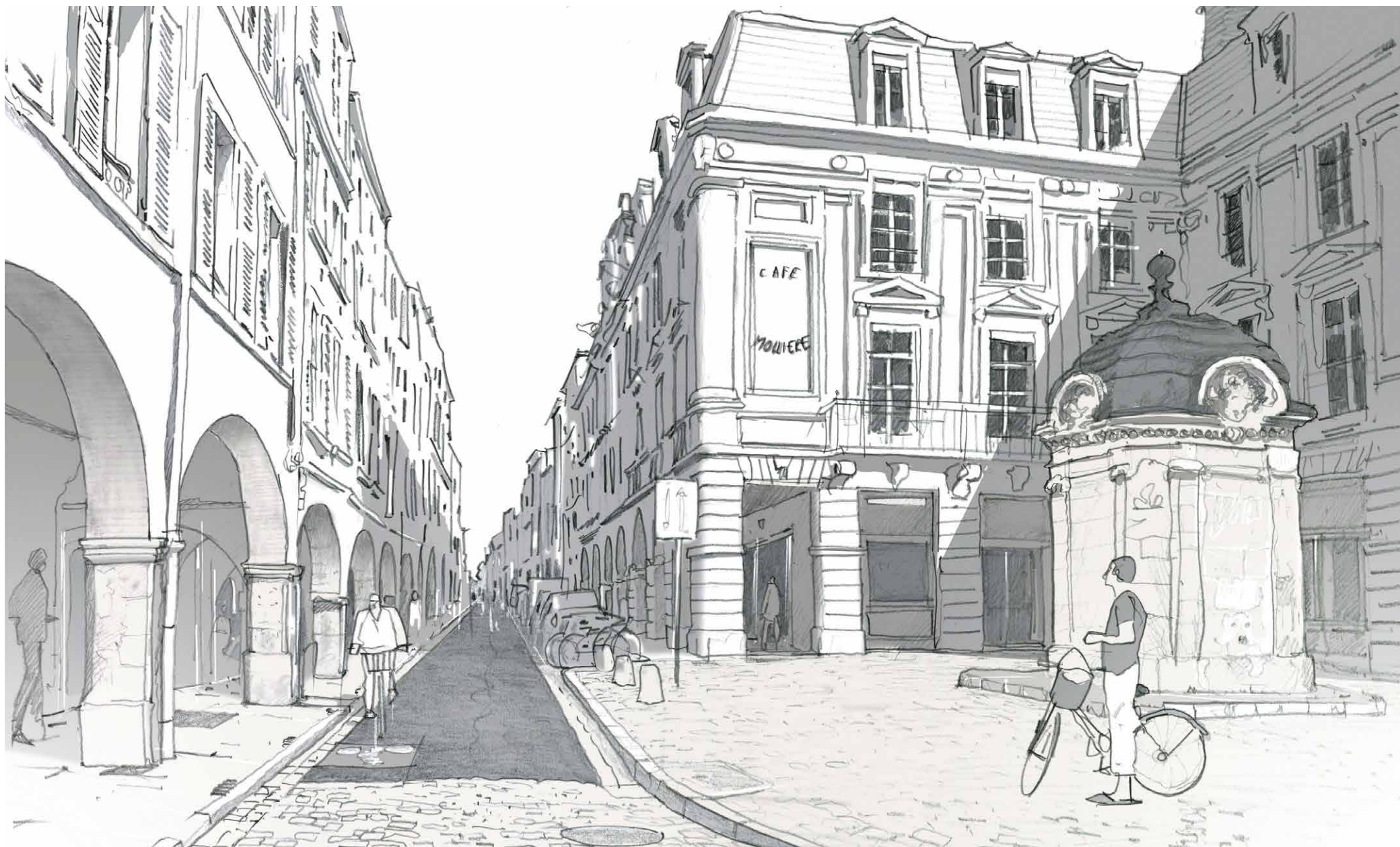




Restauration de 4 appartements avec ascenseur
et une maison avec jardin et piscine.

53 rue du Minage à La Rochelle

LE COMPTOIR DU MINAGE

Une adresse exclusive à La Rochelle



LA RUE DU MINAGE ET SES ARCADES DE NUIT

LE COMPTOIR DU MINAGE

Au cœur de La Rochelle historique

*La rue du Minage, qui suit le tracé
de la première enceinte de La Rochelle,
tire son nom de l'entrepôt où s'effectuaient
la pesée et la vente des grains de La Rochelle,
situé vers le milieu de la rue actuelle.
C'est une rue historique de La Rochelle
où habitèrent plusieurs personnages
essentiels de la nouvelle France, tels que
Jacques Beauchamp ou Marie Mazouer.
Elle abritait aussi de nombreuses auberges,
dont plusieurs enseignes sont encore visibles
dans les murs des bâtiments, notamment
celle du Serf Montant.*

Cité millénaire résolument tournée vers l'avenir, La Rochelle est une ville belle et généreuse qui conjugue la préservation d'un patrimoine naturel et architectural exceptionnel et un développement innovant, raisonné et harmonieux de son territoire. Nichée au cœur de la façade Atlantique, on y trouve une douceur de vivre unique.

Idéalement situé, Le Comptoir du Minage est une invitation à flâner au cœur de la vie rochelaise. Ses emblématiques arcades vous mèneront à 150 m sur la place de Verdun, vous donnant accès à toutes les commodités : parking souterrain, gare routière, location de vélo et voitures électriques. De là vous pourrez prolonger vers le Parc Charruyer, véritable poumon vert de la ville donnant accès à la Plage de la Concurrence.

En étant à 5 minutes à pied de toutes les écoles, collèges, lycées privés et publics du centre-ville et à 250 mètres des Halles aux vivres avec son marché quotidien si typique de notre cité, vous avez choisi La Rochelle pour le meilleur.

Le Comptoir du Minage est une restauration unique de 4 appartements desservis par ascenseur et d'une maison de ville avec jardin, piscine au cœur du secteur sauvegardé par les Bâtiments de France dont les travaux de restauration que vous souhaitez nous confier permettent 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 moins de 80 000 habitants et la Communauté d'Agglomération est composée de 164 332 habitants regroupés sur 28 communes.
- 13 000 étudiants : Université, IUT, EIGSI, Groupe Sup de Co La Rochelle, Lycée Hôtelier...

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 ;
- Les industries de pointe, Alstom, Rhodia, Solvay...

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 Lyon, ainsi que de nombreuses destinations en Grande-Bretagne, Irlande, Belgique, Portugal, Corse...
- 1^{er} Port de Plaisance du littoral atlantique avec 4500 places à flot.
- Île de Ré à 10 km du centre-ville.

LA ROCHELLE

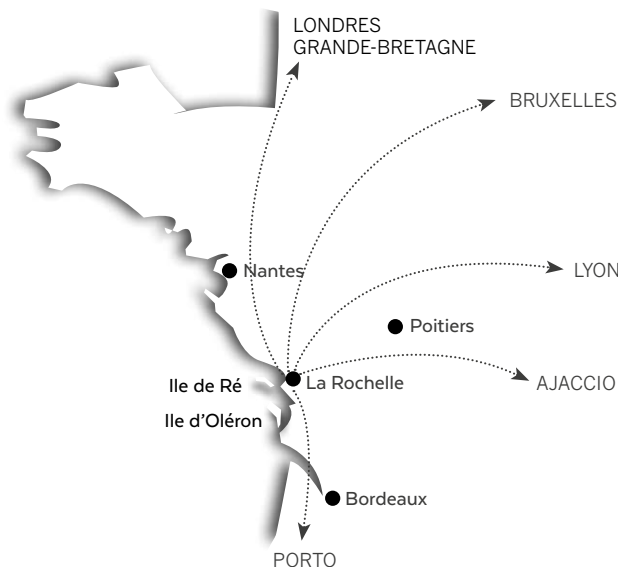
La perle de l'Atlantique

UNE SITUATION ATTRACTIVE

Située entre Nantes et Bordeaux, à moins de trois heures de Paris en TGV et 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 de nombreuses 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-solaire, 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 et 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 13 000 étudiants (Université, IUT, grandes écoles).

