

# Le Comptoir des Livres

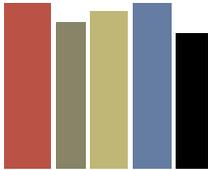
4, rue des Cloutiers à La Rochelle

Restauration de 3 appartements et un loft atelier d'artiste.  
Exclusif à La Rochelle à deux pas du marché central.



La rue des Cloutiers et le marché ouvert tous les jours.





# Le Comptoir des Livres

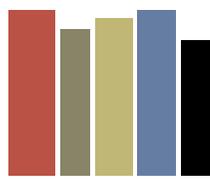
Il était une fois **une situation exceptionnelle**



La Rochelle est depuis toujours reconnue pour son art de vivre particulièrement agréable. Laissez-vous séduire par son centre historique préservé, son port emblématique, ses nombreux commerçants, une vie culturelle riche, l'incontournable aquarium de La Rochelle, le Port des Minimes...

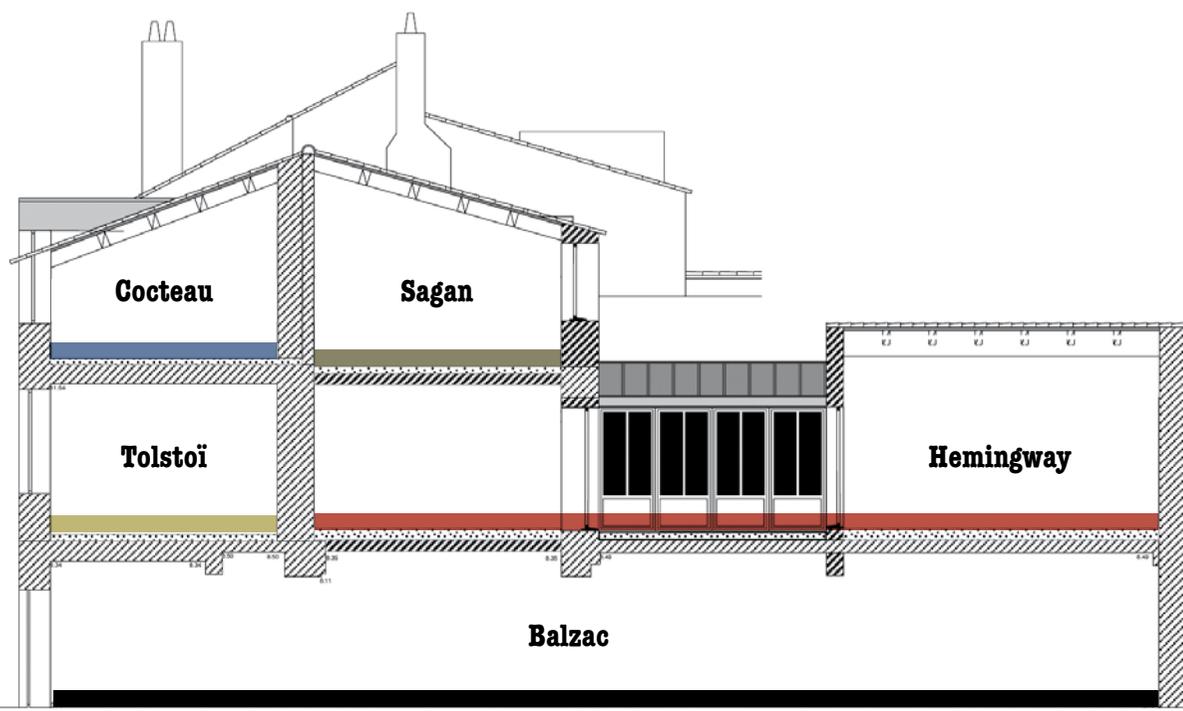
Venez découvrir **Le Comptoir des Livres**, situé à quelques mètres à peine du marché, en secteur sauvegardé, vous êtes en plein cœur du centre-ville. Sous les halles du XIX<sup>ème</sup> siècle, vous profiterez des meilleurs produits tous les jours de l'année. Une vie de quartier agréable, conviviale et pratique avec toutes les commodités accessibles à pied.

**Le Comptoir des Livres** est une opération de restauration de grand standing d'un immeuble en secteur sauvegardé. Un projet exclusif en plein centre historique de La Rochelle permettant de bénéficier des dispositions fiscales liées à la **Loi Malraux**.



