



CONCERTO

Rénovation urbaine

AIX-EN-PROVENCE

20-24, rue Constantin

## SOMMAIRE



*La route de la lavande : parcours touristique phare de la Provence*

### AIX-EN-PROVENCE : PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

- Aix-en-Provence, la ville aux mille fontaines ... p. 3
- Aix-en-Provence, sous-préfecture des Bouches-du-Rhône ... p. 4
- L'aire urbaine de Marseille-Aix (identité et économie) ... p. 5
- L'agglomération du Pays d'Aix ... p. 6
- Les principaux axes d'investissement ... p. 7
- Aix-en-Provence : venir, se déplacer ... p. 8
- Atouts culturels et touristiques ... p. 9

### PRÉSENTATION DU 20-24, RUE CONSTANTIN

- Une situation idéale, en plein secteur sauvegardé ... p. 10
- Localisation ... p. 11
- L'ensemble en images ... p. 13

### CONTACT

... p. 20

## AIX-EN-PROVENCE, LA VILLE AUX MILLE FONTAINES

*« De l'oppidum celto-ligure d'Entremont au nouveau quartier Sextius-Mirabeau, en passant par la Ville comtale et les nombreux hôtels particuliers du quartier Mazarin, Aix-en-Provence est un livre d'histoire à ciel ouvert. Riche et vivante d'un patrimoine plusieurs fois millénaire, la capitale de la Provence se conjugue à tous les temps. »*

### EPOQUE ROMAINE

En 122 av. J.C., les romains abandonnent le plateau d'Entremont au profit d'un site d'où jaillissent des sources : Aquae Sextiae (les Eaux de Sextius) est née. Devenue colonie romaine, la ville est une étape entre l'Italie et l'Espagne et connaît un développement urbain et thermal important. Avec la diffusion du christianisme, une page se tourne. Evêché dès le début du Ve siècle, puis siège de l'archevêché de la province ecclésiastique, Aix-en-Provence s'affirme aussi comme capitale.

### MOYEN-AGE : LE RÈGNE DES COMTES

En 1182, Aix-en-Provence devient résidence des Comtes de Provence. La ville se développe autour de trois pôles : le palais comtal, la cathédrale Saint-Sauveur et les quartiers artisanaux et marchands. De cette époque, la ville a gardé son enceinte circulaire, se déroulant à partir du vieux Bourg Saint Sauveur. En 1409, Louis II d'Anjou fonde l'Université d'Aix-en-Provence. Sous le règne de son fils, René (1409-1480), la ville se dote d'une administration efficace et devient un foyer de création artistique.

### 1486 AIX LA FRANÇAISE

En 1481 débute l'union du comté de Provence au Royaume de France. Les rois de France engagent la Provence dans les guerres d'Italie face aux armées de Charles Quint et des réformes administratives donnent un rôle clef à Aix et à son Parlement en matière de justice. Malgré les guerres de religion, les échanges commerciaux sont nombreux entre les villes de Provence.

### LE NOUVEAU MONDE : MODERNISATION

Sous l'Empire de Napoléon III, la modernisation est sensible. Les chemins de fer atteignent Toulon en 1856, puis Nice. L'immigration italienne se développe pour faire face au besoin de main d'œuvre. La Révolution industrielle est en marche. Aix profite du développement de la Provence.

Au début du XXe siècle, aluminium, électricité et pétrole entrent dans la région. L'agriculture se modernise. Les cultures traditionnelles, comme l'olivier, demeurent mais vins, primeurs et fleurs connaissent un grand essor. Les peintres locaux comme Cézanne ou étrangers comme Van Gogh sont attirés par la lumière et les paysages.

### XXE SIÈCLE

Jusqu'au début du XXe siècle, on se contentait simplement du nom d'Aix, il faudra attendre 1932 par un décret de Paul Doumer, alors président de la République, pour que soit décidé le nom définitif d'Aix-en-Provence. Malgré un fort développement au XXe siècle, la ville Provençale garde son charme particulier et son caractère inégalable.

