

LE COMPTOIR DES
—
TOPOGRAPHES

**11^{BIS}
& 13**

**IMPASSE DU COLLÈGE
RUE DU COLLÈGE**

RUE
du COLLÈGE

RESTAURATION DE 8 APPARTEMENTS ET 1 MAISON DE VILLE
ENTRE LA PLACE DE VERDUN ET LE MARCHÉ CENTRAL
11 BIS IMPASSE DU COLLÈGE & 13 RUE DU COLLÈGE - 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.**



Ancienne Porte du collège qui abrite la cour de la Chapelle Fromentin,
située à 100 mètres du projet **Le Comptoir des Topographes**.

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

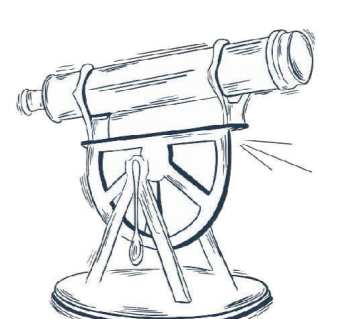
Fondateur Dirigeant



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 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.



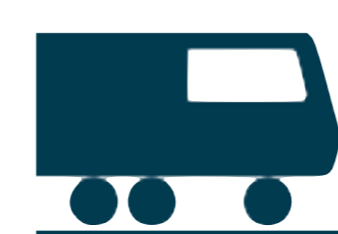
Des industries de pointe, Alstom, Rhodia, Solvay ...



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, 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

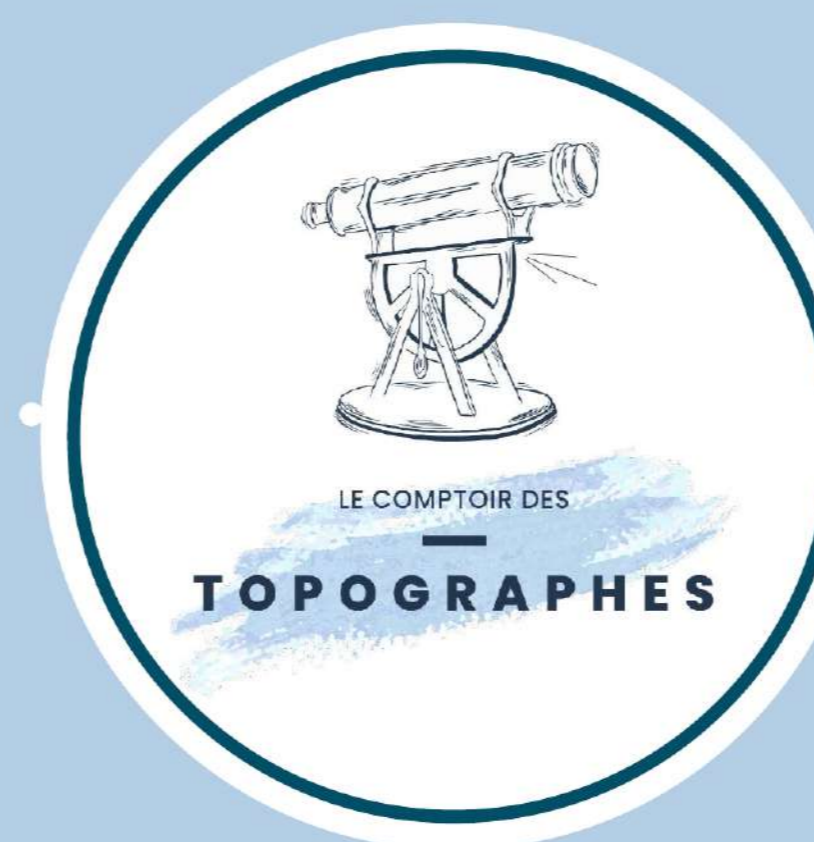
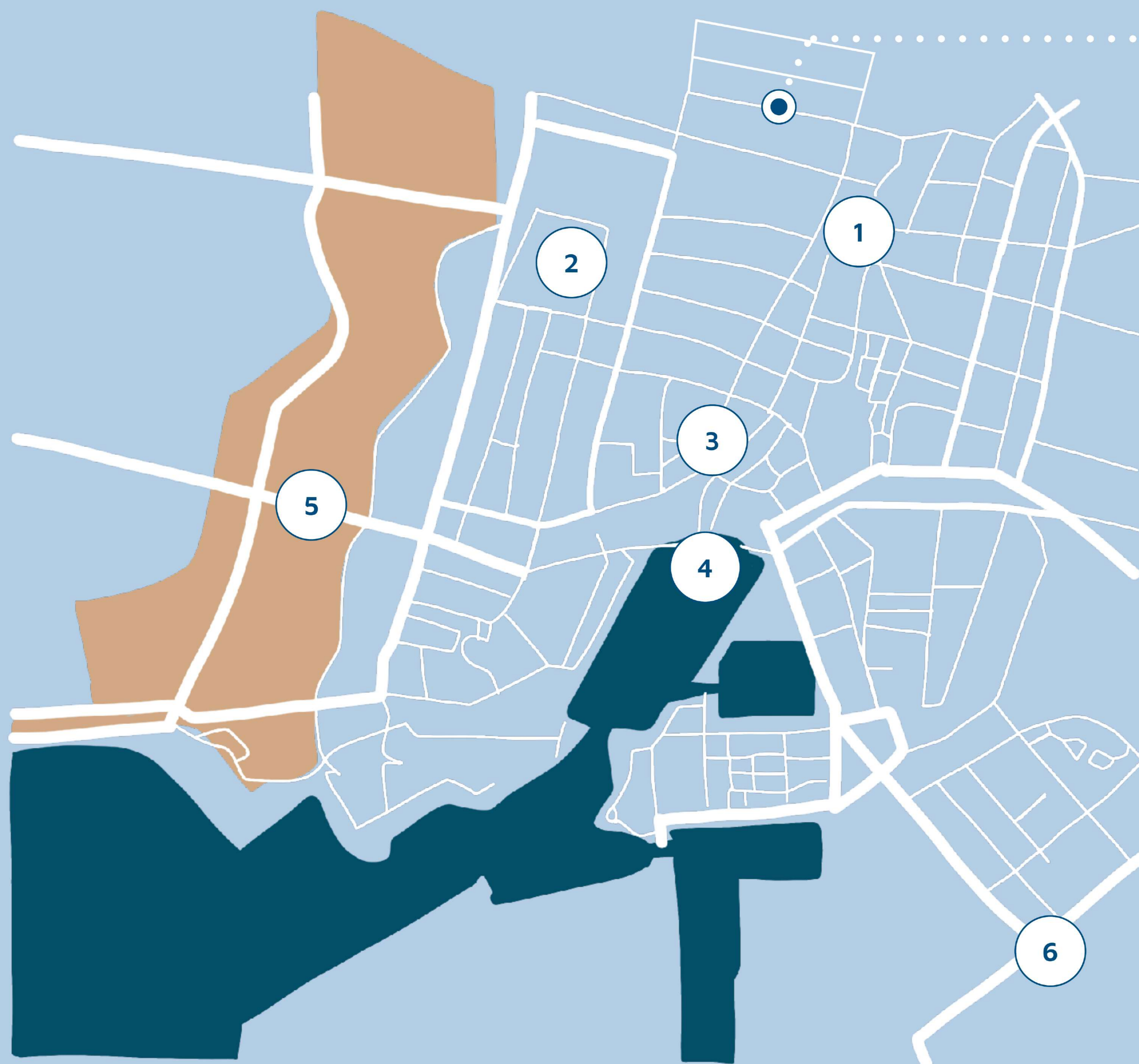


