

Rue d'Italie

Projet de restauration
Aix-en-Provence (13)



LOI MALRAUX  OPÉRATION CŒUR DE VILLE





OPÉRATION CŒUR DE VILLE

Rue d'Italie



Sommaire

Introduction & Mot du Président	04
Le bâtiment rassemblant tous les codes de l'architecture provençale	06
Un emplacement de choix en plein cœur de ville	12
Aix-en-Provence, ville aux mille fontaines	14
Aix-en-Provence, ville dynamique & innovante	16
Le mot de l'architecte	18
Rue d'Italie, un projet dans le respect du patrimoine aixois	20
Groupe François 1 ^{er} , l'investissement pierre par excellence	26
Un groupe, quatre métiers	28
Quelques-unes de nos plus belles réalisations	30
L'équipe à votre écoute	32



GROUPE FRANÇOIS 1^{ER}
156 BOULEVARD HAUSSMANN
75008 PARIS.

W www.francois1er.com
M contact@francois1er.com
T +33 1 42 97 97 77

Rue d'Italie

Aix-en-Provence, lovée entre le Lubéron, la montagne Sainte-Victoire et l'étang de Berre, est une ville rayonnante qui conjugue les délices à tous les temps.

Au cœur d'une campagne préservée essaimée de magnifiques bastides aux jardins éclatants, Aix-en-Provence est historiquement une ville d'eau et d'arts. Son immense richesse patrimoniale, son dynamisme économique et étudiant font d'elle à la fois un musée à ciel ouvert et une cité en pleine croissance, une carte postale idyllique à la pointe des nouvelles technologies.

Le bâtiment du XIX^e siècle que le Groupe François 1^{er} restaure rue d'Italie, à deux pas de l'animation du Cours Mirabeau, dans l'une des plus vieilles rues de France, illustre à merveille cet art de vivre provençal.



Le mot du président

La France est riche d'un patrimoine historique incomparable. Combien de merveilles architecturales demandent aujourd'hui à retrouver leur prestige d'antan ainsi qu'un rôle pour l'avenir ? Depuis plus de quinze ans, le Groupe François 1^{er}, référence nationale en solutions patrimoniales, permet à ces bâtiments d'exception de retrouver vie et splendeur.

Notre crédo : allier avec harmonie la remise en jeu de l'ancien et le confort de la modernité, dans le respect permanent de l'âme et des particularités du bâti. C'est pourquoi le Groupe François 1^{er} accorde une importance fondamentale à la sélection rigoureuse des corps de métiers qui interviennent (architectes en chef des Monuments Historiques, architectes des bâtiments de France, les métiers d'art, etc.).

Que vous soyez élu et concerné par le problème de la réhabilitation d'un immeuble majeur dans votre ville, département ou région; que vous soyez en charge d'une administration et soucieux de la reconversion de l'un de vos bâtiments; que vous soyez un propriétaire privé désireux de transmettre votre bien et qu'il bénéficie ainsi d'une nouvelle vie; que vous soyez un particulier à la recherche d'un investissement de prestige; que vous soyez enfin un Conseiller en Gestion de Patrimoine attaché à apporter des solutions de qualité à vos clients.

Les équipes du Groupe François 1^{er} trouveront et vous proposeront toujours les meilleures solutions. Car la recherche de l'excellence patrimoniale est notre priorité.

CHRISTOPHE BARILLÉ

Fondateur & Président du Groupe François 1^{er}

“La recherche de l'excellence patrimoniale est notre priorité.”

Un immeuble en plein cœur de la vieille ville

Dans le centre d'Aix-en-Provence, la rue d'Italie s'enorgueillit d'être la plus ancienne de la ville. S'y niche un petit immeuble de trois étages, à l'élégante façade et aux beaux volumes.

On note le débord de corniche à l'italienne en plâtre et chaux, les volets à persienne et les fenêtres cintrées. Puis on découvre la cour et le puits de lumière illuminant l'escalier en tomettes de terre cuite sous la verrière zénithale.

