

LE COMPTOIR  
**SAINT-NICOLAS**

**6** QUAI LOUIS DURAND

RESTAURATION DE 4 APPARTEMENTS SUR-MESURE  
À DEUX PAS DU VIEUX PORT  
6 QUAI LOUIS DURAND • 17000 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 du projet de restauration à la réception des travaux, nous demeurons votre seul et unique interlocuteur.

Membre fondateur du Club des Mécènes pour la Fondation du Patrimoine, c'est tout naturellement que nous soutenons des projets de restauration et de mise en valeur du patrimoine, contribuant ainsi au développement et rayonnement de la Charente-Maritime.

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



# LA ROCHELLE

## PERLE DE L'ATLANTIQUE

La Rochelle, réputée pour son art de vivre, a su au fil des époques préserver 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 tels que l'agrandissement du Port de Plaisance et ce 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 comme l'Aquarium (l'un des plus grands d'Europe), dix musées, le Grand Pavois, les Francofolies, 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. Autant d'atouts qui font, chaque jour, le renom de La Rochelle bien au-delà des frontières et vous assurent ainsi la pérennité de votre investissement patrimonial.



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 et Paris (en saison), ainsi que de nombreuses destinations en Grande-Bretagne, Irlande, Belgique, Portugal, Corse...



**190**  
entreprises dans la filière nautique

**1er**  
port de plaisance du littoral atlantique

**4500**  
places à flot



**à 10 km**  
de l'Île de Ré



**80 000**  
habitants à La Rochelle

**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 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.



LE COMPTOIR  
**SAINT-NICOLAS**



VIEUX PORT



HOTEL DE VILLE



MARCHÉ CENTRAL



LA GARE



PLACE DE VERDUN



PLAGE DE LA CONCURRENCE





LE COMPTOIR  
**SAINT-NICOLAS**

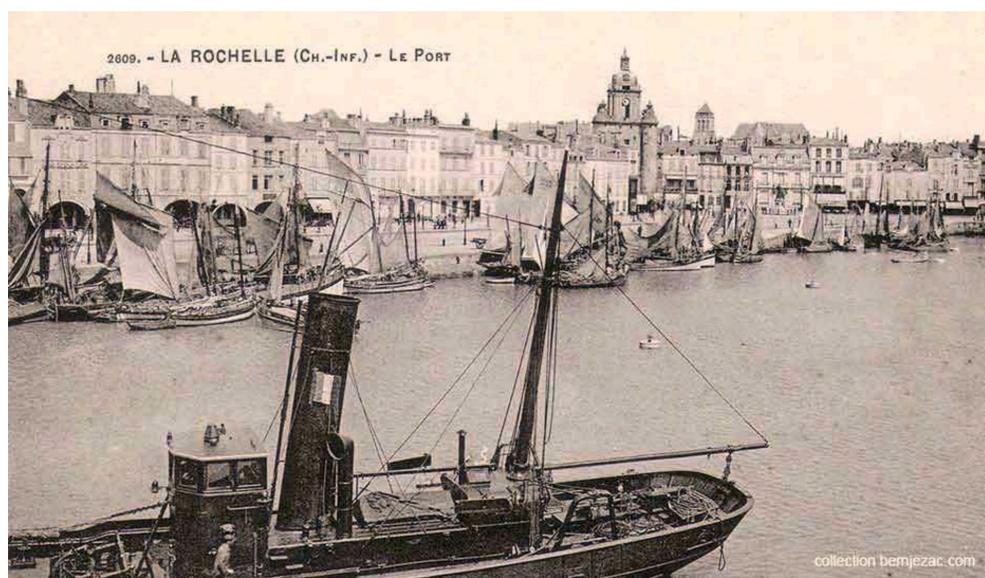
### HISTOIRE D'UN COMPTOIR

**Une île dans la ville.** En 1199, Aliénor d'Aquitaine fait transférer le premier port à l'emplacement du « Vieux-Port » actuel. Le ruisseau de Rompsay, renommé canal Maubec, est utilisé comme canal de drainage et les rives du port sont aménagées avec des pieux, de la terre et des palplanches.

De part et d'autre du nouveau port, deux îlots, Saint-Nicolas à l'Est, Saint-Jean-du-Perrot à l'Ouest, sont alors reliés à La Rochelle dès le XIIIe siècle par des ponts.

En 1203, les deux nouveaux quartiers aux activités liées à la mer s'entourent d'une enceinte fortifiée. Ainsi délimitée, la nouvelle ville est protégée par des marais salants qui renforcent sa défense.

L'architecture du quartier Saint-Nicolas, qui doit son nom au Saint protecteur des marins, se démarque par l'absence d'arcades au profit de petites maisons mitoyennes lui conférant un petit air de village.





## LE PROJET COMPTOIR SAINT-NICOLAS :

Venez découvrir **Le Comptoir Saint-Nicolas**, un projet de restauration exclusif à **deux pas du Vieux-Port**.

Avec seulement 4 appartements répartis sur trois niveaux, il constitue une véritable **adresse intimiste** au sein d'un quartier resté **authentique et très prisé** des Rochelais.