## AIX-EN-PROVENCE, SOUS-PRÉFECTURE DES BOUCHES-DU-RHÔNE

- Commune de 142 149 habitants (2014)
- CdA : 36 communes de 402 040 habitants (2014)
- Des politiques de développement et d'innovation sociale
- Un **territoire attractif** et une **économie de pointe**
- Un taux de chômage inférieur aux moyennes régionales et nationales
- Une économie s'appuyant sur des grands donneurs d'ordre et **de très nombreuses PME PMI performantes**, le plus souvent à forte valeur ajoutée dans les secteurs de pointe qui constituent aujourd'hui ses grands pôles de compétitivité
- Ville d'Art et d'Histoire
- De nombreux lieux et monuments historiques
- Une des villes les plus attractives de France, réputée pour son art de vivre et son climat
- **Une ville prisée par les investisseurs immobilier, une demande locative forte de la part des étudiants et touristes**
- Un agenda culturel bien rempli avec notamment le Festival International d'art lyrique

### ACCÈS À L'AGGLOMÉRATION

- Autoroutes A8 et A51
- 33 km de Marseille
- 301 km de Lyon
- 760 km de Paris
- **3h07 de Paris** en TGV (Gare Aix-en-Provence TGV)
- Aéroport de Marseille-Provence à Marignane à 26 km de la commune



## L'AIRE URBAINE DE MARSEILLE – AIX-EN-PROVENCE UN CARREFOUR IMPORTANT

L'attractivité et l'influence de l'aire urbaine Marseille – Aix-en-Provence s'illustrent sur plusieurs plans :

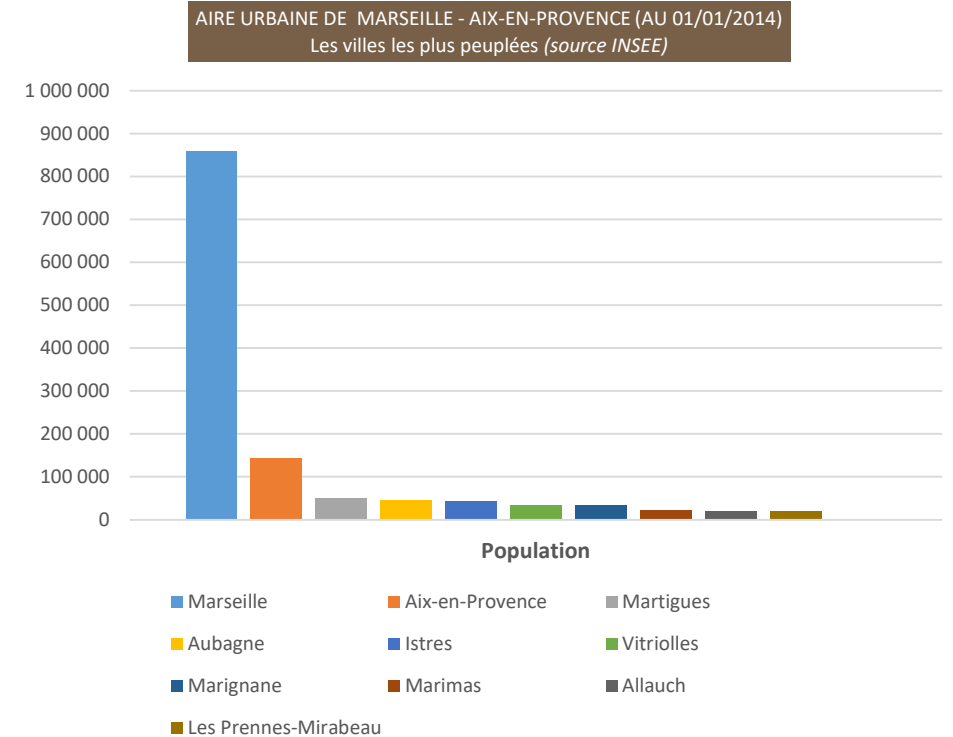
- Expansion significative de son pôle ouest
- Concentration de 35% de la population régionale en 2008 (contre 33% en 1999)
- Elle fait partie des aires urbaines de plus d'1 700 000 habitants
- Plus 40 000 à 310 000 habitants supplémentaires en 2040 (projection INSEE)