C'est à ce bâtiment rassemblant tous les codes de l'architecture provençale que le Groupe François 1^{er} redonne tout son éclat.



Le **1796** bâtiment rassemble tous les codes de l'architecture provençale

Nos Missions

De la façade colorée à la toiture en tuiles traditionnelles, l'immeuble a du cachet, du caractère. C'est ce charme, cette élégance, que le Groupe François 1^{er} sublime en restaurant l'ensemble selon les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Six appartements répartis sur trois niveaux, avec des prestations de qualité, y sont aménagés dans les volumes existants.

Les logiques distributives d'origine sont respectées dans la découpe des volumes et l'aménagement intérieur des logements. Chaque élément à forte valeur patrimoniale est à la fois maintenu et magnifié

Qualités architecturales

STYLE

Classique

CONSTRUCTION

Début du XIX^e siècle

SURFACE HABITABLE

300 m²

QUOTE-PART TRAVAUX

46 %

LE PLUS DE L'OPÉRATION

Un bel immeuble typiquement provençal situé en plein centre d'Aix-en-Provence avec de nombreux éléments patrimoniaux (cheminées, moulures, grandes HSP, tomettes)

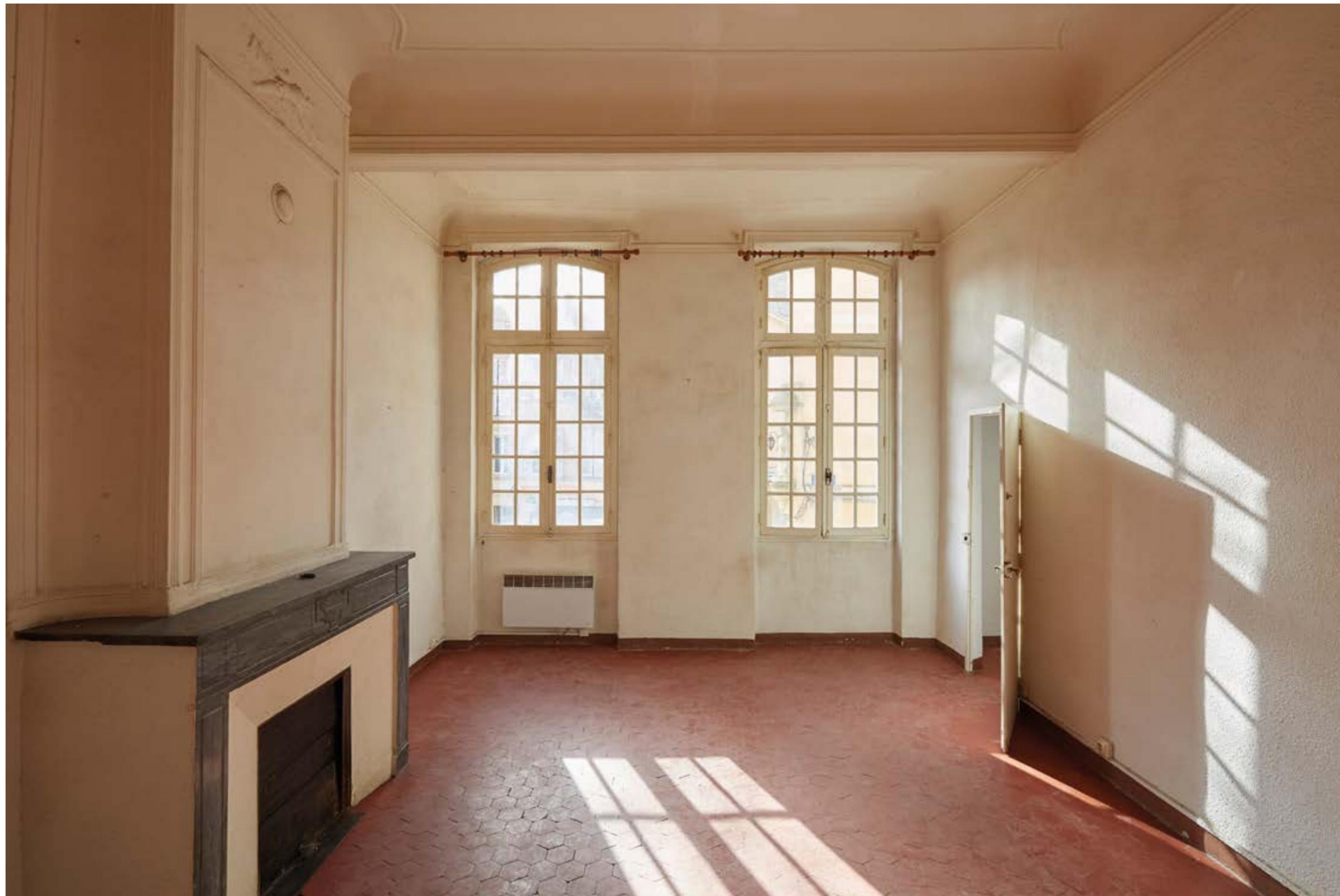


QUELQUES MOTS D'ARCHITECTURE

Deux siècles avant notre ère, Aix-en-Provence s'appelle Aquae Sextiae (« les eaux de Sextius » en latin). C'est alors que le Général Sextius Calvinus crée le prolongement de la Voie Aurélienne qui, devenue rue, prendra en 1796 le nom de rue d'Italie. On y trouve encore aujourd'hui des merveilles, telles l'église gothique Saint-Jean de Malte et l'ancien prieuré qui la jouxte et abrite le Musée Granet.

