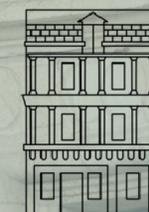


LE COMPTOIR DES

CARMES

8 & 10 RUE DES CARMES

RESTAURATION DE 5 APPARTEMENTS SUR-MESURE
ENTRE LE VIEUX-PORT ET LES PARCS
8 & 10 RUE DES CARMES - 17000 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.**

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



Ancien couvent des Carmes édifié au milieu du XVII^{ème} siècle, situé à 200 mètres du projet **Le Comptoir des Carmes**.

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

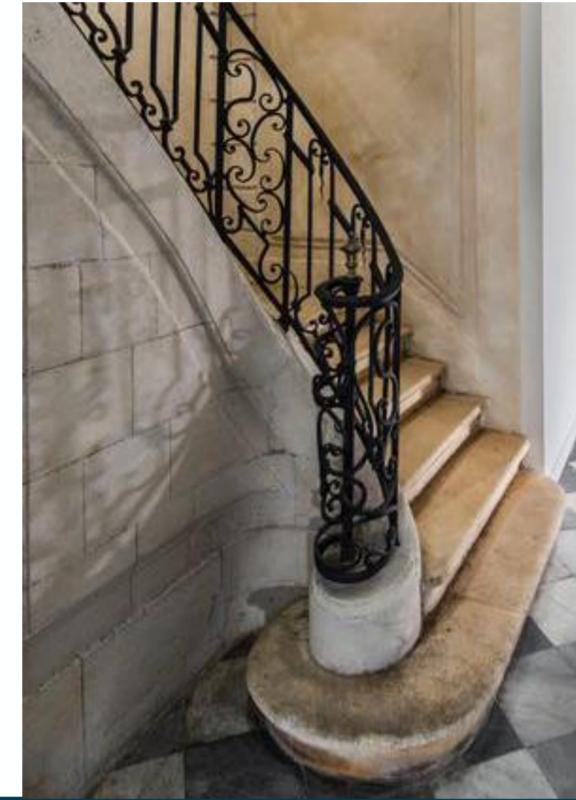
Fondateur Dirigeant



WWW.LESCOMPTOIRSDUPATRIMOINE.COM



- ✓ Excellence de nos emplacements
- ✓ Exigence de la qualité de la restauration
- ✓ Personnalisation de votre bien



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.

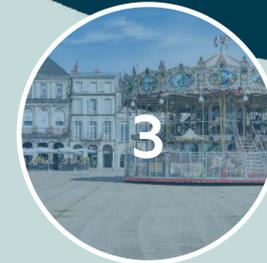
En ville, les transports en commun sont particulièrement variés et développés : vélos, bus, véhicules électriques, bus de mer électro-solaire et trains sont à votre disposition pour tous vos déplacements.



VIEUX PORT



PARC CHARRUYER



PLACE DE VERDUN



HOTEL DE VILLE

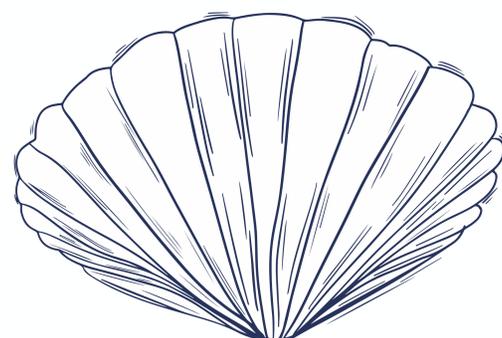


MARCHÉ CENTRAL



GARE





LE COMPTOIR DES

CARMES

HISTOIRE D'UN COMPTOIR

Etablis à La Rochelle à la fin du XIII^{ème} siècle, les Pères Carmes (nom donné aux hommes de l'ordre du carmel) construisirent, dans le quartier du Perot, leur monastère. L'explosion d'un magasin à munitions en 1544 provoqua d'importants dégâts et leur premier monastère fut démoli malgré un contre-ordre d'Henri II.