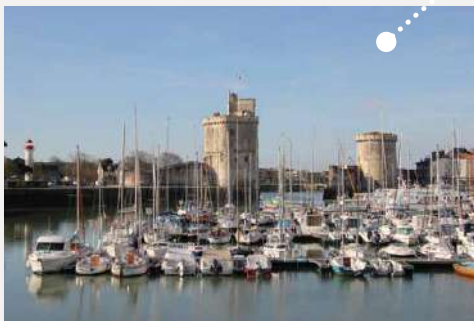
Autant d'atouts qui font, chaque jour, le renom de La Rochelle bien au-delà des frontières et vous assure ainsi la pérennité de votre investissement patrimonial.



PLACE DE VERDUN



PARC CHARRUYER



LE PORT ET LES TOURS



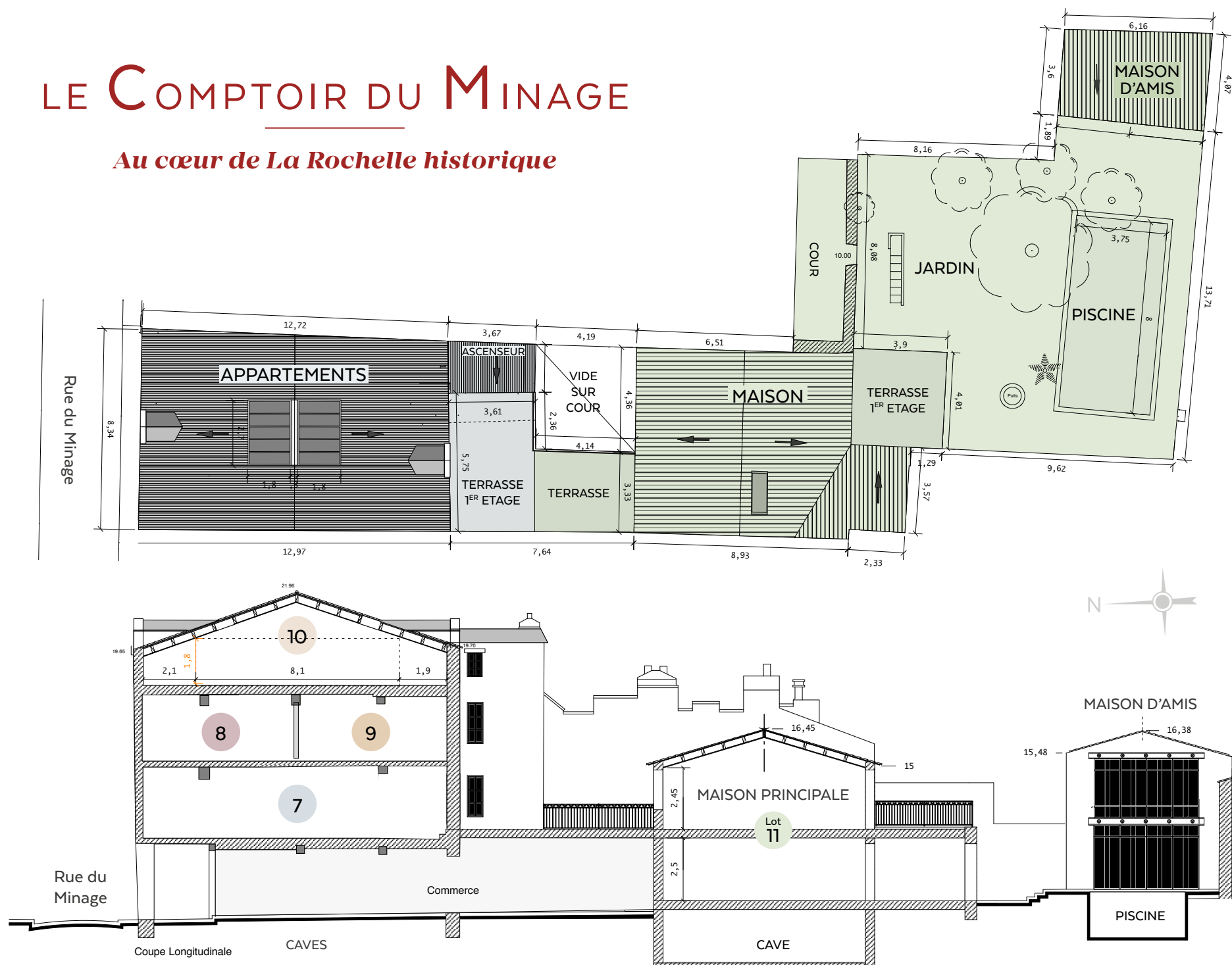
LE MARCHÉ



GARE TGV

LE COMPTOIR DU MINAGE

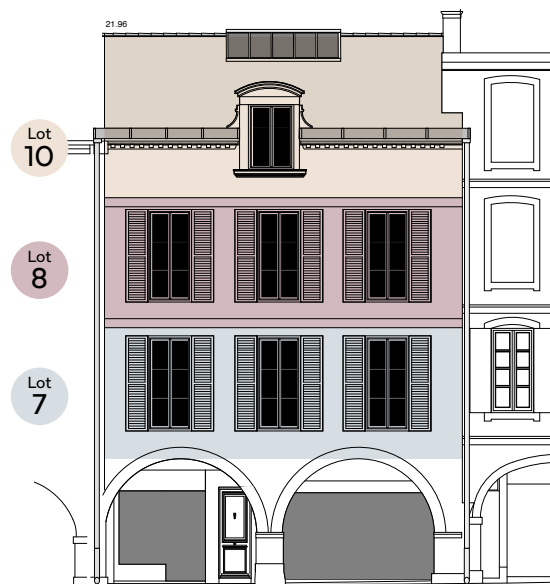
Au cœur de La Rochelle historique



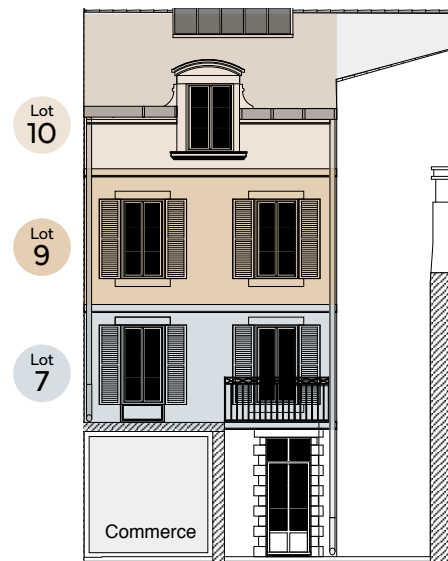
BÂTIMENT A

4 APPARTEMENTS

» LOTS 7/8/9/10



Façade Rue du Minage

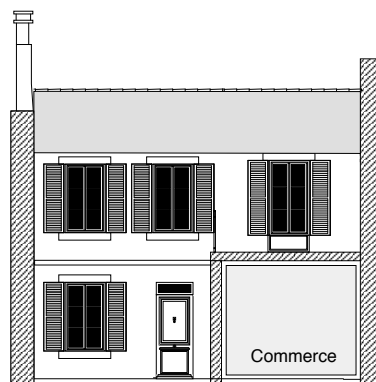


Façade cour du bâtiment Rue

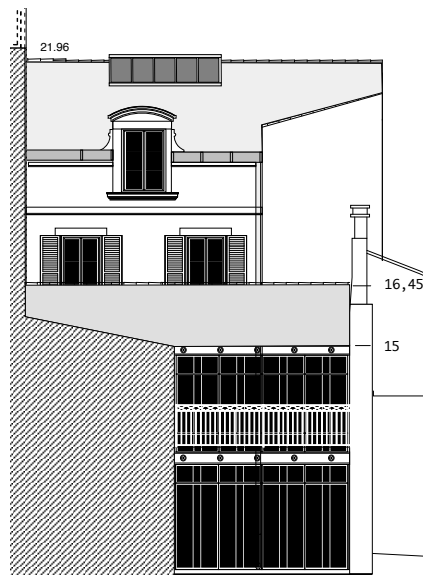
BÂTIMENT B

MAISON AVEC JARDIN, PISCINE
ET MAISON D'AMIS

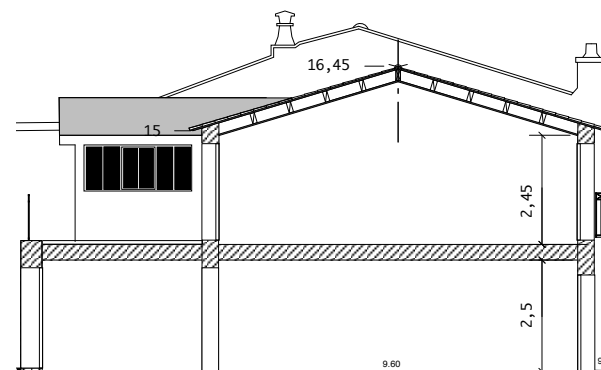
» LOT 11



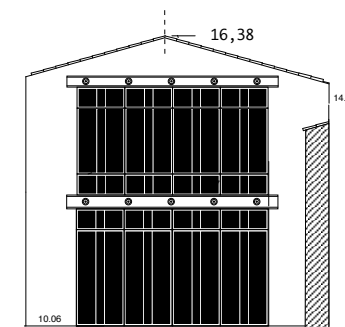
Façade cour Nord



Façade Sud



Façade Ouest



Façade Est

MAISON PRINCIPALE

MAISON D'AMIS

DESRIPTIF

SITUATION

La parcelle faisant l'objet du projet est située au 53 rue du Minage sur la commune de La Rochelle.
La référence cadastrale de la parcelle est AC 193 pour une contenance de 464 m².

RÉGLEMENTATION

La parcelle est située dans le centre-ville de La Rochelle et plus particulièrement dans le secteur sauvegardé. Le projet respectera la réglementation du "Plan de sauvegarde et de mise en valeur de La Rochelle" en vigueur applicable à cet endroit. Dans la partie centrale du bâti rue, un curetage au niveau de l'ancienne cour est demandé.

ENVIRONNEMENT EXISTANT

DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT

L'environnement existant est un contexte urbain dense constitué d'immeubles en pierres de centre-ville en R+2+lucarne ou R+2+attique, constituant un alignement de rue.
La rue du Minage est une rue commerçante de liaison, située entre le vide urbain très important de la Place de Verdun et le marché couvert de la ville. Cette rue est constituée d'une trame urbaine très régulière tant par sa volumétrie que par ses arcades en rez-de-chaussée. L'immeuble se situe de part et d'autre de deux immeubles avoisinants de même typologie.

DESCRIPTION DES IMMEUBLES

- L'immeuble sur rue est constitué d'un rez-de-chaussée et de 2 niveaux + un ancien volume de grenier aujourd'hui aménagé en appartements. C'est un immeuble de belle

composition, de façade comportant des pierres de taille en encadrement de fenêtres, bandeaux, corniches, gargouilles. Le reste de la façade est enduit. L'immeuble sur rue est couvert d'une toiture à tuiles à deux pentes. La lucarne au dernier niveau a été supprimée.

- La partie de l'immeuble donnant sur le jardin est détériorée. La succession d'intervention au fil des années a rendu ce bâtiment impropre et bien loin de son aspect initial.

Addition de volumes divers, vérandas, percements anarchiques et bien d'autres éléments de construction rendent ce bâti inesthétique.

Un vide urbain intéressant, clos de beau et haut mur en pierre trouve sa place en fond de bâti sur rue.

LE PROJET

