



33 RUE RÉAUMUR

RESTAURATION DE 8 APPARTEMENTS
ENTRE LES PARCS ET LE VIEUX PORT
33 RUE RÉAUMUR & 34 RUE SAINT-LÉONARD
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



- ✓ 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

La rue Réaumur doit son nom à Rémi Antoine Ferchault de Réaumur, célèbre savant aux talents divers : mathématique, physique, biologie ou encore sciences naturelles. La Rue Réaumur autrefois appelée Rue Porte-Neuve, fut tracée au XVII^e siècle, elle abrite de magnifiques immeubles et des nombreux hôtels particuliers entre cours et jardins, majoritairement construits par des armateurs.

Le Comptoir des Armateurs fut notamment occupé par René Maubailarcq : un armateur ambitieux et avant-gardiste qui exploita simultanément 5 à 6 chalutiers aux technologies très modernes pour l'époque.

Grâce à son esprit novateur, l'activité de la flotte de chalutiers de Maubailarcq ramena durant presque 30 ans d'importantes quantités de poissons à La Rochelle et permit à René Maubailarcq d'investir dans des activités annexes et de deve-

nir un acteur majeur de la vie commerçante de la Rochelle. Il est d'ailleurs à l'origine de la création des fameuses Friteries Rochelaises ou de la constitution de l'Association Rochelaise de Pêche à Vapeur avec d'autres armateurs ayant toujours l'objectif d'assurer la vente directe du produit de la pêche. Il poursuivra sa diversification dans la recherche vers la conservation du poisson et l'optimisation de l'activité de pêche en testant directement le fruit de ses études et brevets sur ses propres chalutiers.

En parallèle, preuve de son rôle au sein de la vie commerçante de la ville, Mr Maubailarcq occupa différents postes à la Chambre de Commerce de La Rochelle.

Pour honorer son souvenir, chaque appartement porte le nom des différents chalutiers acquis par René Maubailarcq.

Sources : Mille ans d'histoire à Bouhet - Henri Moulinier doctorant en histoire avec la complicité de Véronique Villedey, documentaliste du Musée Maritime.



VOTRE PROJET SUR-MESURE, SELON VOS ENVIES

En confiant les travaux de restauration de ces immeubles 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 travaux : vous bénéficiez d'une relation client/architecte privilégiée et exclusive.



LE PROJET COMPTOIR DES ARMATEURS

Cette opération est idéalement située, proche du centre-ville et des célèbres parcs, entre la place de Verdun et le Vieux Port. La rue Réaumur, chargée d'histoire, abrite de nombreux immeubles et hôtels particuliers aux trésors architecturaux construits durant la seconde moitié du 18^e siècle.

Le Comptoir des Armateurs est une restauration sur-mesure de 8 appartements, la bâtisse dispose de terrasse et cour privative pour une qualité de vie exceptionnelle à La Rochelle. À travers ce projet, nous vous accompagnons dans vos projets d'investissement immobilier, de résidence principale et de résidence secondaire. L'opération 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.



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



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



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.



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



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^{er}

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, Excelia La Rochelle,
Lycée Hôtelier...

QUELQUES CHIFFRES

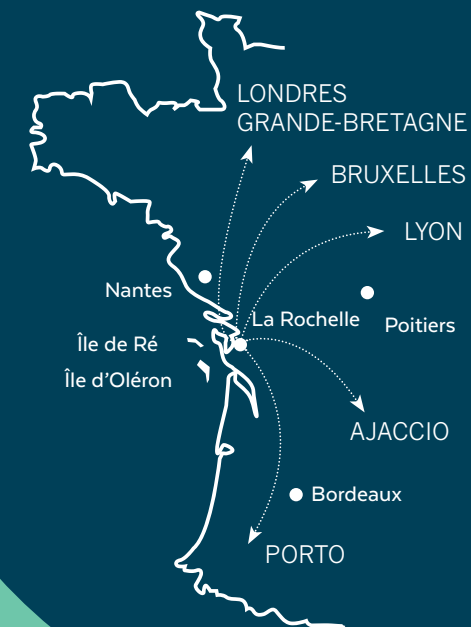


UNE SITUATION ATTRACTIVE

Située entre Nantes et Bordeaux, à moins de 2 h 30 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



