



# 45

# RUE ALCIDE D'ORBIGNY

RESTAURATION DE 4 APPARTEMENTS  
À DEUX PAS DU JARDIN DES PLANTES ET DU MARCHÉ CENTRAL  
45 RUE ALCIDE D'ORBIGNY 17 000 LA ROCHELLE



les  
Comptoirs  
du Patrimoine  
LA ROCHELLE

RÉSIDENTIEL . MALRAUX . DÉFICIT FONCIER

**// Parce que  
pour nous,  
l'immobilier  
patrimonial  
doit être une  
histoire de  
sensibilité  
affective,  
nous lui  
donnons  
votre âme.**



# QUI SOMMES NOUS ?

Depuis plus de 10 ans, nous concevons pour vous des espaces de vie entièrement personnalisés sur des emplacements privilégiés.

Aujourd'hui reconnu comme opérateur indépendant de référence en restauration immobilière de prestige à La Rochelle, nos projets surprennent souvent tant par leur audace que leur capacité à sortir des sentiers battus. Les Comptoirs du Patrimoine c'est toute une équipe qui, au quotidien, vous accompagne et vous conseille dans la réalisation de votre projet. De la conception à la livraison en passant par le suivi des travaux, nous demeurons votre seul et unique interlocuteur.

Notre fil conducteur ?

Toujours favoriser la qualité de l'espace à vivre : lumière naturelle optimale, variété des perspectives, noblesse des matériaux utilisés pour faire de votre bien un lieu unique qui vous ressemble.

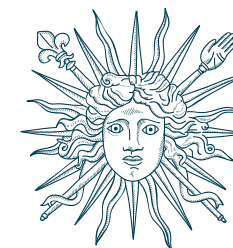
VINCENT PETIT  
*Fondateur Dirigeant*

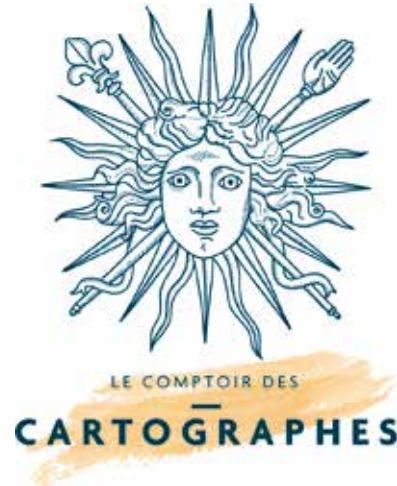


[WWW.LESCOMPTOIRSDUPATRIMOINE.COM](http://WWW.LESCOMPTOIRSDUPATRIMOINE.COM)



- ✓ Excellence de nos emplacements
- ✓ Exigence de la qualité de la restauration
- ✓ Personnalisation de votre bien
- ✓ Respect du budget et du planning de travaux





## HISTOIRE D'UN COMPTOIR

Le Comptoir des Cartographes doit son nom à l'ingénieur géographe du Roi Soleil qui résida dans cette maison au 45 Rue Alcide d'Orbigny. Entre 1688 et 1724, un homme arpente sans relâche les côtes atlantiques en particulier entre l'estuaire de la Gironde et les Pyrénées. Il s'agit de Claude Masse : ingénieur du Roi Louis XIV qui a pour mission de dresser les cartes du littoral afin d'organiser les remparts et la défense de ces dernières contre le débarquement ennemi. Claude Masse né en 1652 en Savoie, fils de marchand, commence dès 14 ans à travailler avec François Ferry, directeur des fortifications du roi qui le remarquera très vite. Il consacra 36 ans de sa vie à dresser au total plus de 100 cartes de l'ensemble de la côte Atlantique. Dans le même temps il réalisera de nombreux projets de fortifications qu'il soumettra régulièrement à Vauban, notamment le projet pour la

citadelle de La Rochelle qui ne fut jamais exécuté, faute de moyens à la fin du règne de Louis XIV.

Il se maria par la suite, en 1698 avec une rochelaise, Marie Papin, avec qui il aura 3 enfants et qui décédera malheureusement en couche lors de la naissance du troisième. À la suite de cette perte terrible, Claude Masse tombe très malade, il est atteint du paludisme.

Ces événements marquants vont l'inciter à se pencher sur sa vie, son métier, sa manière de cartographier les régions mais aussi sur sa passion pour les mœurs, les croyances et les modes de vie des habitants des villes qu'il eut la chance d'étudier au cours de sa carrière. C'est ce témoignage attentif qu'il retranscrira dans ses mémoires qu'il dédia à ses fils, devenus tous deux cartographes également.

Pour honorer son souvenir nous lui dédions ce Comptoir.