Au calme, dans ce secteur piétonnier, laissez-vous porter en quelques minutes vers les quais du Vieux-Port, le Mail et la plage de la Concurrence, propices à la balade et à la détente face à l'Océan.

**Idéalement situé face au Quai Maubec**, une passerelle vous mènera au **coeur de la vieille ville commerçante** et son marché Central en passant par la Place de l'Hôtel de Ville et ses brasseries.

**En moins de 10 minutes à pied**, profitez enfin de toutes les commodités : gare SNCF, parkings souterrains, location en libre-service de vélos et voitures électriques pour faciliter tous vos déplacements au quotidien.

À l'évidence, vous avez choisi **La Rochelle pour son environnement et sa qualité de vie exceptionnelle**.

À travers Le Comptoir Saint-Nicolas, nous avons à coeur de vous accompagner dans vos projets immobiliers de résidence principale ou secondaire.

Afin de conjuguer création de valeur patrimoniale et optimisation fiscale, **la nature des travaux de restauration permet également de bénéficier des dispositions fiscales liées à la Loi Malraux et au Déficit Foncier**.



# VOTRE PROJET SUR-MESURE, SELON VOS ENVIES.

**Quel que soit le bien choisi, avec nous tout est possible, rien n'est imposé, laissez parler vos envies.**

Nous mettons à votre disposition un architecte d'intérieur afin de définir la programmation et la personnalisation intégrales de votre bien.

Pour chaque appartement nous travaillons à :

- limiter les zones de circulation
- optimiser la lumière
- soigner les perspectives
- concevoir du rangement

Vous bénéficierez d'une relation client/architecte privilégiée : du choix des matières, des couleurs en passant par le dessin des cuisines équipées, dressing, meubles/cloisons, sélection des équipements sanitaires, électroménager...

Un travail d'envergure et passionnant afin de valoriser au mieux votre bien immobilier et vous donner satisfaction.

**Et notre projet devient votre projet.**





# UNE SOLUTION FISCALE, PERSONNALISÉE ET OPTIMISÉE.

Pour vous permettre de vous constituer un patrimoine immobilier tout en optimisant votre fiscalité, nos opérations de restauration et notre expérience vous assurent de bénéficier des avantages de différents dispositifs fiscaux.  
Notre objectif ? Vous proposer le dispositif le plus adapté à votre situation et à votre volonté d'investissement.

## DISPOSITIF MALRAUX

Instaurée en 1962, la Loi Malraux a pour but d'encourager la conservation du patrimoine historique et esthétique Français. C'est également un dispositif d'incitation à l'investissement locatif par la restauration d'immeubles situés dans des secteurs sauvegardés ou protégés.

La Loi Malraux s'adresse aux contribuables français qui investissent dans un bien à rénover et ouvre droit à un réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux de restauration.

Pour être éligible, le bien devra obligatoirement se situer dans des zones spécifiques et faire l'objet d'une restauration complète menée sous l'autorité de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Destiné à la location nue pour une durée minimale de 9 ans, le bien devra constituer l'habitation principale du futur locataire.

## DÉFICIT FONCIER

Le mécanisme du Déficit Foncier permet à tout propriétaire-bailleur de réduire son revenu foncier imposable en déduisant les frais et charges liés à l'acquisition et à la restauration de son bien.

Si ces charges sont supérieures au loyers perçus au cours d'une année, on parlera alors de déficit foncier.

Sont considérées comme déductibles :

- les dépenses de réparation et d'entretien
- les dépenses d'amélioration uniquement pour les locaux d'habitation
- les intérêts d'emprunt

Le déficit foncier peut être déduit du revenu global imposable dans la limite de 10 700€ par an. L'excédent de déficit constaté et les déficits liés aux intérêts d'emprunt sont imputables sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

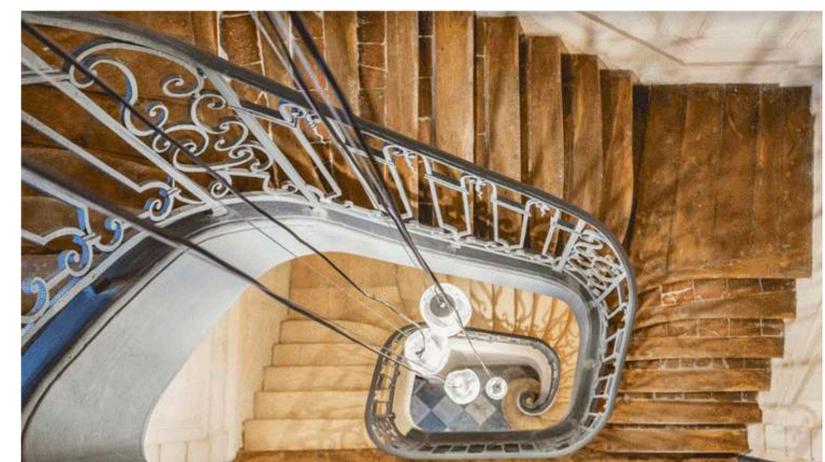
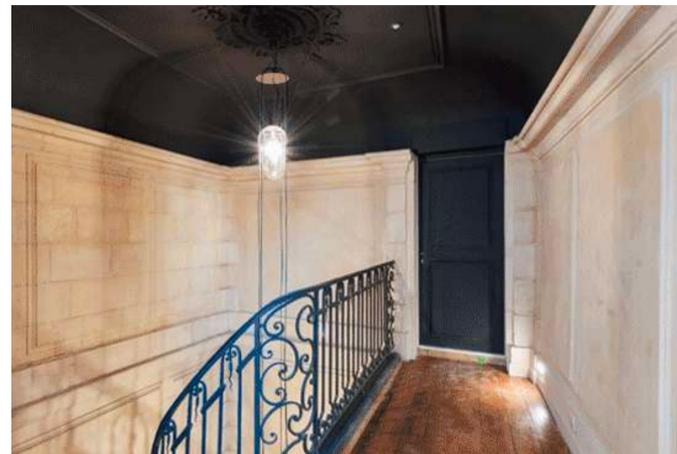


