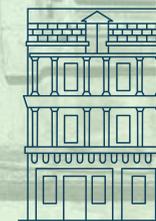


21 RUE ALCIDE D'ORBIGNY

**RESTAURATION COMPLÈTE DE 11 APPARTEMENTS
À DEUX PAS DU JARDIN DES PLANTES ET DU MARCHÉ CENTRAL
21 RUE ALCIDE D'ORBIGNY • 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
et au Déficit Foncier. //



Rue Alcide d'Orbigny



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-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 a 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 plus récemment l'esplanade de la gare centenaire.

De nombreux points d'intérêt comme le centre historique et son Marché Central, le Vieux-Port et ses Tours, l'Aquarium, les musées, la Coursive; et manifestations nationales telles que les Francofolies

Grand Pavois, le Festival International du film en font une destination touristique très prisée des touristes français et étrangers. Ville de sport, La Rochelle c'est aussi le Rugby symbolisé par le Stade Rochelais, le Basket-ball, la voile, le marathon annuel.

Véritable poumon économique de la Charente Maritime, La Rochelle rayonne sur le territoire grâce à ses activités industrielles, portuaires et touristiques.

Autant d'atouts qui font chaque jour la renommée de La Rochelle bien au-delà des frontières, garantissant ainsi la pérennité de votre investissement immobilier patrimonial.



Préfecture du département de la Charente-Maritime, en région Nouvelle Aquitaine



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 distance 145 km de Nantes et 190 km de Bordeaux



Gare TGV Atlantique reliant Paris en 2h30 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 régulières pour Lyon et Marseille, ainsi que de nombreuses destinations en Grande-Bretagne, Irlande, Belgique, Portugal, Maroc...

QUELQUES CHIFFRES



190 entreprises
dans la filière nautique

1er port de plaisance
du littoral Atlantique

4 500
places à flot



à 10 km
de l'Île de Ré



80 000 habitants
à La Rochelle

28 communes
Agglomération

13 000 étudiants
Université, IUT, EIGSI, Excélia La Rochelle, Lycée Hôtelier ...



UNE SITUATION ATTRACTIVE

Située entre Nantes et Bordeaux, à 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.



JARDIN DES PLANTES



MARCHÉ CENTRAL



PLACE DE VERDUN



HÔTEL DE VILLE

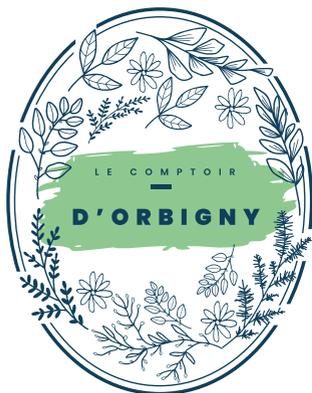


VIEUX PORT



LA GARE





LE PROJET

LE COMPTOIR D'ORBIGNY

Venez découvrir **Le Comptoir d'Orbigny**, un projet de restauration exclusif situé en Site Patrimonial Remarquable à La Rochelle au niveau de la rue Alcide d'Orbigny.

Cette rue chargée d'histoire avant de prendre le nom du naturaliste rochelais, fut connue sous de nombreuses appellations : rue Porte-Bureau en 1540 et rue de la Porte de Cougnes à la fin du XVII^{ème} siècle.

De nos jours, cette rue borde le vieux centre historique en partie haute de la ville.

Avec seulement **11 appartements**, le projet de restauration Le Comptoir d'Orbigny constitue une adresse privilégiée pour ses futurs occupants puisque situé à seulement 5mns à pied du marché Central, véritable point de rencontres et d'échanges, et du cœur commerçant de La Rochelle.



Rue Cordouan



Rue du Minage - Fontaine Pilori



Place Cacaud - Parking



Jardin des Plantes

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

À travers **Le Comptoir d'Orbigny**, nous aurons à cœur 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 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 une 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 projet 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 :