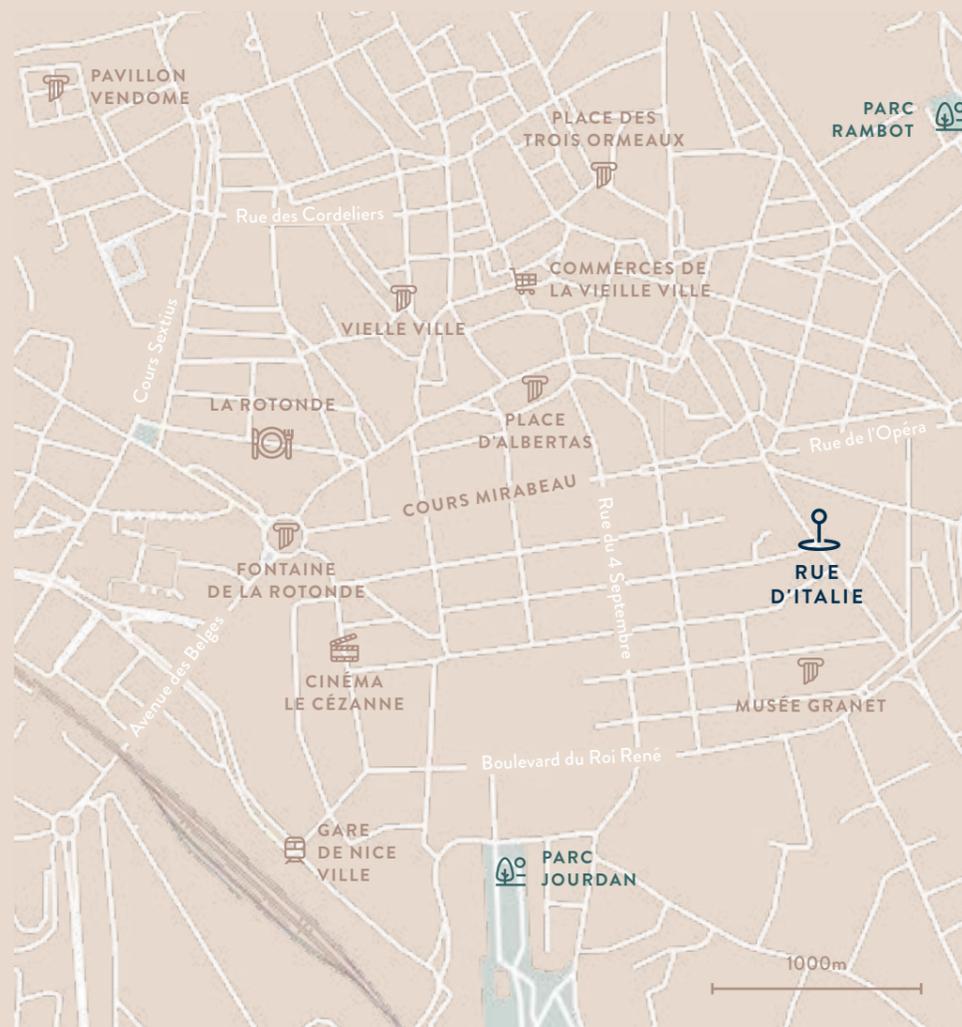
Une demeure aux atouts de charme





Emplacement

La rue d'Italie bénéficie d'un emplacement privilégié, littéralement au cœur de la ville d'Aix-en-Provence. On y trouve de nombreuses universités, quantité d'écoles, des marchés en tous genres et profusion de commerces. La gare est toute proche, les bus plus encore. Et le tout est entouré des splendeurs des quelques 149 Monuments Historiques et immeubles protégés ou classés que compte la cité provençale.



COMMERCES

» Aix est une ville provençale très pittoresque, ses boutiques, ses places et ses fontaines rendent la vieille ville d'Aix très agréable.

TRANSPORTS

» Avec un fort dynamisme économique, les déplacements se sont amplifiés en Pays d'Aix. Les transports en commun, la marche et le vélo ont fait l'objet de réalisations importantes.

ÉQUIPEMENTS & INFRASTRUCTURES

» Parmi les sites emblématiques, on peut citer la Cathédrale Saint Sauveur, le cours Mirabeau ou encore le Quartier Mazarin qui possède de nombreux hôtels particuliers, des demeures de prestige ainsi que des fontaines ornées.

