



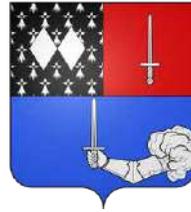
17 rue de l'Escale
La Rochelle

Restauration de 8 appartements
dans le centre historique de La Rochelle

LE COMPTOIR DE
L'ESCALE



LE COMPTOIR DE L'ESCALE



AU CŒUR DE L'HISTOIRE

« Cette rue doit son nom à Jean de Lescale, lieutenant criminel et chef de la police, conseiller du roi et président du présidial au XVII^e siècle, qui habitait au n° 16, dans l'hôtel aujourd'hui occupé par la direction des services fiscaux.

La plupart des rues de La Rochelle étaient pavées de ces gros galets ronds, venus du Canada qui servaient de lest aux bateaux, mais la rue de l'Escale est une des rares à avoir conservé son pavage. Les nombreuses arcades et les belles demeures XVIII^e, ainsi que l'hôtel XVII^e de la Villemarais avec son toit à l'impériale, contribuent à prêter à cette rue la réputation d'être une des plus belles de la ville. »

Extrait de *La Rochelle, mémoires des rues*. Alain Thomas

À 300 mètres, en passant sous la Grosse Horloge, vous accédez au port piéton, ses célèbres deux tours qui en gardent l'entrée. Jouissez de son panorama imprenable, ses nombreuses terrasses et restaurants. Un privilège...

Un projet au cœur du secteur sauvegardé de La Rochelle, permettant de bénéficier des dispositions fiscales liées à la Loi Malraux et au déficit foncier.

GÉOGRAPHIE ET DÉMOGRAPHIE

- Préfecture du département de la Charente-Maritime, en région Poitou-Charentes.
- La ville de La Rochelle compte plus de 75 000 habitants et la Communauté d'Agglomération est composée de 162 781 habitants regroupés sur 28 communes.

ÉCONOMIE

La Rochelle est le premier pôle économique de Poitou-Charentes

- **Filière nautique** avec 190 entreprises
- **L'agro-alimentaire** avec les ports de commerce et de pêche, les laboratoires de recherche et les services tertiaires
- **Le pôle étudiant**
12 000 étudiants : Univertisé, IUT, EIGSI, Groupe Sup de Co La Rochelle, Lycée Hôtelier.

INFRASTRUCTURES

- **Autoroutes** A10 et A83
- 145 km de Nantes
- 190 km de Bordeaux
- **Gare TGV Atlantique** reliant Paris en moins de 3h ainsi que Nantes, Bordeaux, Lille, aéroport CDG... Liaisons Intercités et TER Poitou-Charentes et Pays de la Loire.
- **Aéroport La Rochelle - Île de Ré** avec liaisons quotidiennes pour Paris Orly et Lyon, ainsi que de nombreuses destinations en Grande-Bretagne, Irlande, Belgique, Portugal, Suisse, Corse...
- **1^{er} Port de Plaisance** du littoral atlantique avec 4 800 places à flot.
- **Île de Ré** à 10 km du centre-ville.

LA ROCHELLE

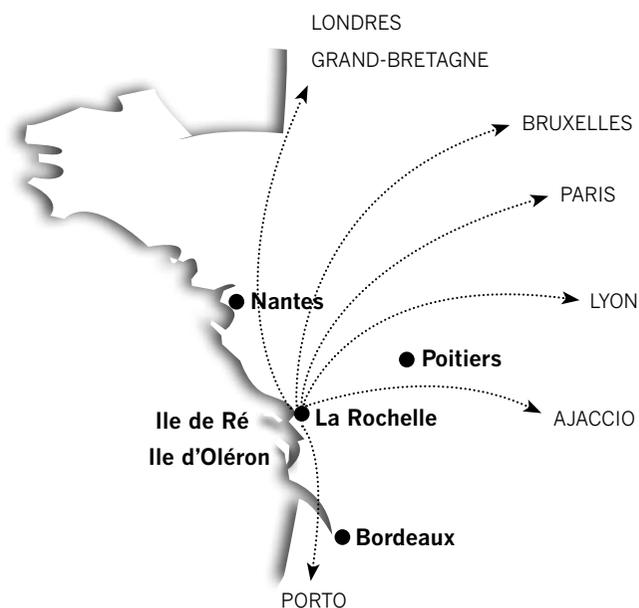
LA PERLE DE L'ATLANTIQUE

UNE SITUATION ATTRACTIVE

Située entre Nantes et Bordeaux, à moins de trois heures de TGV ou 50 minutes en avion de Paris, avec son accès immédiat à l'Île de Ré, la position géographique de La Rochelle en fait une ville dynamique et attrayante.

Toute l'année, l'aéroport de La Rochelle dessert plus de 16 destinations vers la France et les grandes villes européennes.

En ville, les transports en commun sont particulièrement variés et développés : vélos, bus, véhicules électriques, bus de mer électro-solaires, trains sont à votre disposition pour tous vos déplacements.



UN CADRE DE VIE TRÈS PRISÉ

Ville à taille humaine de moins de 80 000 habitants et bénéficiant d'un climat doux, La Rochelle est réputée pour son cadre de vie agréable et a su conjuguer la préservation d'un patrimoine naturel et architectural exceptionnel avec un développement innovant, raisonné et harmonieux de son territoire.

La richesse architecturale de la cité millénaire en fait un véritable musée à ciel ouvert. Ici, histoire et modernité se marient parfaitement et la ville améliore sans cesse les infrastructures avec des aménagements urbains d'envergure comme l'agrandissement du Port de Plaisance... toujours dans le respect de l'environnement pour un développement durable.

De nombreux points d'intérêts et manifestations nationales en font une destination touristique attractive avec l'Aquarium (l'un des plus grands d'Europe), dix musées, le Grand Pavois, les Francfolies, les nombreux festivals, la Coursive (scène nationale), le plus grand port de plaisance de la côte atlantique, les plages et les parcs...

La Rochelle est le moteur économique de la Charente-Maritime grâce à ses activités industrielles, touristiques et portuaires et accueille chaque année plus de 12 000 étudiants (Université, IUT, grandes écoles).

Autant d'atouts qui font, chaque jour, le renom de La Rochelle bien au-delà des frontières et vous assure ainsi la pérennité de votre investissement patrimonial.



