

LE COMPTOIR DES  
—  
**MERCIERS**

**37  
& 39** RUE DES MERCIERS

RESTAURATION COMPLÈTE DE 6 APPARTEMENTS  
ENTRE L'HOTEL DE VILLE ET LE MARCHÉ CENTRAL  
37-39 RUE DES MERCIERS - 17000 LA ROCHELLE



les  
Comptoirs  
du Patrimoine  
LA ROCHELLE

RÉSIDENTIEL · MALRAUX · DÉFICIT FONCIER

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



# QUI SOMMES NOUS ?

Depuis près de 15 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-Meritime.

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**

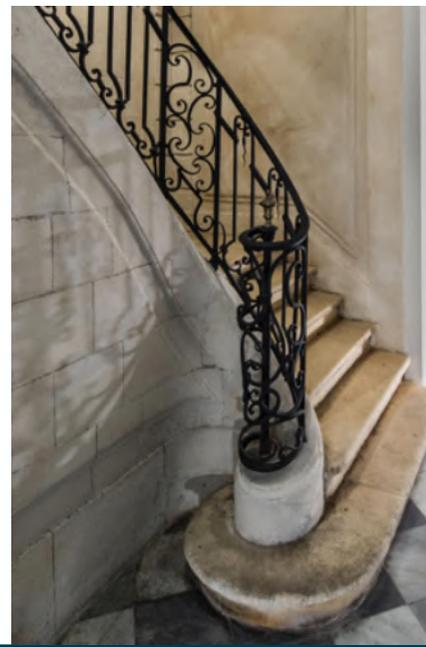
Fondateur Dirigeant



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



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



# 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 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. 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, 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.



MARCHÉ CENTRAL



HÔTEL DE VILLE



PLACE DE VERDUN



VIEUX PORT



PARC CHARRUYER



LA GARE





## HISTOIRE D'UN COMPTOIR

Au Moyen Âge, la rue des Merciers était le lieu de vente des draps et des linges.

Le marché des produits alimentaires se tenait aussi dans cette rue avant son transfert à l'actuel marché couvert. Centre d'activité d'un commerce mouvementé, elle prit alors le nom de rue du Marché.

Les arcades où les piétons peuvent circuler ont été construites par les artisans et commerçants propriétaires des maisons pour y exposer leur marchandise à la vente. Dès le XIV<sup>e</sup> siècle, la municipalité a fixé un règlement pour obliger les propriétaires à aligner les arches le long de la rue et obtenir l'enfilade des galeries actuelles.

Cette rue offre encore l'opportunité de s'arrêter sur ces bâtisses dont les plus anciennes datent du XIV<sup>e</sup> siècle. L'irrégularité des toitures et l'anarchie des ouvertures de fenêtres lui confèrent un caractère pittoresque.

Après 1628, de nombreuses reconstructions de tous styles font de la rue des Merciers un bel exemple de l'évolution de l'art architectural, du Moyen Âge au XVIII<sup>e</sup> siècle.

C'est donc au cœur de cette rue qui garde encore de nos jours l'histoire de la mercerie d'antan que se dévoilera **Le Comptoir Des Merciers**, véritable concentré de notre savoir-faire en restauration immobilière.



# LE PROJET LE COMPTOIR DES MERCIERS

Venez découvrir **Le Comptoir Des Merciers**, un projet de restauration exclusif situé au coeur de la vie commerçante Rochelaise.

Avec seulement **6 appartements**, il constitue une adresse privilégiée à deux pas du marché Central, véritable point de rencontres et d'échanges.

A 100 mètres au Sud, la place de l'Hôtel de Ville, ses brasseries, ses commerces, et à 200 mètres le Vieux Port et ses terrasses animées.

Aujourd'hui encore, ce quartier vivant accueille plus de 200 boutiques proposant grandes enseignes et commerces indépendants, une diversité que beaucoup de villes nous envient et ce, pour votre plus grand plaisir.

A l'évidence, vous avez choisi La Rochelle pour son environnement et sa qualité de vie exceptionnels qui en font une des villes les plus attractives de la côte Atlantique.



Rue de la Grille

A travers **Le Comptoir Des Merciers**, 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** ou 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.