du bâtiment

Un emplacement stratégique au centre du dynamisme et de l'attractivité de la ville d'Aix-en-Provence.

PLACE DES CARDEURS
à 1000m

PARC JOURDAN
à 700m

COURS MIRABEAU
à 400m

GARE SNCF
à 800m



À DEUX PAS DE LA VIEILLE VILLE ET DES PARCS



COURS MIRABEAU



VIEILLE VILLE



FONTAINE D'ALBERTAS

à proximité de
toutes les commodités

Aix-en-Provence,

ville aux mille fontaines

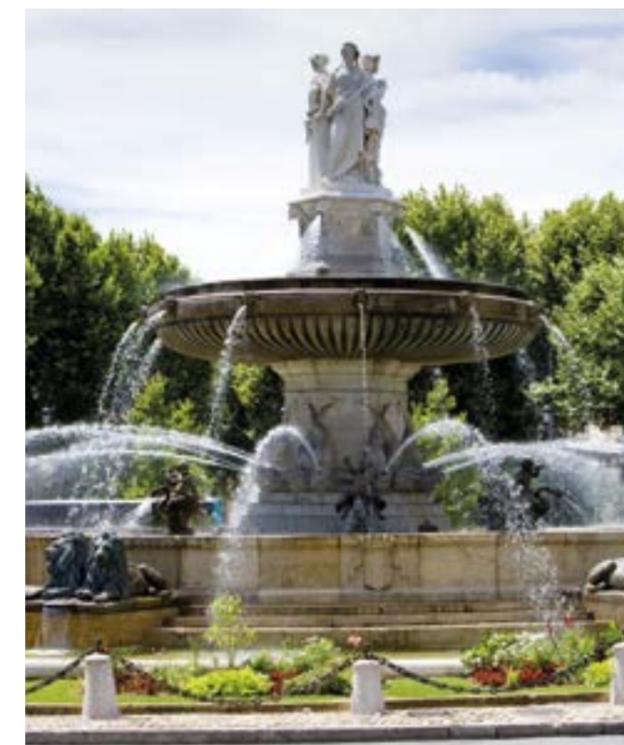
Elles ne sont pas vraiment mille, mais Aix-en-Provence, ville d'eau par excellence, possède sur son territoire 130 fontaines publiques ou privées. À lui seul, le Cours Mirabeau en compte quatre. La plus renommée est la fontaine de la Rotonde, sa vasque en fonte et ses statues représentant la Justice, l'Agriculture et les Beaux-Arts. Édifiée en 1860, elle est plus récente que les trois autres. La fontaine moussue date de 1667, la fontaine aux Neuf Canons de 1691. Enfin, la fontaine à la gloire du bon Roi René a été créée en 1819.