# LE SAVOIR FAIRE DES MEILLEURS ARTISANS LOCAUX.

Un lieu d'exception mérite une restauration haut de gamme.

Nous nous engageons à suivre vos projets de A à Z avec les acteurs les plus adaptés à vos besoins. Pour l'ensemble de nos opérations de restauration, nous sélectionnons l'ensemble des corps d'état, constitué d'entreprises locales garantes d'un vrai savoir-faire afin de vous assurer **une restauration dans les règles de l'art.**

Années après années nous nous sommes entourés d'une **équipe d'artisans qui partagent notre vision de l'excellence** pour des opérations de restauration uniques.



# DESCRIPTION GÉNÉRALE DES TRAVAUX

Le projet de restauration se trouve au 6 Quai Louis Durand, à l'intersection de la rue Saint Nicolas, dans le centre historique de La Rochelle.

L'ensemble immobilier est aujourd'hui composé de 2 immeubles (A et B) constitués de 3 niveaux, séparés par une cour commune.



# LA RESTAURATION PROJETÉE

## CONSISTE EN

- La réouverture de la cour d'origine, par la suppression du skydome et de la toiture terrasse attenante reliant les 2 bâtiments, avec création d'une verrière partielle en vue de la protection de la cage d'escalier existante, conservée et restaurée.
- La restauration de la façade en alignement sur la rue Saint-Nicolas et Quai Louis Durand, sans création d'ouvertures supplémentaires.
- La conservation du volume des bâtiments existants, avec dépose partielle de la partie Sud sur cour pour agrandissement de la cour jardin en fond de parcelle.

### Selon les façades et diagnostics :

- Il sera procédé à la réfection des enduits sur toutes les façades intérieures et extérieures, habillant l'existant et notamment la cour centrale.
- Concernant les enduits anciens des 3 côtés en dos des immeubles voisins constituant la cour jardin à l'arrière du projet, il sera employé un mortier de chaux teinté d'un mélange de sable jaune et ocré, finition lissée.
- L'ensemble des pierres de taille, chaînes d'angle, linteaux, corniche constituant la modénature seront brossées puis nettoyées par hydro

gommage. Les joints seront réalisés à la chaux grasse et au sablon puis lavés à fleur de parement.

- Concernant la façade sur la cour arrière non visible de la rue, il sera proposé une façade rideau vitrée type atelier en aluminium laqué de ton gris moyen, avec création d'un balcon débordant aux niveaux R+1 et R+2, à la structure porteuse en acier laqué indépendante du bâtiment existant conservé.
- Toutes les menuiseries extérieures seront en bois peint de coloris blanc ou gris clair.
- Les volets bois se rabattant en façades sur rue seront refaits à l'identique, pleins ou persiennés selon la nature et le positionnement.
- La porte d'entrée existante sera remplacée par une porte en bois partiellement vitrée présentant une typologie plus adaptée.
- Les volets et la porte d'entrée seront peints d'une teinte gris clair à gris moyen.
- La fenêtre existante au niveau R+2 en façade sur rue, au niveau de la cour et non accessible, sera remplacée par une ouverture libre de même dimension donnant une percée lumineuse avec vue sur le canal depuis la cage d'escalier.