Restauration complète d'un immeuble de 5 appartements - Quartier Marché central

## 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.



# 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.

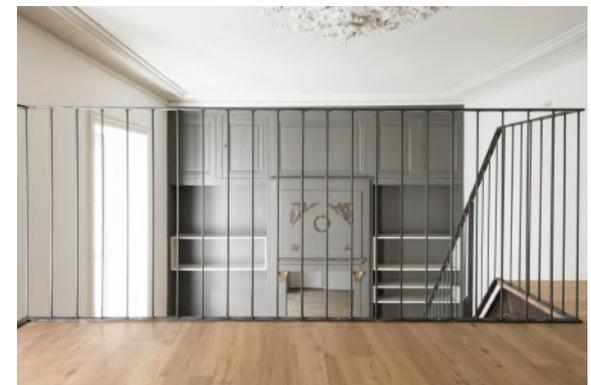
Pour chaque appartement nous travaillons à :

- **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.**





# LA RESTAURATION PROJETÉE CONSISTE EN :

L'embellissement architectural de l'ensemble immobilier comprenant 2 immeubles situés en Site Patrimonial Remarquable.

La restauration complète de l'immeuble conformément à son état originel.

En conséquence, il est proposé :

- La restauration complète des façades principales ouvrant sur les cours intérieures.
- °La réouverture des fenêtres et portes d'origine aujourd'hui fermées ou modifiées.
- 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.
- L'aménagement au niveau R+1 des cours intérieures sous la forme de terrasses dallées en pierres massives.



37,39 rue des Merciers



# DESCRIPTION GÉNÉRALE DES MATERIAUX UTILISÉS

## ENDUITS EXTÉRIEURS

- Il sera procédé à la réfection des enduits sur toutes les surfaces extérieures habillant l'ensemble des façades existantes.
- 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, chaînes 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.
- La verrière de toiture existante sera conservée et rénovée.
- 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.

## 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 en bois, 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 façades sur rue ou sur cours seront prévus sur les 1er et 2ème étages.
- Les volets et la porte d'entrée seront peints d'une teinte gris clair à gris moyen.
- Les fenêtres ne permettant pas le débattement de volets bois en façades seront équipées de volets bois intérieurs peints d'une teinte gris clair à gris moyen.
- Les portes d'entrée de chaque logement ainsi que les portes fenêtres comprendront une allège en bois à lames et vitrage à petits bois plus haut que large, peints en blanc.
- La porte d'entrée de l'immeuble est proposée en panneaux de bois assortis à la façade commerciale afin d'affirmer la cohérence dans la modénature de la façade ouvrant sur la galerie couverte.

## LA COURSIVE

- L'ouvrage sera exécuté en bois massif, l'escalier sans contremarches en bois massif, les garde-corps en bois mouluré très sobre et de dessin classique, l'ensemble très aérien et léger visuellement, peint selon le RAL 7005.
- Une verrière dominant l'ensemble sera réalisée en verre et acier galvanisé laqué.

## LES TERRASSES

- Les terrasses des cours intérieures seront réalisées en pierres naturelles posées sur plots, après étanchéité générale des espaces remis à jour.

## SERRURERIE ET GARDE-CORPS

- Sur les cours intérieures, certaines fenêtres ou portes fenêtres nécessiteront des garde-corps au dessin original et très sobre.
- Les garde-corps seront peints en noir laqué.