UNE SITUATION ATTRACTIVE

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



PLACE DE VERDUN



HOTEL DE VILLE



VIEUX PORT

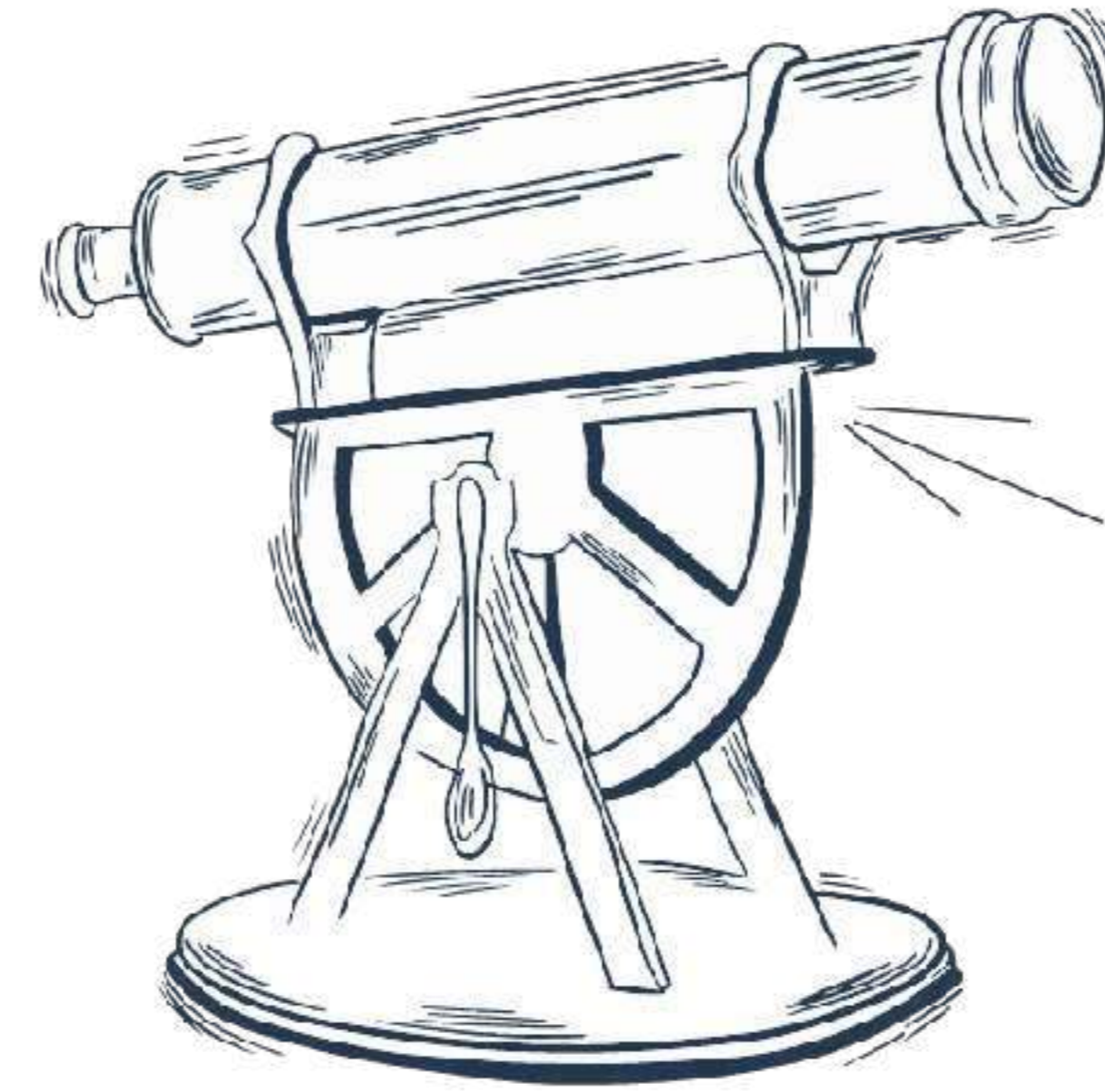


PARC CHARRUYER



LA GARE





LE COMPTOIR DES
—
TOPOGRAPHES

PLUS DE 6 000 ANS D'HISTOIRE...

Il faut remonter à l'Antiquité pour trouver les premières traces de la science topographique en Asie Mineure.

Mais c'est avec les Romains qu'apparaissent les précurseurs des géomètres-experts d'aujourd'hui. Leur mission est de mesurer le sol de l'Empire pour établir un cadastre.

C'est aussi aux Romains que l'on doit les premiers bornages.

En 1439, l'établissement de la taille, impôt direct calculé à partir des biens fonciers, entraîne la réalisation de plans parcellaires.

Au XVI^e siècle sont créés les offices d'arpenteurs royaux. Il faut attendre l'Empire pour que soit créé le cadastre parcellaire. Le corps des géomètres-arpenteurs voit le jour,

ils mettront quarante ans pour couvrir l'ensemble du territoire national.