LA PLACE DE VERDUN



LES PARCS



LA PLAGE DE LA CONCURRENCE



LE VIEUX PORT



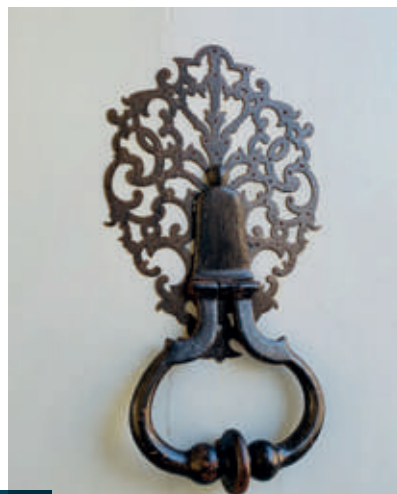
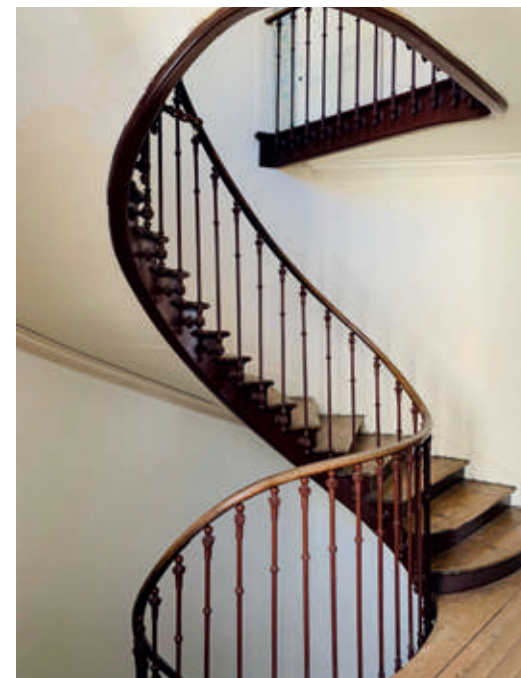
LA GARE



DESCRIPTION GÉNÉRALE DES TRAVAUX

Le projet est situé dans le centre historique de La Rochelle, au niveau de la rue Réaumur et de la rue St Léonard entre la place Verdun et le vieux port.

Aujourd'hui, le projet est bâti en deux immeubles de 2 niveaux avec une terrasse au R+2 ainsi qu'une cour intérieure divisant les 2 bâtiments.



LA RESTAURATION

CONSISTE À :

- ✓ L'embellissement architectural des bâtiments et la revalorisation de la cour intérieure par la démolition de l'édicule existant non exploité au rez de chaussée et de la végétalisation de celle-ci. Elle deviendra une cour privative au bénéfice et à l'amélioration du cadre de vie de l'occupant du T2 attenant.
- ✓ La recomposition de la répartition des logements intérieurs dans l'esprit de conservation des ouvrages répertoriés ou classés dans le plan de sauvegarde du patrimoine.
- ✓ Les ouvrages en pierre de taille seront nettoyés par brossage à sec ou lavage à faible pression.
- ✓ Les murs en enduits abimés seront refaits en enduit brossé teinté d'un mélange de sable blanc et ocré.
- ✓ Remplacement des fenêtres existantes bois en mauvais état. Ces dernières seront peintes de coloris blanc, la répartition des vitrages sera identique à celles existantes.
- ✓ Remplacement des tuiles « tige de botte » abîmées par des tuiles de même nature.
- ✓ Mise en place de volets en bois de type persienne peints en blanc aux fenêtres le nécessitant selon la nouvelle attribution des pièces intérieures.
- ✓ Les portes d'entrées seront repeintes en coloris identique à l'existant Gris Ral 7004 sur rue St Léonard, gris Ral 7012 rue Réaumur.
- ✓ Recomposition de la terrasse du R+2 en 2 parties pour desservir les logements attenants. Les verrières et édicule non exploités seront démolis.
- ✓ Normalisation du garde-corps existant, qui sera remplacé par un garde-corps en fer forgé de style 1950-1960 de coloris gris anthracite Ral 7016.
- ✓ Ajouts de gardes corps aux fenêtres le nécessitant.
- ✓ Mise en œuvre d'un ascenseur dans le bâtiment rue St Léonard.