### ATOUPS

- Carrefour ouvert sur la Méditerranée
- Placé au centre d'un système d'aires métropolitaines allant vers l'ouest, de Montpellier, Barcelone à Valence, vers l'est, de Nice, Turin, Gênes à Milan, et enfin vers le nord, de Lyon, Genève à Bâle
- Terre fertile pour entreprendre : berceau d'entreprises historiques et territoire d'émergence de nombreuses start-ups

### QUELQUES CHIFFRES :

- **1 734 277 habitants** en 2014
- Au **3e rang des aires urbaines** les plus peuplées de France après celles de Lyon et Paris
- **L'emploi salarié se concentre à Aix-en-Provence**, à Marseille, Martigues, Aubagne et Istres
- Elle fait partie des grandes aires urbaines de France ayant **+ de 500 000 emplois**



## L'AGGLOMÉRATION DU PAYS D'AIX



### CARTE D'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

- Population : **402 040 habitants** (2014), dont plus de 142 000 habitants pour la ville centre
- De nombreux hôtels classés, des places et des édifices religieux qui font le bonheur de ses habitants et des touristes
- **Carrefour culturel et économique important** : patrimoine historique riche et s'implantant entre le nord de l'Europe et l'arc Méditerranéen
- De nombreux atouts permettant de capter les flux économiques, sociaux et touristiques

### ECONOMIE

#### *Agroalimentaire, tourisme et technologies*

- **De vastes pôles d'activités** bénéficiant d'aménagements de qualité pour les entreprises
- **Europôle Méditerranéen de l'Arbois** : 1er Technopôle européen entièrement dédié au secteur de l'environnement
- **Pôle d'Activités d'Aix** : pôle de référence sur l'arc méditerranéen (1 200 entreprises)
- **4 grandes zones commerciales** : La Pioline (Aix-en-Provence), Plan de Campagne (Cabriès, Les Pennes Mirabeau), Le Liourat (Vitrolles), Pertuis
- **Environ 800 000 touristes par an** (dont un tiers d'étrangers) avec des retombées économiques estimées à 278 millions d'euros pour la communauté dont 150 millions pour la seule ville d'Aix-en-Provence
- Environ 20% de sa superficie est constituée d'espaces agricoles
- Un terroir diversifié et reconnu : céréales, oléoprotéagineux, vigne, légumes, arboriculture
- Le Pays d'Aix compte des AOC (5 vins et 3 huiles d'olive), des IGP (miel, vins, agneau), des labels rouges (miel et plantes aromatiques), une marque collective (pomme de terre de Pertuis) et une AOP en projet (brousse du Rove).

## AIX-EN-PROVENCE, UNE VILLE OÙ IL FAIT BON VIVRE



### AIX, MUSÉE À CIEL OUVERT

La ville dispose d'un **prestigieux passé** : son architecture, son patrimoine, ses monuments, ses hôtels particuliers, les touristes sont de plus en plus nombreux chaque année à marcher sur les pas de Cézanne.

Des randonnées dans les montagnes, aux balades dans la vieille ville en dégustant des calissons, à la visite du musée Granet connu pour être un des plus beaux musées de France, en passant par une pause sur le cours Mirabeau, devenu un lieu incontournable, Aix-en-Provence propose des animations inoubliables.

### *Une ville solidaire*

La mairie d'Aix-en-Provence aide des personnes rencontrant des difficultés d'ordre économique et/ou social à trouver un toit en proposant des logements d'insertion

### *Une ville sûre*

Une police municipale performante et des agents de médiation en vélo devenus incontournables dans le paysage aixois. Ils sont au bord des écoles, autour des événements et dans les rues piétonnes

### *Une ville belle*

Aix-en-Provence est une commune fleurie. La ville dispose plus de cent fontaines murmurant la douceur de vivre dans cette capitale de la Provence et incitant à la flânerie autour de la cathédrale Saint-Sauveur ou de l'église de la Madeleine et du pavillon de Vendôme à l'atelier de Cézanne

### *Une ville durable*

Aix-en-Provence déploie son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document d'orientations du développement de la ville intégrant toutes les thématiques de la vie quotidienne, du logement aux déplacements en passant par l'emploi ou la formation

### *Une ville connectée*

Au même titre que Nice, Paris, ou Bordeaux, Aix va à son tour se doter de bornes d'accès Wifi pour les appareils numériques. Ce service offert par la Ville profitera notamment aux étudiants qui pourront travailler dans les parcs en étant connectés, ainsi qu'aux touristes privés de la connexion Internet de leurs téléphones