# NOTRE PROJET

LOT  
**03**  
GABUT

LOT  
**02**  
VALIN

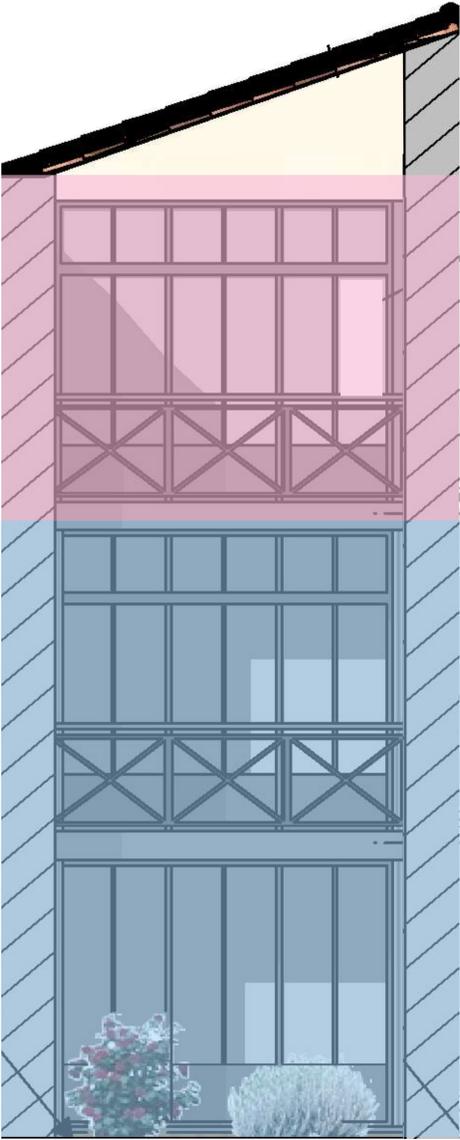
LOT  
**01**  
Local  
professionnel



Façade Est - rue Saint-Nicolas

LOT  
**05**  
DUPERRÉ

LOT  
**04**  
MAUBEC

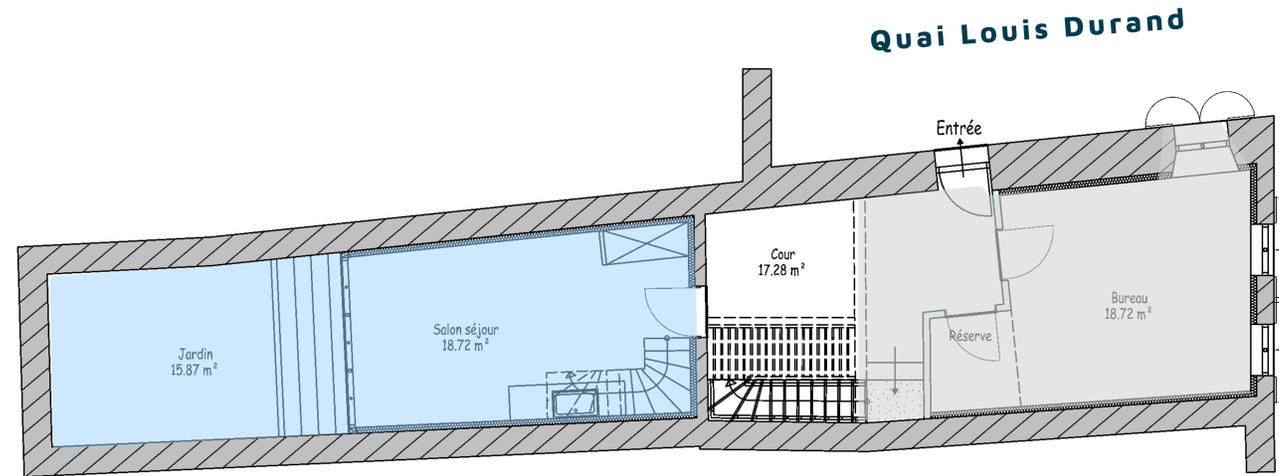


Façade Ouest - Cour jardin



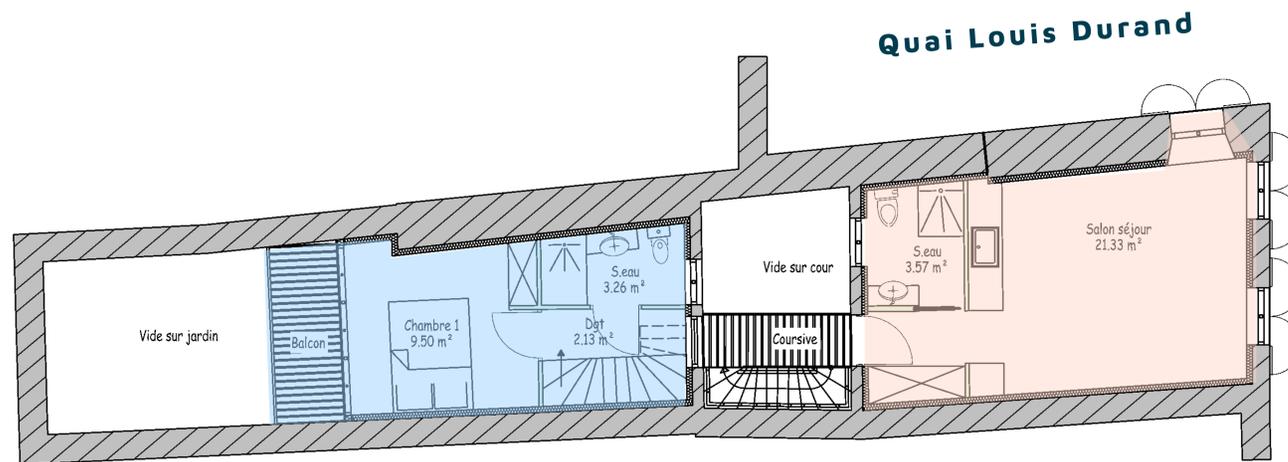


LOT  