Contraints de quitter la ville comme toutes les communautés religieuses, ils réintègrent les lieux dès 1665 et décident de bâtir une église. De cette dernière ne subsiste que l'entrée ornée d'une coquille monumentale formant aujourd'hui un auvent magnifiquement restauré.

A la Révolution, les pères Carmes abandonnèrent leur couvent qui devient propriété nationale puis fut successivement utilisé comme entrepôts des douanes, marché au poisson jusqu'en 1949, salle des sports et enfin maison de la Culture en 1982. Aujourd'hui, le bâtiment abrite « La Coursive » scène nationale de théâtre.

C'est donc au coeur de ce quartier chargé d'histoire que se dévoilera **Le Comptoir des Carmes**, véritable concentré de notre savoir-faire en restauration immobilière.



LE PROJET LE COMPTOIR DES CARMES

Venez découvrir **Le Comptoir des Carmes**, un projet de restauration exclusif à deux pas du Vieux Port.

Avec seulement **5 appartements**, il constitue une adresse privilégiée au coeur d'un quartier apprécié aussi bien des touristes que des Rochelais.

Idéalement situé entre la ville historique, les parcs et l'océan, vous êtes à quelques mètres de la Tour de la Chaîne, un des symboles de l'histoire

Rochelaise, de la rue Saint-Jean du Pérot avec ses nombreux restaurants et terrasses, de la salle de spectacle La Coursive (Scène Nationale) pour une vie culturelle riche et variée tout au long de l'année.

Envie de flâner ? Laissez-vous porter en quelques minutes jusqu'au Parc Charruyer, véritable poumon vert de la ville propice à la balade et la détente, qui vous mènera notamment à la plage de la Concurrence.



A l'évidence, vous avez choisi La Rochelle pour son cadre de vie exceptionnel qui en fait une des villes les plus attractives de la côte Atlantique.

A travers **Le Comptoir des Carmes**, nous avons à coeur de vous accompagner dans vos projets immobiliers de résidence principale, secondaire ou investissement locatif.

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**.



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, sous réserve de l'éligibilité des travaux afférents.

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.





VOTRE PROJET SUR-MESURE, SELON VOS ENVIES.

Quel que soit le bien choisi, avec nous, 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 intégrale** de votre bien.

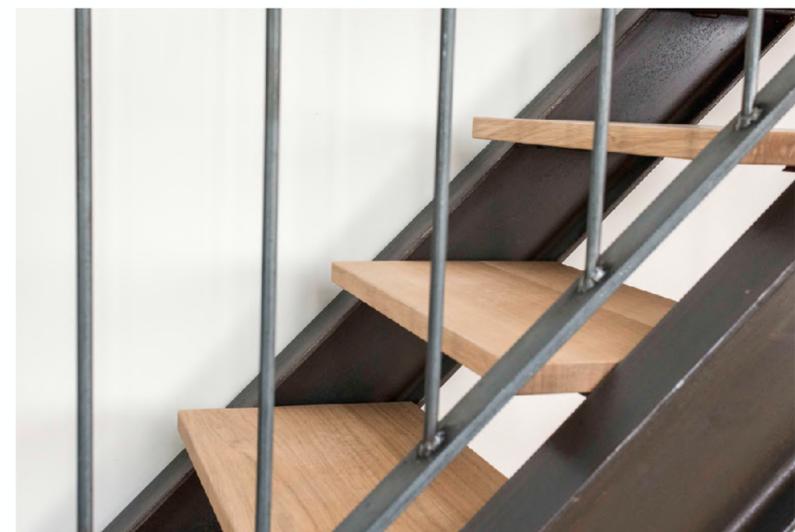
Pour chaque appartement nous travaillons à :