# Le Comptoir des Livres

Il était une fois **une restauration de qualité**



## PRESENTATION

L'immeuble existant, constitué d'un local commercial et de quatre logements, objet du permis est un immeuble en R+1+Combles aménagés.

Le rez-de-chaussée comprend une large ouverture, façade vitrée du local commercial ainsi qu'une porte d'accès indépendante desservant les quatre logements. Des pierres d'encadrement entourent ces deux percements.

L'étage sur rue de l'immeuble est composé par une trame urbaine de trois fenêtres, de proportions verticales. Des volets persiennés participent à la composition de l'étage. Un bandeau en pierre haut souligne l'horizontalité de la façade.

Au second étage, une lucarne en pierre est axée sur la fenêtre centrale du premier étage. Une corniche à l'égout du toit termine la façade. On note qu'une peinture de façade, peinte sur l'enduit, est dégradée.



Une restauration respectueuse du caractère du quartier.



## PROJET

La restauration de la façade de l'immeuble permettra de conserver sa facture initiale. Seule la vitrine du local commercial sera remaniée afin de proposer une vitrine plus attractive pour l'exploitant. L'embellissement permettra la réparation des éléments qui peuvent avoir été détériorés afin de correspondre à la restitution de l'état ancien. Elle sera fidèle à l'immeuble et respectera les prescriptions des bâtiments de France.

La façade arrière de l'immeuble sur rue, située au dessus du commerce à l'arrière, sera restaurée de la même manière que la façade avant. Une partie du local commercial sera déposée afin de créer une notion de patio. Ce patio, d'une vingtaine de mètres carrés, permettra d'éclairer pleinement les appartements situés à l'arrière de l'immeuble.

Suite à la création du patio, la façade de l'appartement sur patio sera enduite. Dans les

deux pentes de la toiture existante, une verrière sera créée et axée sur le faîtage de la couverture et ce afin d'éclairer l'appartement. Un passage entre l'immeuble avant et le volume arrière sera créé. Ce passage, constituera la jonction entre la partie avant (R+1) et arrière de cet appartement donnant sur le patio.

L'ensemble des 4 appartements est desservi par un accès existant au RDC. Un couloir de largeur réglementaire sera remis aux normes pour satisfaire à la réglementation. Un mur séparatif coupe-feu entre le couloir accédant aux logements et le local commercial sera édifié. Un embellissement de la cage d'escalier et des parties communes pour une remise aux normes est prévu. Un local vélo correspondant aux besoins des 4 logements sera créé dans le fond du couloir. Un local poubelle, conformément à la réglementation se trouvera sous l'escalier. De plus un accès de secours au rez-de-chaussée donnant dans le fond du commerce vers les

parties communes, sera créé.

Les appartements répondront aux normes coupe-feu et phoniques.

La répartition des appartements et du local commercial sera la suivante :

- le rez-de-chaussée dédié au commerce et aux parties communes
- le R+1, un appartement sur rue restauré, un appartement sur le patio (2 appartements)
- le R+2, un appartement sur rue restauré, et un appartement restauré sur patio (2 appartements).

# Chapitre 1

DEUX PIÈCES / 38 m<sup>2</sup>

## Tolstoï & Cocteau

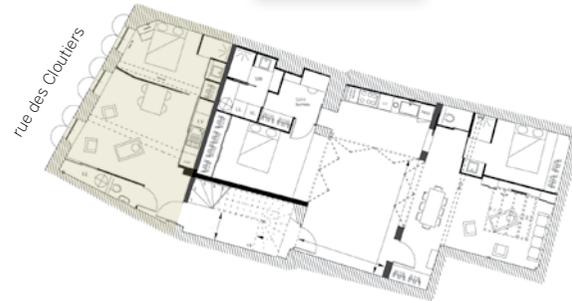
L'emplacement, la lumière, les nombreux aménagements sont les principales qualités de ces deux appartements.

Avec une exposition ouest, sur la rue des Cloutiers, la halle du marché à 30 mètres, choisir l'un de ces appartements, c'est vivre le meilleur du très envié quartier du marché.