# LE PROJET LE COMPTOIR, DES CARTOGRAPHES

Cette opération est idéalement située, au cœur du centre historique de la Rochelle, entre le jardin des plantes et le marché central.

Le Comptoir des Cartographes consiste en une restauration complète d'un immeuble en 4 appartements sur-mesure. Contrairement à de nombreuses façades de la rue ayant perdu le caractère initial de l'époque de leur construction, la

bâtisse du 45 rue Alcide d'Orbigny possède une corniche, des gargouilles ou encore un œil de bœuf qui seront conservés et mis en valeur par une restauration du reste de la façade et ce dans le respect du patrimoine Rochelais. La nature des travaux de restauration permet de bénéficier des dispositions fiscales liées à la loi Malraux et au déficit Foncier.



# LA ROCHELLE

## PERLE DE L'ATLANTIQUE

La Rochelle avec son climat doux est réputée pour son cadre de vie agréable et a su conjuguer la préservation d'un patrimoine naturel exceptionnel. 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



Préfecture du département de la Charente-Maritime, en région Poitou-Charentes.



Des industries de pointe, Alstom, Rhodia, Solvay...



Un port de commerce et de pêche, les laboratoires de recherche et les services tertiaires



Autoroutes A10 et A83 à 145 km de Nantes 190 km de Bordeaux



Gare TGV Atlantique reliant Paris en moins de 2 h 30 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...



190 entreprises dans la filière nautique

1<sup>er</sup>

port de plaisance du littoral atlantique

4500 places à flot



à 10 km de l'Île de Ré



80 000 habitants à La Rochelle

164 332 habitants dans la CDA

28 communes

13 000 étudiants : Université, IUT, EIGSI, Excélia La Rochelle, Lycée Hôtelier...

QUELQUES CHIFFRES



## UNE SITUATION ATTRACTIVE

**S**ituée entre Nantes et Bordeaux, à moins de 2h30 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 et trains sont à votre disposition pour tous vos déplacements.



LA CATHÉDRALE



LE JARDIN DES PLANTES



LE MARCHÉ



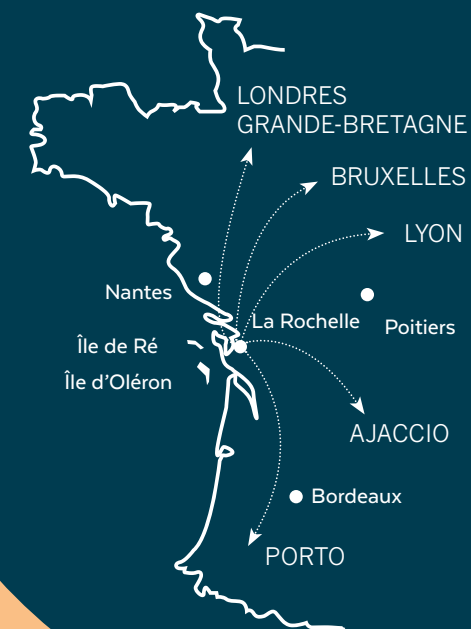
LA PLAGE DE LA CONCURRENCE



LE VIEUX PORT



LA GARE



# NOTRE PROJET



Impasse des Poissons

Rue Alcide d'Orbigny



Lot 3 2<sup>e</sup> ÉTAGE



Lot 4 3<sup>e</sup> ÉTAGE



Lot 1 REZ-DE-CHAUSSEE



Lot 2 1<sup>er</sup> ÉTAGE



CAVES affectées aux lots  
Lot 5 Lot 6 Lot 7 Lot 1 Lot 2 Lot 3





## DESCRIPTION GÉNÉRALE DES TRAVAUX :

*Le projet est situé dans le centre-ville et plus précisément dans le site patrimonial remarquable de La Rochelle au niveau de la rue Alcide d'Orbigny. Cette rue borde le vieux centre historique en partie haute de la ville. Aujourd'hui, le projet est bâti en un immeuble R+2 situé à l'angle de la rue Alcide d'Orbigny*

*et l'impasse des Poissons. Un certain nombre de travaux seront réalisés afin de reproduire le caractère initial de ce bâtiment datant de 1670, conçu par l'architecte Rousseau, et dont la façade fut remaniée au 20<sup>e</sup> siècle.*

## LA RESTAURATION

**À la vue des documents existants «Recueil des plans de La Rochelle», le projet consiste en la restauration complète de l'immeuble et ses appartements :**

- Sur rue les lucarnes au 3<sup>e</sup> niveau seront reconstruites dans l'aspect des plans originaux.
- Les encadrements de fenêtres en pierre seront réalisés en respectant le calepinage d'origine.
- Sur les pierres légèrement dégradées (éclats, trous, anciennes ferrures...), des bouchons de pierres seront réalisés.
- La lucarne existante sera réinstallée à l'emplacement d'origine, sur le modèle identique à celle de l'immeuble voisin.