SUR LES PAS DE PAUL CÉZANNE

» Aix-en-Provence est une plongée inoubliable dans l'univers de Paul Cézanne. De la bastide du Jas de Bouffan, où il devint peintre, à ses œuvres exposées au musée Granet, en passant par la Sainte-Victoire qui l'inspira tant, tout ici rappelle le maître.

FLÂNER DE TERRASSE EN FONTAINE

» Une flânerie en ville, c'est aller de découverte en découverte, de terrasse en fontaine à l'ombre protectrice des arbres du Cours Mirabeau. C'est s'émerveiller devant le troisième ensemble d'architecture baroque de France.



Aix-en-Provence, ville dynamique & innovante.

Vivre à Aix-en-Provence, c'est vivre dans une cité au patrimoine architectural inestimable, détentrice du label ville d'Art et d'Histoire. C'est baigner dans un pôle touristique attirant plus de 2 millions de visiteurs par an, où la culture est reine, la patrie de Paul Cézanne hébergeant entre autres un festival d'art lyrique et le Grand Théâtre de Provence.

C'est aussi vivre dans une ville énergisante dont Euroméditerranée, plus grand projet de rénovation urbaine d'Europe, impacte le rayonnement et la croissance. C'est accueillir dans l'Arena d'Aix, lors du salon des nouvelles technologies, les géants du domaine et plus de 4 000 visiteurs, symbole éclatant d'un écosystème numérique bouillonnant, dynamisé par le programme Aix-Marseille French Tech.

À la fois cité active, haut lieu touristique et grande ville étudiante, Aix-en-Provence représente un investissement immobilier très intéressant. Les motifs évoqués ci-dessus, couplés à la présence de nombreux espaces protégés non constructibles, rendent le marché locatif très porteur.

à 35 min de Marseille

Attractivité en quelques chiffres

3^E MÉTROPOLÉ DE FRANCE

Aix-Marseille, 1.8 million d'habitants.
146 000 habitants dans la ville.

VILLE TOURISTIQUE

2,2 M de visiteurs par an
35 min de Marseille
4 autoroutes et 2 gares,
aéroport de Marseille

VILLE ÉTUDIANTE

30 000 étudiants
(pôle universitaire Aix-Marseille)

BASSIN D'EMPLOI

43 000 entreprises
+ 35 % d'emplois créés depuis 2000
27 M€ investis par an dans
le développement économique



Perspectives d'urbanisation

Parce que le patrimoine se conjugue aussi au futur, Aix-en-Provence fourmille de nouveautés et de projets. L'Arena d'Aix et ses 8 000 places sont le passage obligé des plus grands artistes tandis que l'arrivée du BHNS (bus à haut niveau de service) révolutionne le transport quotidien des résidents et des touristes.

L'aménagement des espaces Verdun et Prêcheurs a fait naître la plus grande place de la ville, 8 600 m² jonchée de terrasses et boutiques. Et bientôt le campus Mirabeau va venir transfigurer le quotidien des nombreux étudiants en les dotant d'installations extraordinaires.



ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE

Desservie par le 5^e aéroport français – Marseille-Provence, dont elle n'est distante que de 26 kilomètres – et par une gare de TGV, Aix-en-Provence est une ville touristique qui attire chaque année environ 2 millions de visiteurs autour de son patrimoine culturel et architectural.