La Place de Verdun



Le Marché



Parc Charruyer



L'Hôtel de Ville



La Grosse Horloge



Le vieux port et ses tours



Plage de la Concurrence



L'Aquarium

LE COMPTOIR DE L'ESCALE

La parcelle faisant l'objet du projet est située au 17 rue de l'Escale. Elle est cadastrée section EN - N° 22 pour une contenance de 367 m².

L'immeuble se situe à l'angle de la rue de l'Escale et du Square Rasteau. L'entrée principale de l'immeuble se situe sur la rue de l'Escale, l'une des plus belle rue rochelaise. La façade est composée d'une très belle porte d'entrée centrale au niveau de la rue et de deux ouvertures de part et d'autre.

Au 1^{er} niveau, quatre grandes fenêtres avec imposte, s'inscrivent entre des bandeaux moulurés. Des volets-persiennes habillent la totalité du linéaire de la façade.

Au 2^e niveau, deux percements sous corniche existent sur la façade. Le pignon enduit est imposant sur l'angle du square.

Ce pignon se prolonge jusqu'à la rue Admyrault par un mur d'enceinte appareillé et chapeauté par une pierre de couverture. Ce linéaire de tête de mur est rythmé par des socles-pilastres. À l'angle de la Rue Admyrault et du Square, un volume de Rdc en pierre appareillé abrite un garage qui donne sur rue.

La façade arrière de la rue d'Escale donne sur une petite cour pavée de très belle composition qui donne accès sur un jardin arboré. Un accès existe sur le square ainsi que sur la façade arrière du garage.

Le projet consiste à réaliser 7 appartements dans l'immeuble sur la rue de l'Escale et d'effectuer une surélévation sur le bâtiment Rdc rue Admyrault.

▪ Rue de l'Escale :

Au Rdc, le niveau sera divisé en deux appartements de part et d'autre du hall d'entrée traversant de la rue à la cour. Le projet tiendra compte de l'intérêt historique et architectural pour la création de ces deux appartements traversants. Au 1^{er} étage, deux appartements traversants seront aménagés. Au 2^e, les pièces existantes seront réunies pour la création de trois appartements. L'intégralité des façades sur la rue et cour ne sera pas modifiée, les gardes corps seront conservés.

▪ Rue Admyrault :

Au Rdc, le garage sur rue sera conservé. Sur la façade cour, l'accès existant permettra de desservir l'appartement créé sur deux niveaux. Ce bâtiment sur l'angle du Square sera abrité par une couverture à trois pentes en tuiles. La façade sur la rue aura deux ouvertures par niveau. Une corniche en partie supérieure viendra terminer la façade. L'ensemble des travaux restera fidèle aux caractères des immeubles du centre ville rochelais et respectera les prescriptions des bâtiments de France. Les enduits à la chaux légère seront réalisés uniquement sur les maçonneries non appareillées.