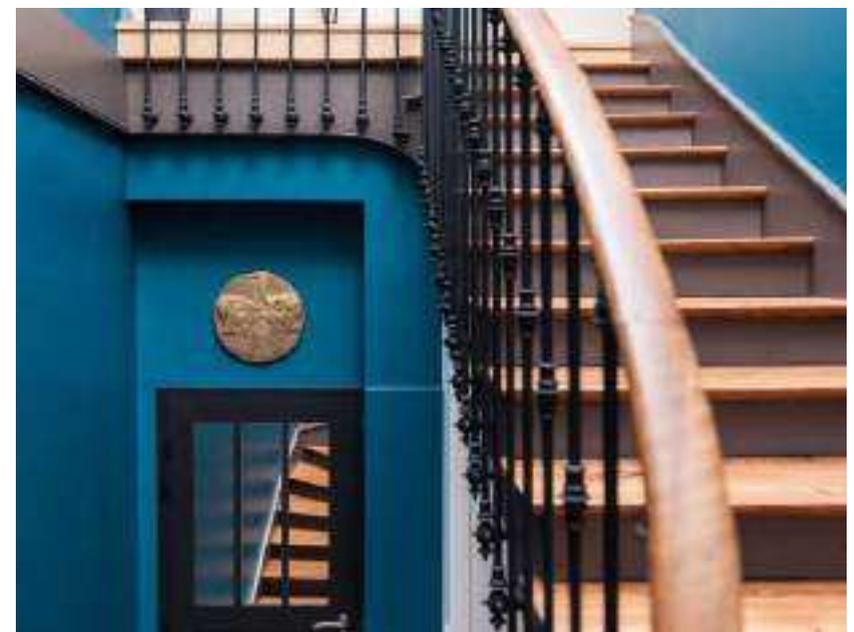
- **limiter** les zones de circulation
- **optimiser** la lumière
- **soigner** les perspectives
- **concevoir** du rangement

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.





Réalisations Les Comptoirs du Patrimoine





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.





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



LA RESTAURATION PROJÉTÉE CONSISTE EN :

L'embellissement architectural de l'ensemble immobilier situé en Site Patrimonial Remarquable.

Conformément au Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur approuvé, il est proposé :

- ° **La restauration complète de la façade sur rue** conformément à son état original, sans modification des ouvertures existantes.
- ° **La remise en état des encadrements en pierres de taille** des portes et ouvertures selon leur état d'origine.
- ° **La restauration d'ensemble sur les façades de la cour intérieure**, ainsi que sur la **façade côté jardin** où les ouvertures seront reprises pour un style plus contemporain.
- ° **La restauration complète des menuiseries extérieures et volets sur rue** selon la typologie locale.
- ° Un **rack à vélos** et un local ordures ménagères aménagés dans la cour intérieure du rez-de-chaussée.



21. RUE ALCIDE D'ORBIGNY



DESCRIPTION GÉNÉRALE DES MATÉRIAUX UTILISÉS

ENDUITS EXTÉRIEURS

- 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.
- Les enduits anciens seront purgés avec soin et refaits « à plein ».
- Les couronnements seront restaurés en recherche.
- Sur les supports de façades traités en béton soit les 4 côtés de la cour intérieure et la façade côté jardin, il sera procédé selon diagnostic à la réfection des enduits ciments sur toutes les surfaces extérieures habillant l'ensemble des façades de l'existant modifié.
- En finition, les enduits ciments extérieurs seront recouverts d'une peinture ton pierre, façon enduit à la chaux.

COUVERTURE

- La couverture sera restaurée selon nécessité en tuiles canal. Les tuiles anciennes seront posées en chapeau sur des tuiles en courant de teintes vieillies.
- 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.
- Les terrassons et parties de couverture réalisés en zinc seront conservés et rénovés le cas échéant en utilisant les matériaux d'origine.

MENUISERIES EXTÉRIEURES (Rue Alcide d'Orbigny)

En ce qui concerne les percements existants :

- Toutes les menuiseries extérieures et volets seront remplacés par des menuiseries en bois sur-mesure d'aspect identique.
- 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 proposées avec des carreaux plus hauts que larges et petits bois rapportés sur le vitrage, peintes en blanc ou gris clair.
- Les volets bois type persiennes (aux étages) et bois à lames (rez-de-chaussée) seront prévus et peints d'une teinte gris clair.
- La porte d'entrée de l'immeuble sera restaurée avec sa tierce en bois massif à panneaux de bois et imposte fixe assortie à la façade.

MENUISERIES EXTÉRIEURES (Cour intérieure)

Les menuiseries seront restaurées en conservant les encadrements existants :

- Les fenêtres en bois seront peintes d'une teinte gris clair.
- Les portes isoplans d'accès aux logements seront remplacées par des portes en bois massif à lames peintes d'une teinte gris clair.