Le métier de géomètre est considéré comme l'un des plus vieux au monde. Il s'est enrichi au fil des siècles pour jouer aujourd'hui un rôle clé sur les questions de l'habitat, de l'aménagement ou du développement des territoires.

Ce métier, c'était celui de **Thierry Coutant**.

Afin d'honorer sa mémoire, chaque appartement porte le nom d'un de nos projets auxquels il aura participé.

C'est donc tout naturellement et avec une vive émotion que nous lui dédions ce Comptoir.



LE PROJET LE COMPTOIR DES TOPOGRAPHES

Venez découvrir **Le Comptoir des Topographes**, un projet de restauration exclusif au coeur du centre historique de La Rochelle.

Idéalement situé entre la Place de Verdun et le marché central à seulement 5 minutes à pied, il constitue une adresse privilégiée dans un quartier réputé calme.

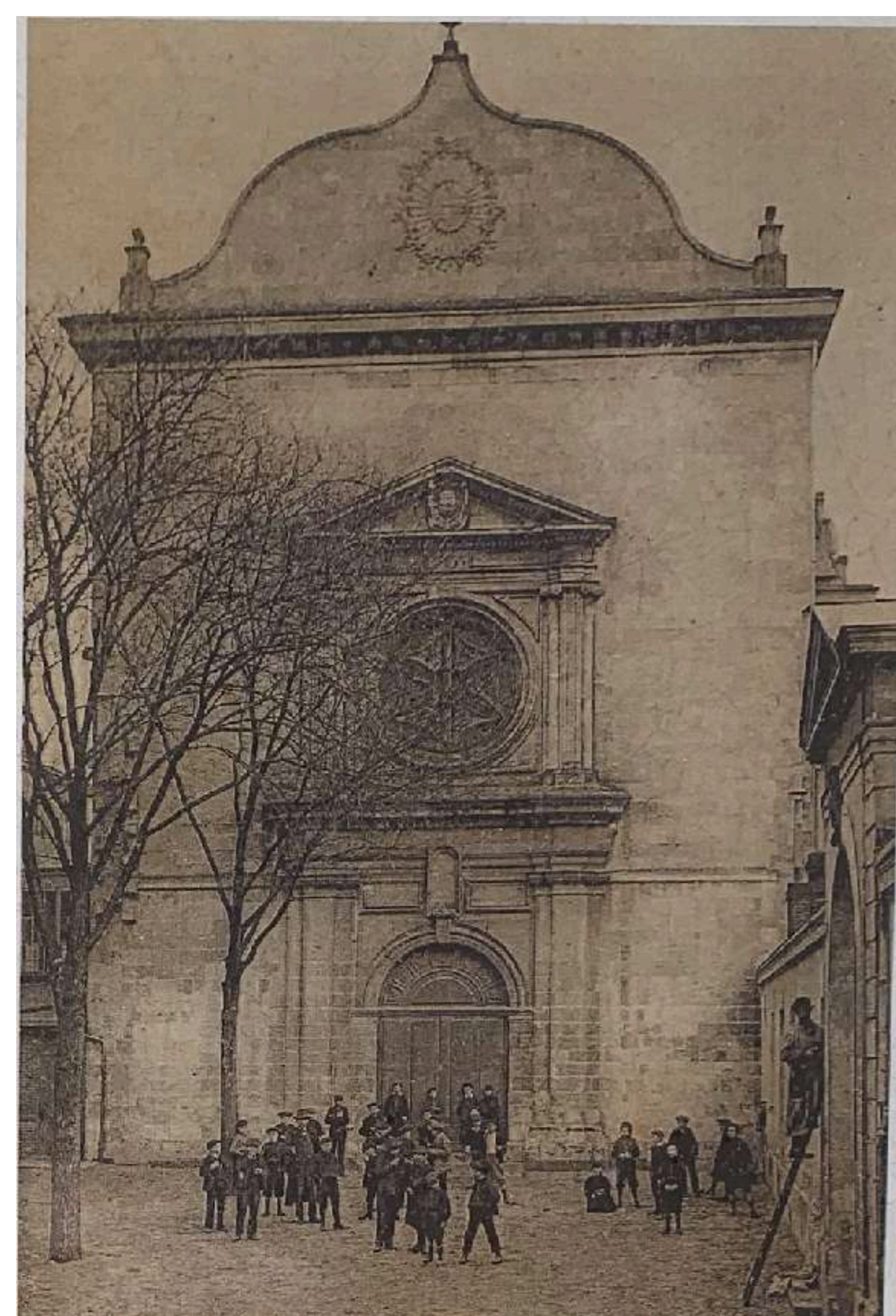
Huit appartements du T1 au T3 dont certains avec extérieur (jardin, balcon) seront proposés au bout d'une petite impasse.

