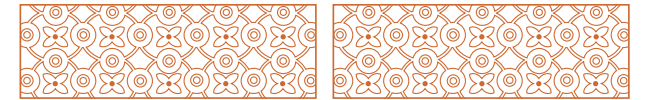


LE COMPTOIR
GAMBETTA



37

Rue Gambetta

à La Rochelle

Restauration de 9 appartements
dans le cœur historique de La Rochelle
à deux pas du marché central.





LA RUE GAMBETTA



LE COMPTOIR GAMBETTA



À 2 pas du marché...

Cité millénaire résolument tournée vers l'avenir, La Rochelle est une ville belle et généreuse qui conjugue à la fois 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.

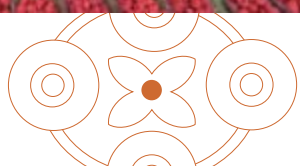
Idéalement situé à 100 mètres de la halle centrale du marché de La Rochelle, Le Comptoir Gambetta est une occasion unique de vivre au cœur d'un quartier convivial, d'échanges, et de partage.

Avoir le plaisir de découvrir un nouveau producteur, échanger une recette, croiser ses amis, aimer cette ambiance, ces couleurs, ces gueules...

En ayant acquis un appartement 37 Rue Gambetta, vous avez fait un choix; celui du bonheur partagé.

Le Comptoir Gambetta, c'est la restauration de 9 appartements de 10 à 100 m² en 3 bâtiments, proposant aussi bien de très beaux volumes 18^e sous verrière que des appartements « plus actuels » avec éléments de serrurerie et appareillage en briques charentaises typiques du 19^e.

Au cœur du secteur protégé par les Bâtiments de France, les travaux de restauration que vous souhaitez nous confier permettent de bénéficier des dispositions fiscales liées à la loi Malraux optimisée 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

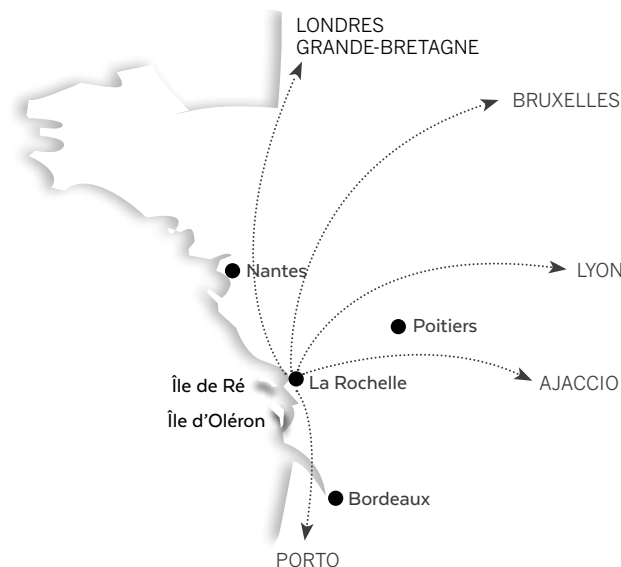
La perle de l'Atlantique

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, 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).

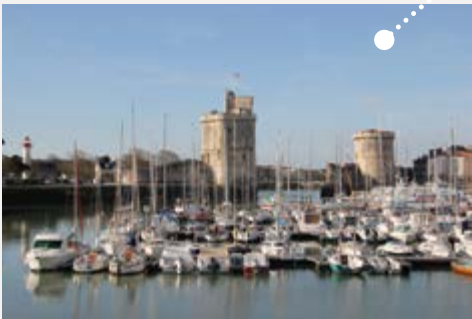
Autant d'atouts qui font, chaque jour, le renom de La Rochelle bien au-delà des frontières et vous assure ainsi la pérennité de votre investissement patrimonial.



PLACE DE VERDUN



PARC CHARRUYER



LE PORT ET LES TOURS



LE MARCHÉ

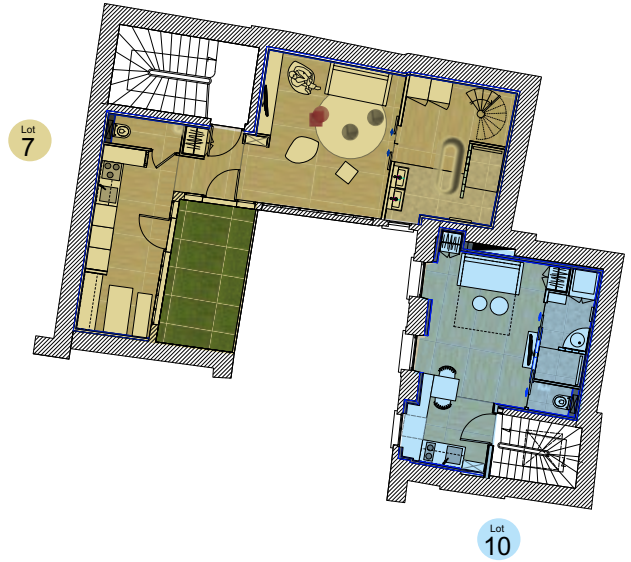


GARE TGV



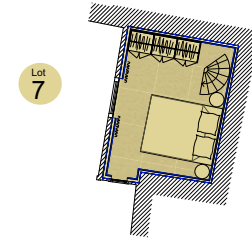
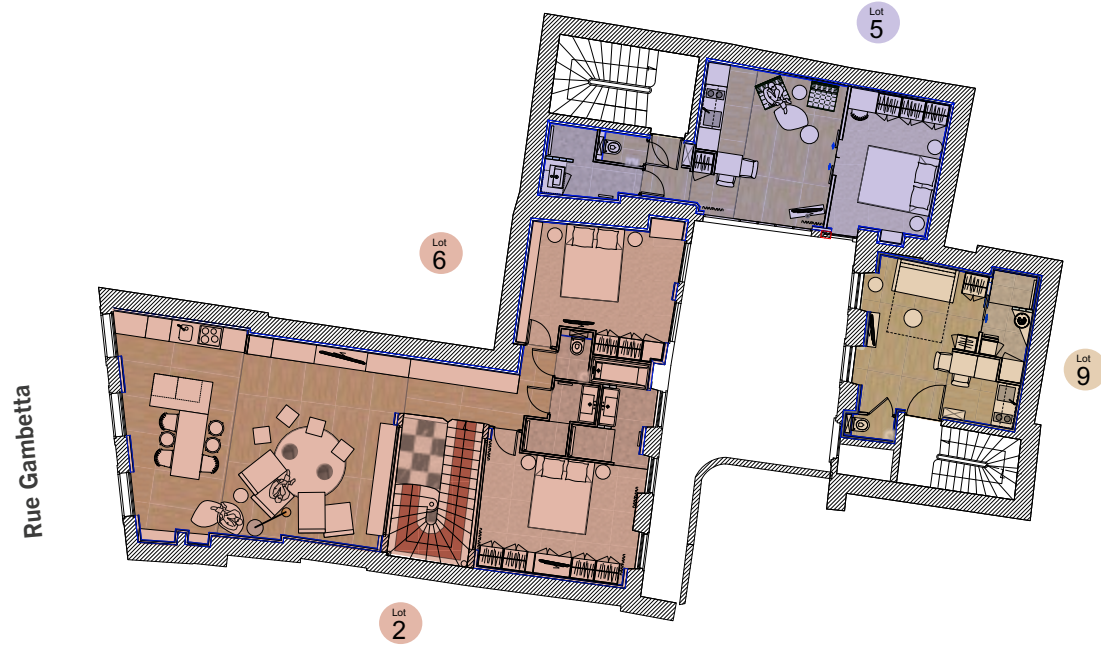
REZ-DE-CHAUSSÉE