# NOTRE PROJET



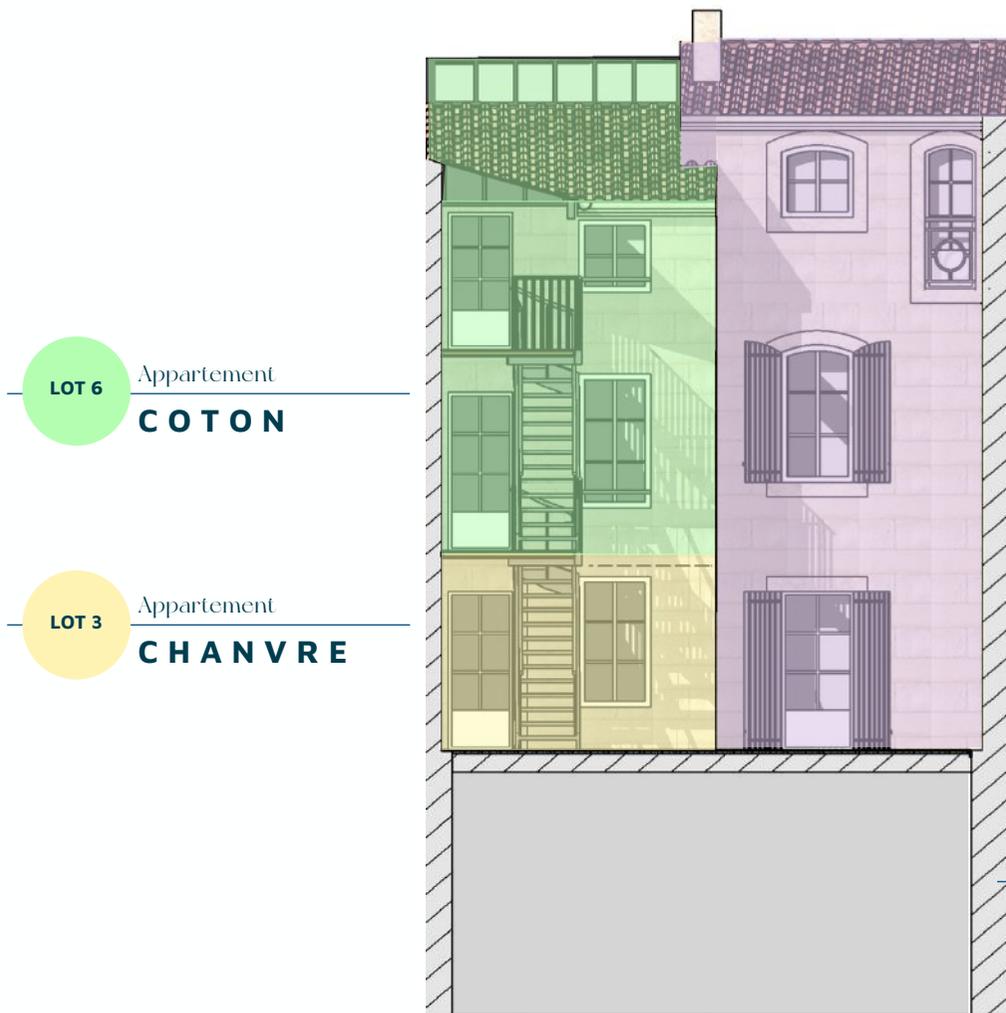
FAÇADE SUD EST - RUE DES MERCIERS

- LOT 7 Appartement  
**CACHEMIRE**
- LOT 5 Appartement  
**SOIE**
- LOT 2 Appartement  
**LIN**
- LOT 1 LOCAL  
**COMMERCIAL**