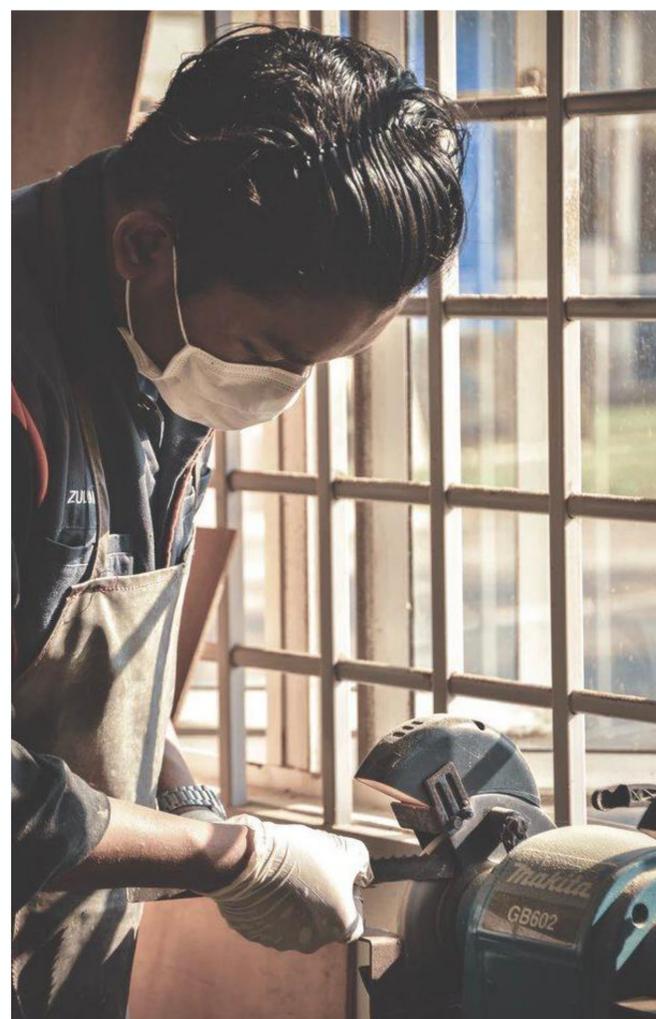
- **limiter** les zones de circulation
- **optimiser** la lumière
- **soigner** les perspectives
- **concevoir** du rangement

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.





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.



LA RESTAURATION PROJETÉE CONSISTE EN :

L'embellissement architectural de l'ensemble immobilier conformément à son état originel.

En conséquence, il est proposé :

La restauration complète de la façade principale sur la rue des Carmes qui consiste en :

- La réouverture d'une vitrine d'échoppe existante sur les documents d'archives du 19ème siècle.
- La remise en état des encadrements en pierres de taille des portes et ouvertures selon leur état d'origine.
- La réfection complète des menuiseries extérieures et volets selon la typologie locale.

La restauration complète de la partie habitable en façade coté cour.

La surélévation du volume habitable conformément aux règles d'urbanisme en vigueur.



DESCRIPTION GÉNÉRALE DES MATERIAUX UTILISÉS

ENDUITS EXTÉRIEURS

- Il sera procédé à la réfection des enduits sur toutes les surfaces extérieures habillant l'existant et notamment la cour centrale.
- Les enduits anciens seront purgés avec soin et refaits « à plein ». Il sera employé un mortier de chaux aérienne teinté avec un mélange de sable jaune et ocré. La finition sera lissée.
- Les couronnements seront restaurés en recherche.
- Les pierres de taille (parements, chaines d'angle, jambage et linteaux, bandeaux, corniche) constituant la modénature seront brossées, lessivées à l'eau douce ou nettoyées par hydro gommage, sans utilisation de sablage ou d'outil abrasif. Si nécessaire, les joints seront refaits en recherche avec un mortier de chaux grasse d'une teinte proche de la pierre.

COUVERTURE

- La couverture sera restaurée en tuiles canal. Les tuiles anciennes seront posées en chapeau sur des tuiles en courant de teintes vieilles.
- Les rives seront réalisées en tuiles courbes selon la typologie locale. Les scellements de tuiles seront réalisés au mortier de chaux blanche teintée pour les faitages, égouts et rives.
- Les gouttières et descentes seront en zinc, ainsi qu'une couvertine en recouvrement de la façade du chien assis donnant rue des Carmes.
- Le treuil et la potence suspendus au chien assis du niveau R+3 seront conservés, décapés et repeints en gris ton foncé.