### **Selon les façades et diagnostics :**

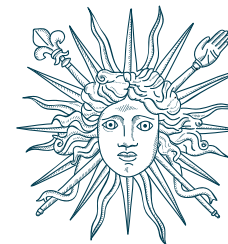
- L'ensemble des pierres de tailles et parements, chaînes d'angle... seront nettoyées par un hydro gommage.
- Un badigeon au lait de chaux d'une teinte légère sera appliqué à la brosse sur l'ensemble du parement.
- Un torchis sera appliqué en plusieurs passes sur la brique, et la structure pan de bois après traitement sera habillée par un bardage ardoise au clou modèle 22x32 premier choix.

- L'ensemble des parements en pierre existants au niveau des linteaux ou appuis de fenêtre sera restauré.
- Le rejointement sera effectué au nu des pierres.
- Selon localisation, la façade sera piquée et ré-enduite en plusieurs passes au mortier de chaux aérienne éteinte.
- L'ensemble des chenaux sera en zinc ainsi que l'ensemble des gouttières et descentes, des pieds de fonte peints en partie basse seront posés.
- Les menuiseries existantes seront remplacées par des menuiseries en bois isolantes posées dans les feuillures existantes.
- Les fermetures volets à lames au RDC et persiennes à l'étage seront restaurées ou refaites en bois.
- Les menuiseries bois seront peintes en blanc. Les fermetures bois seront peintes en gris perle.
- La porte d'entrée sera simplement restaurée et repeinte de la même couleur.
- Sur la façade Impasse des Poissons, une lucarne sera créée à l'emplacement d'origine de l'ancienne lucarne.
- L'ensemble des façades seront passées au mortier de chaux aériennes éteintes.
- Les fenêtres seront de proportions identiques aux fenêtres existantes avec des carreaux verticaux clairs et jet d'eau arrondis..



# LOT MASSE

- ▶ Studio
- ▶ 30 m<sup>2</sup> avant travaux
- ▶ Rez-de-Chaussée



Ce beau studio de 30 m<sup>2</sup> facile d'accès dispose d'une vaste pièce à vivre parfaitement aménagée et équipée.

Un très bel espace cuisine et linéaire de rangement que vous pourrez personnaliser avec votre architecte d'intérieur.

Un vrai plus !