MENUISERIES EXTÉRIEURES (Côté jardin)

- Non visibles de la rue, les porte-fenêtres en rez-de-jardin de la façade seront proposées en aluminium laqué gris anthracite.
- Aux 1er et 2ème étages, les fenêtres seront proposées en aluminium laqué de teinte blanche, les volets de type persienne métalliques seront installés et repliés en tableaux.

SERRURERIE ET GARDE-CORPS

- Concernant la coursière intérieure et la main courante de l'escalier, les garde-corps seront conservés et restaurés selon diagnostic puis peints en noir laqué.
- Concernant la façade côté rue, seules les fenêtres du 2ème étage nécessiteront un garde-corps. Il sera proposé une lisse métallique doublée d'une main courante en bois peinte aux couleurs des menuiseries.

ESPACES VERTS (Côté jardin)

Il sera procédé à la réfection du jardin à usage privatif, comprenant :

- L'aménagement paysager de massifs fleuris d'essences locales.
- L'engazonnement de la surface complète de l'espace.
- L'aménagement d'une terrasse en bois et des jardinières.



NOTRE PROJET

Appartement
AMOS-BARBOT

LOT
09

Appartement
JAILLOT

LOT
05

Appartement
CORDOUAN

LOT
01

Appartement
MASSIOU

LOT
10

Appartement
COLLÈGE

LOT
06

Appartement
ALBERT 1ER

LOT
02



Entrée immeuble

FAÇADE SUD OUEST - RUE A. D'ORBIGNY



Appartement
EVESCOT

LOT
12

Appartement
SAINT DOMINIQUE

LOT
08



Appartement
MINAGE

LOT
11

Appartement
ARCÈRE

LOT
07

Appartement
ORBIGNY

LOT
03+04
+13+14

Terrasse + jardin privatif

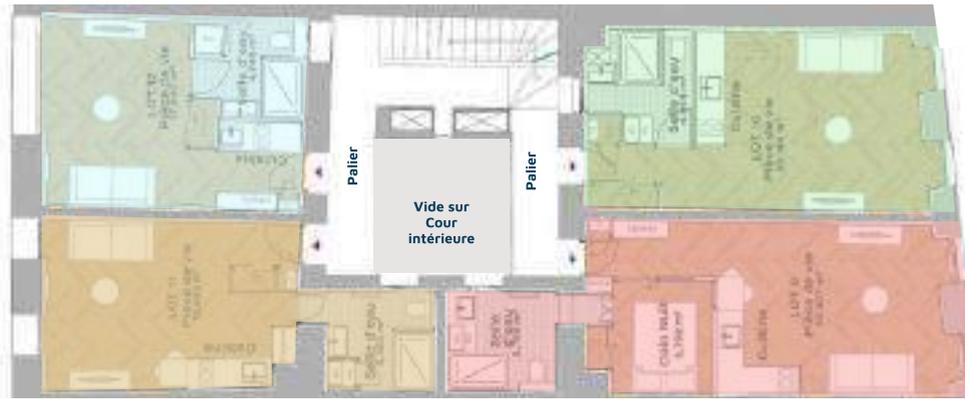
FAÇADE NORD EST - CÔTÉ JARDIN



LOT 12

LOT 11

Côté Jardin



Rue A. d'Orbigny

LOT 10

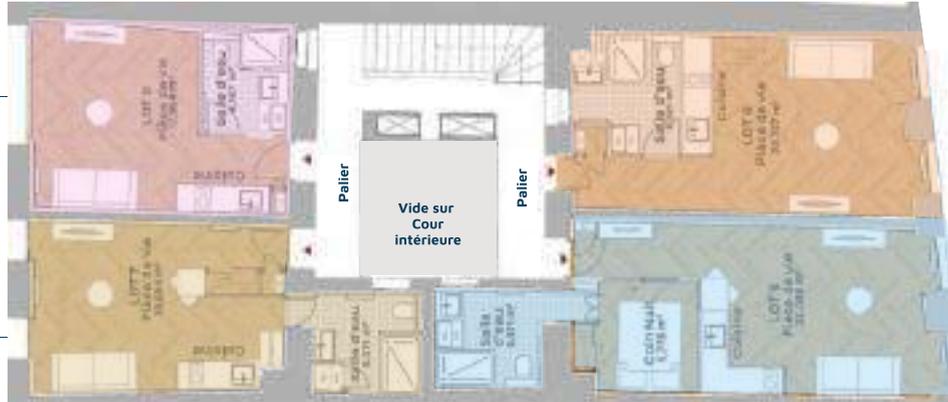
LOT 09

2^{ème} étage

LOT 8

LOT 07

Côté Jardin



Rue A. d'Orbigny

LOT 06

LOT 05

1^{er} étage

LOT 03+04
+13+14

Côté Jardin



Rue A. d'Orbigny

LOT 02

LOT 01

Rez-de-chaussée



VUES PROJÉTÉES



LOT T3 DUPLEX - Nous consulter



LOT 02 - ALBERT 1er



LOT 09 - AMOS-BARBOT



LOT 08 - SAINT DOMINIQUE



APPARTEMENTS CÔTÉ RUE

Le bâtiment sur rue propose une façade en pierre bien ordonnancée datant du XVIII^{ème} siècle.

Abritant **6 Studios** répartis sur trois niveaux, les appartements disposent de fenêtres de belle proportion sur la façade Sud garantissant une bonne luminosité naturelle permanente. De belles hauteurs sous plafond complètent l'ensemble et renforcent ainsi la sensation de volume.

Astucieusement aménagés et très bien équipés, à l'évidence ils offriront un cadre de vie confortable et agréable aux futurs occupants.

Iéal pour un pied à terre ou investissement locatif à deux pas du marché central.