MENUISERIES EXTÉRIEURES

En ce qui concerne les percements existants :

- Toutes les fenêtres seront posées en feuillures des baies, entre 15 et 20 cms du nu extérieur de la façade.
- Les menuiseries extérieures de conception ancienne seront restaurées et remplacées si nécessaire, avec des carreaux plus hauts que larges et petits bois rapportés sur le vitrage, peintes en blanc ou gris clair.
- Les volets bois se rabattant en façade sur rue seront refaits à l'identique, pleins au rez-de-chaussée et persiennés aux étages supérieurs.
- Les portes d'entrée existantes seront remplacées par des portes en bois à lames présentant une typologie plus adaptée. L'une d'entre elle possèdera une imposte vitrée.
- Les volets et portes d'entrée seront peints d'une teinte gris clair à gris moyen.

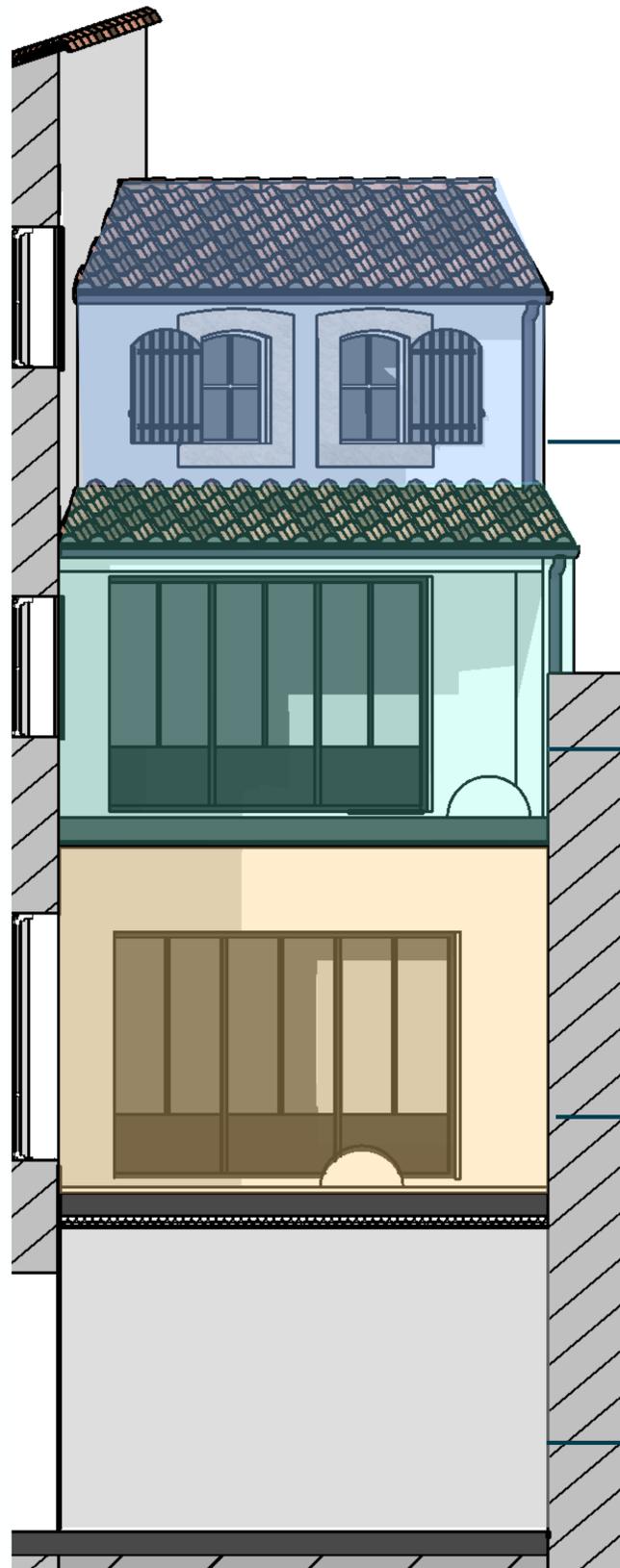
En ce qui concerne la façade donnant sur cour :

- Les ouvertures existantes seront conservées, notamment les percements ouvrant en cage d'escalier avec des encadrements en pierres de taille présentant un linteau cintré en forme de niche.
- La symétrie des ouvertures sera reprise à partir de l'ouverture existante ouvrant sur la terrasse du 1er étage, conformément à la prescription des Architectes des Bâtiments de France.
- Les baies vitrées du bâtiment ouvrant sur la terrasse et balcon au Sud seront en aluminium laqué de ton gris foncé.