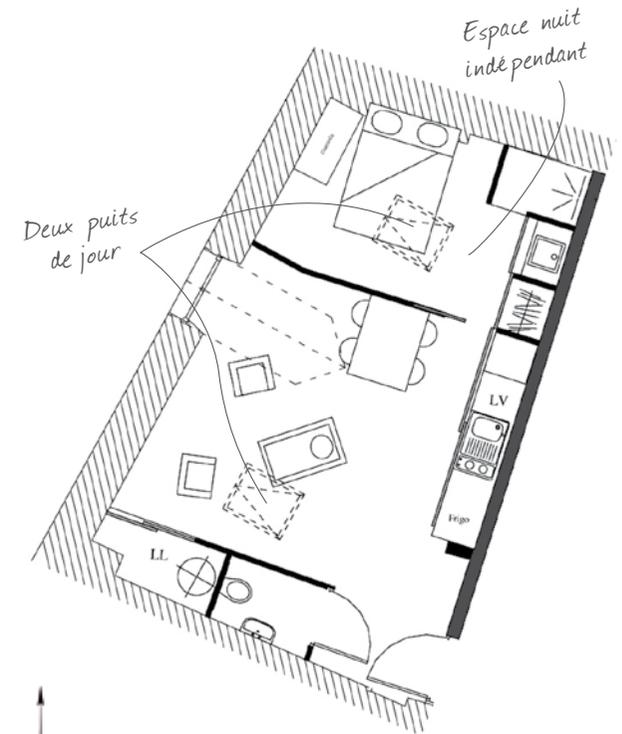
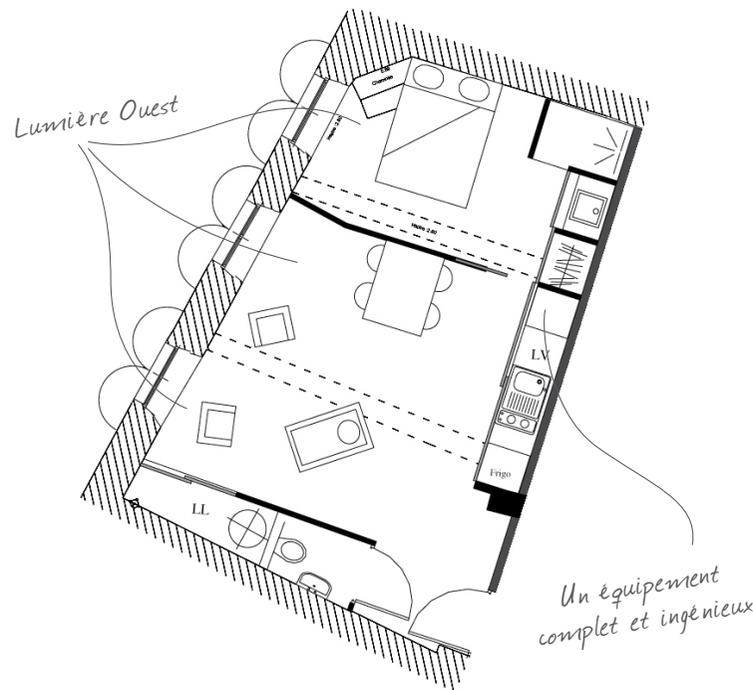
Un espace optimisé, pensé, des aménagements sur-mesure... Notre architecte est à votre disposition pour personnaliser votre appartement, vous guider dans les choix des matériaux, accorder les ambiances, être à votre écoute pour vous donner le meilleur.



**Tolstoï**  
1<sup>er</sup> étage



**Cocteau**  
2<sup>ème</sup> étage





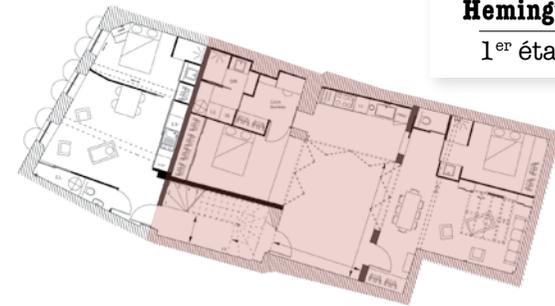
## Chapitre 2

LOFT ATELIER D'ARTISTE : 95 m<sup>2</sup>

Loft 74 m<sup>2</sup> / Patio privé 21 m<sup>2</sup>

**Hemingway**

1<sup>er</sup> étage



## Hemingway

La Rochelle n'a pas son pareil pour nous surprendre ! Au détour du marché couvert, poussez la porte du Comptoir des Livres, déposez votre bicyclette et engagez-vous dans l'escalier.