17 rue de l'Escale



EST

Rue Admyrault

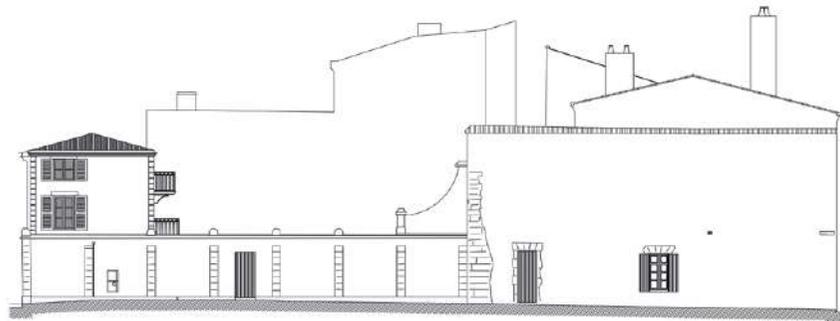
NORD

Square Rasteau

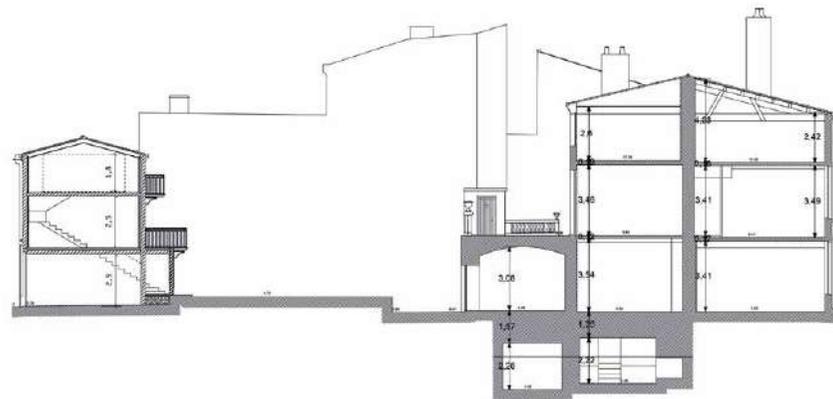
OUEST

Jardin

Square Rasteau

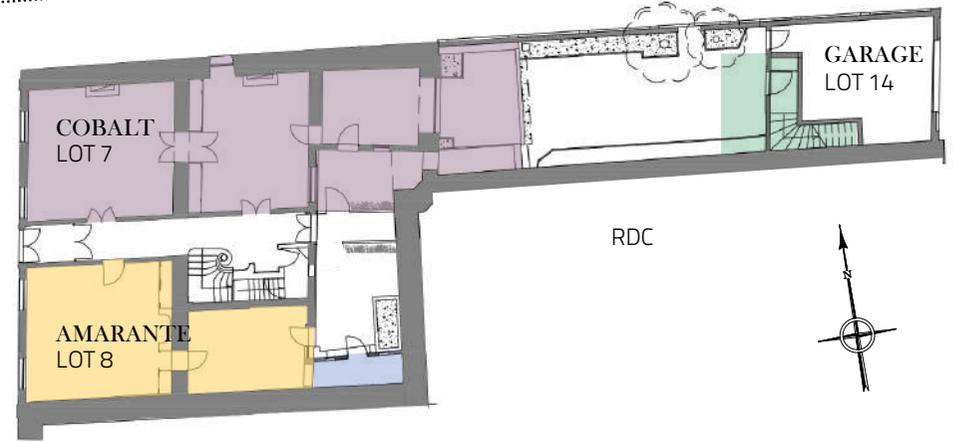


Façade Square Rasteau

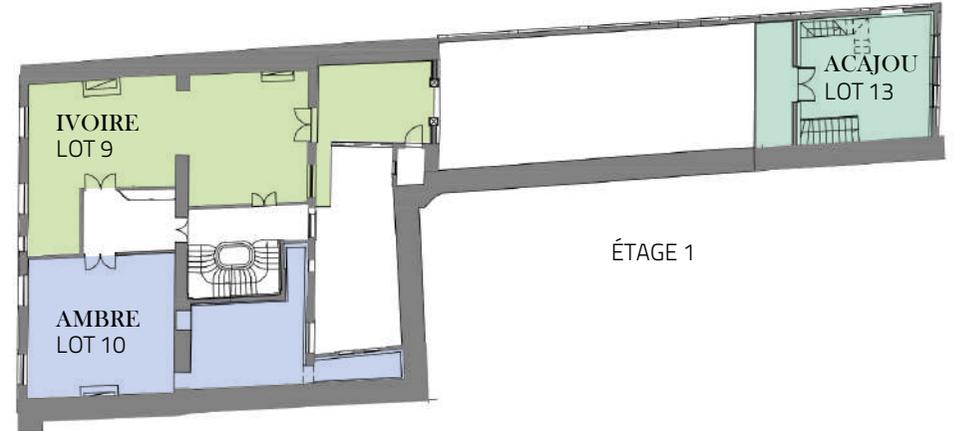


Coupe longitudinale

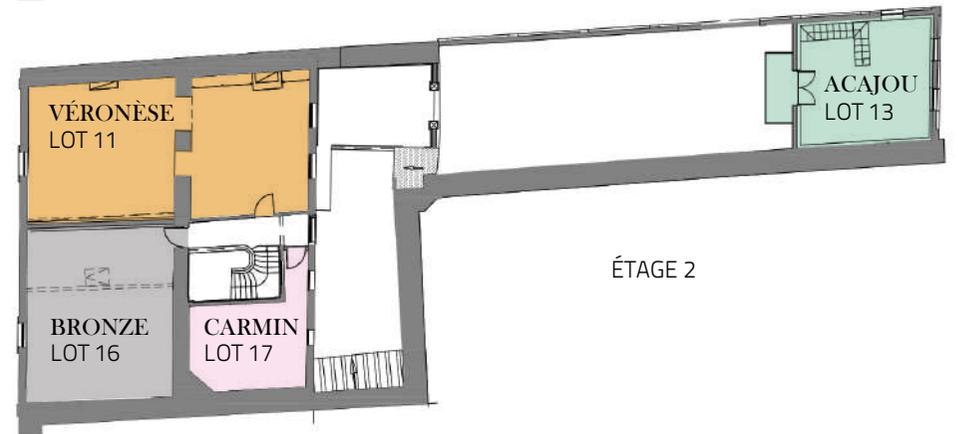
17 rue de l'Escale



RDC

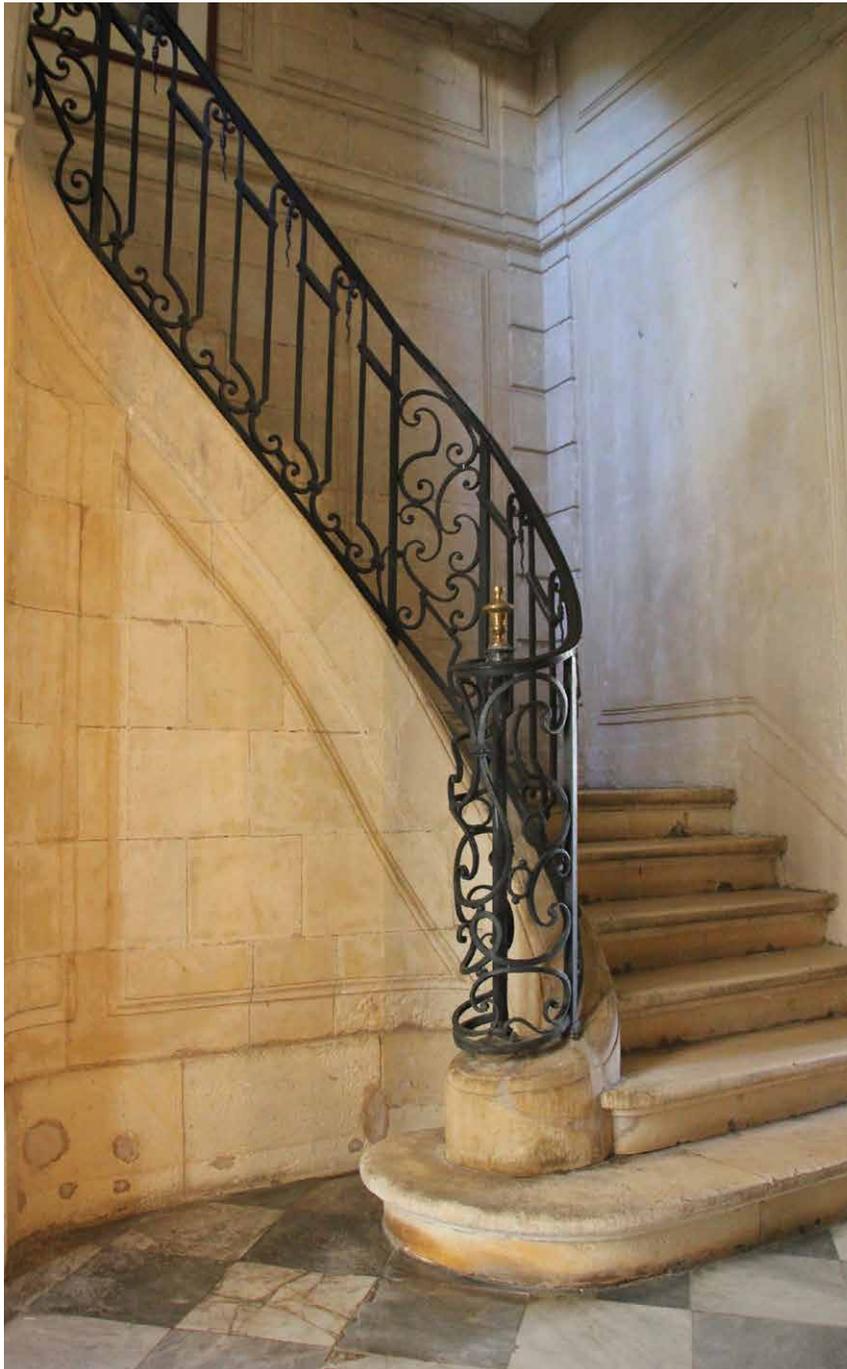
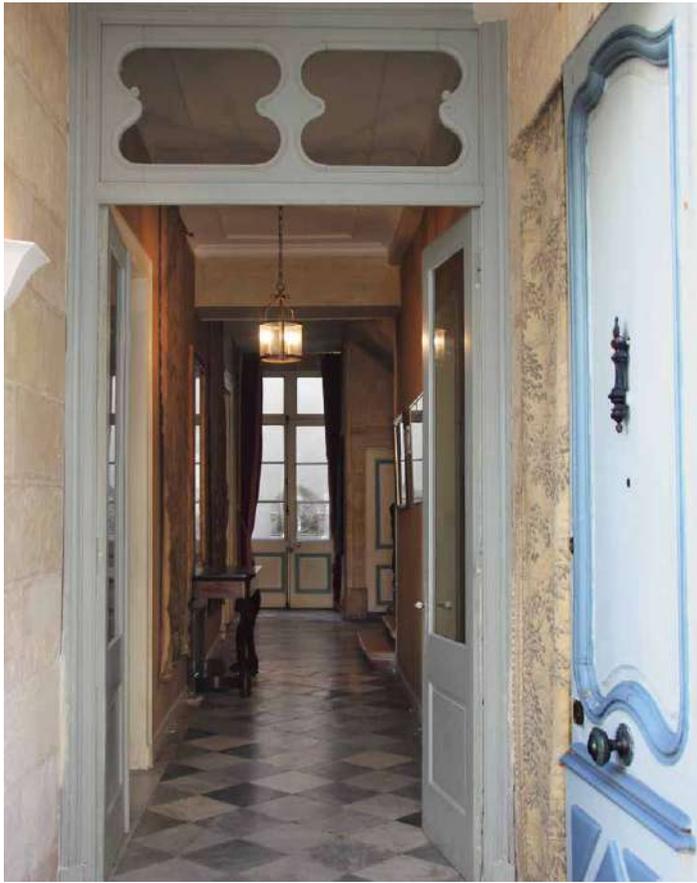