La façade du bâtiment sur rue restera en état.

Aucun traitement de ravalement ne sera effectué, seul un nettoyage de la façade sera réalisé. Les menuiseries extérieures sur rue seront refaites avec un vitrage approprié aux normes d'isolations thermiques et phoniques. Les persiennes existantes restaurées et menuiseries refaites seront de couleur RAL 9002.

Deux vitrines commerciales sous arcade ne faisant pas partie du projet et ne nécessitant pas de remise en état.

Le projet consiste à effectuer une restauration complète des appartements existants.

Au rez-de-chaussée, la porte d'accès à l'immeuble sera changée et peinte de couleur.

L'escalier en bois sera conservé et non modifié sur tous les niveaux. Seuls un ponçage et un traitement seront effectués.

Toujours sur cette partie rez-de-chaussée, un ascenseur sera réalisé à la place d'un local débarras/WC, juste à coté de l'escalier. Il desservira l'ensemble des niveaux de cet immeuble sur rue.

Sur chacun des niveaux, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage, un palier aux normes sera créé pour desservir les appartements qui seront entièrement restaurés.

Au 3^{ème} niveau, la lucarne qui existait sur la façade rue sera recomposée. Sa couverture et ses joues seront réalisées en zinc.

La couverture de ce volume à deux pentes sera entièrement reprise et remaniée en tuile canal.

Dans la partie centrale de cet immeuble, la dépose toutes hauteurs des vérandas et terrasses existantes sera effectuée afin de créer un espace cour. De fait, ce vide entre ces deux nouveaux bâtiments servira de respiration. Il aura aussi la fonction de laisser pénétrer la lumière sur chacune de ces nouvelles façades.

Les terrasses au dessus des réserves du commerce en exploitation augmenteront le vide et la respiration de cette cour.

Ce nouveau volume bâti R+1 sur jardin sera donc traité comme maison de ville. De cette manière la globalité du jardin, véritable poumon en centre-ville sera préservé et de fait associé entièrement à cette maison de ville.

La façade sur cour sera recomposée avec une typologie de centre-ville.

La façade sur jardin, de caractère plus contemporain mais d'un volume simple à deux pentes sera composée.

Le bâtiment en fond de parcelle, aura lui aussi ce caractère plus moderne. Cette façade vitrée permettra de jouir d'une façon permanente de la beauté de ce jardin qui sera rafraîchi et agrémenté d'une piscine.

MATÉRIAUX ET COULEURS

DES CONSTRUCTIONS PROJETÉES

L'ensemble des travaux restera fidèle aux caractères des immeubles et respectera les prescriptions des Bâtiments de France.

Les couvertures remaniées seront en tuiles. Les gouttières et descentes seront en zinc.

Les enduits à la chaux légère seront réalisés uniquement sur les maçonneries non-appareillées. Les menuiseries en bois de la façade de l'immeuble sur rue seront remplacées et présenteront la même facture.

L'ensemble des menuiseries bois de l'immeuble sera peint en blanc (couleur RAL 9002).