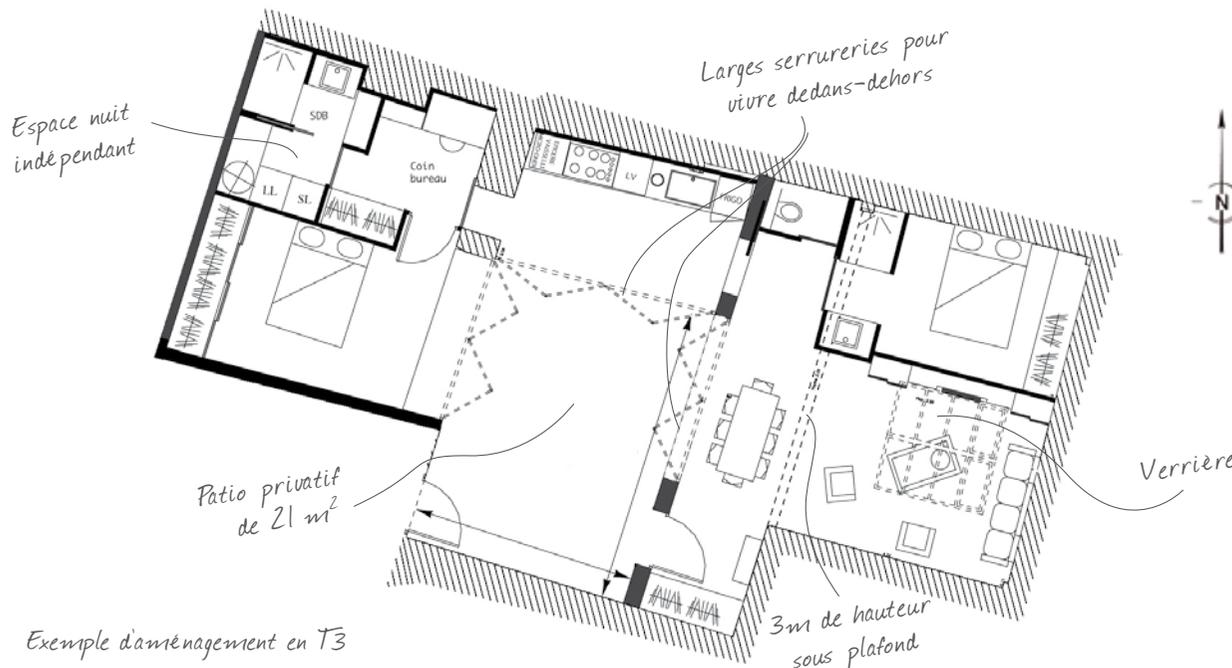
Dès le premier étage, vous pénétrez sur un patio privé autour duquel s'ouvre un atelier d'artiste aussi lumineux qu'inattendu.

95 m<sup>2</sup> exclusifs à aménager, personnaliser au gré de vos envies et de vos passions : choix des matériaux, patine des bétons, chaleur du bois, exprimez-vous...

Apprivoisez la lumière des verrières, prenez la dimension des volumes, exploitez les hauteurs, soignez les perspectives.

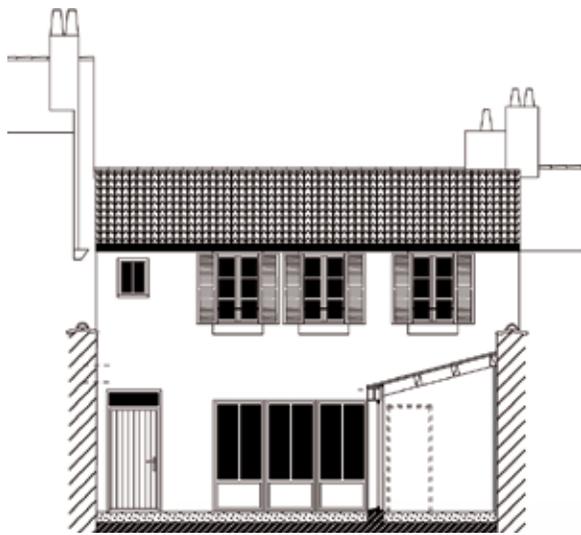
Aux beaux jours, organisez votre vie autour du patio privé, esprit dedans-dehors grâce aux larges serrureries repliables supprimant toutes limites d'espace... un vrai luxe.