MARCHÉ DU TRAVAIL

Le taux d'activité à Aix-en-Provence est de 73,5 %, soit un point et demi supérieur au taux national (71,9 %). La ville compte 9 pôles de compétitivité dans lesquels sont directement impliqués les universités, entreprises et laboratoires de recherche du Pays d'Aix.

Le mot de l'architecte

Nathalie d'Artigues

Directrice de l'agence NDA Architecture, Nathalie D'Artigues est diplômée de l'école de Chaillot et vice-présidente de l'association des architectes du patrimoine. Entre NDA et le Groupe François 1^{er}, c'est une longue histoire. Une riche collaboration qui vit les restaurations remarquables de l'ancienne Charité Soufflot à Mâcon, du Couvent des Capucins à Draguignan, du Palais Canilhac à Villeneuve-Lez-Avignon, de l'Hôtel le Manoir et, donc, de l'immeuble rue d'Italie à Aix-en-Provence.

"Cet immeuble datant du début du XIX^e siècle donne toutes les caractéristiques et le vocabulaire classique d'un immeuble d'apparat dans le centre historique d'Aix-en-Provence, à deux pas du cours Mirabeau. Il participe à une très belle harmonie de séquence de façades sur la rue d'Italie avec des nuances de couleurs ocrées traditionnelles de la ville d'Aix en Provence.

Chaque plateau est consacré à deux appartements très agréables. L'aménagement intérieur est repensé pour laisser place à de belles pièces de vie largement éclairées. Les matériaux traditionnels, maçonnerie de pierre, enduits à la chaux, menuiseries bois sont mis en valeur afin de prolonger le patrimoine architectural de ce bâtiment. Deux commerces occupent les rez-de-chaussée en vis-à-vis d'une placette avec de jolies devantures traditionnelles en bois peint."



6

Appartements



R+3

Nombre d'étages



2022

Livraison prévisionnelle des travaux (3^e trimestre)

Le projet



Le vocabulaire classique d'un immeuble d'apparat du XIX^e



ANCIEN PROPRIÉTAIRE

» Particulier

BUDGET TRAVAUX

» 1 380 000 M€

DISPOSITIF

» Loi Malraux

Un projet dans le respect du patrimoine aixoïis

Préserver l'existant
& sublimer l'ancien



01.

La restauration des façades à l'image de l'héritage historique du bâtiment

Fidèle à sa devise, le Groupe François 1^{er} sublime l'existant en redonnant une nouvelle jeunesse aux aspects les plus remarquables du bâtiment.

Ainsi la façade d'apparat, restaurée et réendueite à la chaux traditionnelle de Saint-Astier, retrouve toute sa splendeur d'origine, en conservant toutes ses ornements. Les portes anciennes sont remises en valeur, comme les menuiseries extérieures et les contrevents en bois.

Le tout en des teintes chaudes comme le soleil du midi, pour respecter la colorimétrie du centre historique d'Aix-en-Provence.