Restauration
Appartement

CORDOUAN

- ▶ T1
- ▶ 25 m² utiles avant travaux
- ▶ Rez-de-chaussée

LOT
01



RUE ALCIDE D'ORBIGNY



Restauration
Appartement

ALBERT 1ER

LOT
02

- ▶ T1
- ▶ 29 m² utiles avant travaux
- ▶ Rez-de-chaussée

COUR INTÉRIURE



RUE ALCIDE D'ORBIGNY



Restauration
Appartement

JAILLOT

LOT
05

- ▶ T1 Bis
- ▶ 36 m² utiles avant travaux
- ▶ 1er étage



RUE ALCIDE D'ORBIGNY



Restauration
Appartement

COLLÈGE

LOT
06

- ▶ T1
- ▶ 29 m² utiles avant travaux
- ▶ 1er étage



Restauration
Appartement

AMOS-BARBOT

LOT
09

- ▶ T1 Bis
- ▶ 37 m² utiles avant travaux
- ▶ 2ème étage

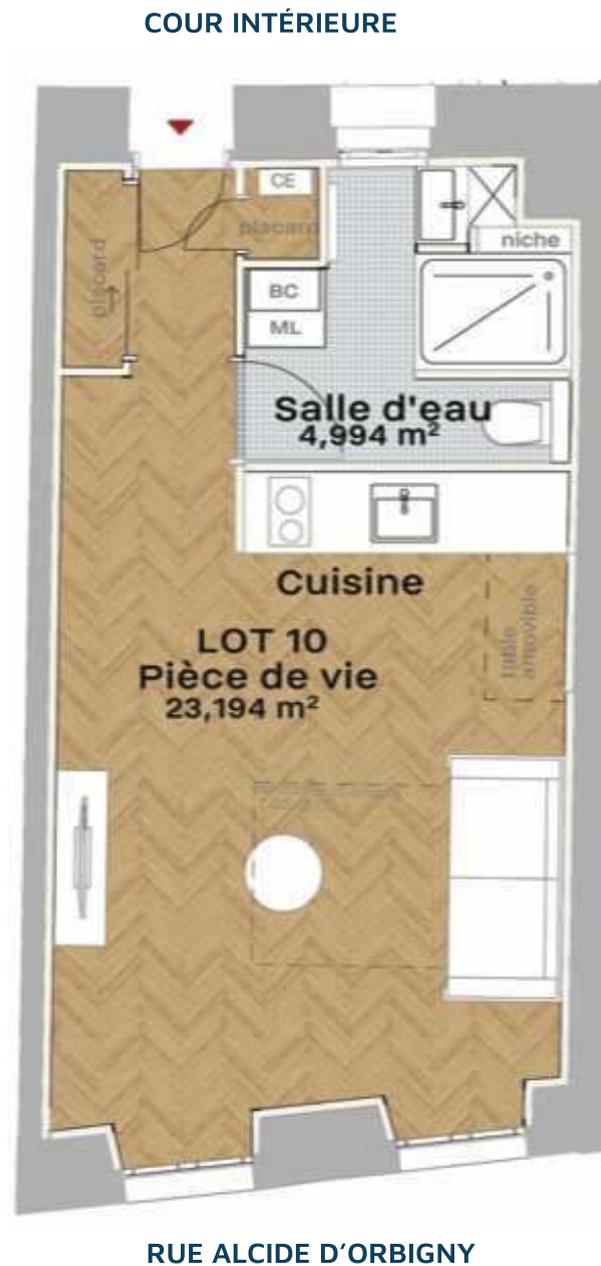


Restauration
Appartement

MASSIOU

LOT
10

- ▶ T1
- ▶ 30 m2 utiles avant travaux
- ▶ 2ème étage



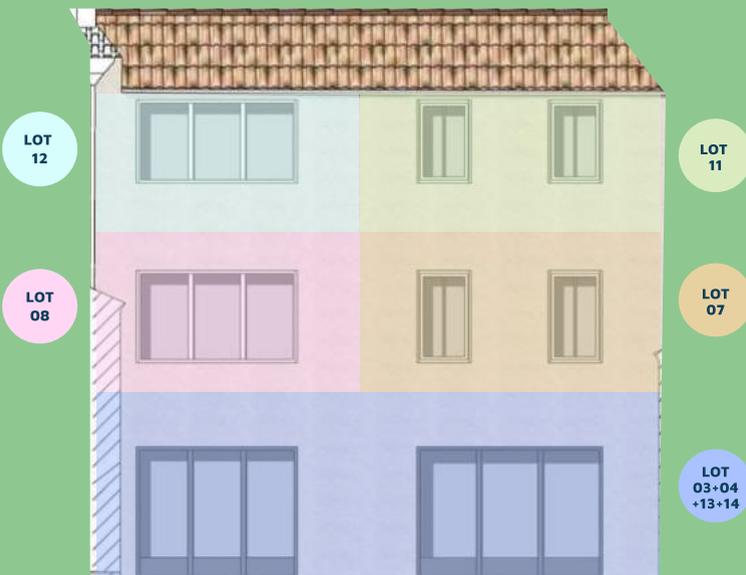
APPARTEMENTS CÔTÉ JARDIN

La façade côté jardin se veut résolument épurée, de style plus contemporain.
Menuiseries en aluminium, larges ouvertures et façade ton pierre feront la part belle à la lumière.

Constituée de seulement **5 appartements** distribués sur 3 niveaux et facilement accessibles, faites-le choix du lot qui vous correspond :

- **4 Studios** aux volumes homogènes, véritable concentré de notre savoir-faire en optimisation des espaces.