SERONT CONSERVÉS ET RESTAURÉS :

- ✓ Les escaliers en bois du rez de chaussée au 2^e étage
- ✓ Les sols en carreaux de ciments seront restaurés à l'origine
- ✓ Les cheminées en marbre ou pierre seront restaurées ainsi que leur trumeau, les cheminées les plus simples seront démontées.



NOTRE PROJET

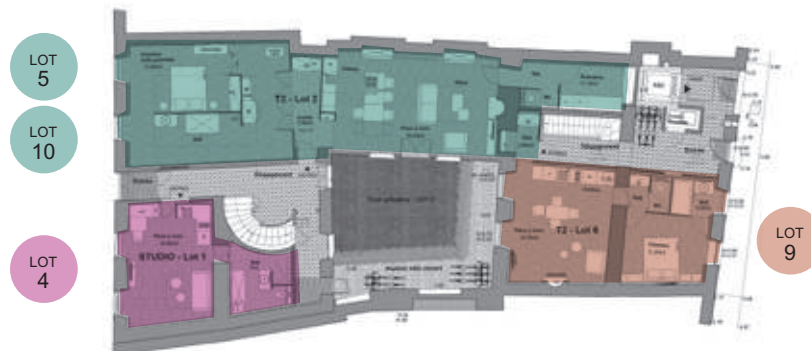


Rue Saint Léonard



Rue Réaumur

Rue Réaumur



Rue Saint Léonard

Rue Réaumur



Rue Saint Léonard

Rue Réaumur



Rue Saint Léonard



LOT FISMES 04

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



Un vaste studio, facile d'accès et très lumineux avec deux grandes fenêtres orientées Ouest.
Belle hauteur sous plafond, cheminée.
Rien ne manque à ce charmant pied à terre.



LOT
RICHELIEU
05+10

- ▶ T2
- ▶ 91 m² avant travaux
- ▶ 26 m² de cour privative
- ▶ Rez-de-Chaussée



Cet appartement avec cour privative est exceptionnel de par ses volumes et perspectives. Boiseries, cheminée, moulures, très belle cour aménagée en font un lieu unique que vous personnaliserez avec notre architecte d'intérieur. Pour les amoureux du 18^e.



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



Cet appartement orienté Est-Ouest est idéalement distribué et dispose de nombreux rangements, un condensé de notre savoir-faire en aménagement d'intérieur où rien ne manque.



- ▶ T3
- ▶ 81 m² avant travaux
- ▶ 1^{er} étage



Appartement traversant lumineux offrant une circulation fluide et de belles possibilités d'aménagement grâce à une pièce de vie de plus de 42 m² comprenant une cuisine équipée, une partie séjour, salon, bibliothèque. Dans le prolongement, côté cour, 2 chambres avec salle d'eau et de nombreux dressing complètent l'ensemble. Un appartement avec de belles proportions à personnaliser selon vos envies.