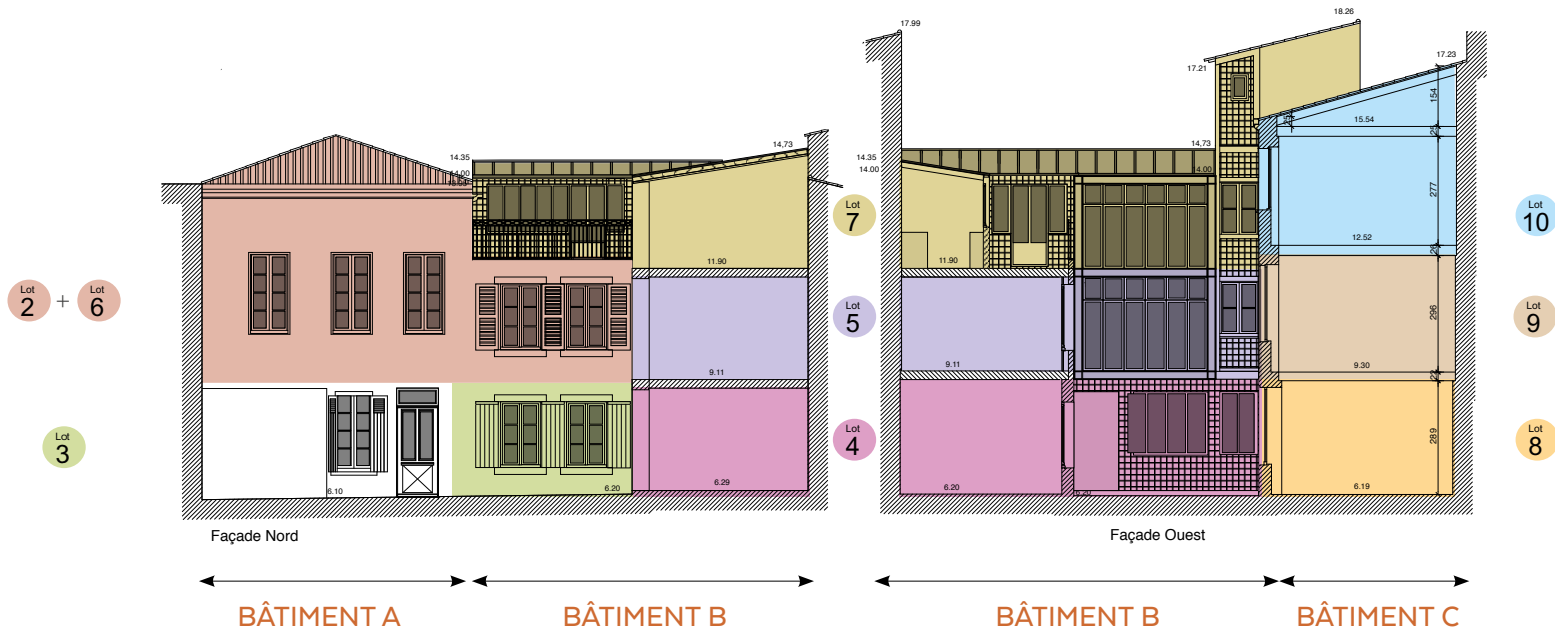
2^e ÉTAGE



1^{er} ÉTAGE

3^e ÉTAGE





Description générale des travaux

SITUATION

La parcelle faisant l'objet du projet est située 37 rue Gambetta sur la commune de La Rochelle.

Les références cadastrales sont AH 472 pour une contenance de 243 m².

Elle est située dans le centre ville de la Rochelle et plus particulièrement dans le secteur sauvegardé. Le projet respectera la réglementation en vigueur applicable à cet endroit.

ENVIRONNEMENT EXISTANT

DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT

La rue Gambetta vient en prolongement de la Halle couverte du Marché, artère étroite et commerçante du centre ville de la Rochelle. Elle est composée de façades en alignement, avec des bâtiments en rez-de-chaussée +1 étage avec ou sans attique ou rez-de-chaussée + 2 étages. Les façades de ces immeubles sont pour la plupart en pierre. Des corniches, bandeaux, encadrements en pierre viennent souligner le caractère architectural de cette rue.

DESCRIPTION DES IMMEUBLES

L'unité foncière est composée de 3 bâtiments.

L'immeuble sur rue, entièrement en pierres de taille, est constitué d'un Rez-de-chaussée et d'un étage. Sa façade est bien ordonnancée, de rythme habituel en centre ville. Une porte d'entrée et deux fenêtres charentaises au Rez-de-chaussée et à l'étage une trame de trois fenêtres, de proportions verticales.

La façade est ornée d'un bandeau au niveau du premier niveau et d'une corniche en partie supérieure. Des volets à lames en Rez-de-chaussée et persiennes à l'étage participent à la composition de la façade.

Cet immeuble est couvert par une toiture à quatre pentes en tuiles, chapeauté en partie centrale par une grande verrière de structure métallique.

Un long couloir en rez-de-chaussée dessert une cour en fond de parcelle. Il permet l'accès aux 2 bâtiments donnant sur ladite cour.

Face au couloir, un bâtiment R+2 de même composition que l'immeuble sur rue, encadrement de fenêtre en pierre, corniche en partie haute, volume à 1 pente en tuiles. Un appendice en structure bois et briques R+3 jouxte ledit bâtiment, offrant un intérêt architectural, il sera conservé en l'état.

Un bâtiment en L sur la cour, mitoyen à l'immeuble sur rue en R+1, toiture à 1 pente avec une façade dénaturée par l'existence d'un escalier extérieur en béton d'une part et se retournant sur la cour en R+3 partiel avec un appareillage de briques charentaises et bois intéressant d'autre part.