FAÇADE NORD OUEST - COUR INTÉRIEURE



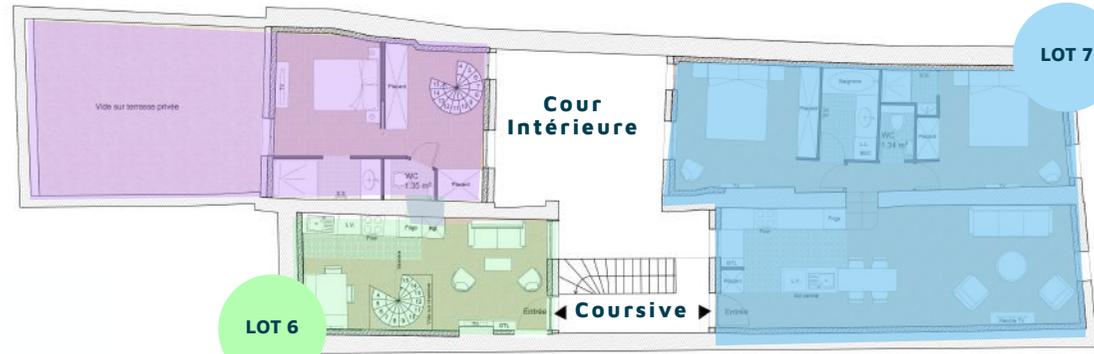


FAÇADE SUD EST - COUR INTÉRIEURE



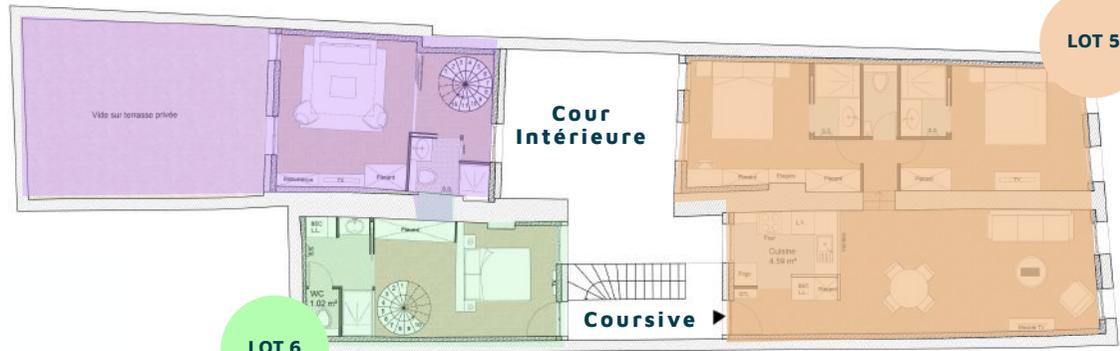
FAÇADE NORD OUEST - COUR INTÉRIEURE





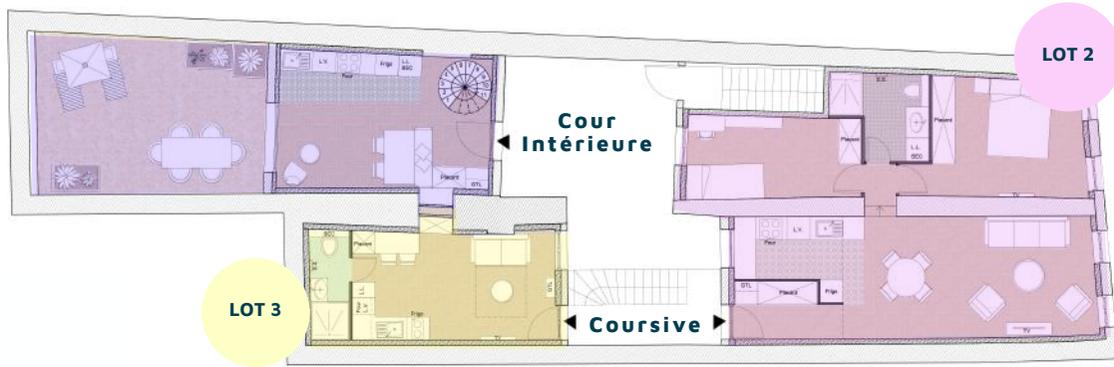
3<sup>ÈME</sup> ÉTAGE

RUE DES MERCIERS



2<sup>ÈME</sup> ÉTAGE

RUE DES MERCIERS



1<sup>ER</sup> ÉTAGE

RUE DES MERCIERS



## VUE PROJETÉE



**COUR INTÉRIEURE AVEC COURSIVE D'ACCÈS AUX LOGEMENTS**



Appartement

# CHANVRE

LOT 3

- ▶ T1
- ▶ 19 m<sup>2</sup> avant travaux
- ▶ 1er étage sur cour intérieure

**Du style et fonctionnel.**  
Facile d'accès, ce charmant T1 est astucieusement aménagé et très bien équipé. Véritable concentré de notre savoir-faire en agencement intérieur et optimisation des espaces.





LOT N°3 - CHANVRE

# TROIS APPARTEMENTS T3

Surplombant les arcades, la façade sur rue est bien ordonnancée préservant ainsi l'équilibre et l'harmonie générale du bâtiment.

3 appartements aux volumes équilibrés offrant une circulation fluide et naturellement distribués entre espace à vivre et partie nuit.

Traversants Est/Ouest avec une belle proportion de fenêtres, à l'évidence des appartements lumineux très agréables à vivre au quotidien.

Idéal pour un pied à terre ou résidence principale à deux pas du marché central.