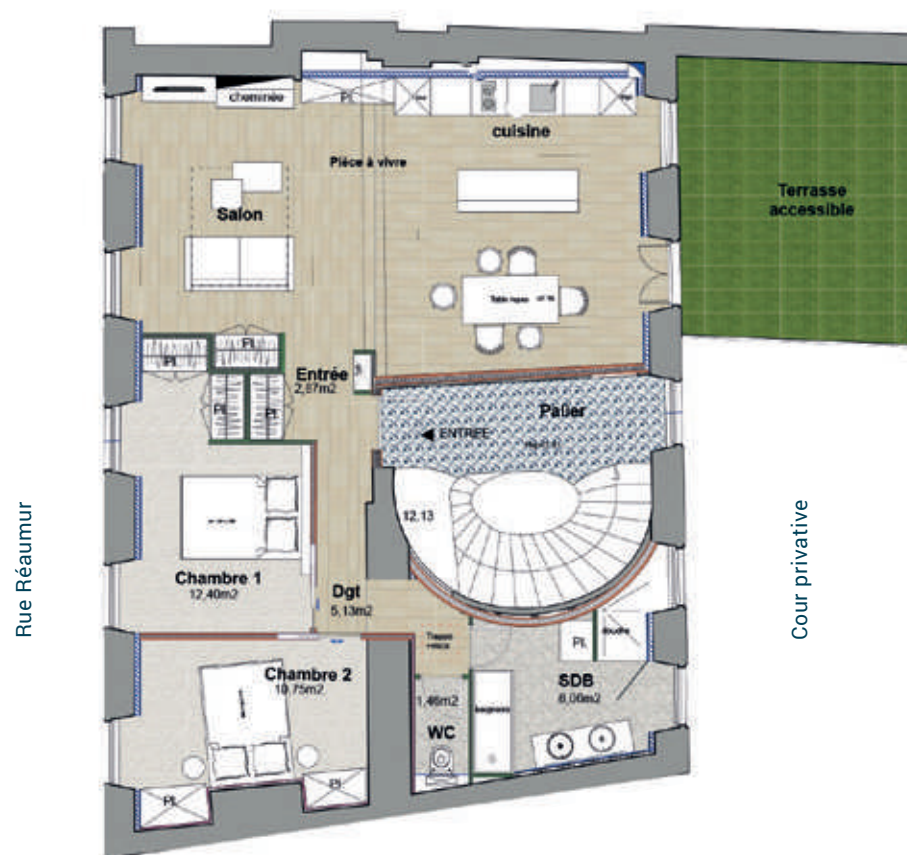


- ▶ T3
- ▶ 86 m² avant travaux
- ▶ 18 m² de terrasse
- ▶ 2^e étage



Dernier étage, double exposition : Est-Ouest.

Découvrez dès l'entrée une belle pièce de vie traversante de plus de 40 m² avec une cuisine équipée et profitez d'une très belle terrasse de plus de 18 m² : véritable pièce à vivre à La Rochelle !



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



Appartement T2, facile d'accès, très calme qui bénéficie d'un aménagement garantissant un bel équilibre entre une pièce de vie orientée Ouest de 24 m² et un bel espace nuit.



- ▶ T3
- ▶ 76 m² avant travaux
- ▶ 1^{er} étage avec ascenseur



Un appartement unique, très lumineux, calme et fonctionnel.

Au 1^{er} étage, ce T3 est organisé entre belle pièce de vie, cuisine équipée, 2 chambres avec salle d'eau et ascenseur privatif desservant directement l'appartement.



- ▶ T3
- ▶ 78 m² avant travaux
- ▶ 2^e étage avec ascenseur
- ▶ 18 m² de terrasse



Exceptionnel appartement calme et très lumineux de type 3.

Avec pièce à vivre de 30 m², cuisine équipée avec espace repas donnant directement sur une terrasse de 18 m², exposée Ouest.

2 chambres, une salle d'eau et un ascenseur privatif rendent cet appartement unique à La Rochelle.



Cour privative

Rue Saint Léonard





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

//



33

RUE RÉAUMUR



CONTACT
05 46 00 83 10
contact@lescomptoirsdupatrimoine.com
www.lescomptoirsdupatrimoine.com

Un projet de restauration



RÉSIDENTIEL, MALRAUX, DÉFICIT FONCIER