LE PROJET

Le projet consiste en la restauration complète des bâtiments en appartements d'une part en conservant l'immeuble sur rue et le bâtiment R+2 sur cour tant dans leur volumétrie que leurs façades. L'embellissement par un ravalement et le remplacement des menuiseries extérieures permettra la réparation des éléments qui peuvent avoir été détériorés afin de correspondre à la restitution de l'état ancien. Il sera fidèle à l'immeuble et respectera les prescriptions des bâtiments de France.

D'autre part le bâtiment R+1 sur cour sera surélevé et sa façade recomposée avec des percements charentais et de bandeau de pierre de taille, similaire à l'existant de l'environnement immédiat.

Seule la structure métallique du auvent sur cour qui abrite la terrasse sera entièrement déposée afin de créer une façade vitrée avec structure métallique en R+2. L'ensemble de ce volume sera couvert en zinc et aménagé en appartements.

Un local vélo et un local poubelle seront créés sur cour, conformément à la réglementation.

MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS PROJÉTÉES

Les couvertures remaniées seront réalisées en tuiles canals anciennes traditionnelles de tons mélangés. Les gouttières seront en zinc. Les enduits à la chaux légère seront réalisés uniquement sur les maçonneries non-appareillées. Ils seront exécutés au nu des éléments de pierres appareillées, sans creux, ni joints. Les menuiseries bois des façades de l'immeuble sur rue et cour seront remplacées, peintes en blanc et présenteront la même facture que l'existant.



Votre projet sur-mesure

En confiant les travaux de restauration de cet immeuble aux Comptoirs du patrimoine, vous bénéficiez des services du cabinet d'architecture « Option d'intérieur » vous permettant 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.

Aurélie, architecte d'intérieur nous livre en quelques lignes ses inspirations pour ce projet.

“ **Hommage aux manufactures de briques charentaises**, laissant leur empreinte dans la poudre d'argile rouge comme une trace de la mémoire historique, tel une invitation au souvenir. **Le projet du 37 rue Gambetta, s'inspire de cette brique ornée** retrouvée sur site comme élément particulier. Il est **utilisé en clin d'œil**, créant un lien de proximité avec **le marché central de La Rochelle** dont la façade des halles est **elle-même constituée de briques**. Cette brique se révélera dans certains appartements comme l'élément central du projet de décoration et sera mise en valeur. Dans d'autres, elle sera décomposée de sa forme et de sa couleur. La forme, elle, sera reproduite par **la brique de verre dans les salles de bain afin de jouer de transparence**. Des touches de couleur brique valoriseront un élément des volumes architecturaux. La volumétrie des appartements sera souligné par des agencements aux lignes précises et aux **matériaux authentiques** qui **jouent avec l'ombre et la lu-**

mière, empruntant au **style industriel des baies de type ateliers** contrastant avec l'élégance classique et intemporelle des matières utilisées, **Les grandes hauteurs sous plafond** seront exploitées et de **belles moultures valoriseront l'ensemble**. Une ambiance de tons neutres, **de matières nobles, de chêne clair, de marbre, quelques touches de laiton** surlignées de noir accentue le côté industriel en donnant du caractère aux volumes et dévoile une touche rétro associée à un design résolument contemporain. Les couleurs puissantes et contrastées associées à des teintes plus sourdes puiseront dans la richesse naturelle de la terre. **Des roses poudrés, des bois de roses, des orangés...** s'associent à différents tons de bleu grisé, de bleu orage rehaussé ponctuellement par un gris carbone,

Les couleurs du projet sont chaleureuses: **cuivre, paon, ocre rouge, moutarde, brique, camel, bleu de chine...** ”



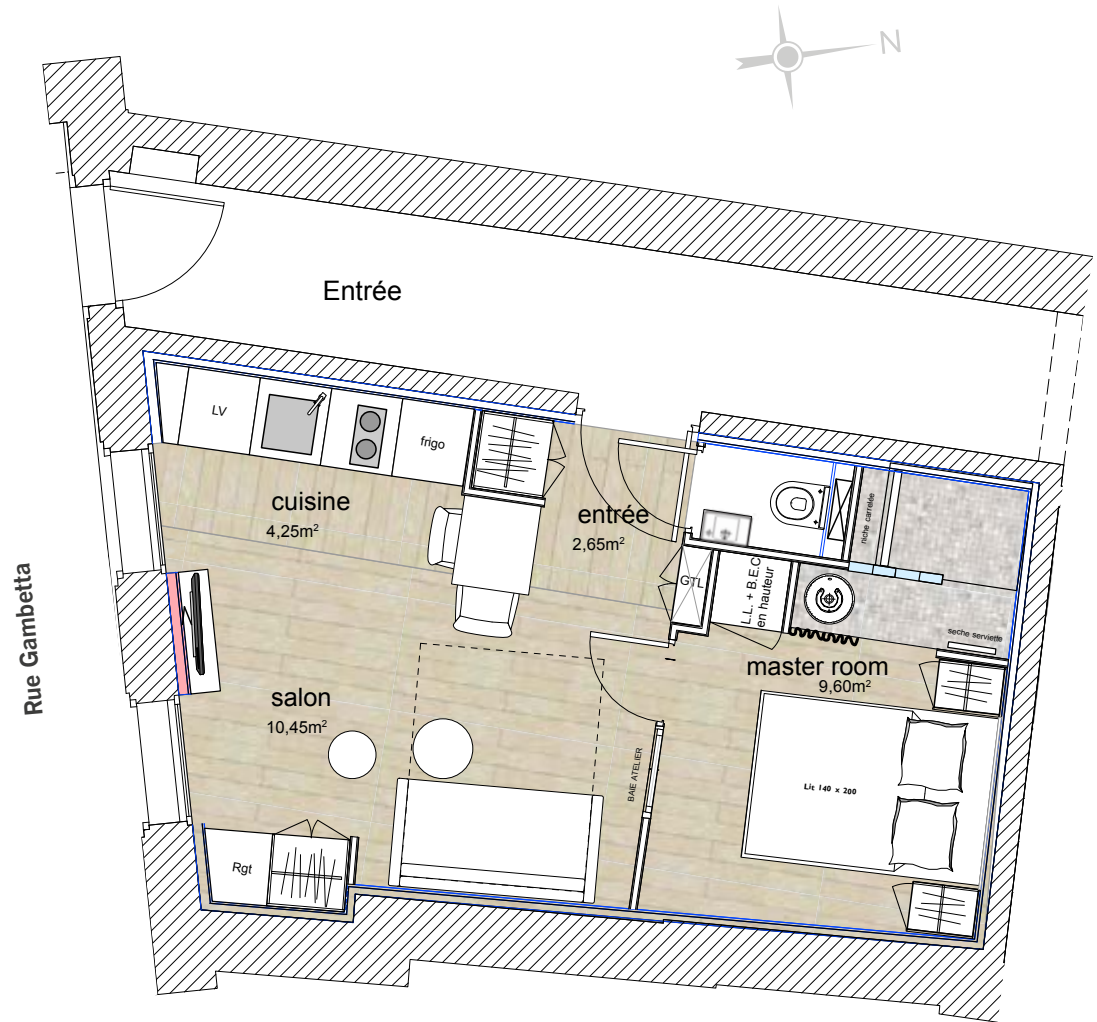
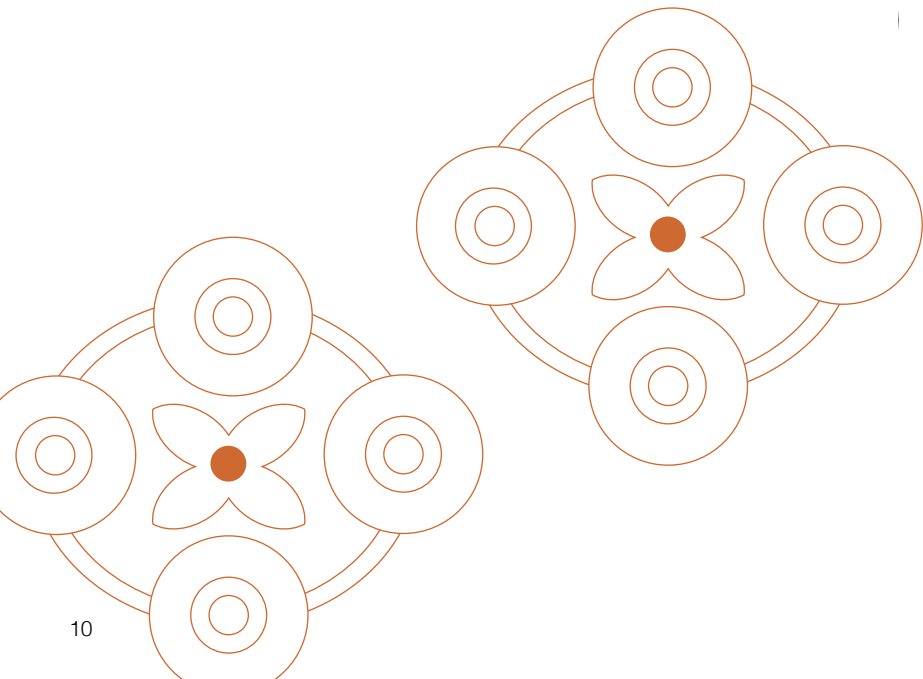
Appartement