FAÇADE SUD EST - RUE DES MERCIERS



Appartement

LOT 2

## LIN

- ▶ T3
- ▶ 60 m<sup>2</sup> avant travaux
- ▶ 1er étage



Appartement

# SOIE

LOT 5

- ▶ T3
- ▶ 64 m2 avant travaux
- ▶ 2ème étage



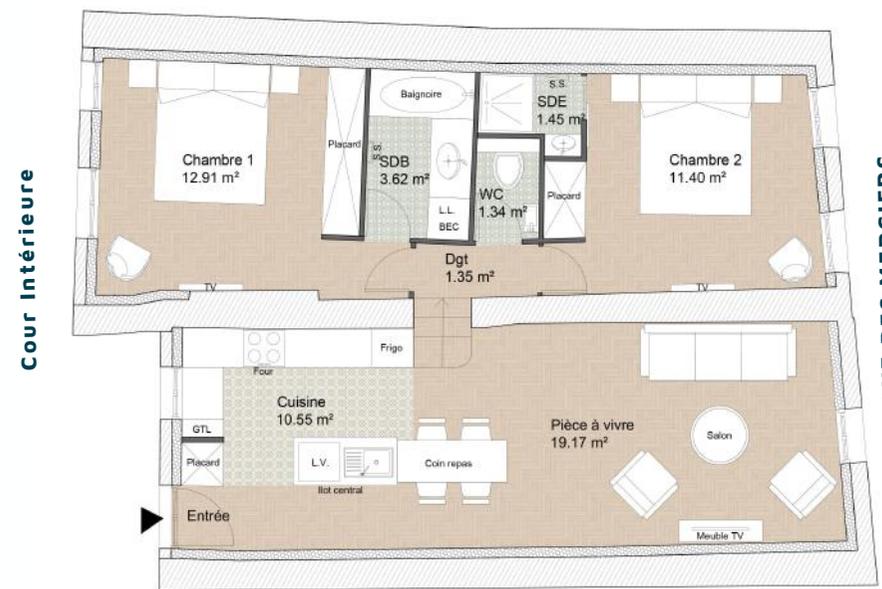
RUE DES MERCIERS

Appartement

# CACHEMIRE

LOT 7

- ▶ T3
- ▶ 64 m2 avant travaux
- ▶ 3ème étage



RUE DES MERCIERS



Appartement

# L A I N E

LOT 4

- ▶ T2 Bis Triplex
- ▶ 56 m2 avant travaux
- ▶ Terrasse 24 m2
- ▶ 1er + 2ème + 3ème étages sur cour intérieure

Rare en centre-ville !

3 plateaux traversants d'espace à vivre à aménager, faites-vous plaisir laissez parler vos sens.

Astucieux, ce Triplex sait aussi évoluer en T3 selon vos besoins.

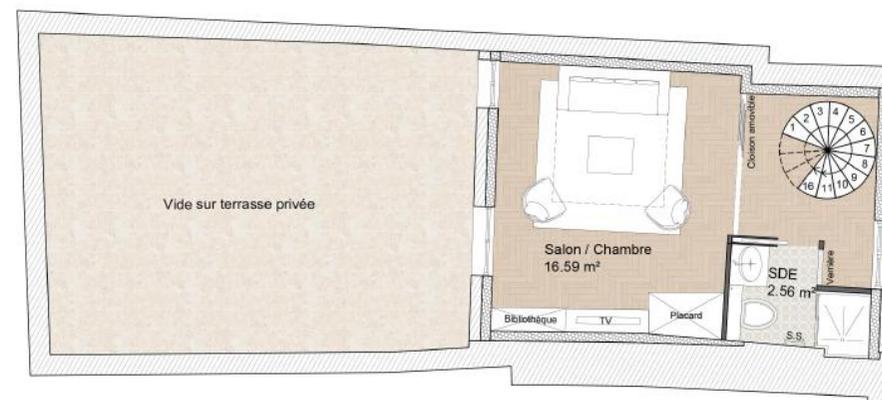
Le choix des matériaux et la qualité de la restauration en feront un appartement sans nul autre pareil.

Il vous réserve une surprise de taille avec sa terrasse de 24 m2 exposée Ouest et sans vis-à-vis, véritable « pièce à vivre » à La Rochelle.