Du patio laissez votre regard s'arrêter sur les zinc étamés, les enduits à la chaux, les serrureries aciers, le charme opère, prenez votre temps, vous êtes chez vous.

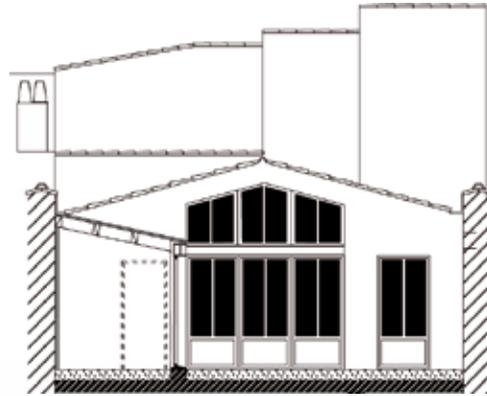


Exemple d'aménagement en T3

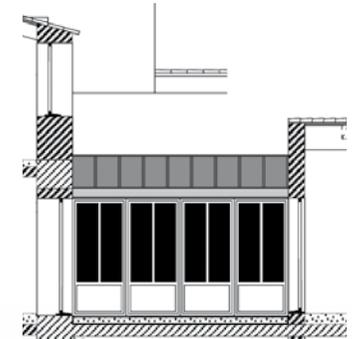




Façade Est du loft /coupe sur patio



Façade Ouest du loft /coupe sur patio



Façade Sud du loft /coupe sur patio



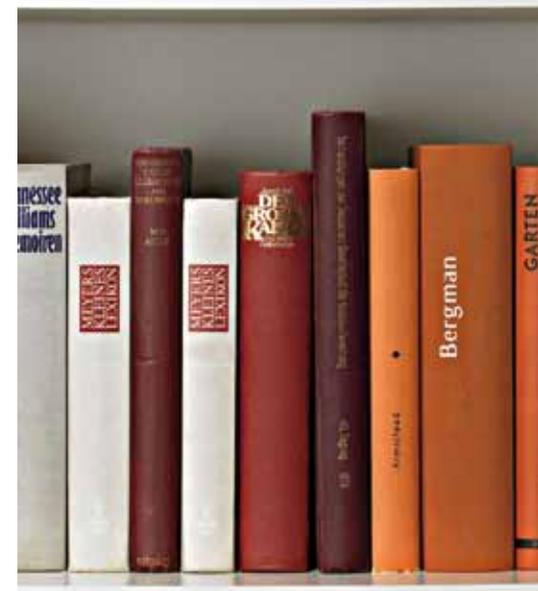
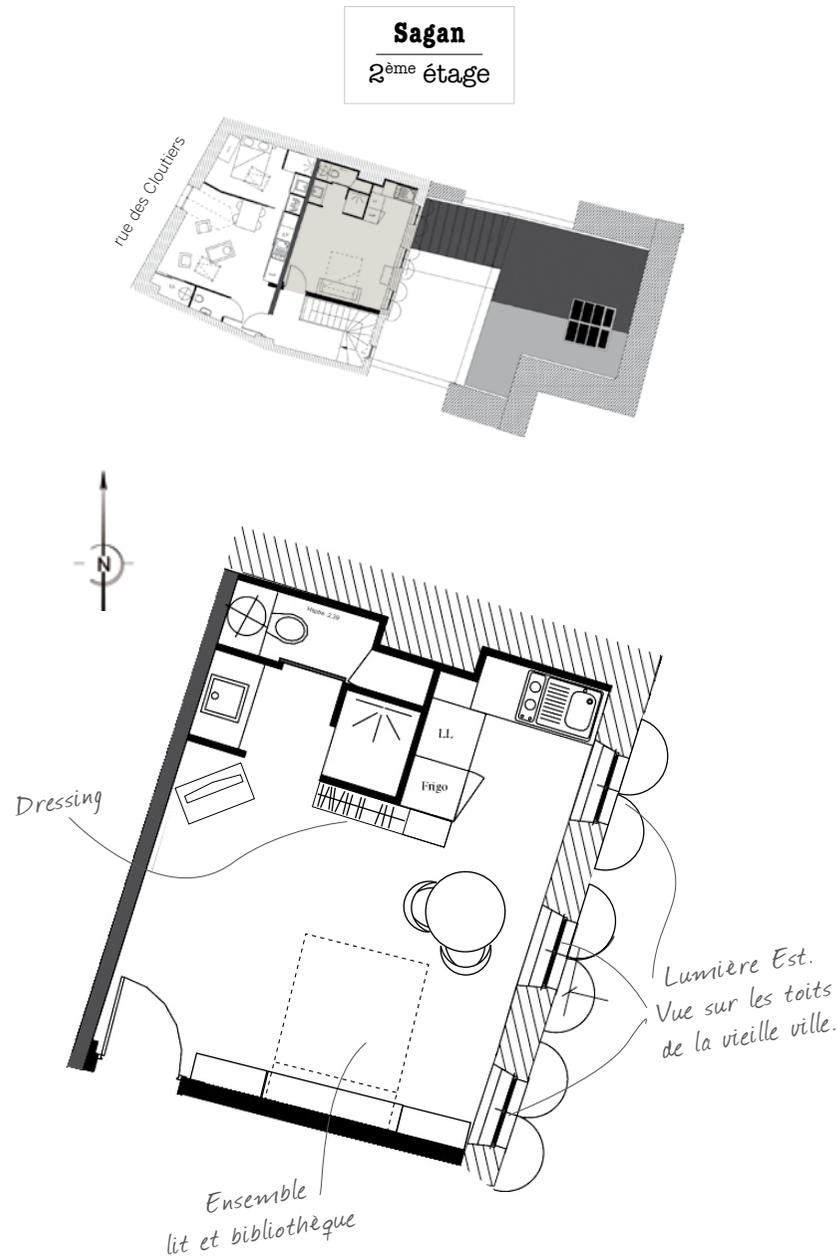
Vue aérienne du loft atelier d'artiste