LE COMPTOIR DU MINAGE

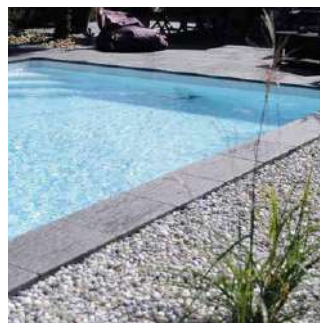
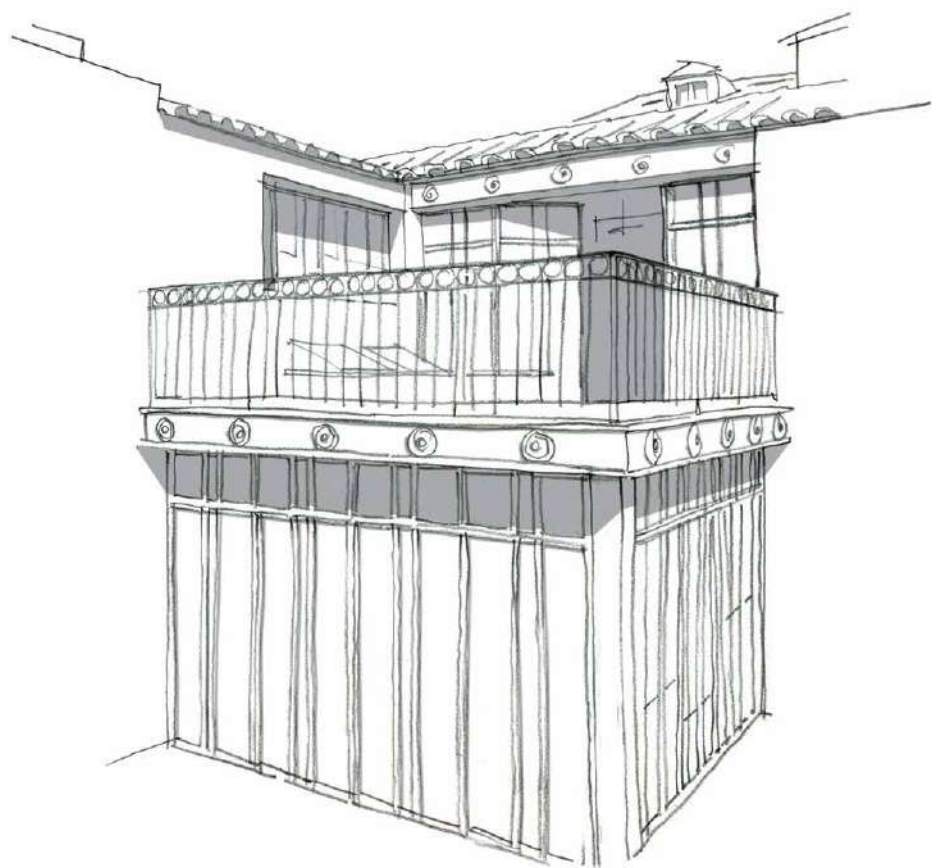
Votre projet sur-mesure

Toutes les équipes qui ont travaillé sur la conception et qui vont œuvrer sur la réalisation de ce très beau projet souhaitent remercier ceux qui nous font confiance pour la restauration de leur immeuble.

Au quotidien, notre "fil rouge" est de toujours privilégier la qualité de l'espace à vivre : la lumière, les perspectives, la qualité des matériaux mis en œuvre pour que votre appartement soit unique.

En mettant à votre disposition Valérie Laurent, architecte d'intérieur, nous vous permettons de personnaliser intégralement votre appartement, de la programmation de celui-ci au choix des matières, des couleurs en passant par le dessin des cuisines équipées, dressing, meubles/cloisons et ce dans le respect de votre budget et du planning de travaux.

Cela représente un travail d'envergure et passionnant, alors soyez convaincus que toute notre énergie et tout notre savoir-faire seront employés à valoriser au mieux votre bien immobilier pour vous donner satisfaction.



Appartement

ORGE

LOT 7 - T3 de 86 m² avant travaux
1^{ER} ÉTAGE avec ascenseur

Voici un T3 au superlatif dès que vous pénétrez dans la pièce de vie de 40 m² très lumineuse, ses deux portes fenêtres donnant sur la terrasse sud de 20 m².

Un vrai privilège au centre de La Rochelle.

La partie nuit quant à elle, se décompose en deux vastes chambres, dont une avec dressing, qui s'articulent autour de deux salles d'eau très astucieuses qui n'en font qu'une si besoin !

Cuisine équipée, semi-ouverte ?

Coin TV, bibliothèque, espace bureau ?

Choix des matériaux, des ambiances, Valérie Laurent est à vos côtés pour personnaliser ce très bel espace "IN et OUT".

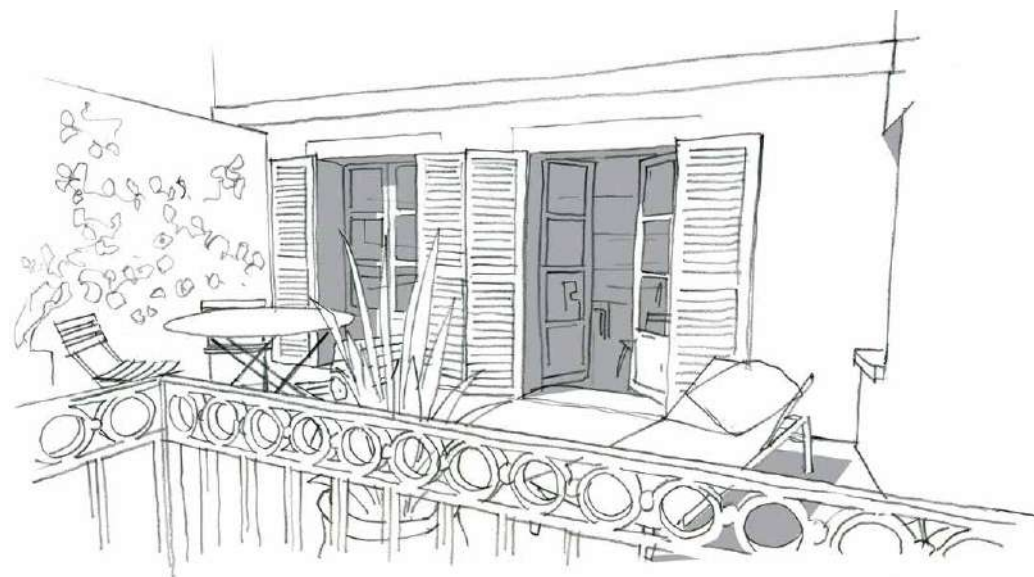
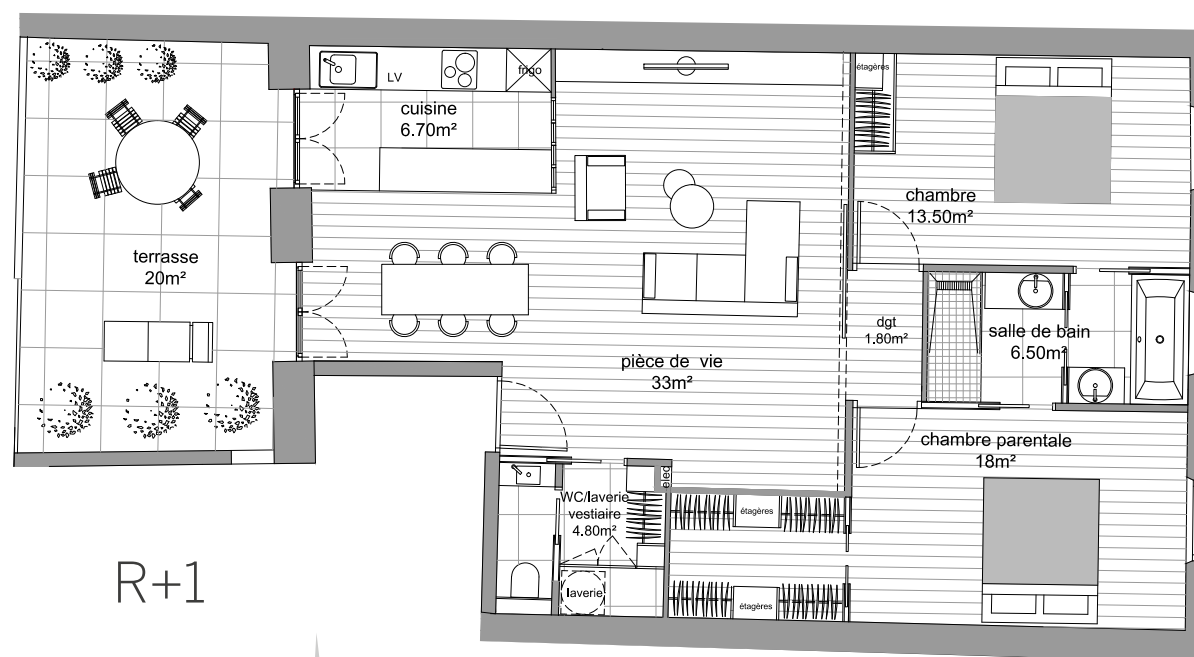