Accessible depuis la rue du Collège, **une maison de ville indépendante** de type 4 avec cour privative complètera l'ensemble.

À l'évidence, un **projet à taille humaine** qui saura s'intégrer à son environnement pour offrir à ses occupants un cadre de vie très agréable au quotidien.



Impasse du collège



Renommée dans l'Histoire de La Rochelle, la rue du Collège abrite la Chapelle Fromentin bâtie en 1638 à l'initiative des Jésuites qui assurèrent par ailleurs la direction du collège de 1630 à 1762. Le collège Fromentin est inscrit en 1969 au titre des Monuments Historiques et l'ancienne Chapelle abrite aujourd'hui le Centre Chorégraphique National.

A travers **Le Comptoir des Topographes**, 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.**

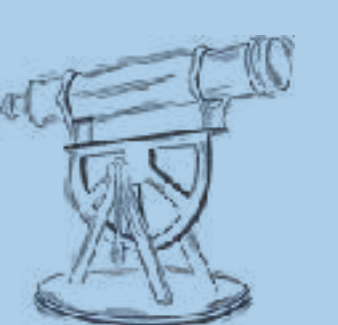
Si ces charges sont supérieures au loyers perçus au cours d'une année, on parlera alors de déficit foncier.

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.

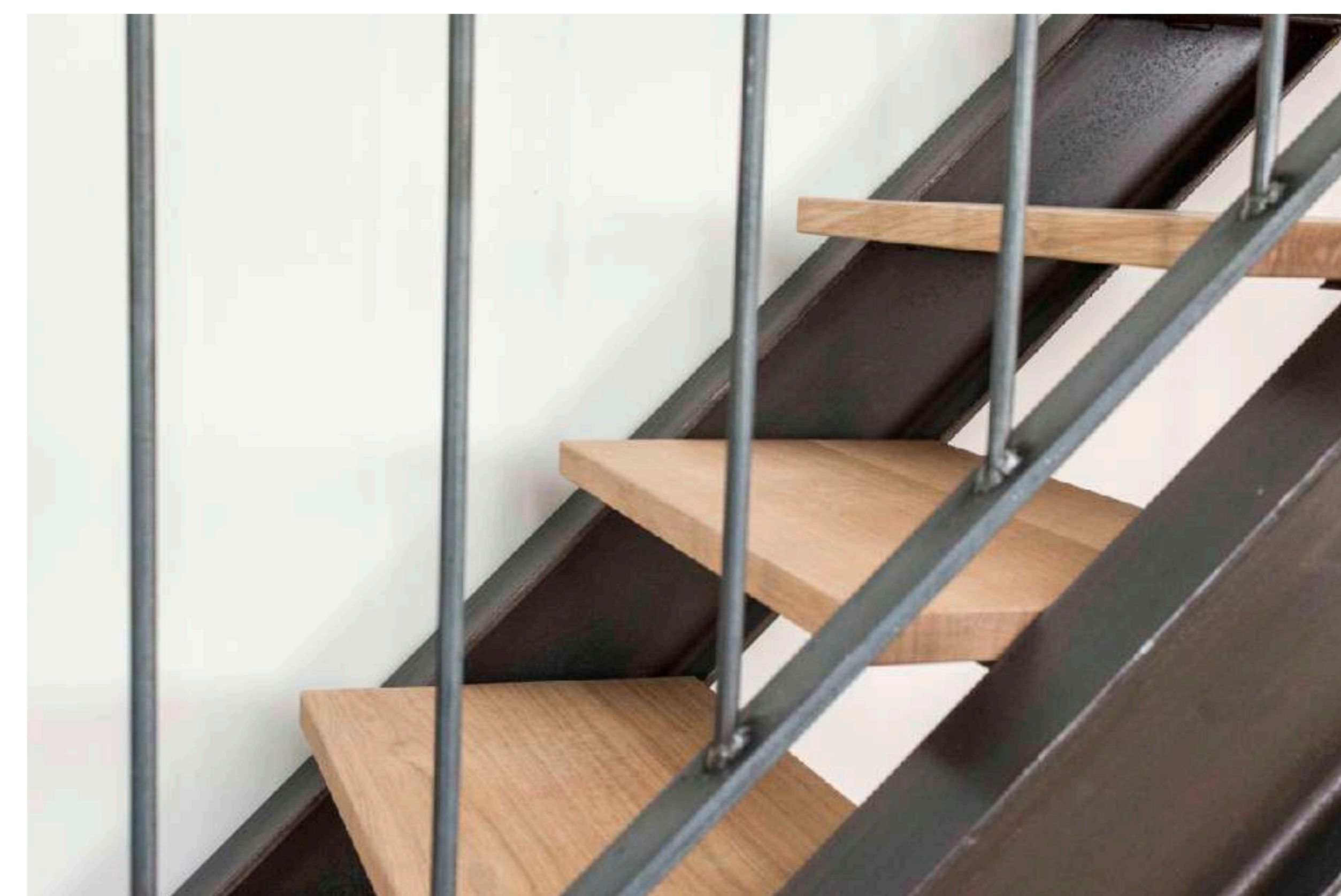
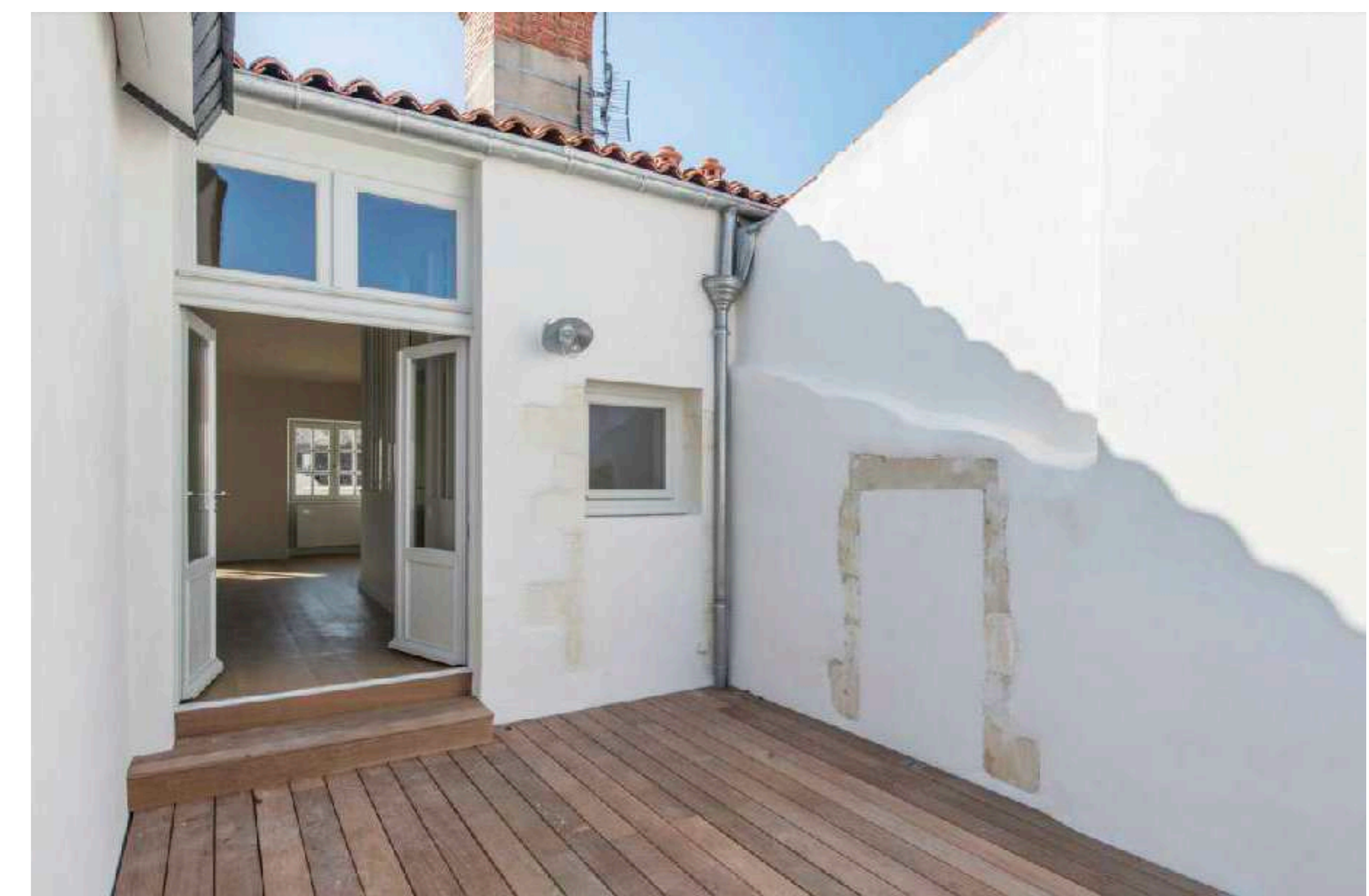
Pour chaque appartement nous travaillons à :

- **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 comprenant 2 immeubles situés en Site Patrimonial Remarquable.

11^{Bis} Impasse du Collège

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

En conséquence, il est proposé :

- La restauration complète de la façade principale coté impasse ainsi que sa façade arrière.
- La réouverture des fenêtres d'origine aujourd'hui fermées ou occultées partiellement.
- 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.

A cette adresse seront proposés **8 lots d'habitation** et **1 local vélos commun**.

13 Rue du Collège

- Création d'une cour-jardin en fond de parcelle.
- Surélévation en R+2 du volume habitable existant conformément aux règles d'urbanisme en vigueur.

A cette adresse sera proposé **1 lot d'habitation** de type Triplex **avec cour privative**.



Rue du Collège



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.
- Concernant la surélévation du bâtiment situé 13 rue du Collège, les travaux de maçonnerie coté rue seront effectués en pierres de taille massives conformément à la demande des Architectes des Bâtiments de France.

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.

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.
- Les portes d'entrée existantes seront remplacées par des portes en bois à lames présentant une typologie plus adaptée.
- 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 arrière et non visible de la rue :

- Les ouvertures existantes seront conservées, notamment les percements avec des encadrements en pierres de taille.
- Les menuiseries de conception ancienne seront remplacées en bois, avec des carreaux plus hauts que larges et petits bois rapportés sur le vitrage, peintes en blanc ou gris clair.
- Les baies type atelier (au n°13) seront projetées en aluminium laqué.