ARDOISE

Lot
1

- ▶ T2 de 29 m² avant travaux
- ▶ Rez-de-Chaussée

Ce petit T2 très facilement accessible a tout d'un grand ! 2 grandes fenêtres Sud qui éclairent l'espace de vie de 17 m² très fonctionnel et une charmante chambre - salle d'eau que l'on découvre à travers un châssis vitré style atelier. Wc indépendant.



Appartement

TERRACOTTA

Lot 2 + Lot 6

- ▶ T3 de 103 m² avant travaux
- ▶ 1^{er} étage avec entrée privative au rez-de-chaussée

Ce très bel appartement est naturellement baigné de lumière par sa grande verrière située au centre de l'appartement en aplomb de l'escalier et de son entrée privative.

Au rez-de-chaussée, un châssis vitré style atelier, un dallage en damier, un escalier ancien restauré c'est résolument un appartement de caractère qui s'offre à vous.

Au premier étage, un grand plateau distribue un espace de vie de près de 50 m² aux très beaux volumes sous charpente bénéficiant de 3 grandes fenêtres sud et de la verrière 19^e.

Coté nuit, Wc indépendant, 2 grandes chambres avec leurs salles de bains respectives, rangements, penderies donnent sur la cour intérieure. La master room bénéficie d'un grand châssis vitré sur l'entrée et sa verrière lui conférant un style unique.

Un appartement au potentiel d'aménagement rare de par la lumière, les volumes et les perspectives exploitables.



Appartement

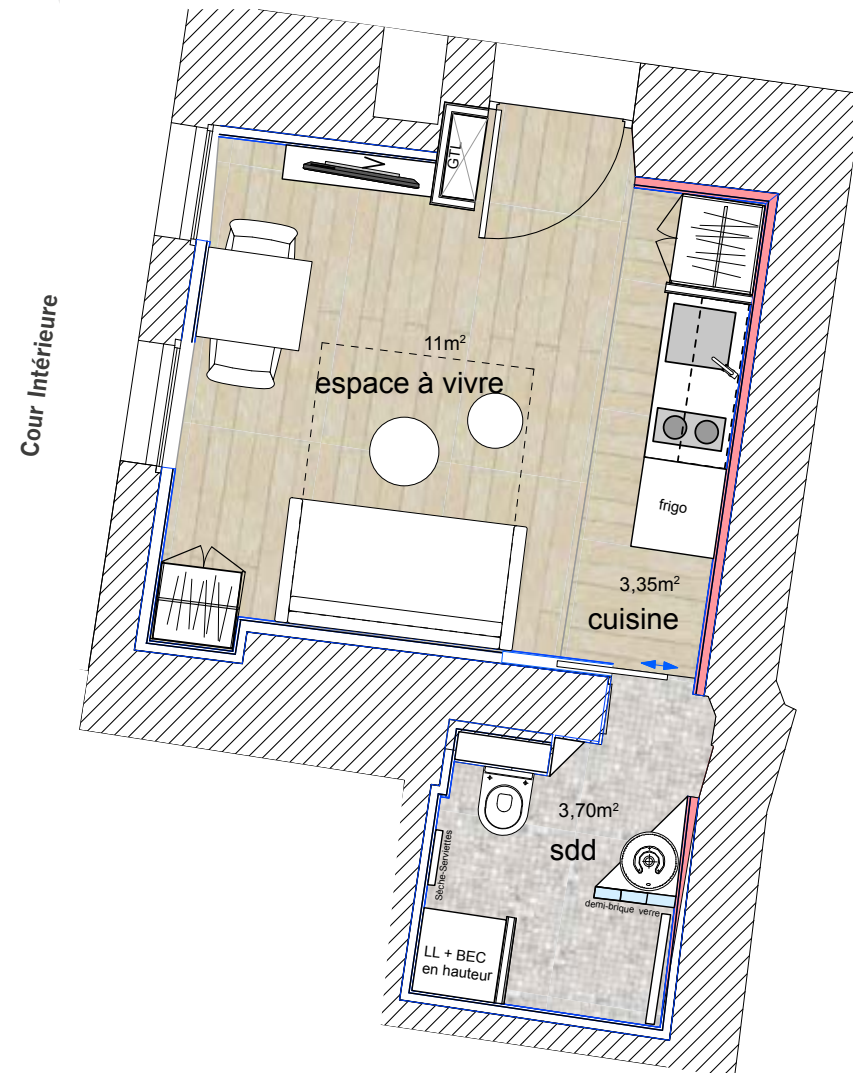
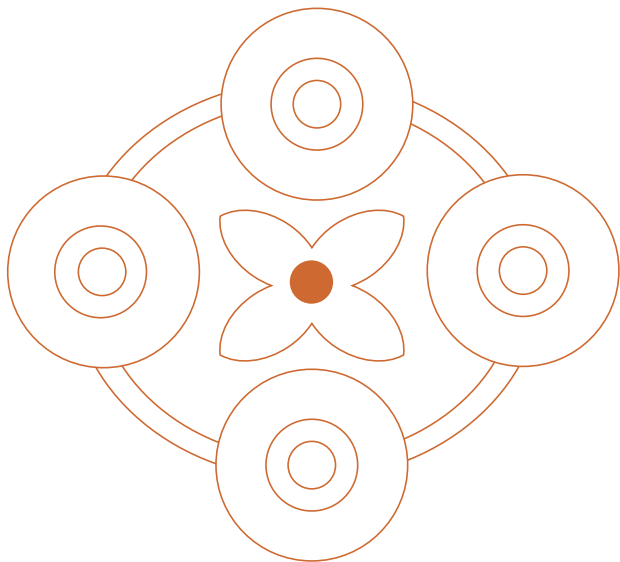
CARMIN