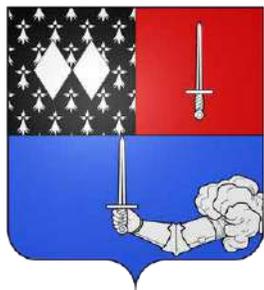
ÉTAGE 1



ÉTAGE 2

Rue Amyraud





le Baron **DE NAGLE**

Le livret des propriétaires nous indique que la demeure située au 17 rue de L'escalé fut la résidence de Auguste de Nagle, fils du Baron Thomas-Patrice de Nagle, général français de la Révolution et de l'Empire.

Comme son père, Auguste de Nagle fut officier d'infanterie. De par son mariage avec une riche héritière, le Baron, homme fortuné, quitte l'armée. En 1834, il s'installe avec sa femme rue de l'Escalé où il vit en gentilhomme, chassant sur ses terres ou bien fréquentant les salons rochelais. Très recherché pour son élégance et sa brillante conversation, Augustin de Nagle profite au mieux de la Société des gens cultivés de son époque. Bals, concerts, soupers fins, Séances des Académies rochelaises, le Baron est de toutes les manifestations de l'élégance et de l'esprit. Ses idées libérales lui valent le titre de commandant de la Garde Nationale de La Rochelle, il sera ensuite député de la Charente-Maritime de 1849 à 1851.

Créer 8 appartements au confort actuel dans cette demeure de caractère au glorieux passé est un défi passionnant pour nos équipes.

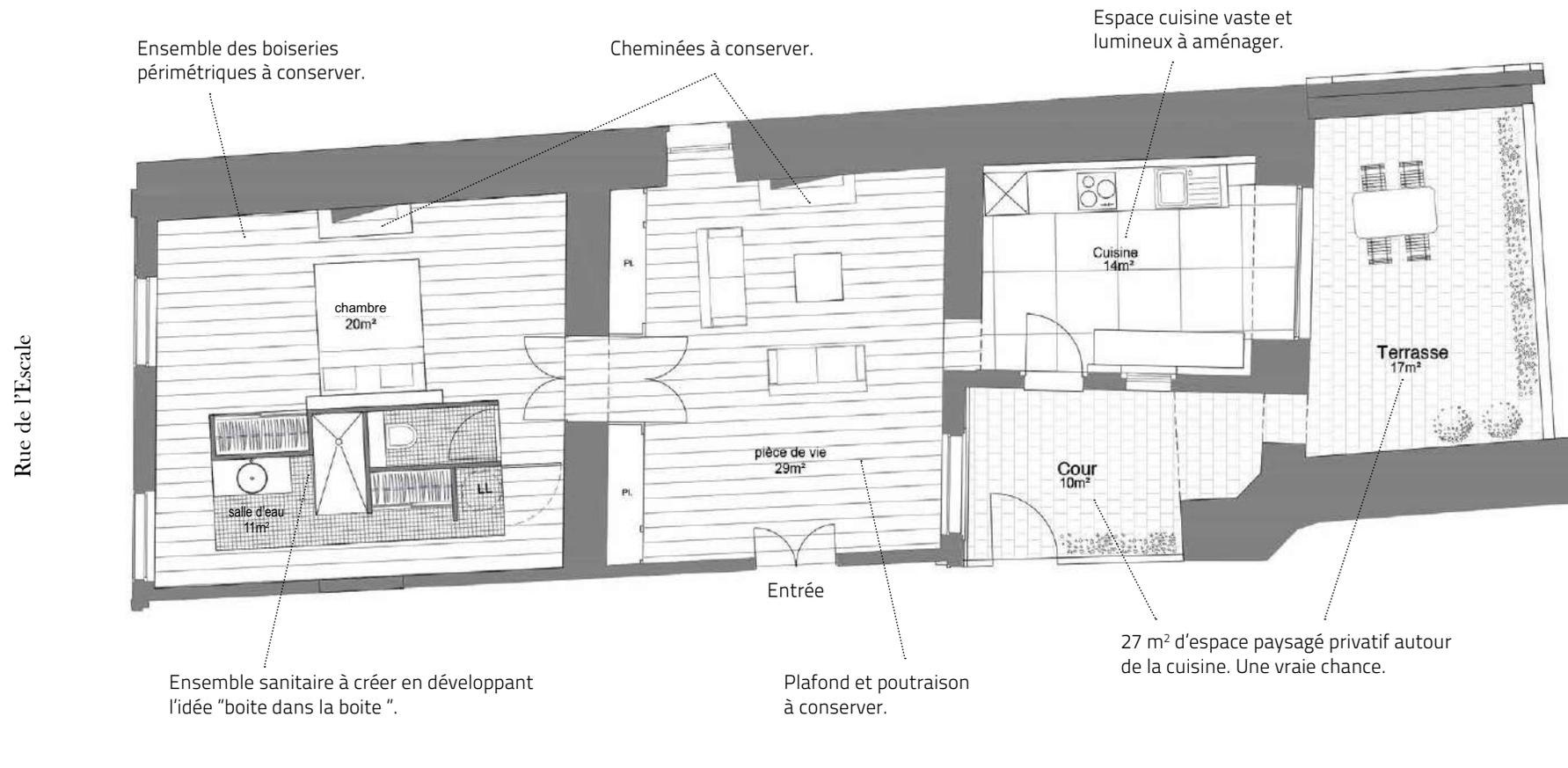
Valérie Laurent, architecte d'intérieur en charge de la personnalisation des appartements vous propose pour chacun d'eux un projet conjuguant respect de l'héritage et audace contemporaine pour des espaces à vivre incomparables.