NOTRE PROJET





LOT
06
COURSIVE

LOT
04
SAINT
JACQUES

LOT
02
COUVENT
DES CARMES

LOT
01
LOCAL
COMMERCIAL

RUE DES CARMES

FAÇADE SUD-EST
CÔTÉ COUR



LOT 05
SAINT-JEAN
DU PÉROT



LOT 06
COURSIVE

LOT 04
SAINT
JACQUES



RUE DES CARMES
3ème étage

LOT 05
SAINT-JEAN
DU PÉROT



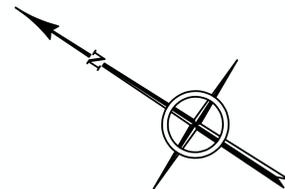
RUE DES CARMES
2ème étage

LOT 02
COUVENT
DES CARMES



LOT 03
PÈRES
CARMES

RUE DES CARMES
1er étage





LOT 02 COUVENT DES CARMES

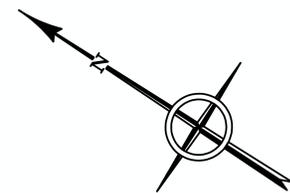
Appartement **traversant** aux volumes équilibrés offrant une **circulation fluide** et nombreuses possibilités d'aménagement.

Lumineux de par une **triple exposition Sud/Est/Ouest** et ses menuiseries extérieures style atelier, vous apprécierez sa **pièce à vivre d'environ 25 m²**, ses deux chambres indépendantes avec salles d'eau et rangements.

Une cour privative de 19 m², véritable pièce à vivre à La Rochelle, complète l'ensemble.