### *Une ville jeune*

Marseille-Aix se trouve en cinquième position des villes attirant le plus d'étudiants après Paris, Lyon, Lille et Toulouse

## AIX-EN-PROVENCE : VENIR, SE DÉPLACER

### AXES AUTOROUTIERS

- Autoroutes A1 et A51
- 33 km de Marseille
- 301 km de Lyon
- 760 km de Paris

### TRAINS ET TGV

- 3h07 de Paris en TGV (Gare Aix-en-Provence TGV)
- Ligne TER PACA (circule entre Marseille Pertuis et Gap)
- Gare TGV Aix-en-Provence, sur la LVG Méditerranée

### AÉROPORT

- Aéroport Marseille Provence à Marignane à 26 km de la ville

### TRANSPORTS EN COMMUN & VÉLOS

- 94 kilomètres de pistes cyclables (nouveaux kilomètres de pistes prévus)
- 26 lignes de bus régulières
- Stationnement :  
Parkings : Palais Relais Krypton (900 places), relais des Haut de Brunet (360 places) Carnot (680 places), Rotonde (1 800 places)...



## AIX-EN-PROVENCE, VILLE DE CULTURE(S)

Avec **140 monuments historiques classés ou inscrits**, Aix-en-Provence est la **ville la plus riche en patrimoine** après Paris. Parmi ses fiertés, Aix possède de nombreuses fontaines dont 9 sont classées ou inscrites aux monuments historiques.

### UNE VILLE ÉTUDIANTE

La ville est **réputée pour sa qualité d'enseignement** : l'Université d'Aix existe depuis 1409 et **plus de 35 400 étudiants** y suivent un cursus.

### UN CADRE DE VIE IDÉAL

De la nature et un climat méditerranéen : chaud et sec l'été, doux et ensoleillé l'hiver

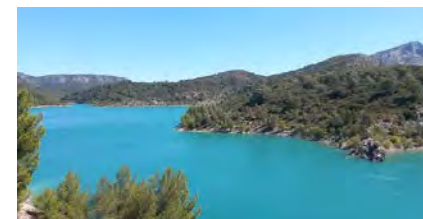
### DES ÉVÉNEMENTS INTERNATIONAUX ET FÉDÉRATEURS TOUTE L'ANNÉE

- Festival International d'art Lyrique *du 3 au 22 juillet*
- Les enfants du graffiti *du 18 janvier au 31 mai*
- Festival du Tambourin *20 mai*
- Journées du patrimoine d'Aix-en-Provence *16 et 17 septembre*
- Festival Tous Courts *du 27 novembre au 2 décembre*
- Cézanne Tatoon Ink *du 13 au 15 octobre*
- La photo se livre *du 30 mai au 17 Juin*

### UNE VILLE SPORTIVE

Des compétitions toutes les saisons.

La ville propose de nombreux événements tout au long de l'année (l'Ultimate Race Trail, les Rondos pédestres, le week-end des Arts Martiaux...).



## UNE SITUATION IDÉALE, EN PLEIN SECTEUR SAUVEGARDÉ

Situé dans l'une des rues les plus prisées de la ville, **adjacente à la rue Mignet**, l'ensemble du 20-24 rue Constantin bénéficie d'un environnement idéal en plein centre-ville.

Au bout de la rue se trouve la **Chapelle de la Visitation**, classée Monument Historique en 1924, récemment restaurée par la mairie.

De nombreux restaurants et commerces se trouvent à proximité immédiate. Le quartier, à l'**atmosphère toute provençale**, a su entretenir son charme et sa convivialité.

L'ensemble profite de **nombreux atouts** : emplacement, caractère historique, architecture typique...