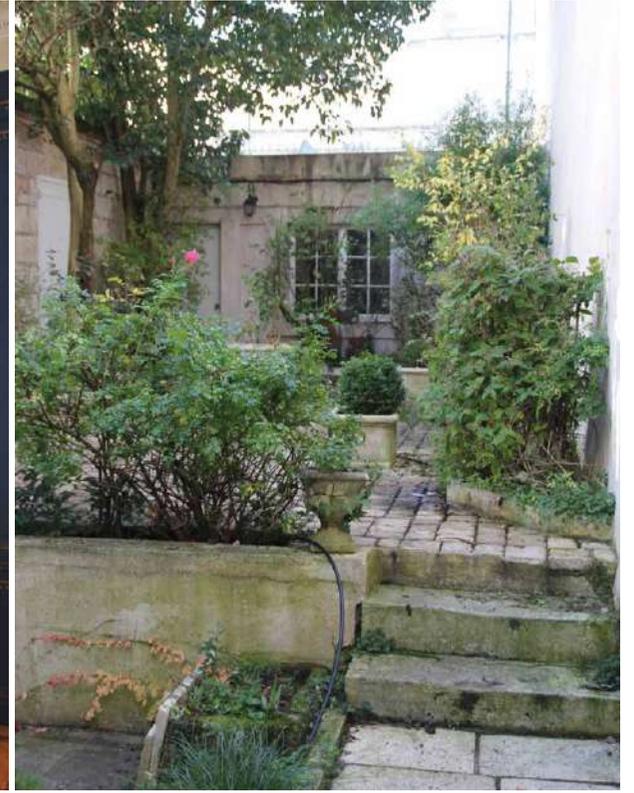
Un projet évolutif en fonction de vos attentes de volumes, de perspectives ; de vos envies de matières, de couleurs.

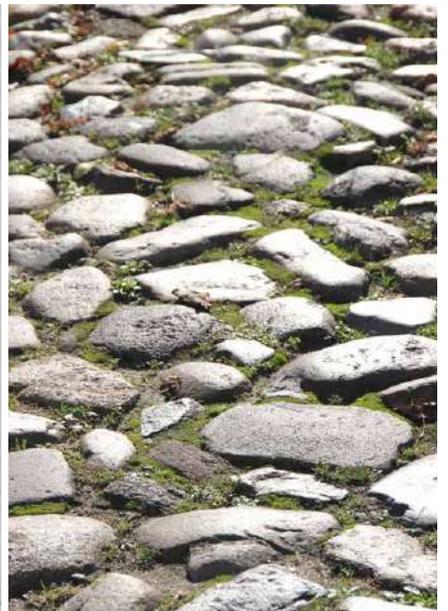
C'est en hommage à la famille De Nagle et aux propriétaires successifs que nous dédions cette belle entreprise.