ILLUSTRATION DE LA TERRASSE DE L'APPARTEMENT



R+1



Appartement

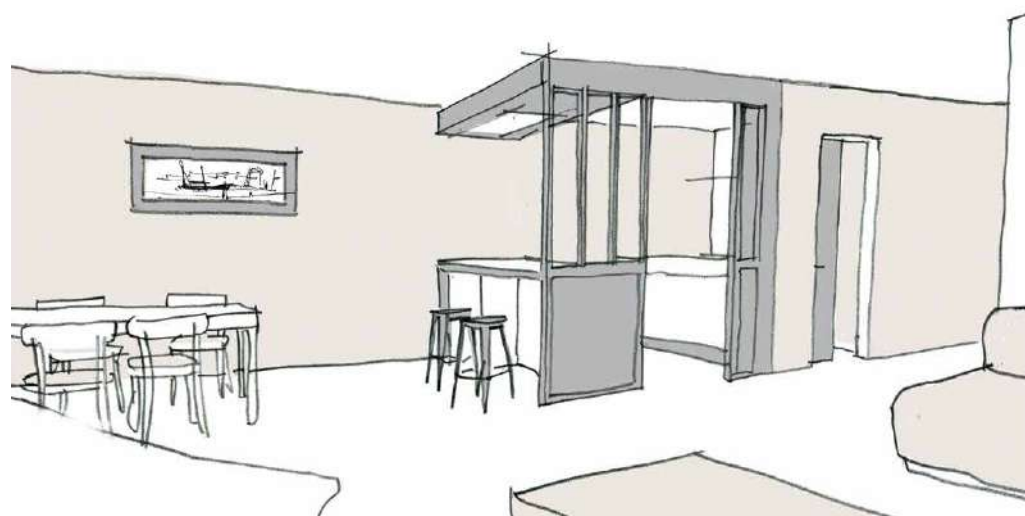
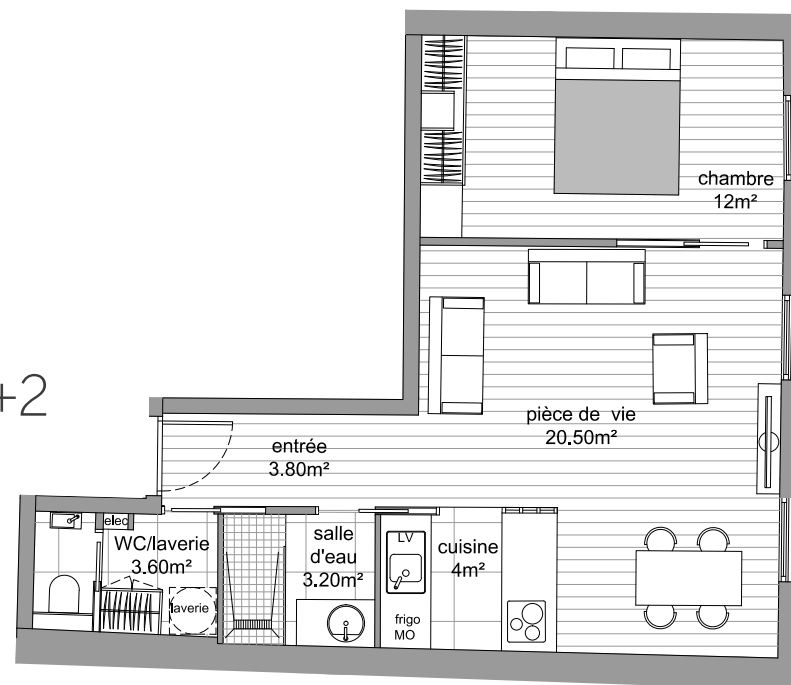
SEIGLE

LOT 8 - T2 de 50 m² avant travaux
2^{ÈME} ÉTAGE avec ascenseur

Un T2, bien éclairé par 3 fenêtres de belles proportions, idéalement réparti entre une pièce de vie de 25 m² avec sa cuisine équipée semi-ouverte et son châssis atelier, une belle chambre avec un mur dressing à personnaliser, salle d'eau indépendante, WC et laverie.

Un pied à terre rochelais idéal.

R+2



Appartement

ÉPEAUTRE

LOT 9 - T2 de 33 m² avant travaux
2^{ÈME} ÉTAGE avec ascenseur

Très certainement l'appartement le plus malin que Valérie vous propose dans cet immeuble.

Un T2 sur 33 m² ensoleillé, exposé sud, avec une vue dégagée sur les toits du cœur d'îlot.

Cuisine équipée avec son coin repas, laverie, salle d'eau, WC indépendant, rangements, chambre en second jour avec châssis atelier.

Beaucoup de charme et rare pour cette taille d'appartement où rien ne manque.



ILLUSTRATION DE LA VUE DEPUIS L'APPARTEMENT



Appartement

LE MEUNIER

LOT 10 - T2 de 60 m² avant travaux
3^{ÈME} ÉTAGE avec ascenseur

Dernier étage, ascenseur... Traversant, verrière zénithale, plafond rampant...

Un charme fou va se dégager de ce très beau T2 développé sur 80 m² dont 60 m² à plus d'1,80 m.

En fonction de vos envies, Valérie Laurent vous accompagnera pour dessiner dressing, cuisine, bureau, sélectionner les matériaux, les matières, les couleurs et, avec vous, redonner vie à ce très bel espace.

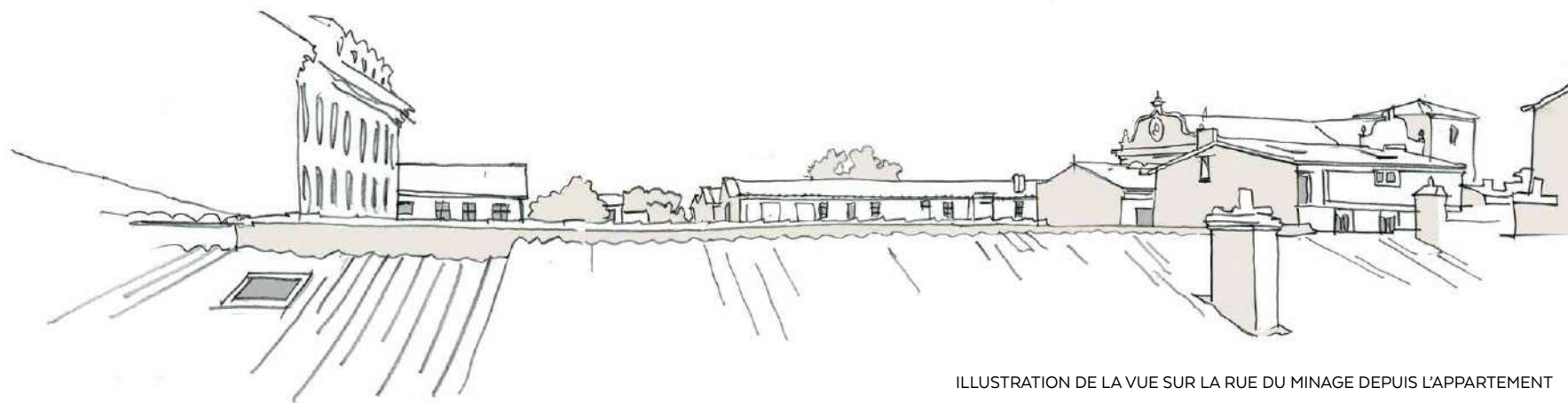
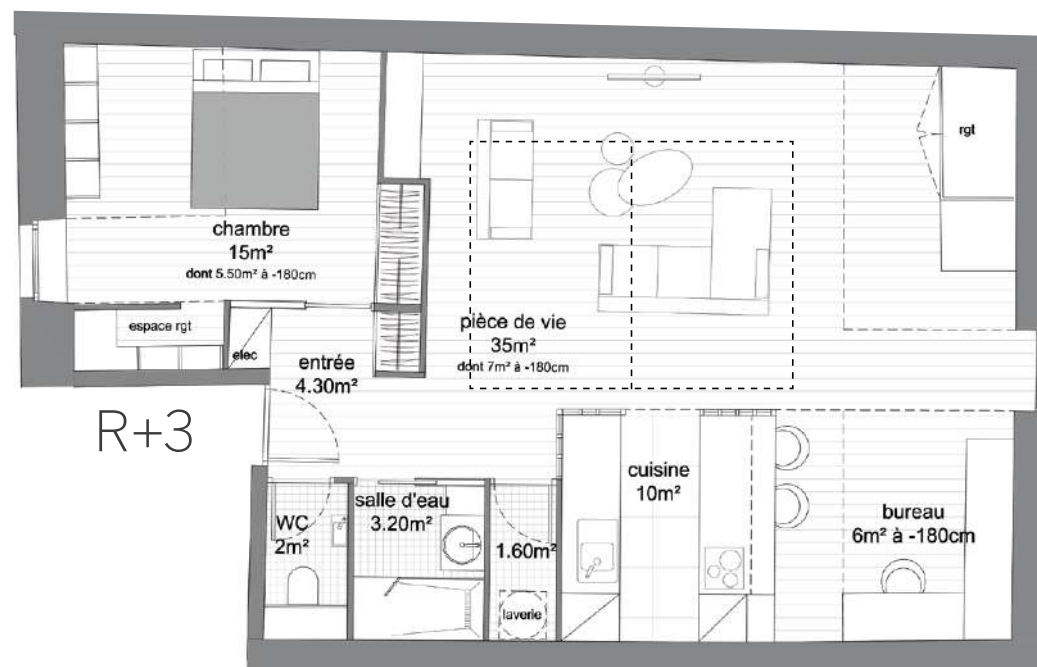