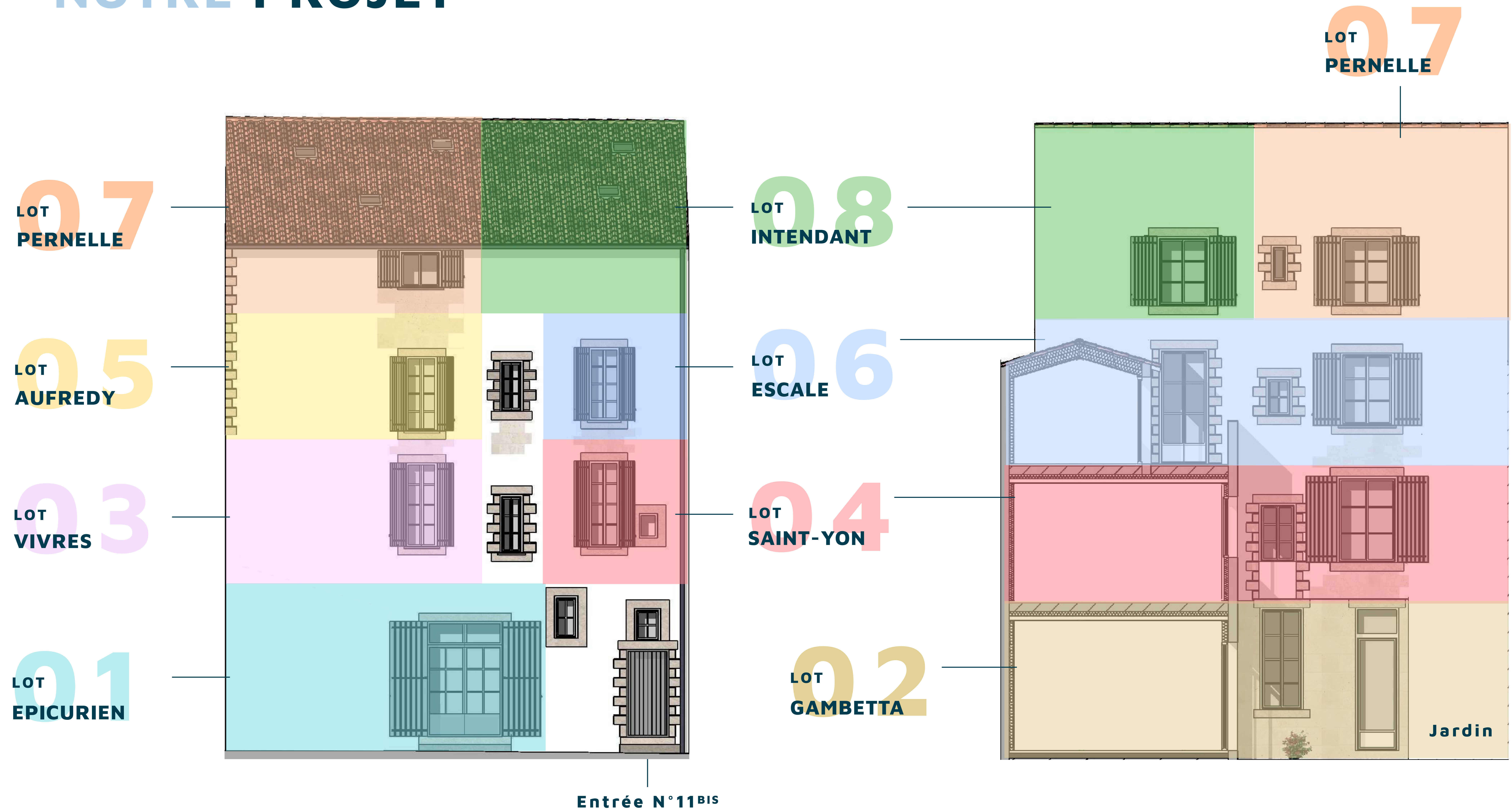
La menuiserie type atelier sur rue (au n°13) sera réalisée en bois conformément à la demande des Architectes des Bâtiments de France, l'occultation sera assurée par des stores intérieurs.

SERRURERIE ET GARDE-CORPS

- Les garde-corps du bâtiment situé 13 rue du Collège seront réalisés en aluminium laqué.
- A noter la présence d'une poutre métallique type IPN en façade sur rue qu'il conviendra de mettre aux couleurs de l'ensemble type atelier en remplacement de l'ancienne porte de garage.