Un vrai plus pour **se sentir bien chez vous.**

- ▶ T3
- ▶ 55 m² avant travaux
- ▶ Cour privative 19 m²
- ▶ 1er étage



RUE DES CARMES





LOT 03 PÈRES CARMES

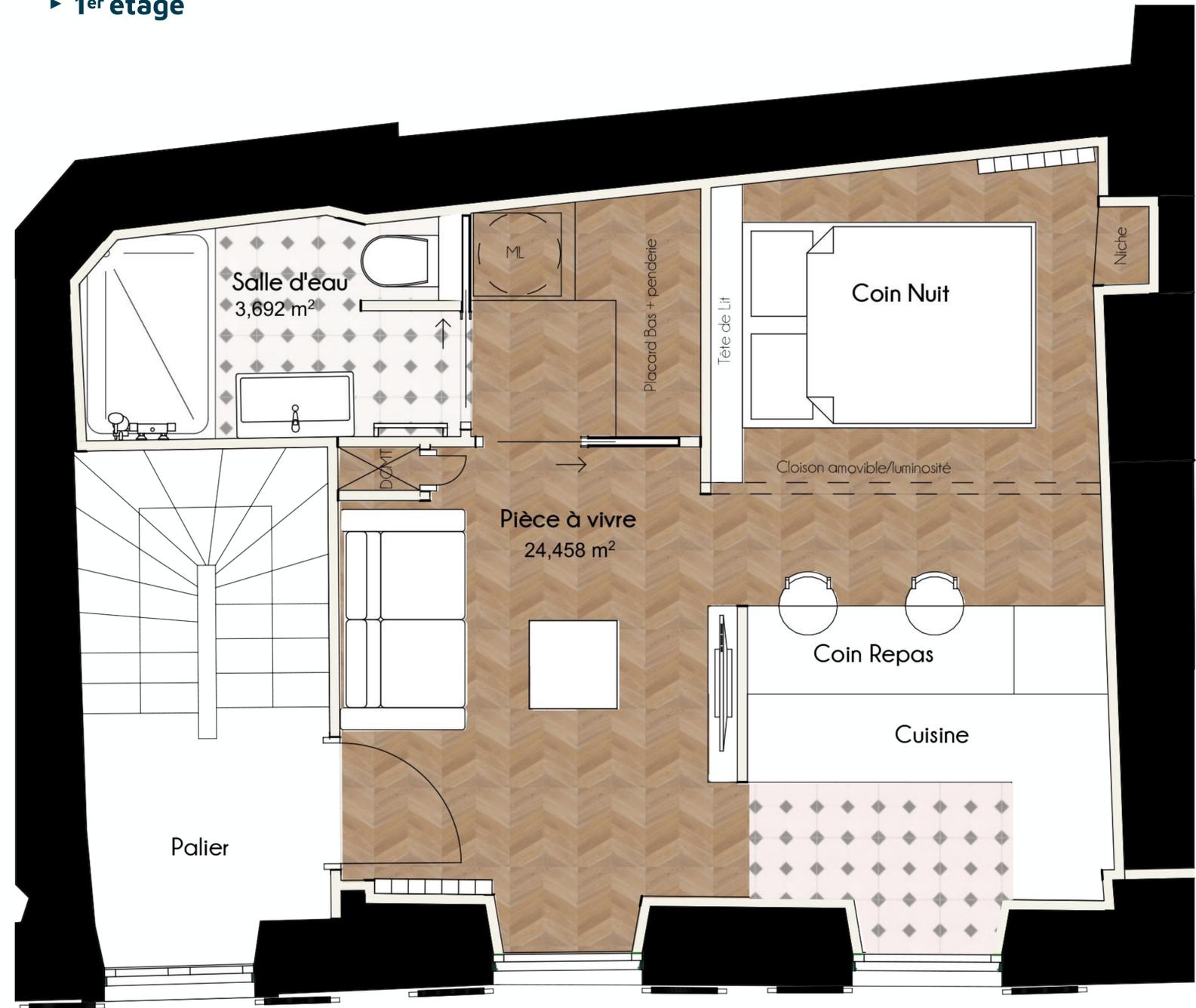
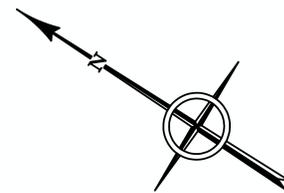
- ▶ T1
- ▶ 30 m² avant travaux
- ▶ 1^{er} étage

Ce T1 a tout d'un grand.

Bonne proportion de fenêtres, belle hauteur sous plafond et volumes astucieusement répartis.

Du **style et fonctionnel**, véritable concentré de notre savoir-faire en aménagement intérieur et optimisation des espaces.

L'ensemble baigné d'une **lumière Sud / Ouest**





LOT 04 SAINT-JACQUES

Un **T2 de belle proportion** dont l'aménagement proposé offre une vaste **pièce à vivre de plus de 30 m²**, lumineuse de par ses 3 fenêtres orientées Sud / Ouest.

Un espace nuit indépendant composé d'une salle d'eau en communication directe avec la chambre et son **balcon privatif sans vis-à-vis au calme sur cour.**