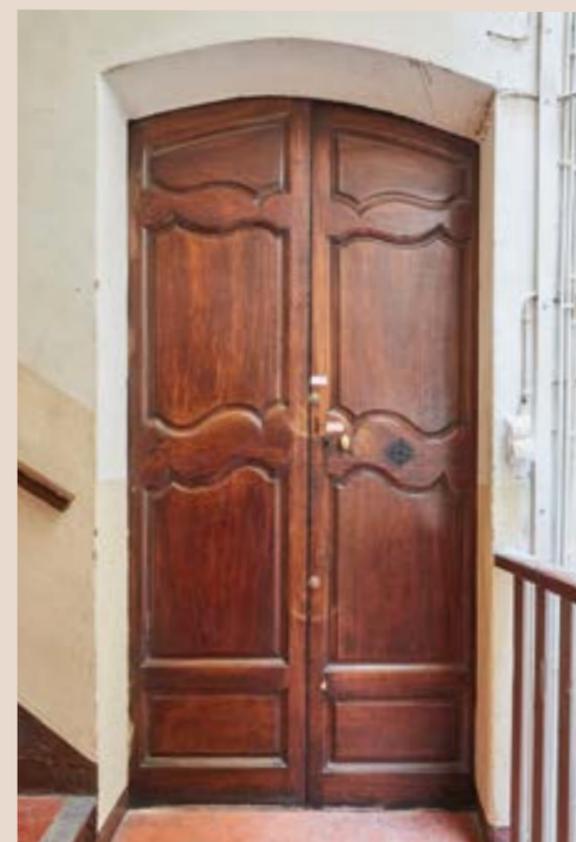
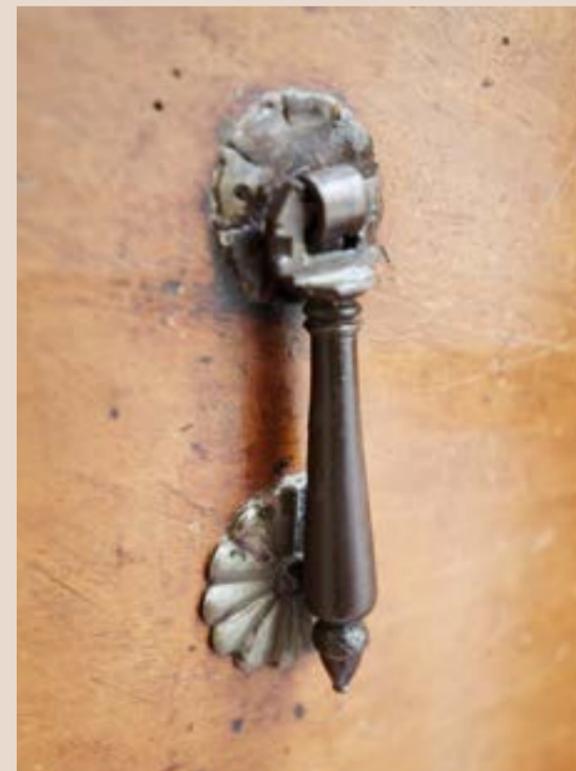
LA FAÇADE DONNANT SUR LA RUE D'ITALIE

Perspective de la restauration
de la façade donnant sur la rue d'Italie
qui sera entièrement remise en état
dans le respect du patrimoine aixoïis.

02. Des éléments architecturaux remarquables

L'une des particularités les plus belles du bâtiment est ce jeu de toitures créant l'ouverture d'une courette et d'un puits de lumière. Ce dernier permet l'illumination par une verrière zénithale du splendide escalier en tomettes ocres de terre cuite.

Comme toutes les parties communes, ces tomettes, si caractéristiques de la région, sont restaurées, tandis que les appartements se voient offrir tout le confort de prestations d'exception. Tradition et modernité se mêlent ainsi avec élégance et harmonie, donnant à l'immeuble une splendeur nouvelle.





Les plus belles opérations
de restauration ont un nom...

03. Des aménagements contemporains sublimes par la lumière naturelle

À l'intérieur, toujours ce soin apporté à la préservation des éléments patrimoniaux remarquables (ferronneries des balcons, portes anciennes en bois, carreaux de ciment et tomettes anciennes...) mais aussi au choix des matières, à la distribution de l'espace et de la lumière.

Le style sobre et élégant, les beaux volumes, laissent place à des aménagements contemporains sublimes par la luminosité naturelle que laissent abondamment entrer les fenêtres.

L'investissement Pierre par excellence

Fondé il y a plus de 15 ans, le Groupe François 1^{er} est devenu depuis une référence française dans le domaine de la restauration immobilière et la réhabilitation de bâtiments à haute valeur patrimoniale.

Le Groupe François 1^{er} réunit sur chaque projet la meilleure équipe technique afin d'exécuter une réalisation soignée des travaux tout en respectant les délais et le budget fixés. Qualité des emplacements, qualité de restauration, qualité du suivi, le Groupe François 1^{er} œuvre quotidiennement à viser l'excellence.