**MAUBEC**



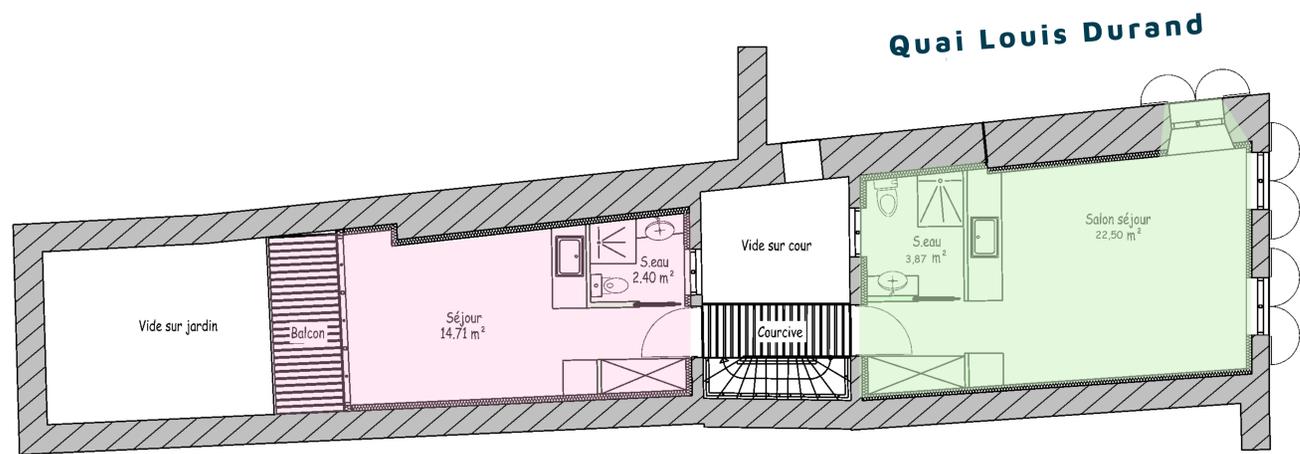
LOT  
**Local professionnel**

**REZ-DE-CHAUSSÉE**



LOT  
**VALIN**

**1ER ÉTAGE**



LOT  
**GABUT**

**2ÈME ÉTAGE**



LOT  
**DUPERRÉ**

Rue Saint-Nicolas

Rue Saint-Nicolas

Rue Saint-Nicolas

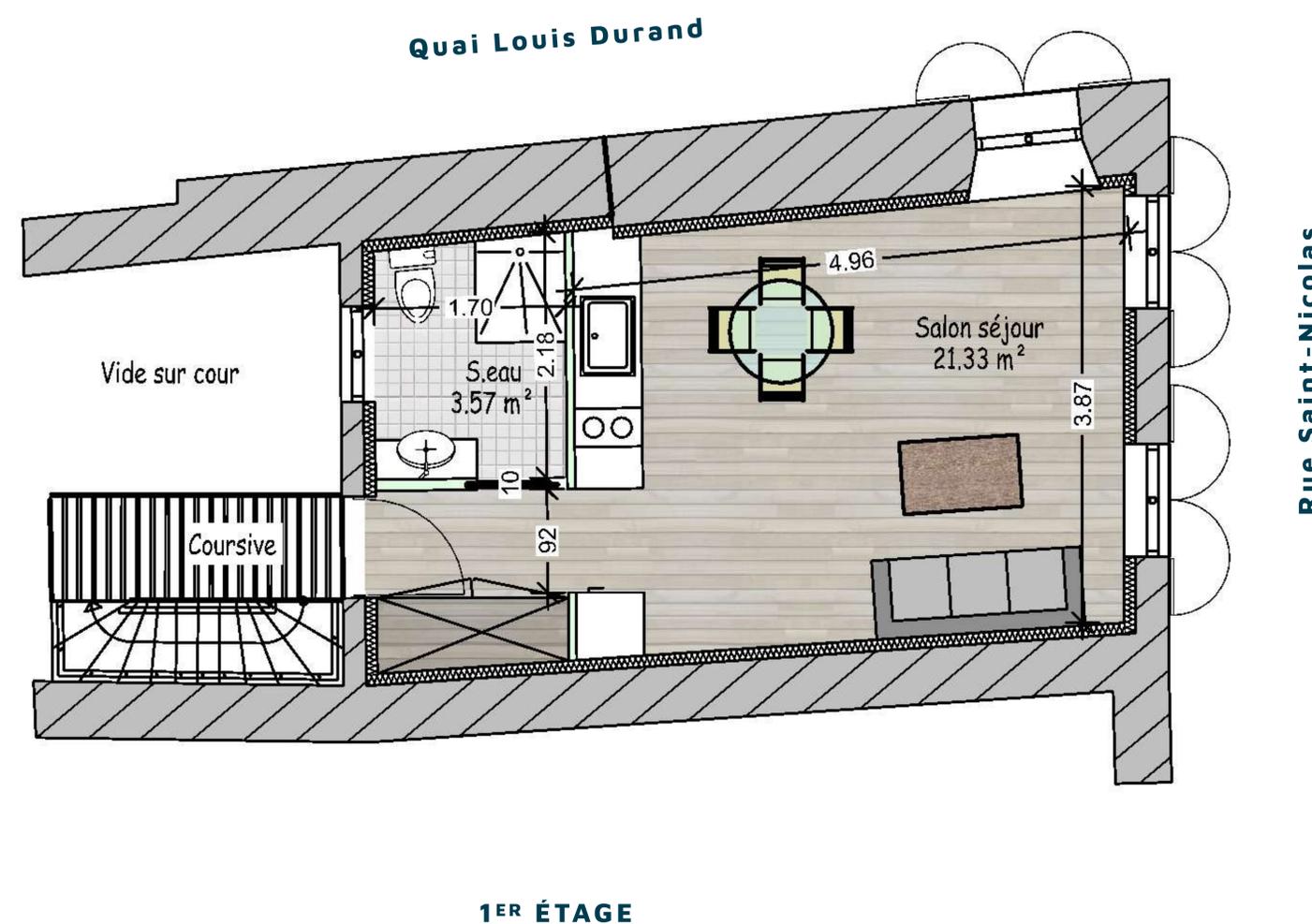
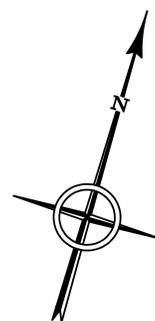