ILLUSTRATION DE LA VUE SUR LA RUE DU MINAGE DEPUIS L'APPARTEMENT

Une maison en ville... au 53

Tout l'esprit de La Rochelle tient en ce projet de restauration unique de cette maison de ville au cœur du centre historique.

Discrétion et qualité de vie de notre cité millénaire.

Depuis les arcades de la rue du Minage, vous traversez l'immeuble sur rue, accédez à la cour et la porte d'entrée de la maison.

Sur rez-de-chaussée et un étage, se présente devant vous une façade classique, voire sobre, enduite à la chaux aux encadrements en pierre.

Poussez la porte et découvrez au rez-de-chaussée 70 m² de pièce de vie, de larges éléments de serrureries vitrés donnant sur un jardin de 180 m² avec piscine et sur une maison d'amis en fond de parcelle.

Au sous-sol de la maison principale, une vaste cave, au premier étage 2 grandes chambres avec salle d'eau privative dont une avec terrasse et une suite parentale de 30 m² avec terrasse sud de 20 m², la maison d'amis exposée ouest abrite quant à elle deux suites complémentaires avec vue sur la piscine.

Les superbes éléments de serrurerie à la "Eiffel" des façades sur jardin et le clos de murs anciens encadrent un véritable poumon de verdure exposé sud, sans vis à vis direct.

Calme, sérénité,
Chaleur des matériaux, espaces végétalisés, bassin de nage.

La magie du lieu vous envahit...





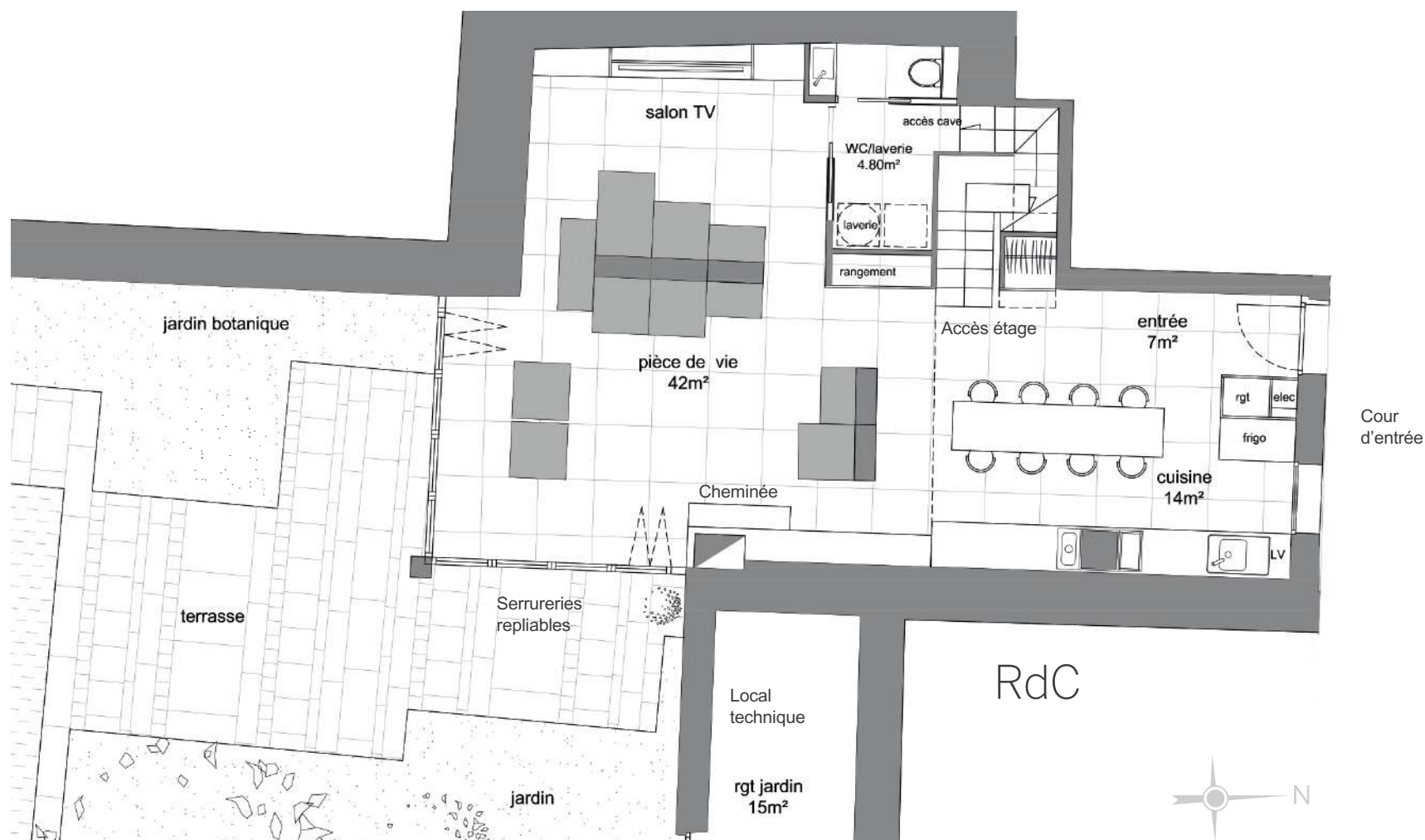
Maison

LA MINOTERIE

LOT 11 - T6 de 188 m² avant travaux
Terrasses - Jardin - Piscine

Pour cette maison, tout le travail de personnalisation avec Valérie Laurent prend son sens, tant sur la programmation de celle-ci que sur la définition des ambiances, le choix des matériaux, des revêtements de sol, des sanitaires, des robinetteries, les dessins des meubles cuisine, dressing, salles de bains etc.

Compte tenu du caractère unique de son emplacement et de son espace extérieur privatif, c'est une maison qui se vivra "dedans-dehors". Un soin tout particulier sera consacré au travail des volumes, des perspectives, de la lumière en fonction des saisons et des expositions.