NOTRE PROJET



FAÇADE EST
IMPASSE DU COLLÈGE

FAÇADE OUEST - COUR INTÉRIEURE
IMPASSE DU COLLÈGE



VUES PROJÉTÉES



LOT 04 - SAINT-YON



LOT 06 - ESCALE



LOT 03 - VIVRES



LOT 02 + 04 - DUPLEX

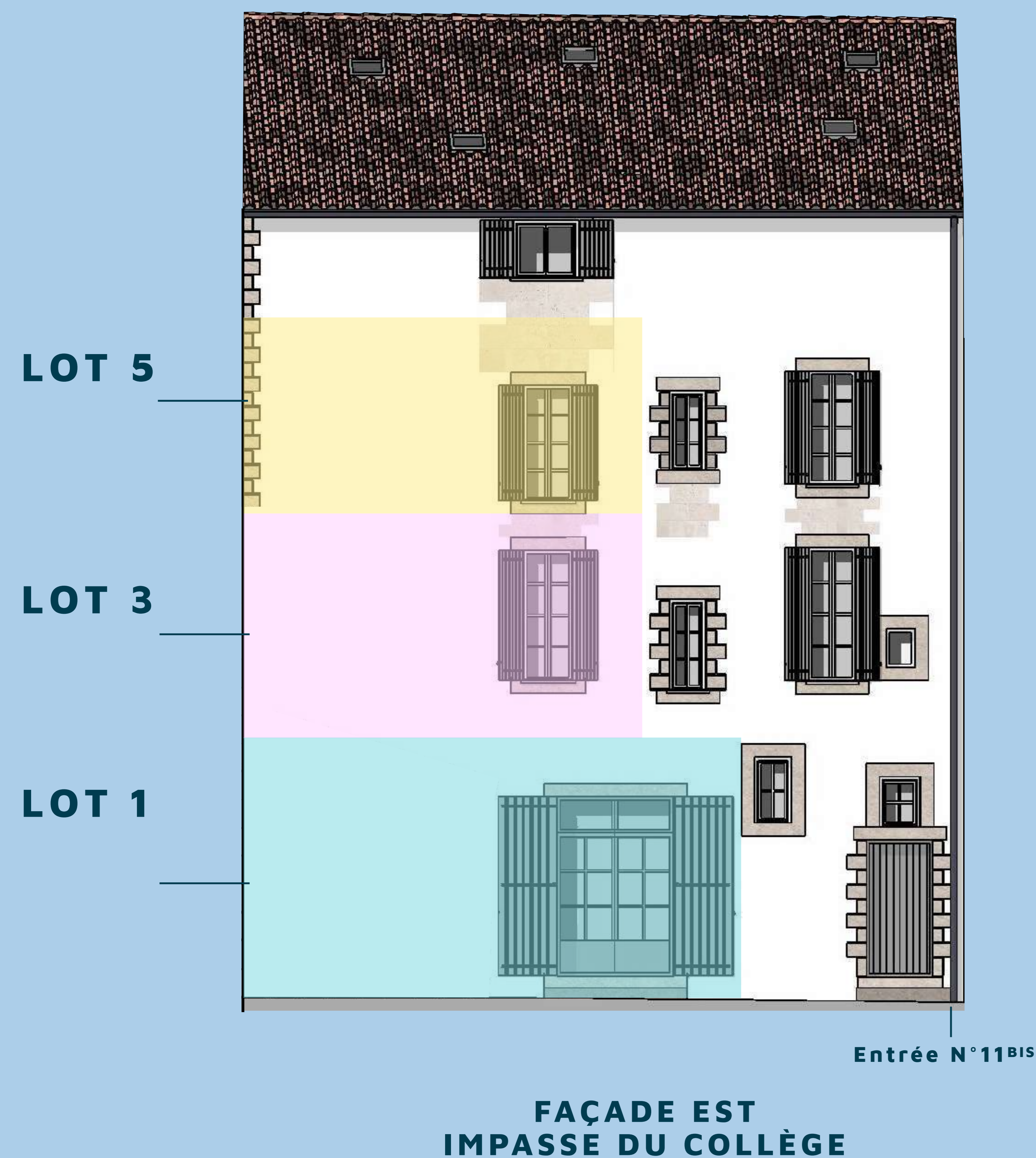


3 STUDIOS

Situés au calme au bout d'une petite impasse baignée d'une lumière Est.

Véritable concentré de notre savoir-faire en aménagement intérieur et optimisation des espaces.

Le choix des matériaux et la qualité de la restauration en feront des appartements très agréables à vivre au quotidien.