### LE PROJET DE RESTAURATION :

- ▶ 18 logements de 29 à 77 m<sup>2</sup> allant du studio au T4 : 5 maisons de ville et 13 appartements
- ▶ Des terrasses, des jardins privatifs et des cours pour certains
- ▶ Restauration des éléments anciens : tomettes, cheminées, décorations murales...
- ▶ Traitement des parties plus récentes dans le respect des prescriptions du PSMV
- ▶ **Hauteurs sous plafond** : jusqu'à 4.25m

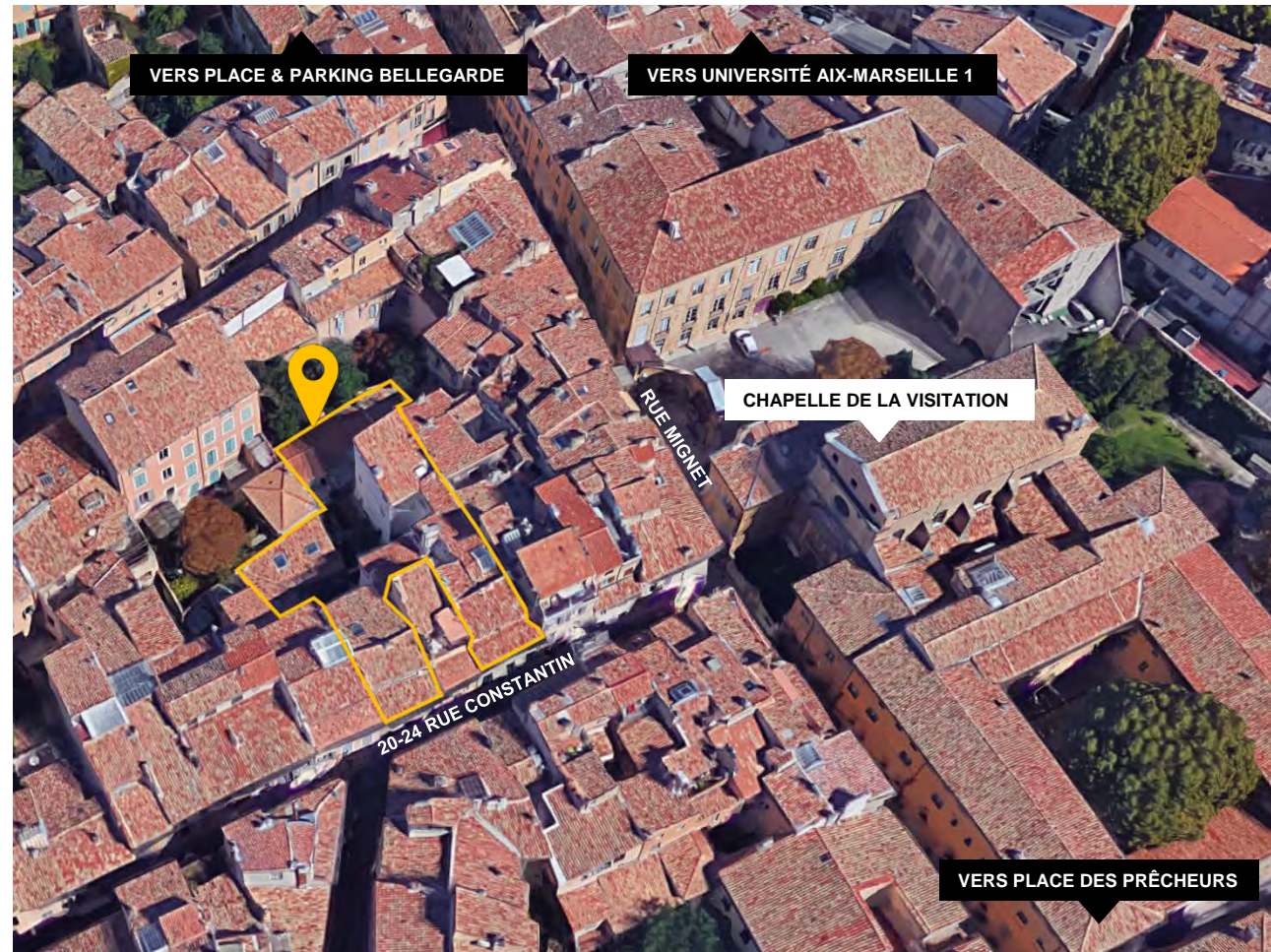
Architecte du patrimoine : Agence NDA

### A proximité de l'immeuble se trouvent :

- ▶ De nombreux commerces, restaurants et commodités
- ▶ La Place des Prêcheurs
- ▶ La Place Bellegarde et son parking
- ▶ L'Hôtel de Ville
- ▶ La Cour d'Appel d'Aix en Provence...