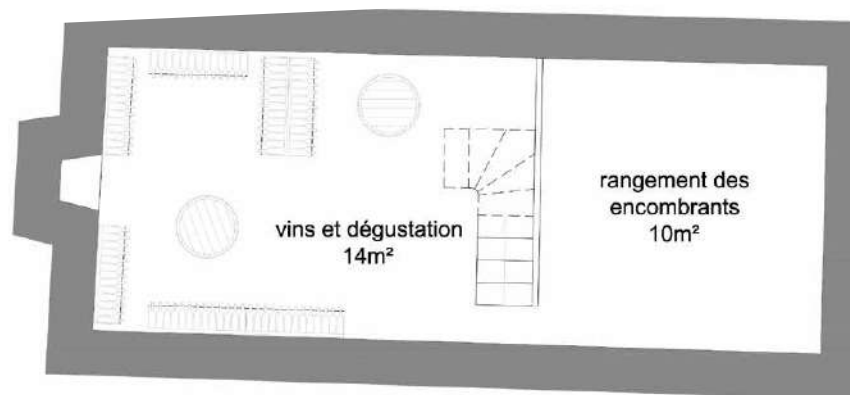




R+1

La proposition d'aménagement de l'espace nuit prévoit que chaque chambre soit de bonne proportion, avec une salle d'eau indépendante, un dressing, tout en privilégiant la suite parentale de par son orientation, sa vue, la jouissance de la terrasse et ses proportions.

Une belle cave de 20m², très saine pour aménager un atelier, conserver vos vins et recevoir vos amis en dégustation.

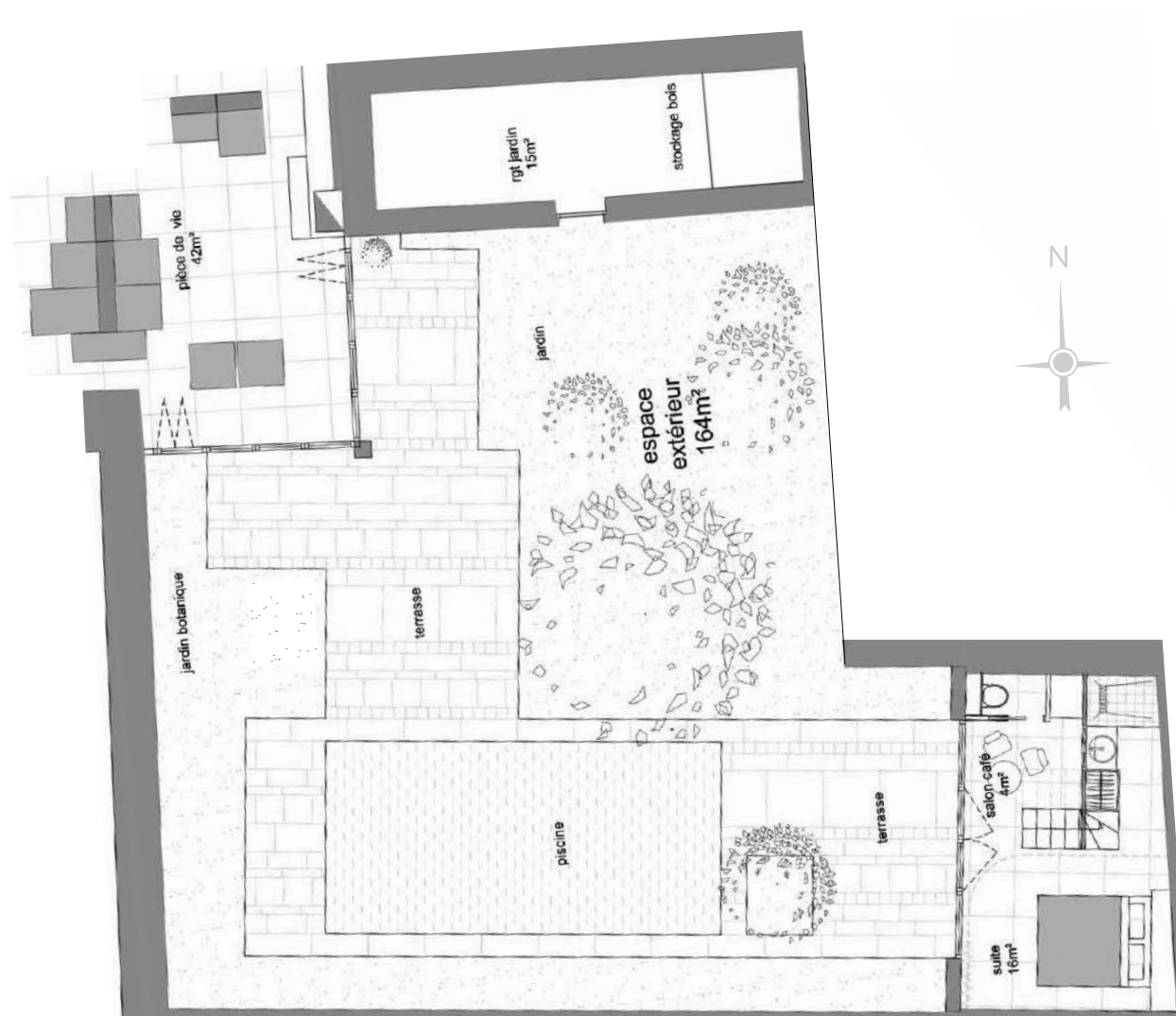


Cave





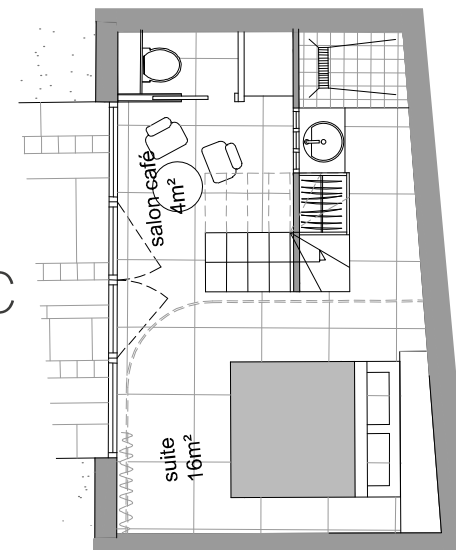
Le traitement des extérieurs, du jardin, de la piscine seront un enjeu primordial dans le bien vivre de cette maison : ambiance minérale, végétale, contraintes techniques feront l'objet d'une réflexion particulière avec notre maîtrise d'œuvre et nos entreprises pour la pleine réussite du projet.



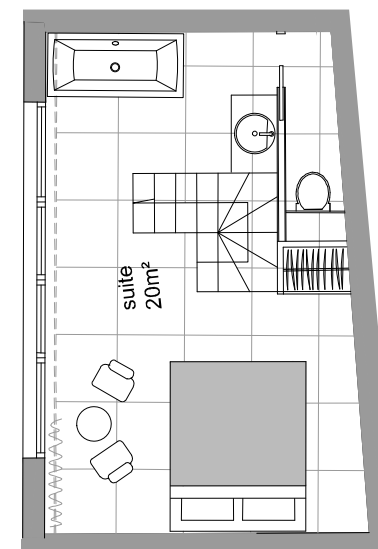


Une maison d'amis qui bénéficie d'une très belle façade en serrurerie, d'une grande luminosité et d'une perspective remarquable sur la piscine et le jardin, qui peut être distribuée en maison indépendante, en plusieurs chambres ou comme proposé, en deux superbes suites à personnaliser.