## Chapitre 3

STUDIO / 25 m<sup>2</sup>

### Sagan

Un appartement sous les toits, plein de charme, baigné de lumière et au grand calme. Cet espace bien pensé, très fonctionnel dans lequel il ne manque rien vous propose le confort d'aujourd'hui avec l'âme de l'ancien au cœur du quartier branché du marché.

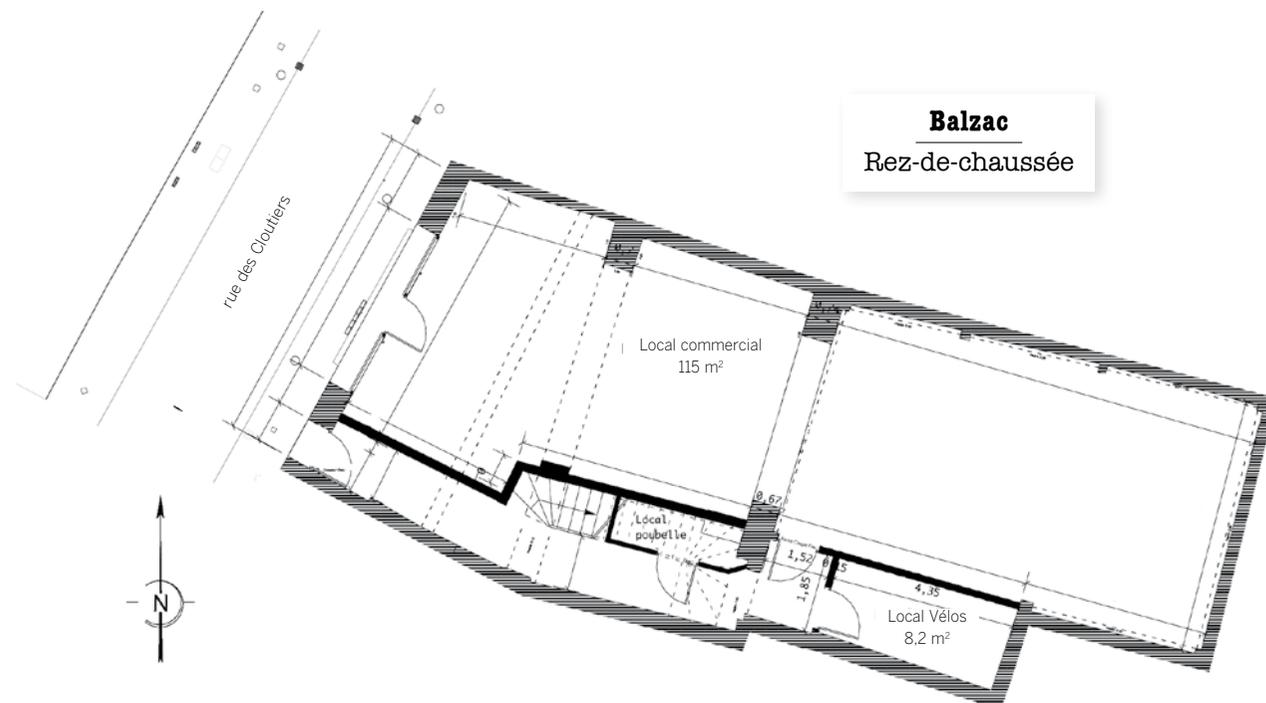


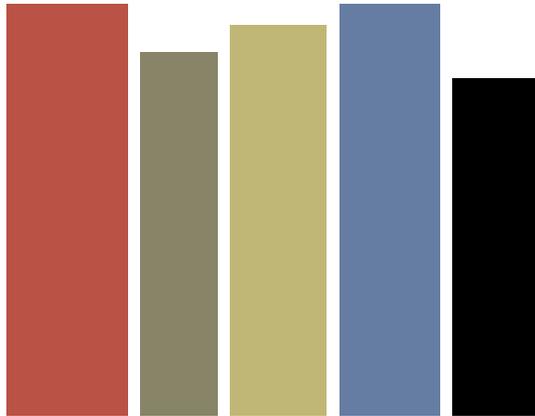
# Chapitre 4

LOCAL COMMERCIAL / 115 m<sup>2</sup>

## Balzac

Un emplacement idéal au cœur du quartier du marché avec une façade de 6 mètres, une profondeur de 20 mètres développant une surface de 115 m<sup>2</sup> bénéficiant d'une cave de 40 m<sup>2</sup> avec une hauteur sous plafond de 1,9 m. Ce local est livré brut de béton.