## L'ENSEMBLE DU 20-24 RUE CONSTANTIN



## L'ENSEMBLE DU 20-24 RUE CONSTANTIN



20-24, rue Constantin

## LES EXTÉRIEURS DU 24, RUE CONSTANTIN



20-24, rue Constantin

## LES EXTÉRIEURS DU 20, RUE CONSTANTIN



20-24, rue Constantin

## ESCALIER DE L'IMMEUBLE DU 24, RUE CONSTANTIN

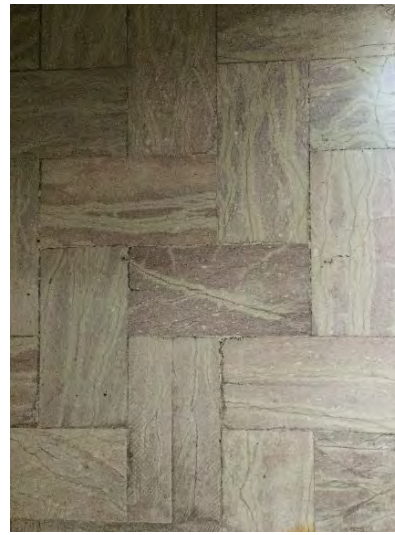
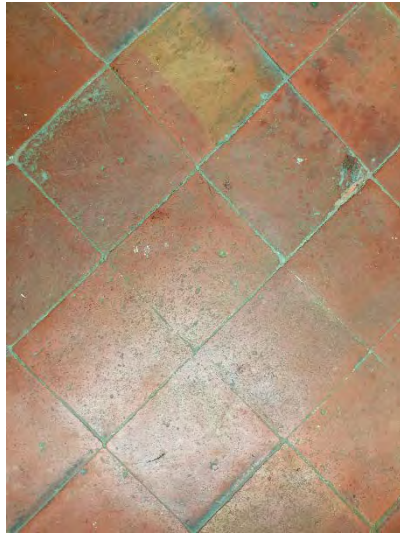


20-24, rue Constantin

## DÉTAILS INTÉRIEURS CÔTÉ 24, RUE CONSTANTIN



## DÉTAILS INTÉRIEURS



20-24, rue Constantin

## DÉTAILS INTÉRIEURS



20-24, rue Constantin

## L'ENVIRONNEMENT



*Un quartier plein de charmes*



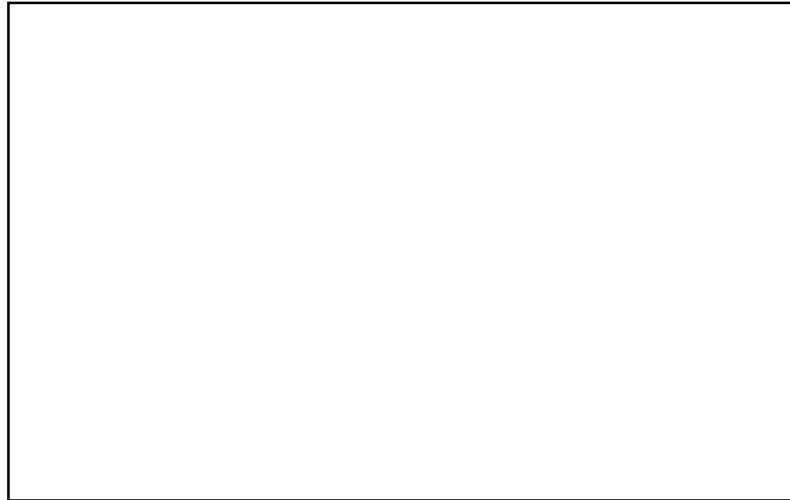
*La Chapelle de la Visitation*



*Les commerces et platanes de la Place des Prêcheurs*

20-24, rue Constantin

*Votre conseiller*



12, rue des Pyramides - 75001 Paris  
Tél. : 01 42 33 18 85  
contact@concerto-immobilier.fr

[www.concerto-immobilier.fr](http://www.concerto-immobilier.fr)