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

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

- ▶ T2
- ▶ 52 m² avant travaux
- ▶ Balcon privatif 5 m²
- ▶ 2^{ème} étage



RUE DES CARMES





LOT 05 SAINT-JEAN DU PÉROT

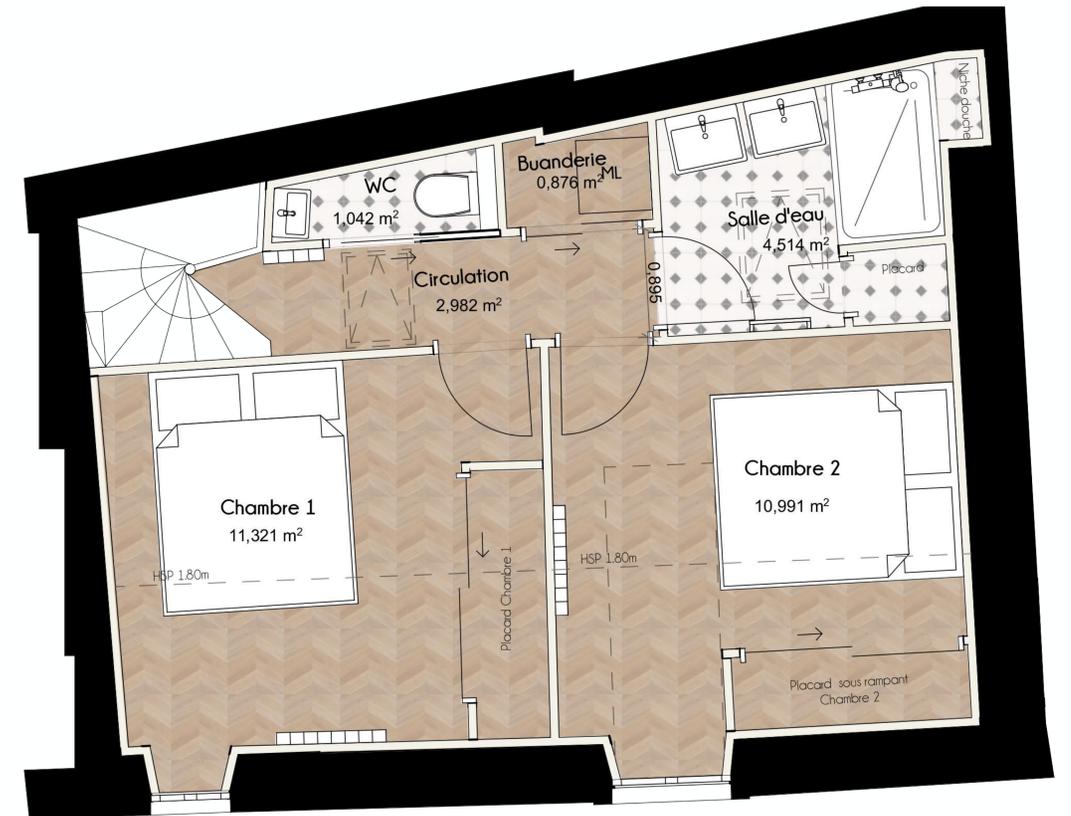
Beaucoup de charme pour ce **T3** proposé en **duplex** que vous aurez la chance de rapidement vous approprier.

Une belle pièce de vie pour vous accueillir et un espace nuit avec **2 chambres**, salle d'eau, buanderie et wc indépendant à l'étage.