- **1 Type 3** aux volumes équilibrés où rien ne manque. Deux baies vitrées de belle proportion faciliteront l'accès à la terrasse et jardin privatif, véritable luxe en centre-ville.
Idéal pour une résidence principale.

Vivre au calme en centre-ville, c'est possible !



Restauration
Appartement

ARCÈRE

LOT
07

- ▶ T1
- ▶ 26 m² utiles avant travaux
- ▶ 1er étage côté jardin



Restauration
Appartement

LOT
08

SAINT DOMINIQUE

- ▶ T1
- ▶ 23 m² avant travaux
- ▶ 1er étage côté jardin

CÔTÉ JARDIN



COUR INTÉRIEURE



Restauration
Appartement

MINAGE

LOT
11

- ▶ T1
- ▶ 27 m² utiles avant travaux
- ▶ 2ème étage côté jardin

CÔTÉ JARDIN



Restauration
Appartement

EVESCOT

LOT
12

- ▶ T1
- ▶ 23 m² utiles avant travaux
- ▶ 2ème étage côté jardin



Restauration
Appartement

ORBIGNY

LOT
03+04
+13+14

- ▶ T3
- ▶ 55 m2 utiles avant travaux
- ▶ Jardin privatif avec Terrasse 77 m2
- ▶ Rez-de-jardin



VUE PROJÉTÉE



FAÇADE APPARTEMENTS CÔTÉ JARDIN



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**.







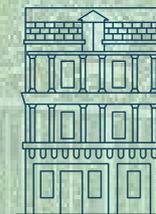
Réalisation Marie Clémentine VERNET - Surfaces, plans et photos non contractuels.
Toute reproduction interdite.

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