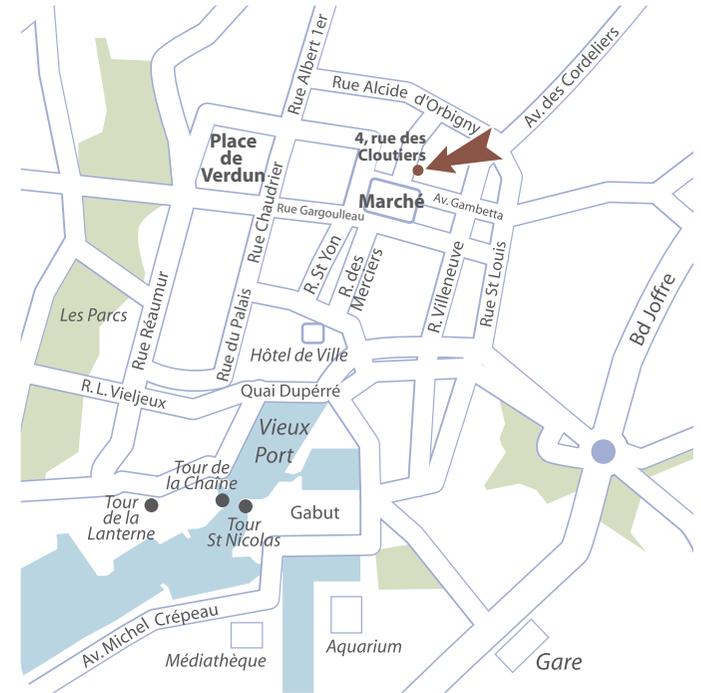
# Le Comptoir des Livres

## 4, rue des Cloutiers à La Rochelle

Restauration de 3 appartements et un loft atelier d'artiste.  
Exclusif à La Rochelle à deux pas du marché central.

### Le Comptoir des Livres

4, rue des Cloutiers  
17000 La Rochelle  
asl.lecomptoirdeslivres@orange.fr



Située entre Nantes et Bordeaux, à moins de trois heures de TGV de Paris et avec son accès immédiat à l'Île de Ré et à l'aéroport, la position géographique de La Rochelle en fait une ville dynamique et attrayante.