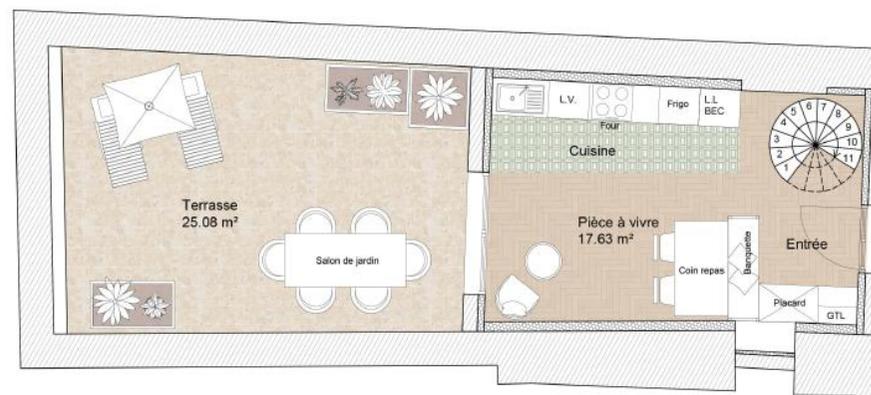
3<sup>ÈME</sup> ÉTAGE

Cour Intérieure



2<sup>ÈME</sup> ÉTAGE

Cour Intérieure



1<sup>ER</sup> ÉTAGE

Cour Intérieure



## VUE PROJÉTÉE



LOT N°4 - LAINE

Appartement

# COTON

LOT 6

- ▶ T2 Duplex
- ▶ 36 m2 avant travaux
- ▶ 2ème + 3ème étage

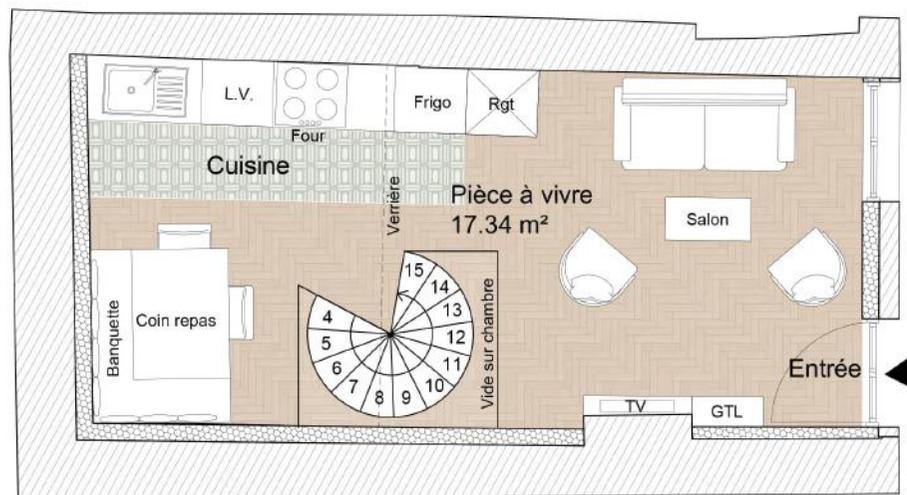
**Vous aimez les biens atypiques ? Alors celui-ci est fait pour vous !**

**Laissez-vous séduire par ce T2 proposé en duplex inversé.**

**Entrée donnant sur la pièce à vivre, la cuisine et le coin repas; l'ensemble baigné de lumière zénithale tout au long de l'année grâce à sa verrière de belle proportion.**

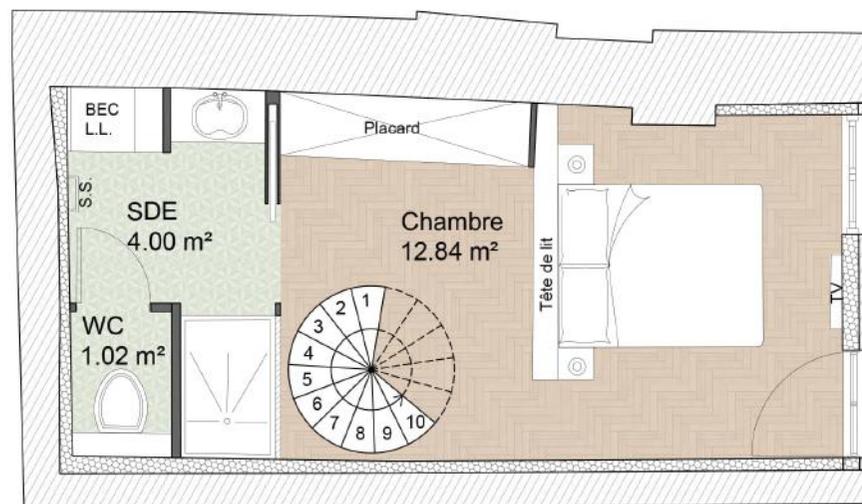
**Accédez à la chambre et sa salle d'eau au niveau inférieur, au calme coté cour intérieure.**