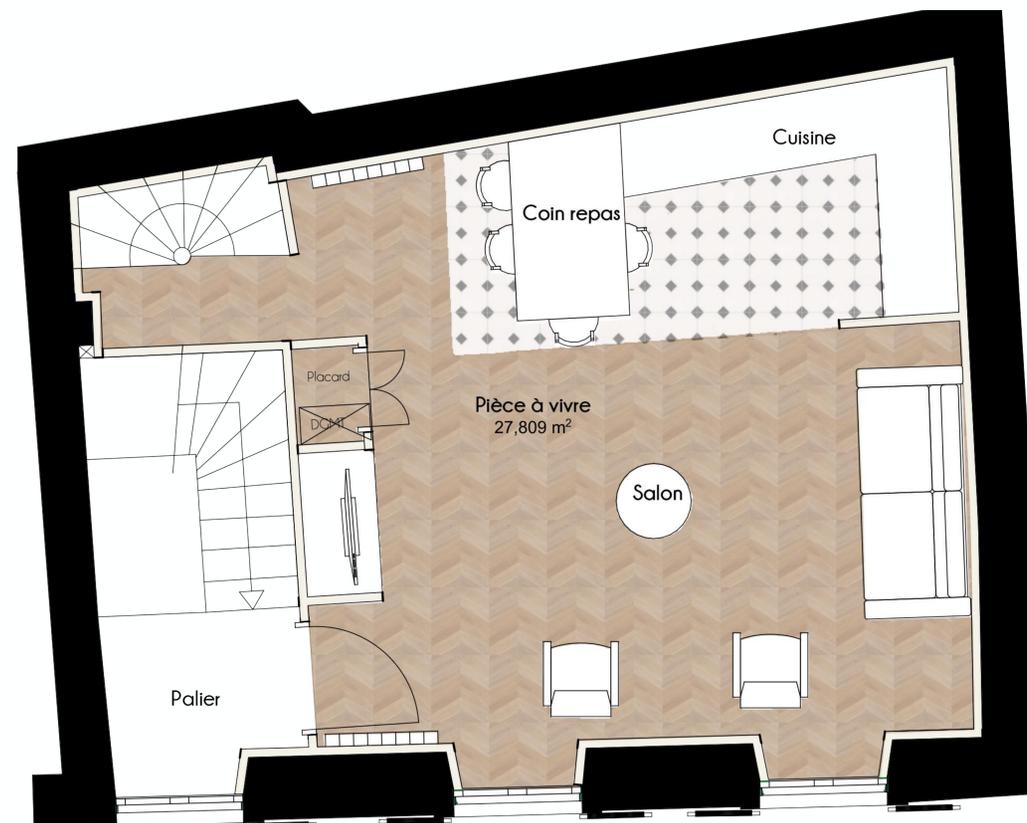
Deux châssis vitrés en toiture viendront en complément des ouvertures en façade Sud/Ouest pour un apport de **lumière zénithale**.

Toute la créativité de notre architecte d'intérieur est à votre disposition pour optimiser les volumes, exploiter les surfaces et **vous donner pleine satisfaction**.

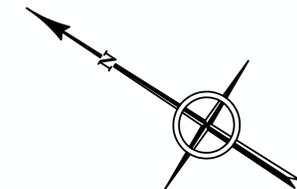
- ▶ **T3 Duplex**
- ▶ **66 m² avant travaux**
- ▶ **2^{ème} & 3^{ème} étage**



RUE DES CARMES
3^{ème} étage



RUE DES CARMES
2^{ème} étage





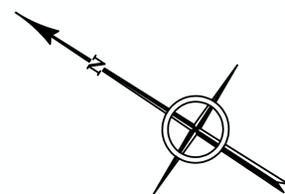
LOT 06 COURSIVE

- ▶ T2
- ▶ 53 m² avant travaux
- ▶ 3^{ème} étage

Dernier étage sans vis-à-vis avec vue sur la Tour de la Lanterne.

Astucieusement aménagé, il offre une **belle pièce à vivre d'environ 30 m²** et un espace nuit indépendant au calme sur cour.

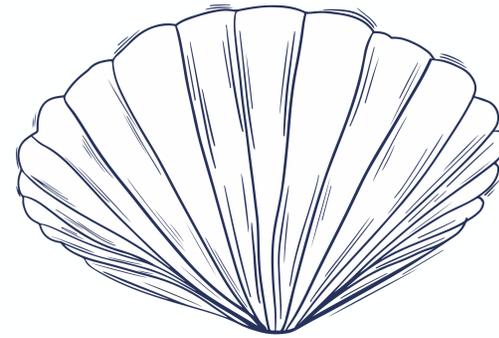
A l'évidence, un **appartement cosy au charme fou**.



RUE DES CARMES







LE COMPTOIR DES
—
C A R M E S

Réalisation Marie Clémentine VERNET - Surfaces, plans et photos non contractuels.
Toute reproduction interdite.

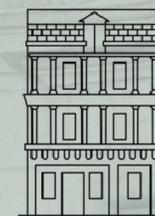


CONTACT
05 46 00 83 10
contact@lescomptoirsdupatrimoine.com
www.lescomptoirsdupatrimoine.com

CLUB « MÉCÈNES DU PATRIMOINE DE CHARENTE MARITIME »



Un projet de restauration



les
Comptoirs
du **Patrimoine**
LA ROCHELLE

RÉSIDENTIEL . MALRAUX . DÉFICIT FONCIER