LOT

02  
VALIN

- ▶ T1
- ▶ 27 m<sup>2</sup> avant travaux
- ▶ 1<sup>er</sup> étage

Ce très beau T1 a tout d'un grand !  
Large proportion de fenêtres, belle hauteur sous plafond et volumes idéalement répartis.  
Du style et fonctionnel, véritable concentré de notre savoir-faire en aménagement intérieur et optimisation des espaces.



LOT

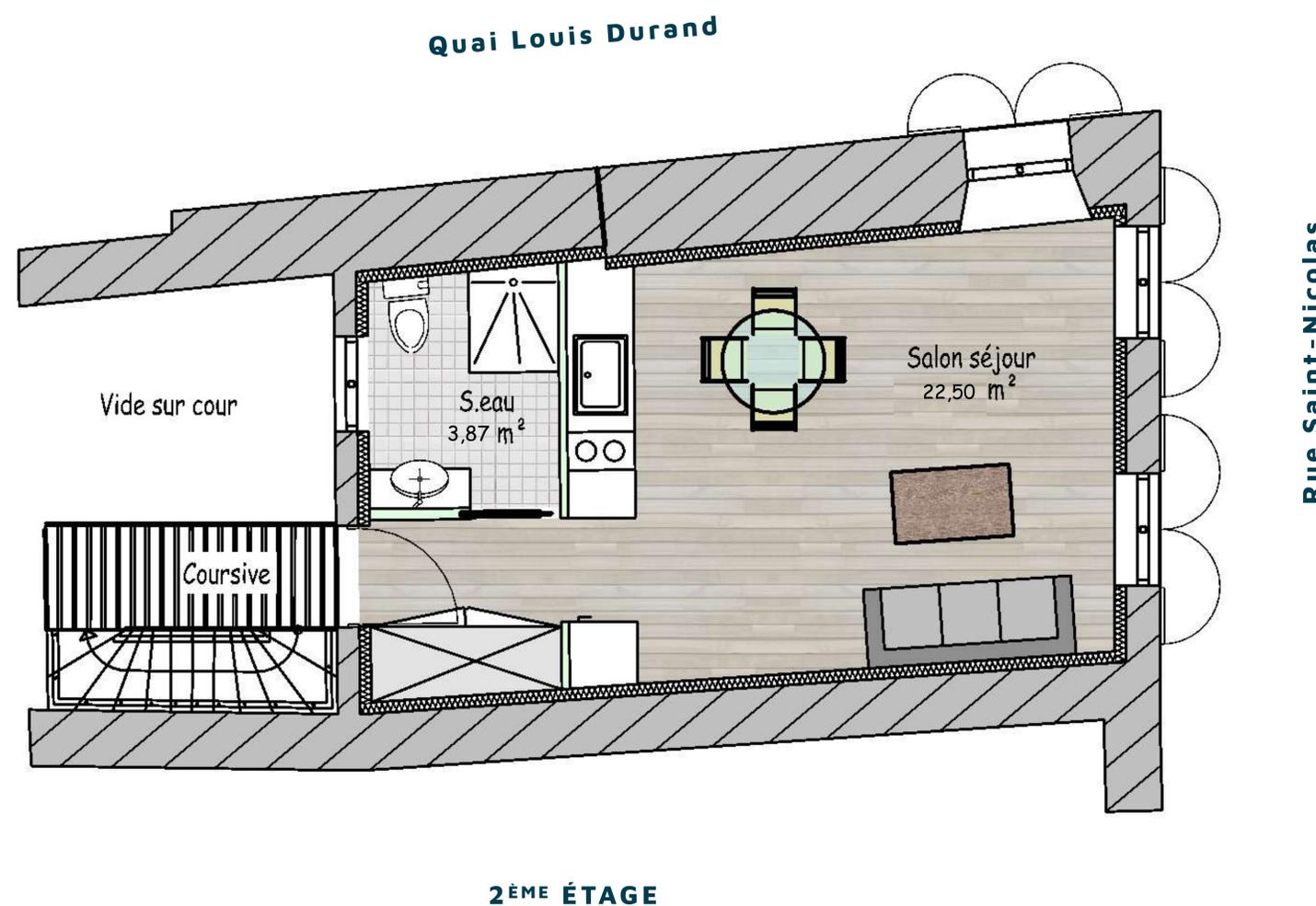
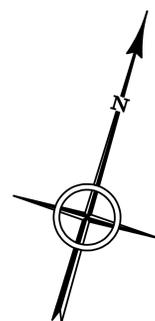
**GABUT**