Lot
3

- ▶ Studio de 19 m² avant travaux
- ▶ Rez-de-Chaussée

Facile d'accès, très calme avec ces deux fenêtres sur cour.

Un appartement où rien ne manque, cuisine équipée, meuble Tv, rangement. Un condensé de notre savoir faire en aménagement intérieur. Du style et fonctionnel.



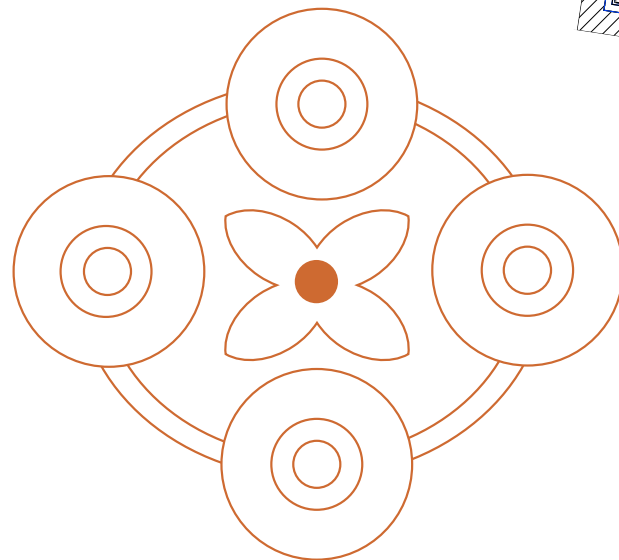
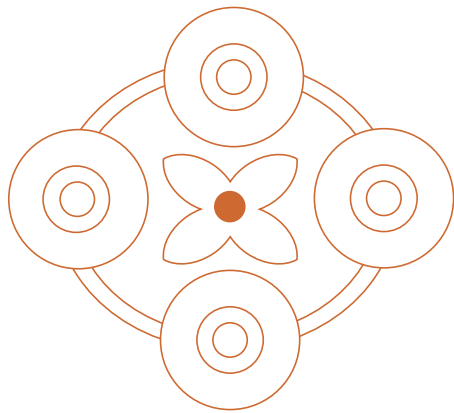
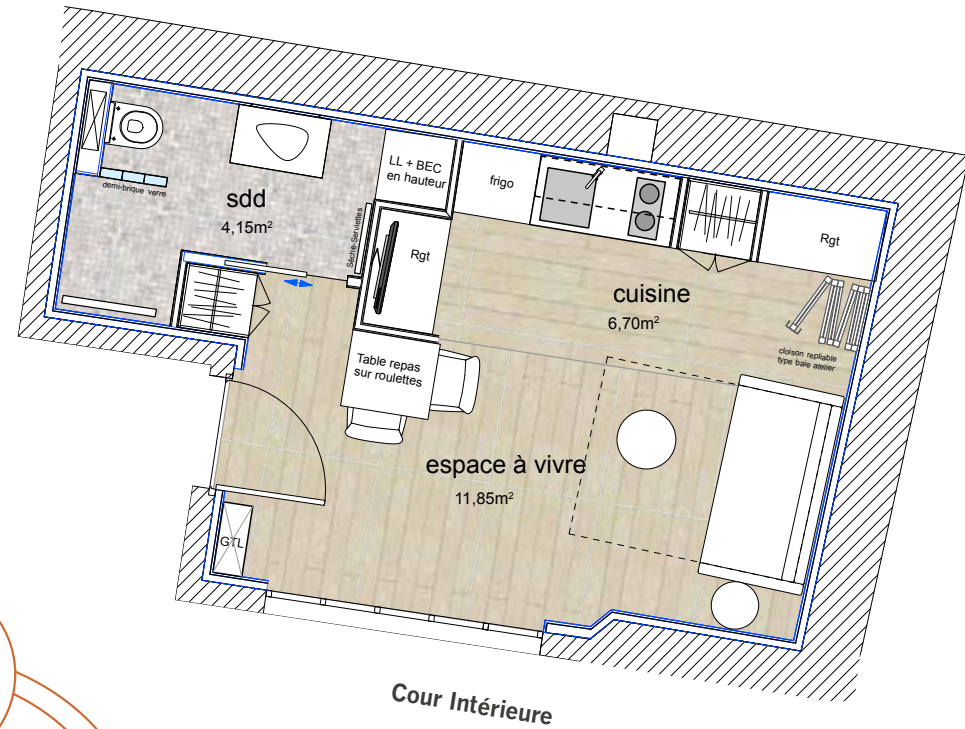
Appartement

HÉMATITE

Lot
4

- ▶ Studio de 23 m² avant travaux
- ▶ Rez-de-Chaussée

Avec une façade en serrurerie style Atelier, c'est un esprit Loft qui se dégage de cet appartement avec de nombreux rangements, une cuisine équipée que l'on peut cacher derrière un ensemble de portes pliantes pour plus de confort au quotidien.