L'appartement COBALT

Appartement T2 de 81 m² + Terrasse 17 m² + Cour 10 m²
Rez de chaussée - LOT 7





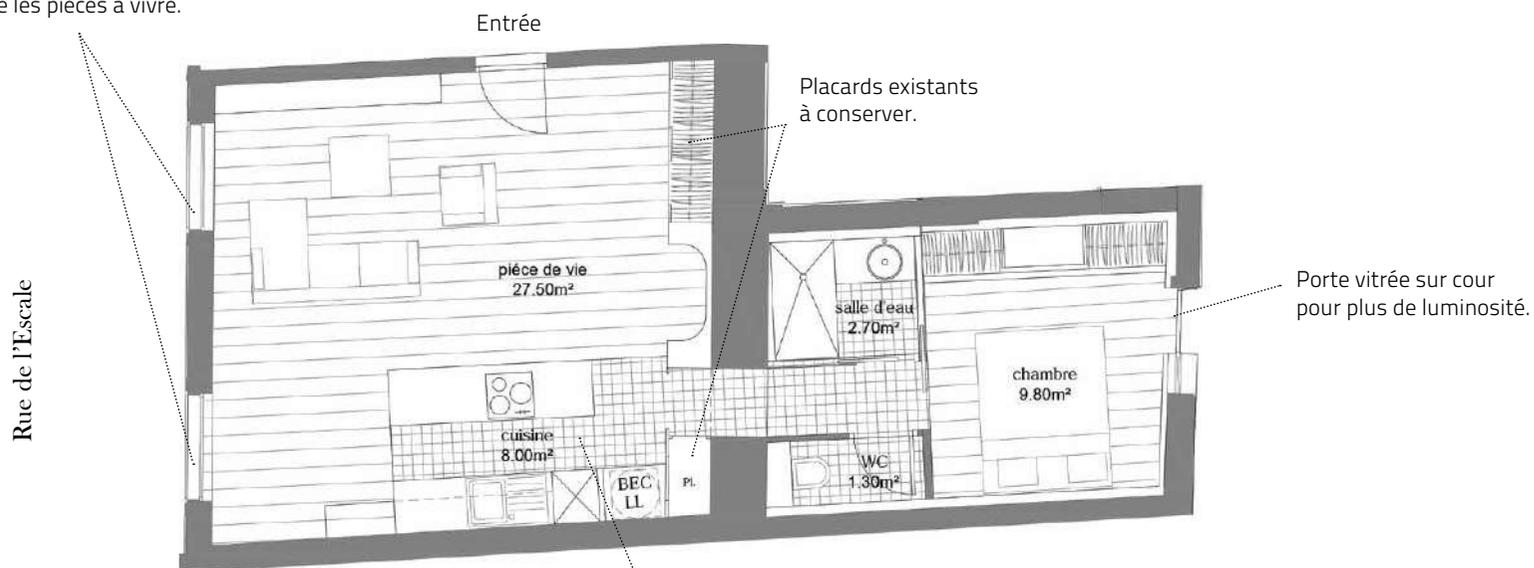


L'appartement
AMARANTE

Appartement T2 de 54 m²

Rez de chaussée - LOT 8

Deux belles fenêtres Ouest baignant de lumière les pièces à vivre.



Rue de l'Escale

Entrée

Placards existants
à conserver.

pièce de vie
27.50m²

salle d'eau
2.70m²

Porte vitrée sur cour
pour plus de luminosité.

cuisine
8.00m²

chambre
9.80m²

Vaste cuisine équipée avec
coin repas selon vos envies.

