkings (dont au moins 1 en extérieur) et un jardin. Toute intervention s'attachera à conserver son caractère authentique et 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







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. »

VILLA MARCY

GRASSE



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