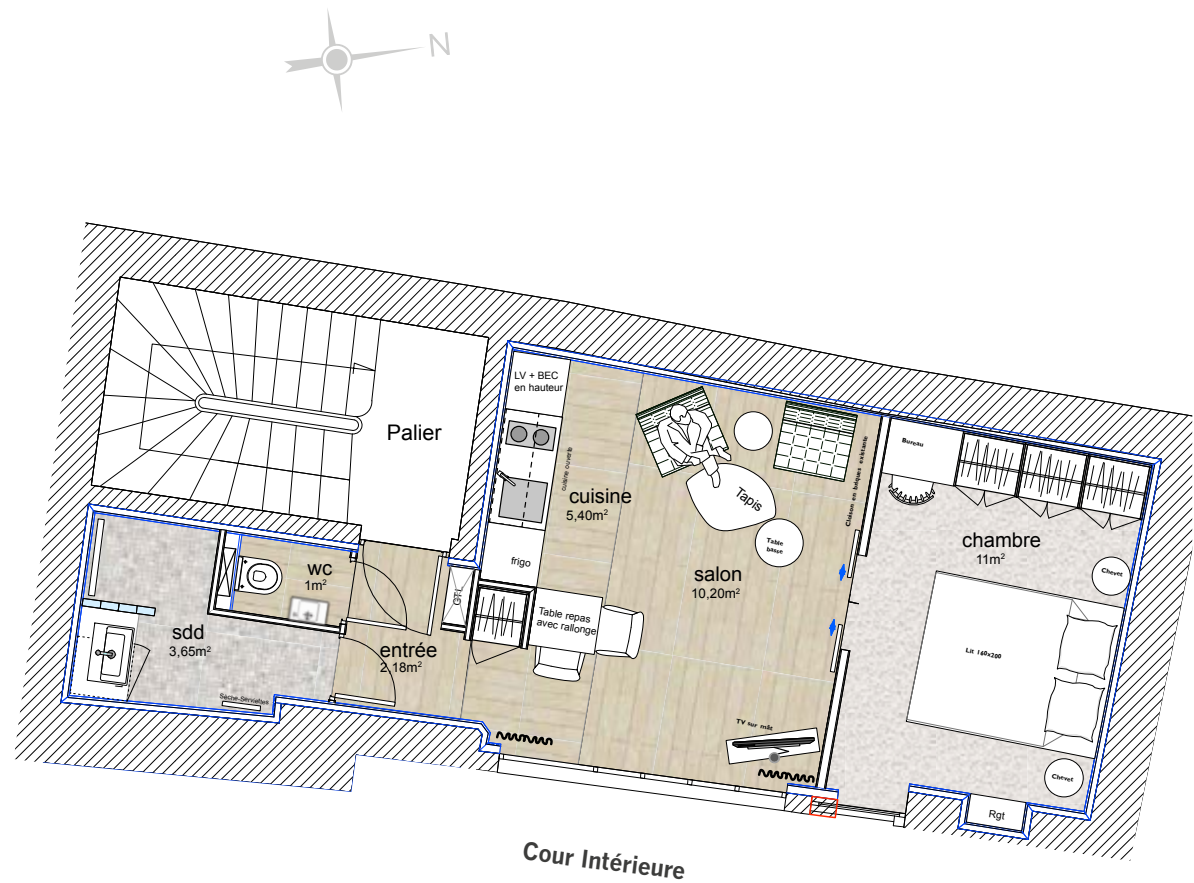
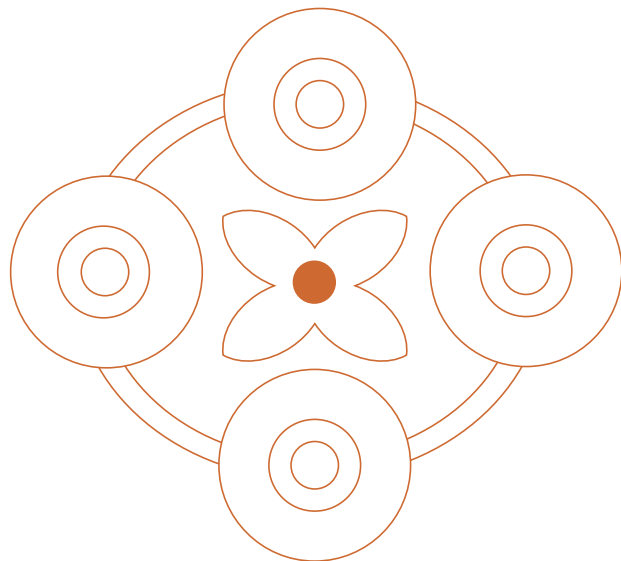
Appartement

TERRE DE CASSEL

Lot
5

- ▶ T2 de 35 m² avant travaux
- ▶ 1^{er} étage

Un appartement très calme avec beaucoup de charme de part la façade vitrée en serrurerie et la cloison brique séparative de l'espace nuit. Deux éléments architecturaux forts qui donneront une identité évidente à cet appartement.



Appartement

INDIGO

Lot
7

- ▶ T2 en duplex de 54 m² avant travaux + terrasse de 8 m²
- ▶ 2^e étage et 3^e étage

Ce vaste T2 a toutes les qualités pour une restauration de charme.

Distribution parfaite en L autour d'une terrasse, ensemble de serrurerie sur deux façades baignant de lumière une très belle cuisine avec coin repas donnant sur la terrasse, salon de 16 m² avec accès direct à la terrasse.

Belle master room en duplex. Derrière son mur de brique restauré, espace salle d'eau, dressing, escalier en fer forgé pour accéder à une chambre avec vue sur les toits de La Rochelle. Une restauration unique pour un appartement au charme fou.



3 STUDIOS

Le bâtiment sur cour abritant ces 3 studios bénéficie d'une très jolie façade classique, bien ordonnancée.

Ces 3 appartements, très calmes, bénéficient de larges fenêtres exposées sud, de belles hauteurs sous plafonds. Ils sont astucieusement aménagés, optimisés et très bien équipés. Les choix des matériaux et la qualité de la restauration en feront des appartements très agréables à vivre.