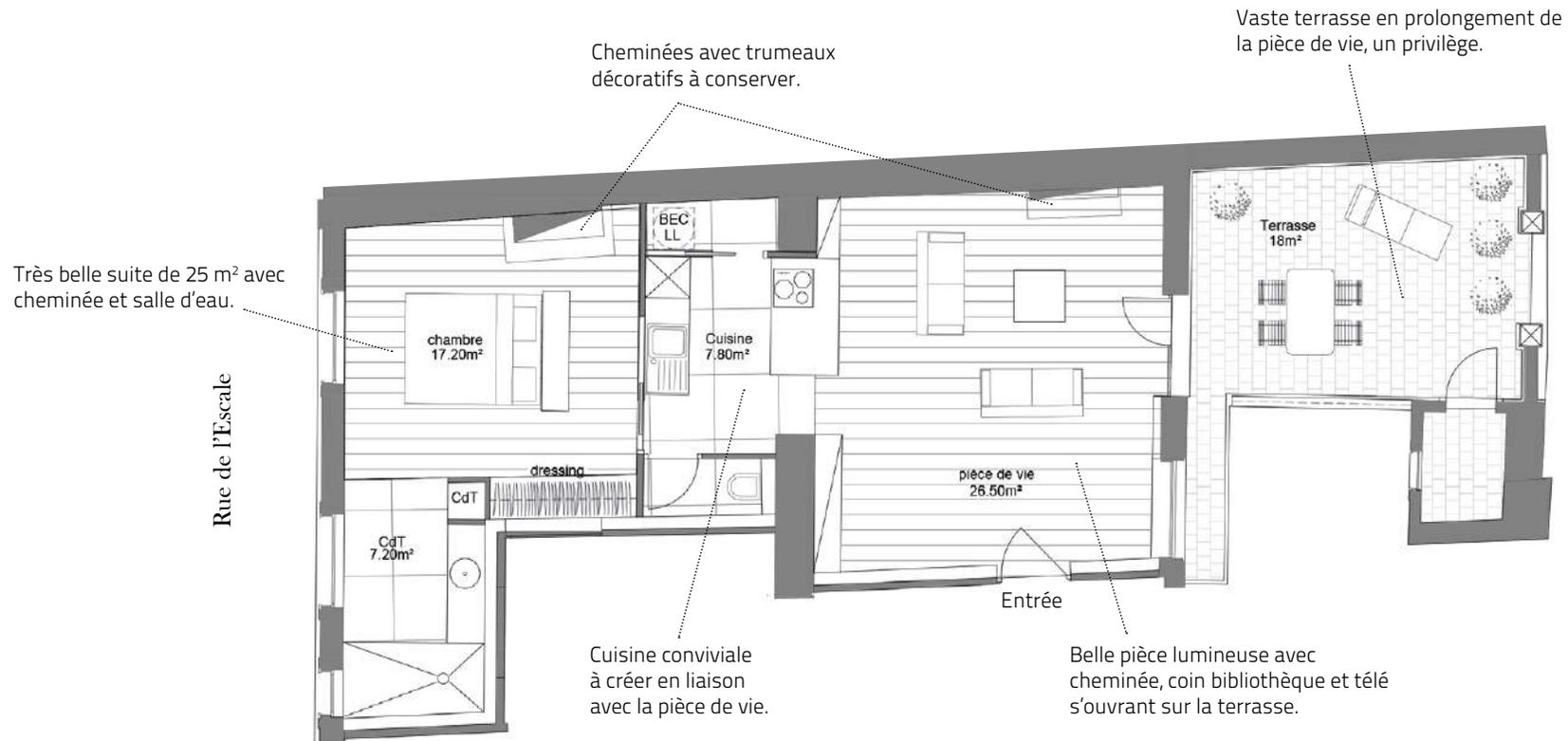
WC
1.30m²



L'appartement IVOIRE

Appartement T2 de 64 m² + Terrasse 18 m²

1^{er} étage - LOT 9







L'appartement VÉRONÈSE

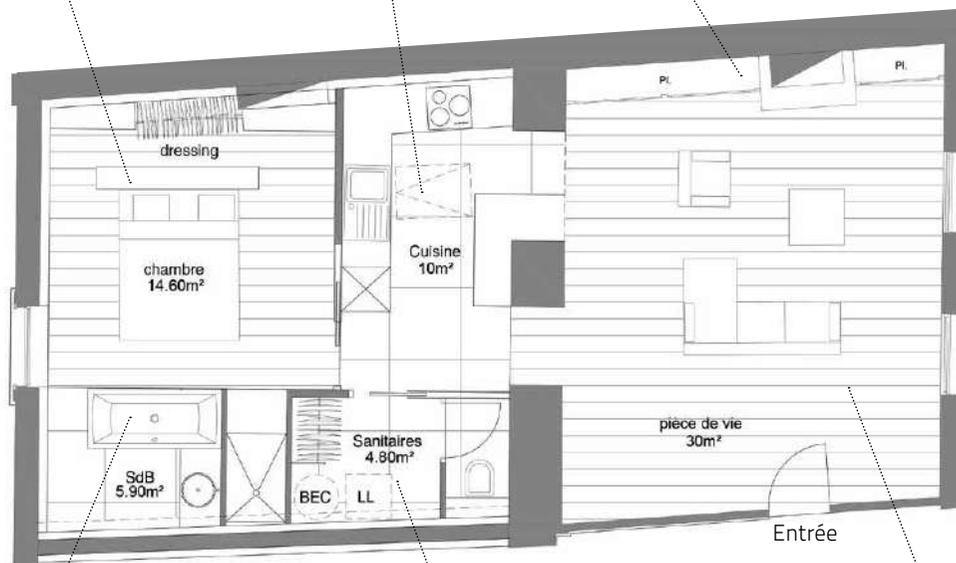
Appartement T2 de 68 m²

2^{ème} étage - LOT 11

Chambre sous rampant
de beaux volumes et
beaucoup de charme.

Châssis ouvrant vitré pour
une lumière zénithale.

Ensemble placard et
cheminée à conserver.



Rue de l'Escale



Espace salle de bain
ouvert sur la chambre.

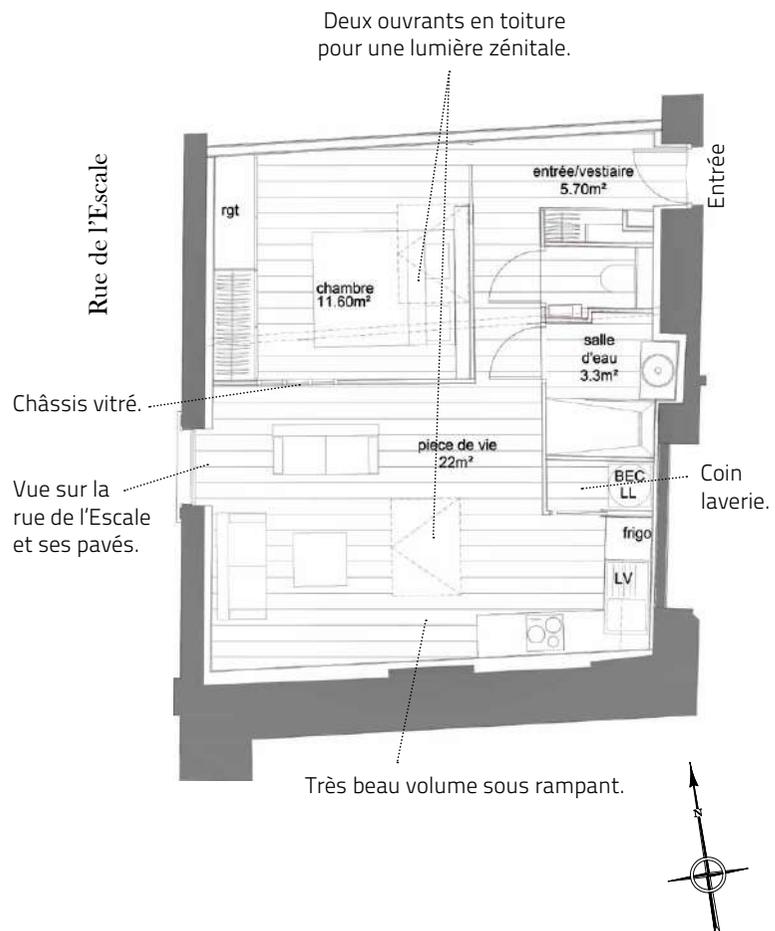
Espace buanderie
très utile au quotidien.

Grande pièce à vivre
de jour avec vue
sur le jardin.



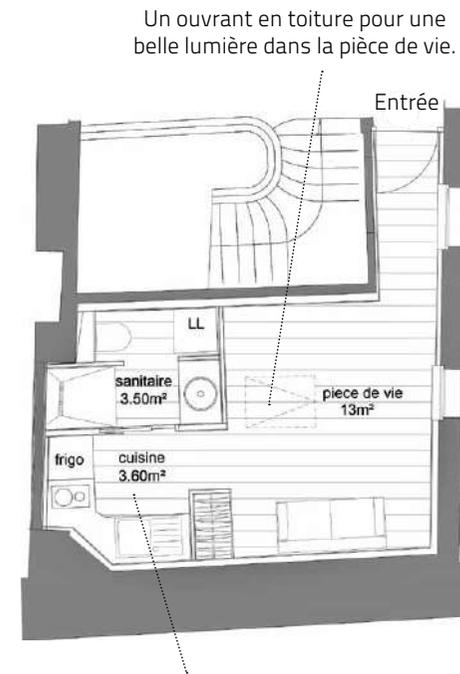
L'appartement BRONZE

Appartement T2 de 48 m²
2^{ème} étage - LOT 16



L'appartement CARMIN

Appartement T1 de 20 m²
2^{ème} étage - LOT 17





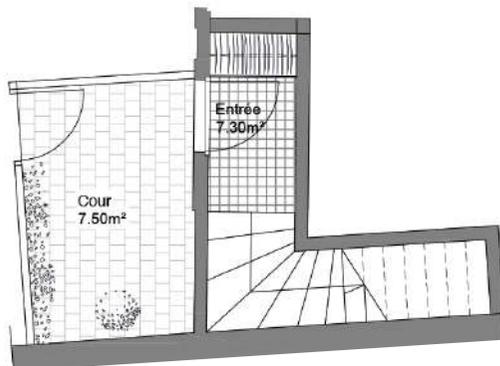
L'appartement
ACAJOU

Duplex T2 de 47 m² - Deux balcons
 LOT 13

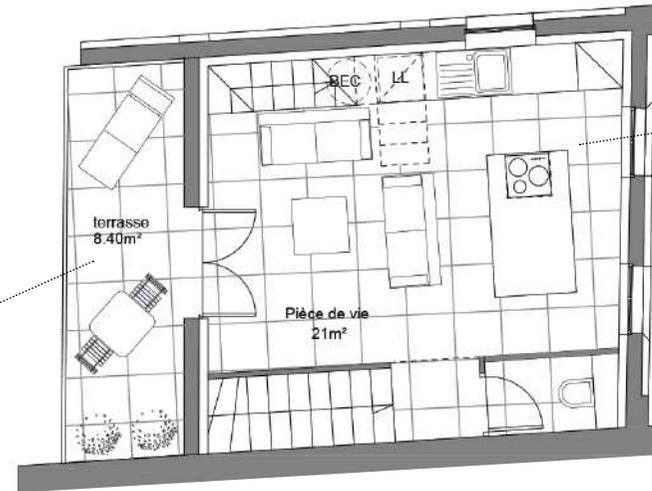
Superbe pied à terre
 traversant Est-Ouest.