Impasse des Poissons

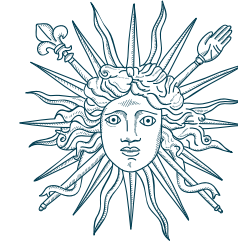


Rue Alcide d'Orbigny

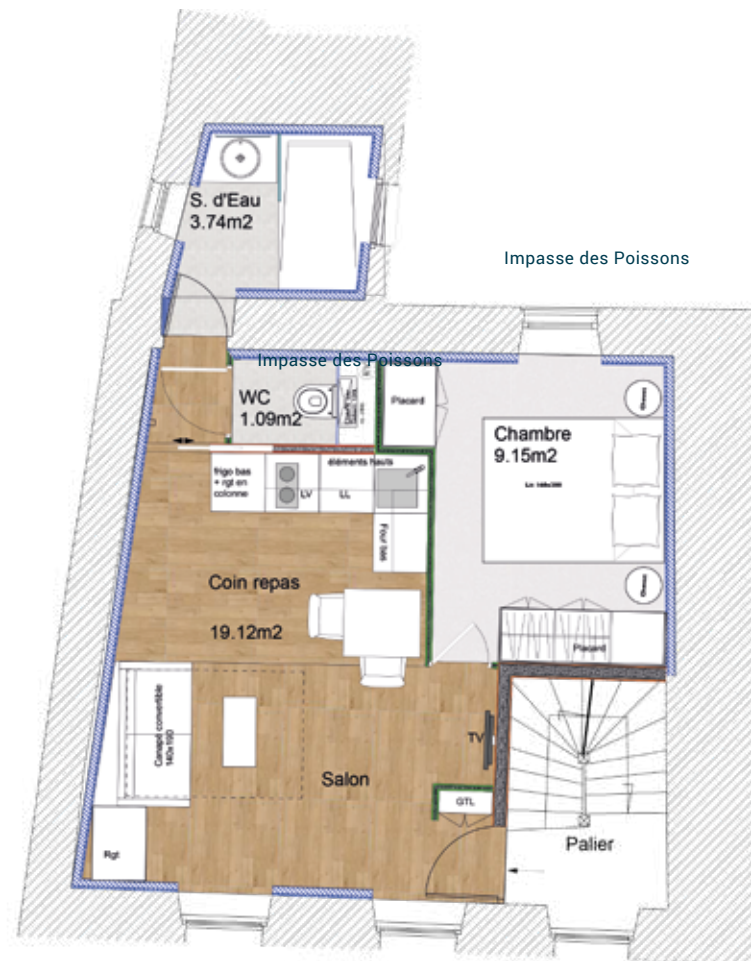


LOT

- ▶ T2
- ▶ 37 m<sup>2</sup> avant travaux
- ▶ 1<sup>er</sup> étage

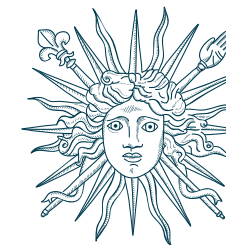


Appartement lumineux, parfaitement organisé, il bénéficie d'une cuisine équipée avec espace repas, d'un espace salon, d'une chambre calme avec rangement.



# LOT ORBIGNY 03

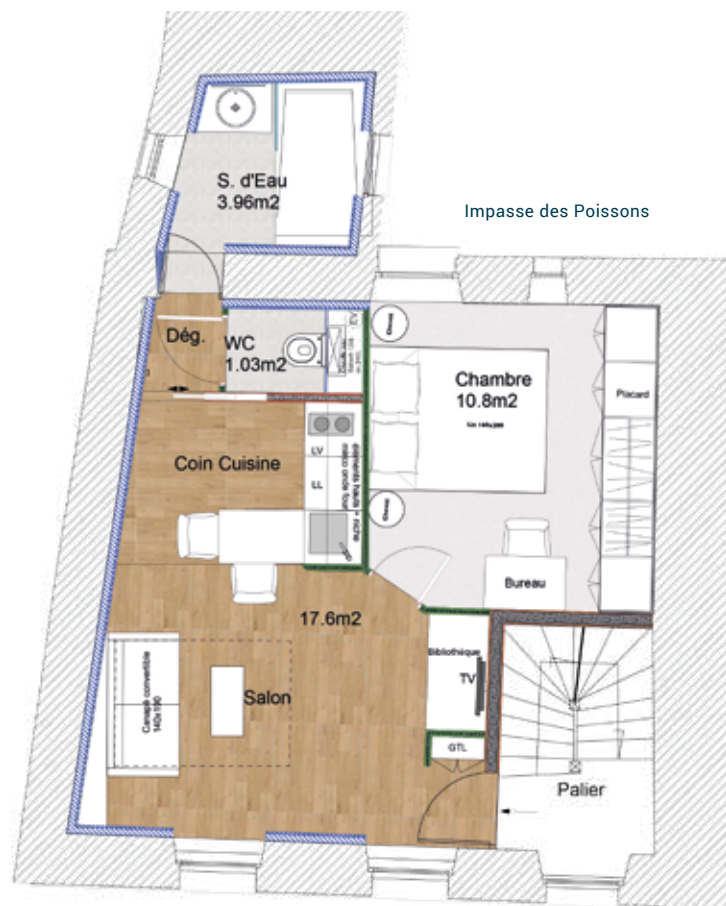
- ▶ T2
- ▶ 37 m<sup>2</sup> avant travaux
- ▶ 2<sup>e</sup> étage



Appartement très lumineux bénéficiant de deux fenêtres sud et d'une vue dégagée sur la place Cacaud.

Un appartement très bien organisé avec une belle pièce de vie avec cuisine, une belle chambre avec de grands rangements et une salle de bain séparée.

Beaucoup d'atouts pour cet appartement.