- ▶ T1
- ▶ 29 m<sup>2</sup> avant travaux
- ▶ 2<sup>ème</sup> étage

Vous apprécierez le charme de cet appartement sous les toits et sa vue dégagée sur le Canal Maubec.

Astucieusement aménagé, il offre une belle pièce à vivre de 22 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte et salle d'eau indépendante.

Le choix des matières et des couleurs en fera un lieu unique très agréable à vivre au quotidien.



LOT

04  
MAUBEC

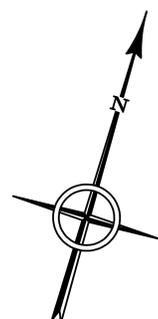
- ▶ T2 Duplex
- ▶ 39 m<sup>2</sup> avant travaux
- ▶ Jardin terrasse 15m<sup>2</sup> + balcon 4m<sup>2</sup>
- ▶ Rez-de-Chaussée - 1<sup>er</sup> étage

Avec sa façade orientée Ouest en serrurerie style atelier, c'est un esprit loft qui se dégage de cet appartement.

Configuré en duplex, il est naturellement distribué entre pièce à vivre et cuisine au RDC et espace nuit avec chambre, salle d'eau à l'étage.

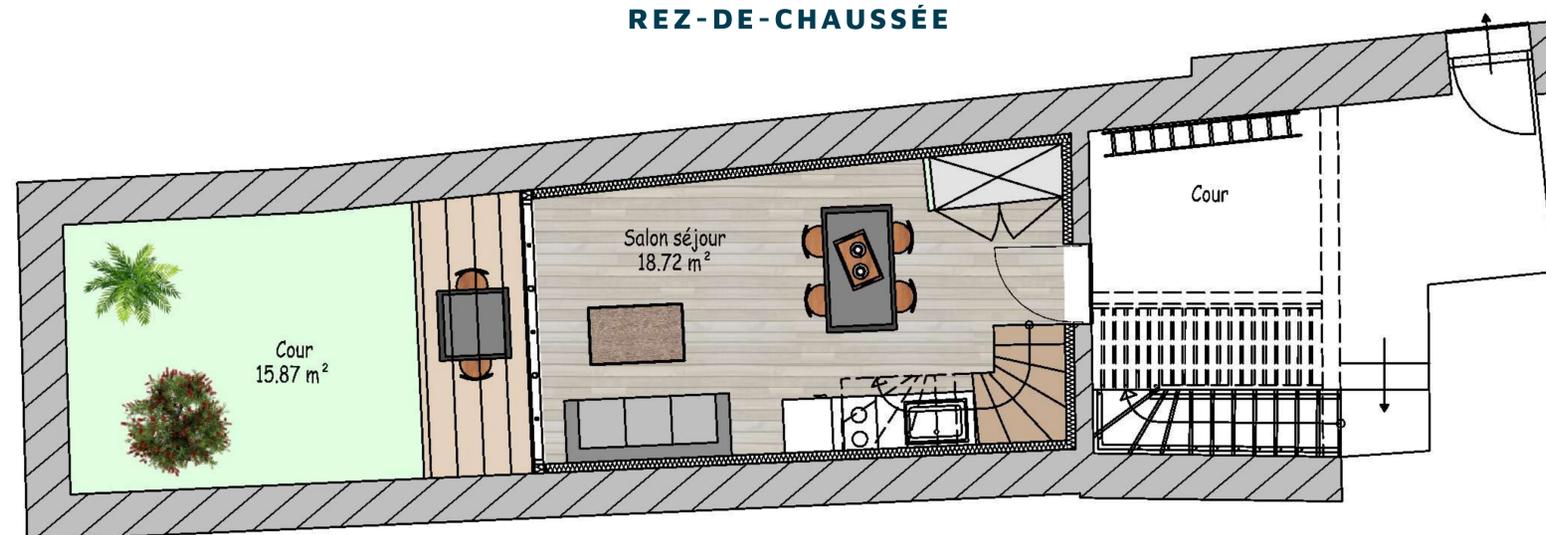
Vous profiterez au calme et sans vis-à-vis d'un jardin paysagé de 15 m<sup>2</sup> avec terrasse et d'un balcon attenant à la chambre.