Façade jardin



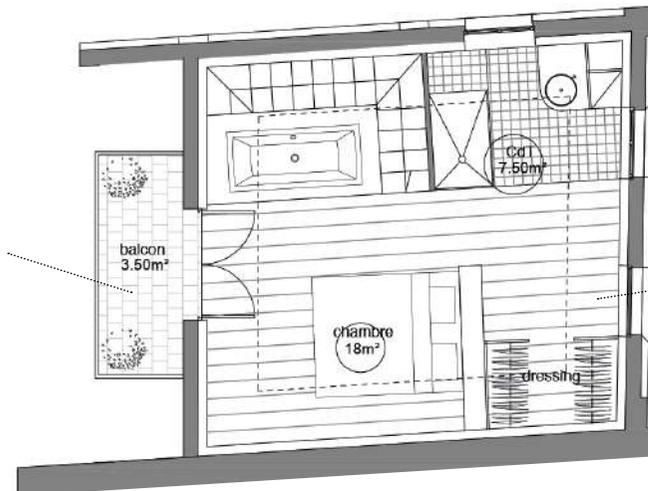
Square Rasteau



Balcon Ouest
 sur jardin
 8 m²

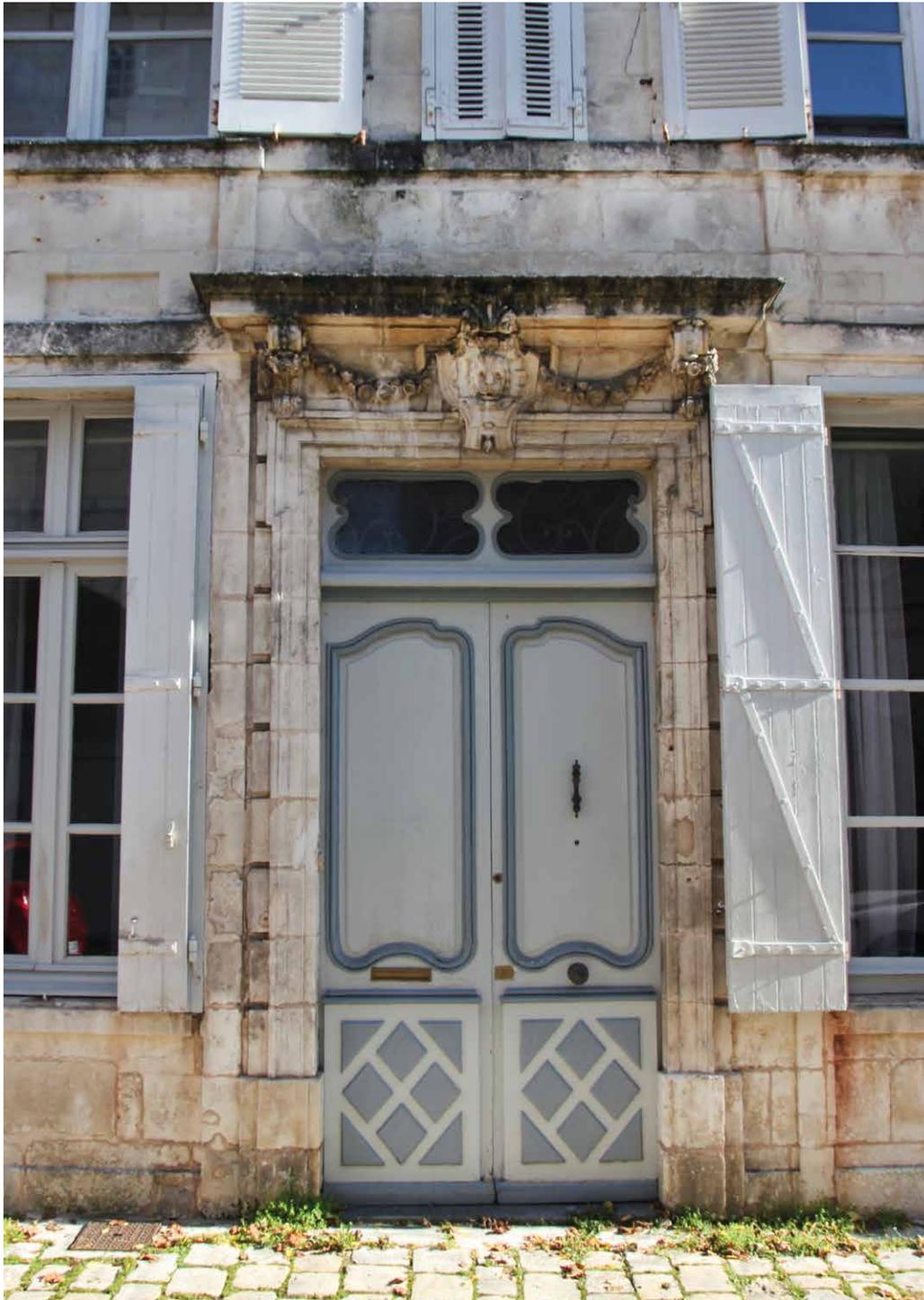
Lumineux et
 bien organisé.
 Un confort absolu.

rue Amyrault



Balcon Ouest
 sur jardin
 3 m²

Suite sous les toits
 avec balcon.
 Un charme fou.



LE COMPTOIR DE
L'ESCALE

17, rue de l'Escale - 17000 La Rochelle
asl.lecomptoirdelescale@orange.fr

Un projet de restauration



Les
Comptoirs
du
Patrimoine

MALRAUX • DÉFICIT FONCIER • LA ROCHELLE