Le Groupe François 1^{er} en quelques chiffres

ÉQUIPES

35 collaborateurs,
pour 4 entités

EXPÉRIENCE

15 années d'expérience
en restauration immobilière

COLLABORATION

20 corps de métiers sélectionnés
avec le plus grand soin

MARCHÉS DE TRAVAUX

50 M€ en 2019

RÉALISATIONS

1 500 lots livrés
1 000 lots en cours de réalisation



NOS GARANTIES

Respect du planning
d'exécution des travaux

Garantie de prix
forfaitaires, fermes et
définitifs

Accompagnement
juridique et fiscal sur
toute la durée du projet



LES AVANTAGES DE LA LOI MALRAUX

Permet une réduction
d'impôt de 30 % des
travaux, plafonnée à 120
000 €.

Dispositif hors
plafonnement des niches
fiscales.



POUR QUI ?

Report de la réduction
d'impôt excédentaire non-
utilisée pendant 3 ans.

Intérêts d'emprunt et frais
assimilés déductibles des
revenus fonciers.

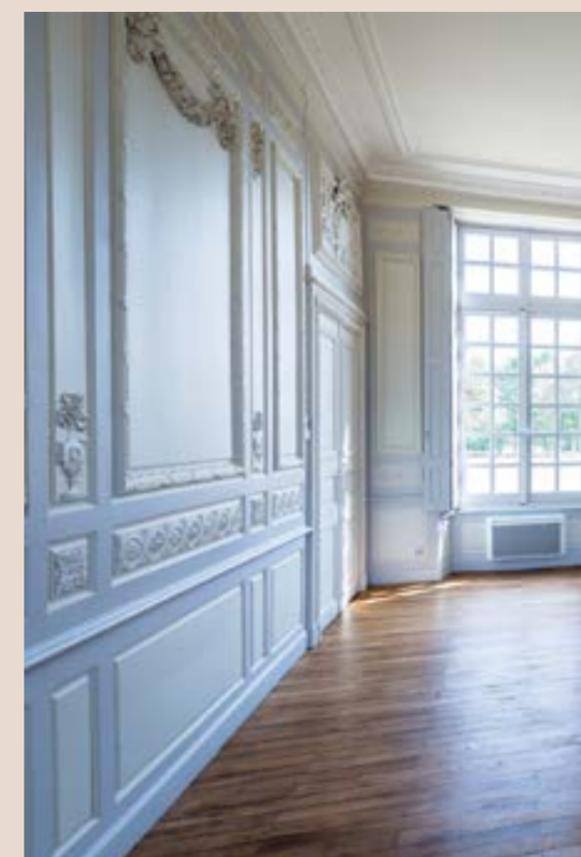
Investisseurs souhaitant
bénéficier d'une
importante réduction
d'impôt.



**SUBLIMER LE CARACTÈRE
DES BIENS PATRIMONIAUX,
UN ENGAGEMENT FRANÇOIS 1^{ER}**

Au sein d'un domaine construit au XVII^e siècle, aux portes de Poitiers, le Palais est un exemple fort du savoir-faire du Groupe François 1^{er}.

La restauration de cet ensemble remarquable inscrit au titre des Monuments Historiques, a consisté en la réalisation de 16 appartements du T2 au T4.





"L'investissement pierre par excellence"



GROUPE FRANÇOIS 1^{ER}

OPÉRATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE



OÙ NOUS TROUVER :

156 BOULEVARD HAUSSMANN
75008 PARIS



VOS CONTACTS :

LAURENT DEMAY - RESPONSABLE RÉSEAUX
06.17.02.80.55 - LDEMAY@FRANCOIS1ER.COM

ALEXANDRE BAYART - RESPONSABLE CGP/CGPI
06.81.45.02.13 - ABAYART@FRANCOIS1ER.COM

STÉPHANE FORCADE - RESP. RÉSEAUX BANCAIRES
06.20.09.60.48 - SFORCADE@FRANCOIS1ER.COM