Idéal pour un pied à terre à deux pas du Vieux-Port.

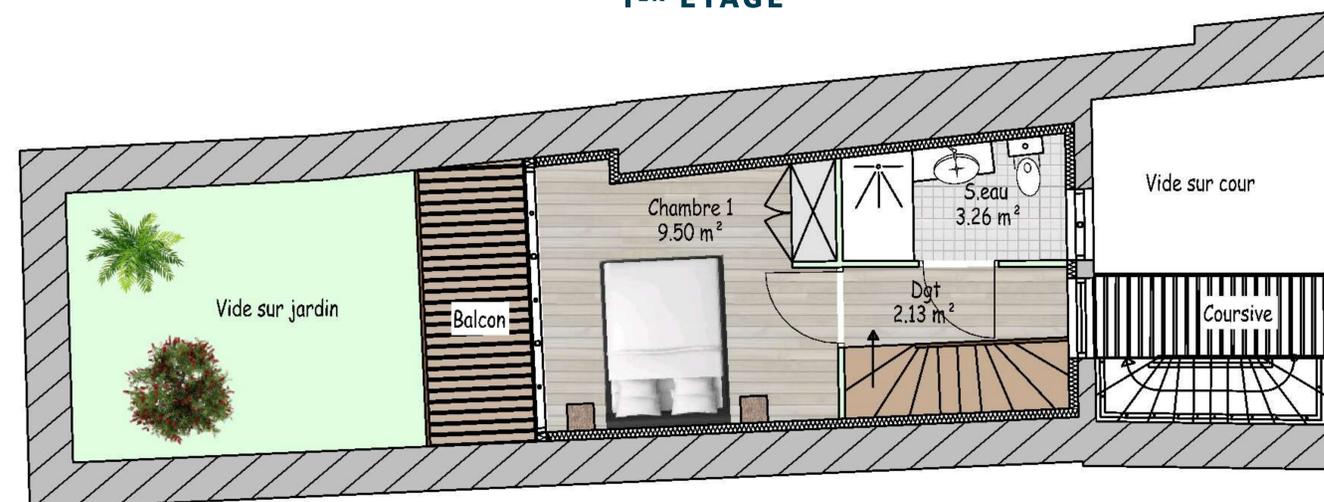


Cour Intérieure

### REZ-DE-CHAUSSÉE



### 1<sup>ER</sup> ÉTAGE



LOT

# DUPERRÉ

- ▶ T1
- ▶ 21 m<sup>2</sup> avant travaux
- ▶ Balcon 4m<sup>2</sup>
- ▶ 2<sup>ème</sup> étage

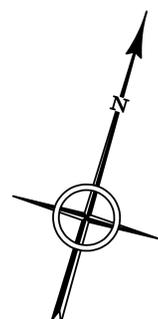
Dernier étage sans vis-à-vis avec balcon sur cour.

Lumineux de par sa façade vitrée en serrurerie, les espaces sont optimisés pour une circulation fluide.

A l'évidence, un appartement cosy au charme fou !



## 2<sup>ÈME</sup> ÉTAGE



**VUES**  
**PROJETTÉES**



LOT  
**05**  
DUPERRÉ

LOT  
**04**  
MAUBEC

**Façade Ouest - Cour jardin**





**Parties communes - coursives**

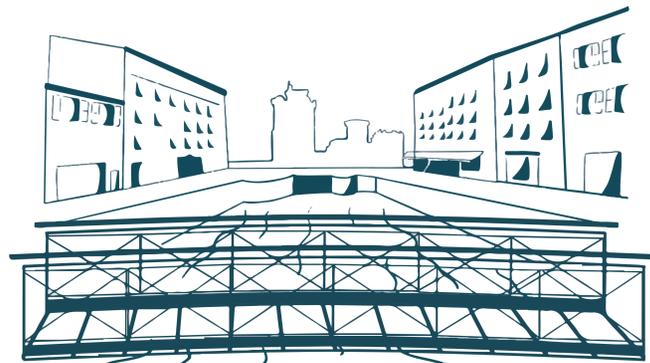






Un projet de  
restauration  
immobilière  
exclusif à  
La Rochelle  
permettant de  
bénéficier des  
**dispositions fiscales  
liées à la Loi Malraux  
et au déficit foncier.**





LE COMPTOIR  
**SAINT-NICOLAS**

**6 QUAI LOUIS DURAND**



**CONTACT**  
**05 46 00 83 10**  
[contact@lescomptoirsdupatrimoine.com](mailto:contact@lescomptoirsdupatrimoine.com)  
[www.lescomptoirsdupatrimoine.com](http://www.lescomptoirsdupatrimoine.com)

**CLUB « MÉCÈNES DU PATRIMOINE DE CHARENTE MARITIME »**



**Un projet de restauration**



RÉSIDENTIEL . MALRAUX . DÉFICIT FONCIER