RdC



R+1



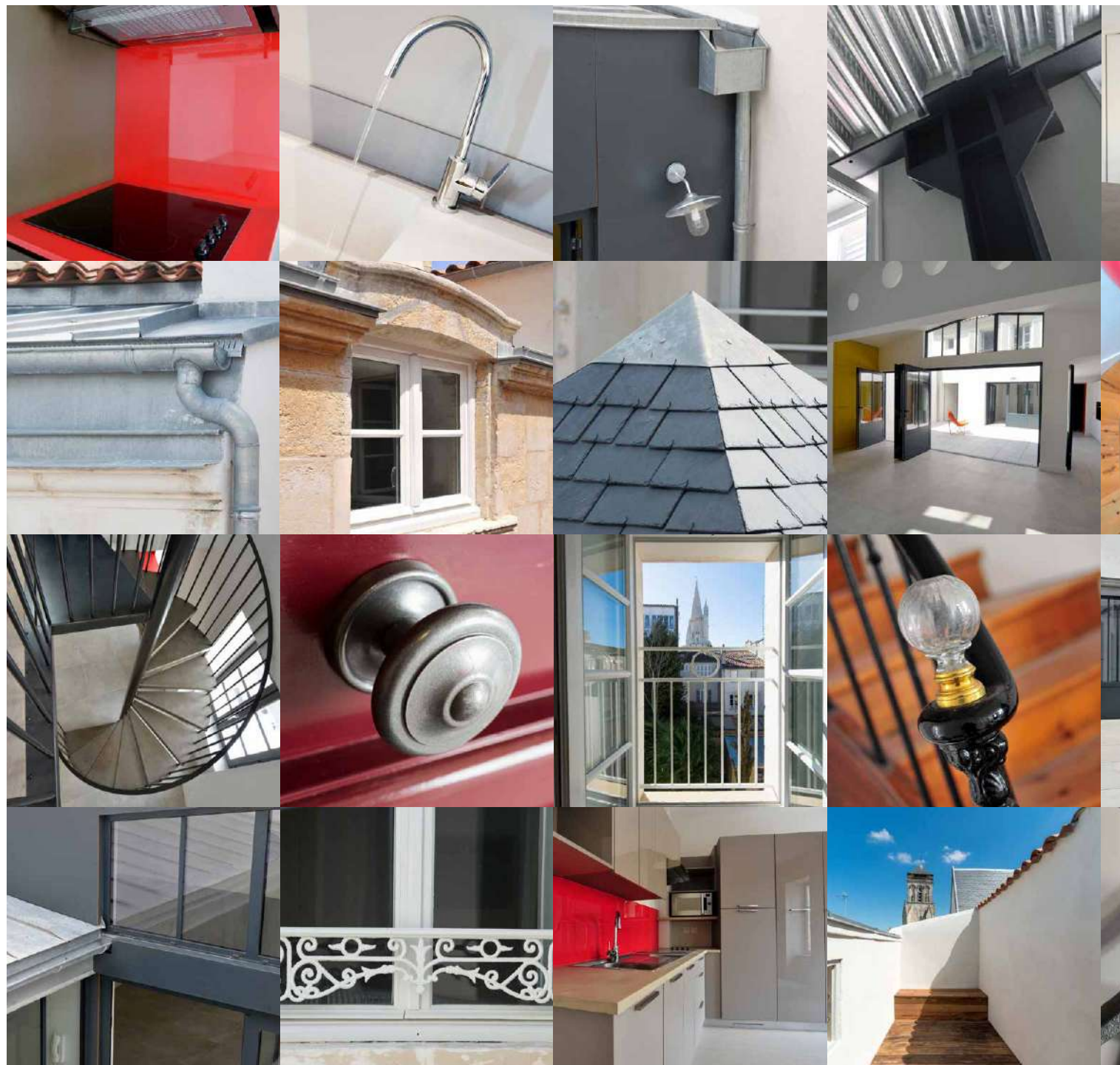
***Pour que
chaque restauration
soit unique...***

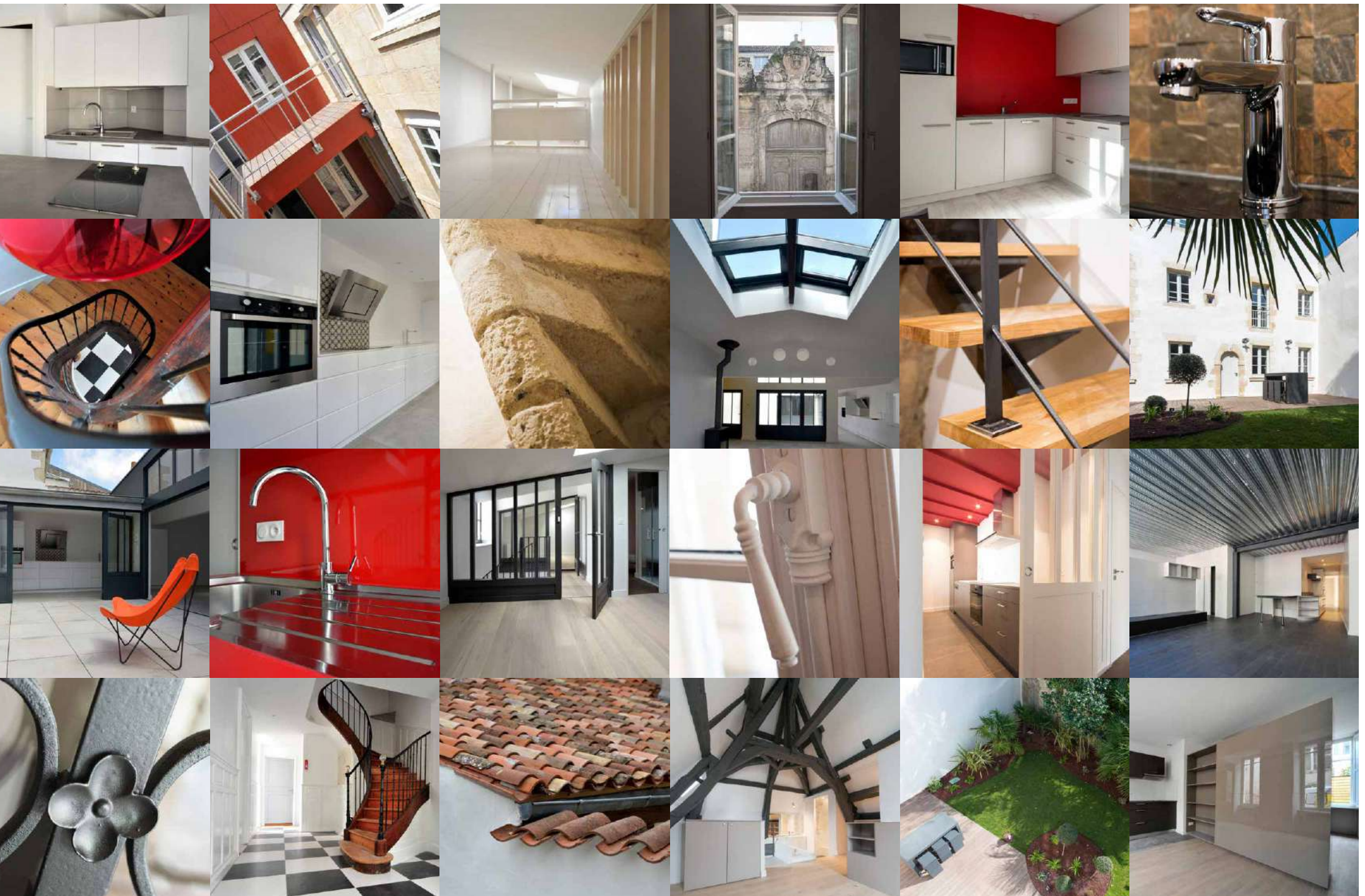
À travers les présentations et les plans que vous avez découvert, Valérie Laurent vous a proposé des aménagements, des ambiances, un style qu'elle souhaitait partager avec vous et qui est le fruit de sa créativité et de l'expérience en restauration immobilière des Comptoirs du Patrimoine.

Découvrez à travers cette mosaïque la diversité des réalisations des Comptoirs du Patrimoine.

Et pour en savoir plus, découvrez les vidéos de nos réalisations sur

www.lescomptoirsdupatrimoine.com/lescomptoirsrealises





LE COMPTOIR DU MINAGE

53 rue du Minage - 17000 La Rochelle
contact@lescomptoirsdupatrimoine.com

Un projet de restauration



Les
Comptoirs
du
Patrimoine

MALRAUX • DÉFICIT FONCIER • LA ROCHELLE