**Un appartement cosy dont le charme de la restauration en fera un lieu unique.**



3<sup>ÈME</sup> ÉTAGE

Cour Intérieure



2<sup>ÈME</sup> ÉTAGE

Cour Intérieure

## VUE PROJETÉE

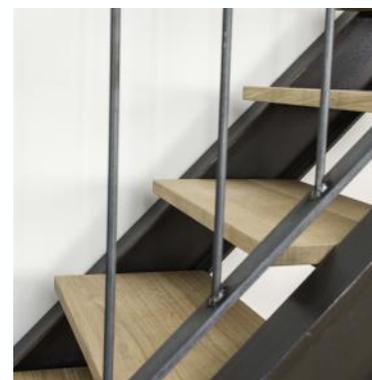
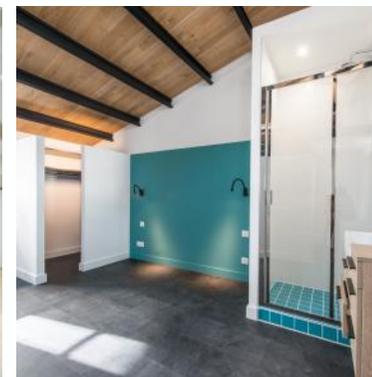
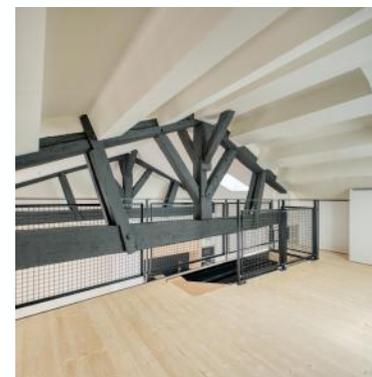
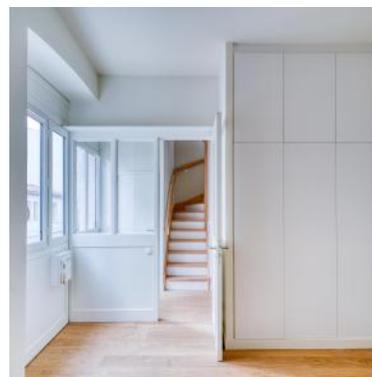


LOT N°6 - COTON

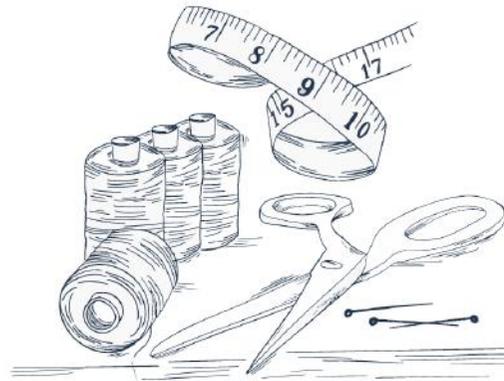
## Pour que chaque restauration soit unique...

À travers les présentations et les plans que vous avez découvert, nous vous proposons des aménagements, des ambiances, un style que nous souhaitons partager avec vous et qui est le fruit de notre créativité et de notre expérience en restauration immobilière de charme et prestige à La Rochelle.

Découvrez à travers cette mosaïque la diversité des réalisations signées **Les Comptoirs du Patrimoine**







LE COMPTOIR DES  
—  
**MERCIERS**

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



**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



les  
Comptoirs  
du Patrimoine  
LA ROCHELLE

RÉSIDENTIEL . MALRAUX . DÉFICIT FONCIER