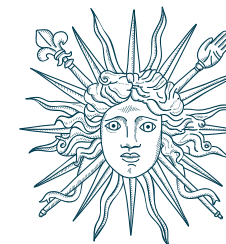


Rue Alcide d'Orbigny



LOT  
**VAUBAN**  
04

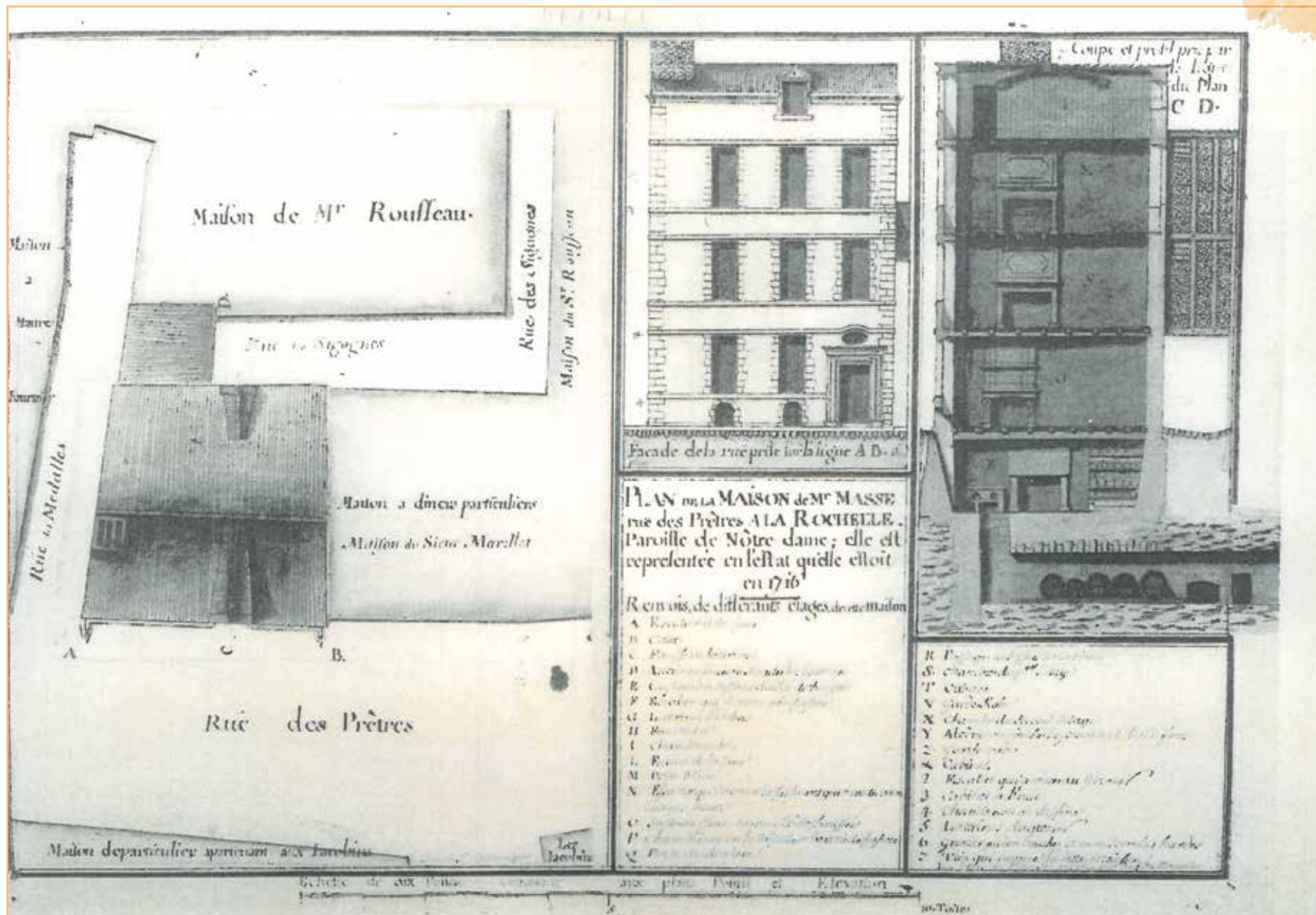
- ▶ Studio
- ▶ 33 m<sup>2</sup> dont 14 m<sup>2</sup> > 1.80 m
- ▶ 3<sup>e</sup> étage



Un charme fou pour ce studio traversant sous les toits.  
Un concentré de notre savoir-faire en aménagement intérieur et optimisation des surfaces. Un appartement que vous personnaliserez selon vos envies avec notre architecte d'intérieur.









Un projet de  
restauration  
immobilière  
exclusif à  
La Rochelle  
permettant de  
bénéficier des  
**dispositions fiscales  
liées à la Loi Malraux  
et au déficit foncier.**

**//**



45

RUE ALCIDE D'ORBIGNY

Création Graphique : SeeLab Studio | Surfaces, plans et photos non contractuels. Toute reproduction interdite.  
Recueil des plans de La Rochelle par Claude Masse éditions Rupella



CONTACT

05 46 00 83 10

[contact@lescomptoirsdupatrimoine.com](mailto:contact@lescomptoirsdupatrimoine.com)

[www.lescomptoirsdupatrimoine.com](http://www.lescomptoirsdupatrimoine.com)

Un projet de restauration



les  
Comptoirs  
du Patrimoine  
LA ROCHELLE

RÉSIDENTIEL, MALRAUX, DÉFICIT FONCIER