Appartement

TERRE DE SIENNE

Lot
8

- ▶ Studio de 19 m² avant travaux
- ▶ Rez-de-chaussée

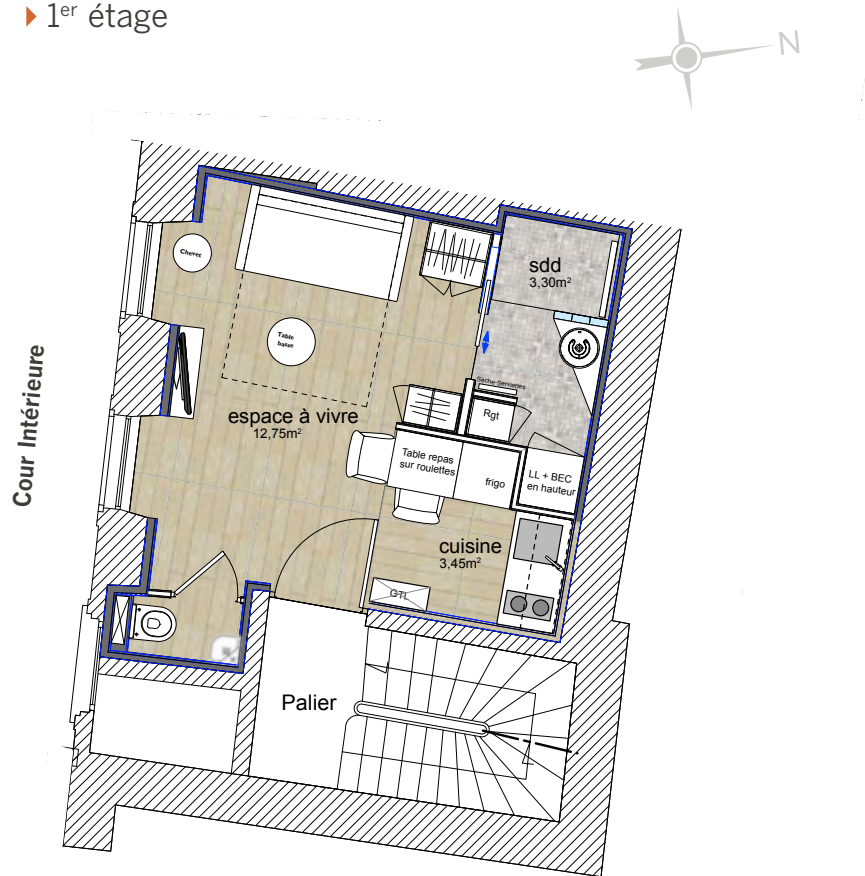


Appartement

OCRE

Lot
9

- ▶ Studio de 20 m² avant travaux
- ▶ 1^{er} étage

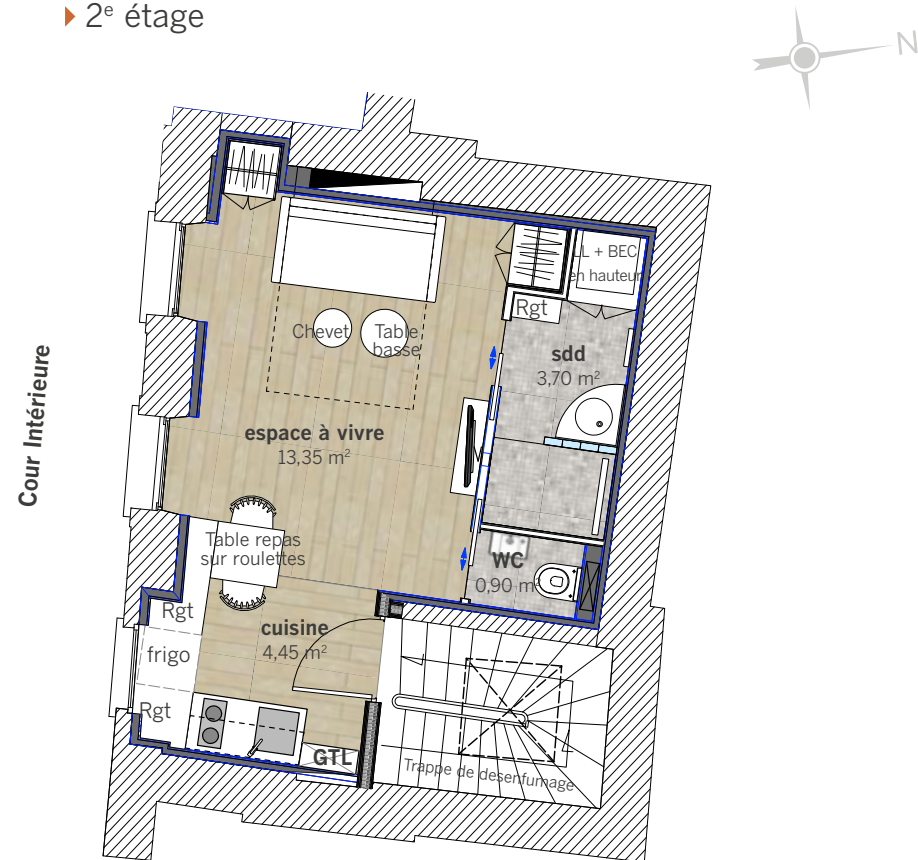


Appartement

OUTREMER

Lot
10

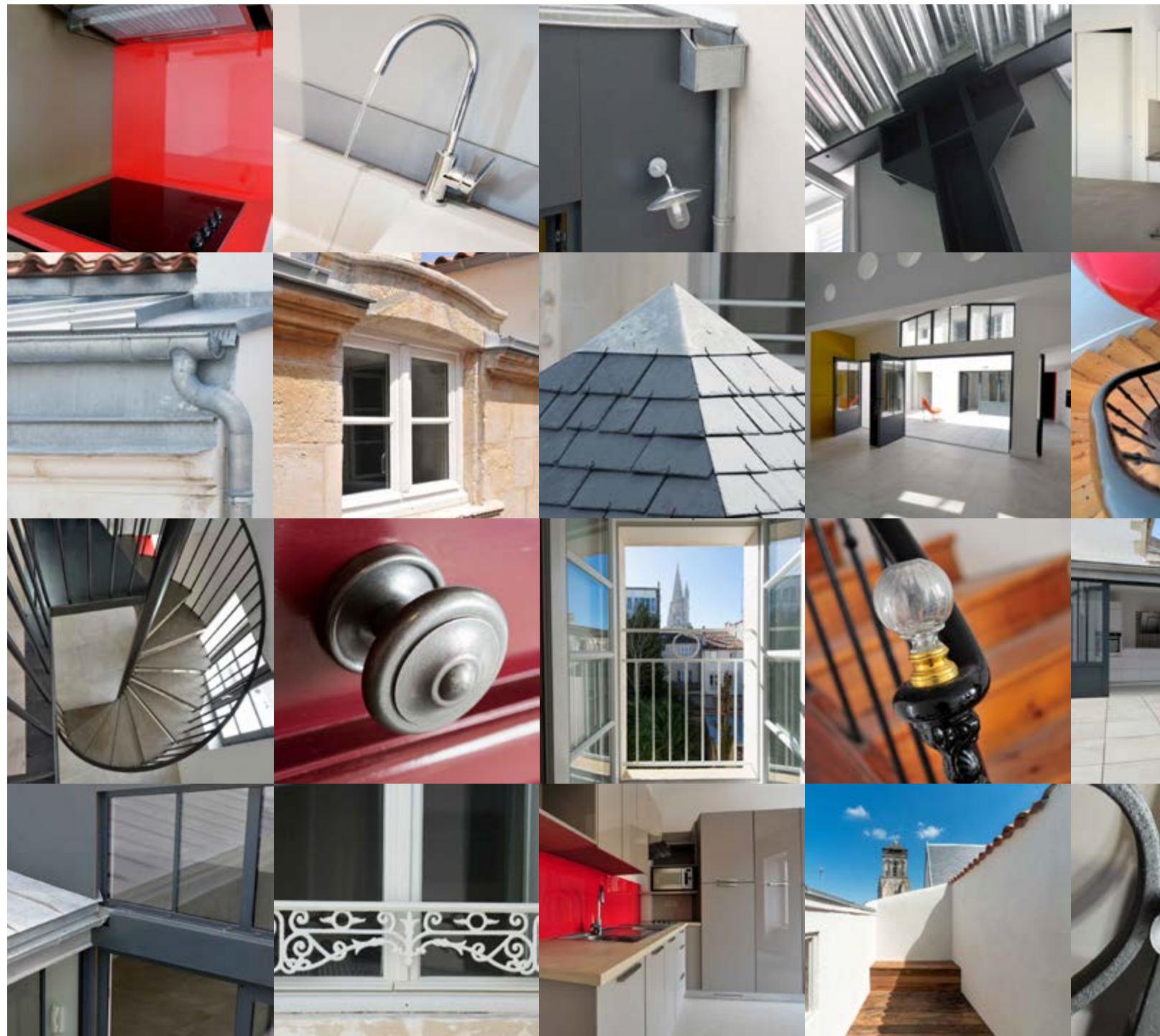
- ▶ Studio de 22 m² avant travaux
- ▶ 2^e étage

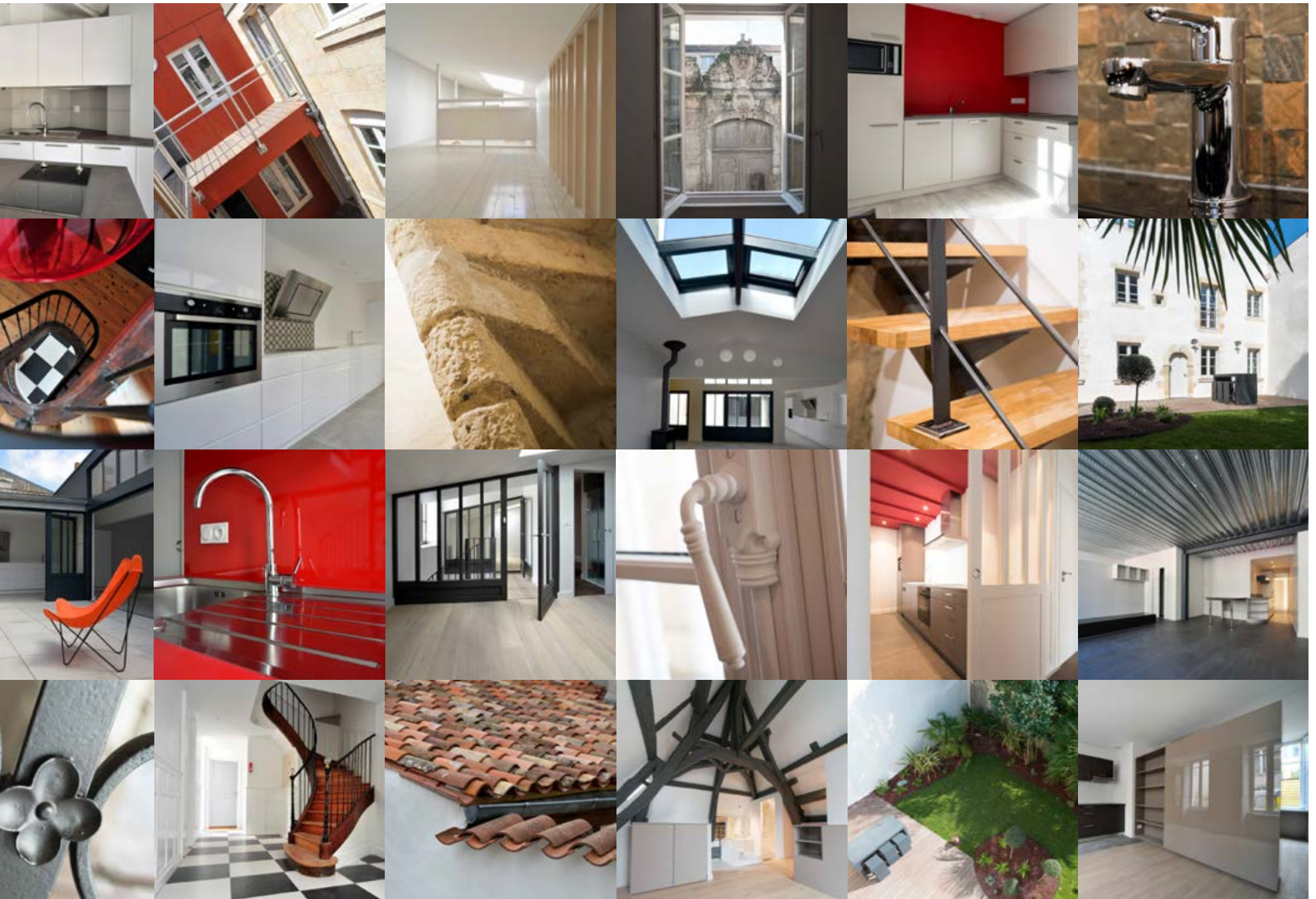


***Pour que
chaque restauration
soit unique...***

À travers les présentations et les plans que vous avez découvert, nous vous avons proposé des aménagements, des ambiances, un style que nous souhaitons partager avec vous et qui est le fruit de notre créativité et de l'expérience en restauration immobilière de charme et de prestige 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 GAMBETTA



37

Rue Gambetta

à La Rochelle

Un projet de restauration



Les
Comptoirs
du
Patrimoine

MALRAUX • DÉFICIT FONCIER • LA ROCHELLE

05 46 00 83 10 - contact@lescomptoirsdupatrimoine.com