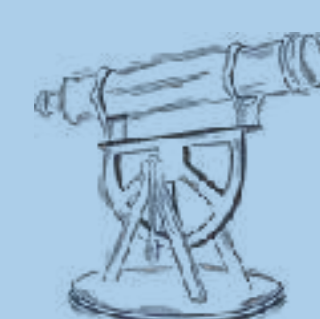


LOT 01 ÉPICURIEN

- ▶ T1
- ▶ 27 m² avant travaux
- ▶ Rez-de-chaussée



IMPASSE DU COLLÈGE



LOT 03 VIVRES

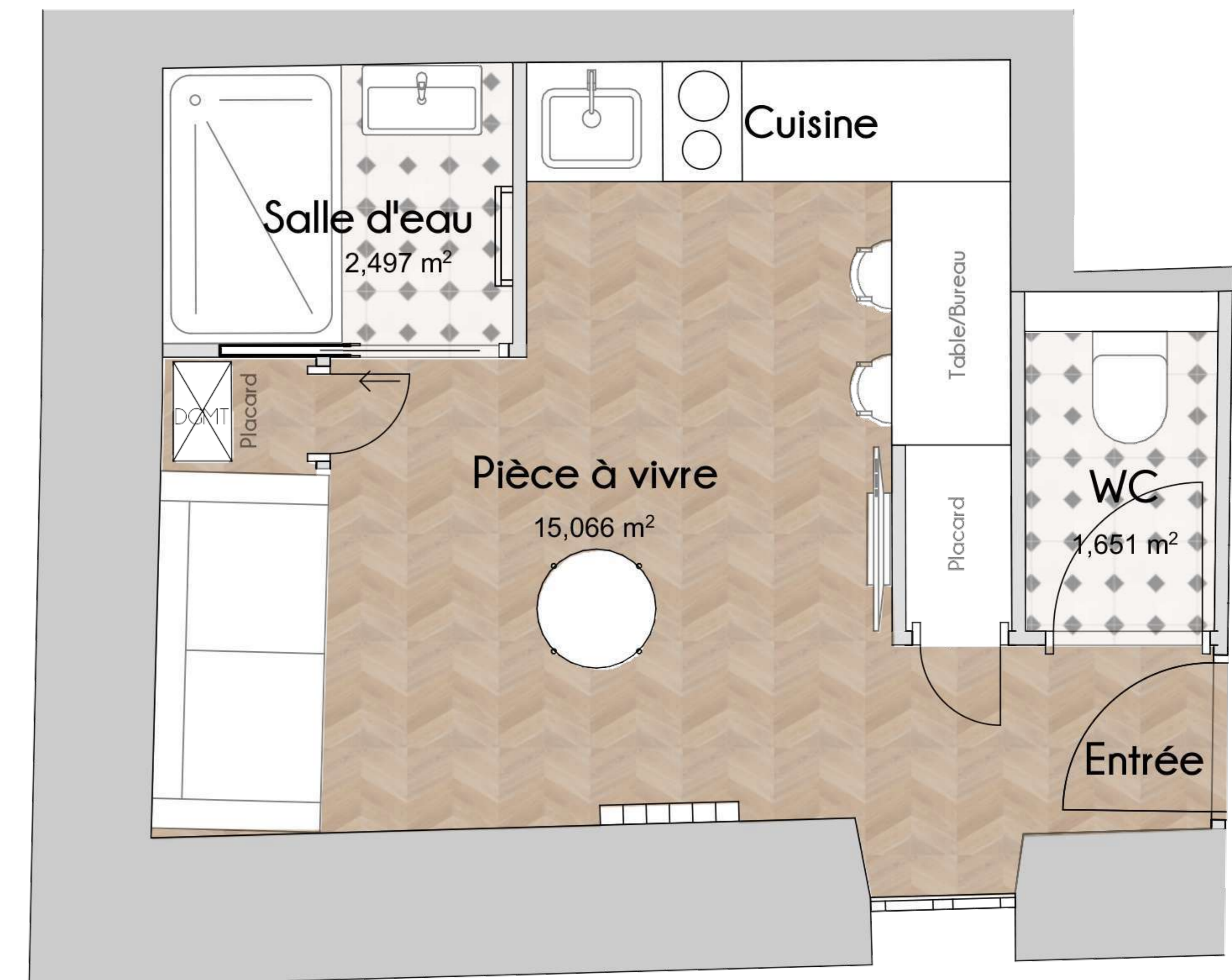
- ▶ T1
- ▶ 22 m² avant travaux
- ▶ 1er étage



IMPASSE DU COLLÈGE

LOT 05 AUFREDY

- ▶ T1
- ▶ 19 m² avant travaux
- ▶ 2ème étage



IMPASSE DU COLLÈGE



LOT 02 GAMBETTA

- ▶ T2
- ▶ 45 m² avant travaux
- ▶ Jardin 18 m² + Terrasse 9 m²
- ▶ Rez-de-chaussée sur cour intérieure

Accédez sans difficultés à ce vaste T2 bien proportionné, orienté Sud / Ouest et où rien ne manque.

Bel espace à vivre avec cuisine équipée et coin salon, une chambre indépendante avec dressing et salle d'eau.

Le tout en communication directe avec un jardin paysagé de 18 m² et sa terrasse bois, véritable plus !

Idéal pour un pied à terre à 5 minutes du marché central.



Communs

IMPASSE DU COLLÈGE



LOT 04 SAINT-YON

- ▶ T2
- ▶ 63 m² avant travaux
- ▶ 1er étage

Laissez-vous séduire par ce T2 de belle proportion aux volumes équilibrés offrant une circulation fluide.

Idéalement réparti entre une pièce à vivre de 35 m² avec cuisine équipée et une belle chambre au calme sur cour avec penderie et salle d'eau attenante.

Triple exposition Sud / Est / Ouest pour une luminosité naturelle continue.



IMPASSE DU COLLÈGE



LOT 02 GAMBETTA + LOT 04 SAINT-YON

- ▶ T4
- ▶ 108 m² avant travaux
- ▶ Jardin 18 m² + Terrasse 9 m²
- ▶ Rez-de-chaussée + 1^{er} étage sur cour intérieure

À LA RECHERCHE D'ESPACE, ENVIE DE PRENDRE L'AIR ?

En réunissant les lots 2 et 4, faites-vous plaisir à aménager ce T4 proposé en duplex. Naturellement distribué entre espace à vivre au RDC et chambres avec salles d'eau à l'étage.

Lumineux de par une belle proportion d'ouvertures et une exposition favorable. Profitez au calme et sans vis-à-vis du jardin avec sa terrasse en L.

Possibilité d'installer un ascenseur privatif si besoin (en option).
Un parfait compromis entre l'appartement et la maison de ville !



REZ-DE-CHAUSSÉE



1^{ER} ÉTAGE

IMPASSE DU COLLÈGE



LOT 06 ESCALE

- ▶ T3
- ▶ 59 m² avant travaux
- ▶ Balcon privatif 7 m²
- ▶ 2^{ème} étage

Beaucoup de charme pour ce T3 traversant à personnaliser selon vos envies.

Triple exposition et balcon privatif de 7m² accessible coté salon et attendant à l'une des chambres orientée sur cour.

Un vrai plus pour se sentir bien chez vous.



IMPASSE DU COLLÈGE



LOT 07 PERNELLE

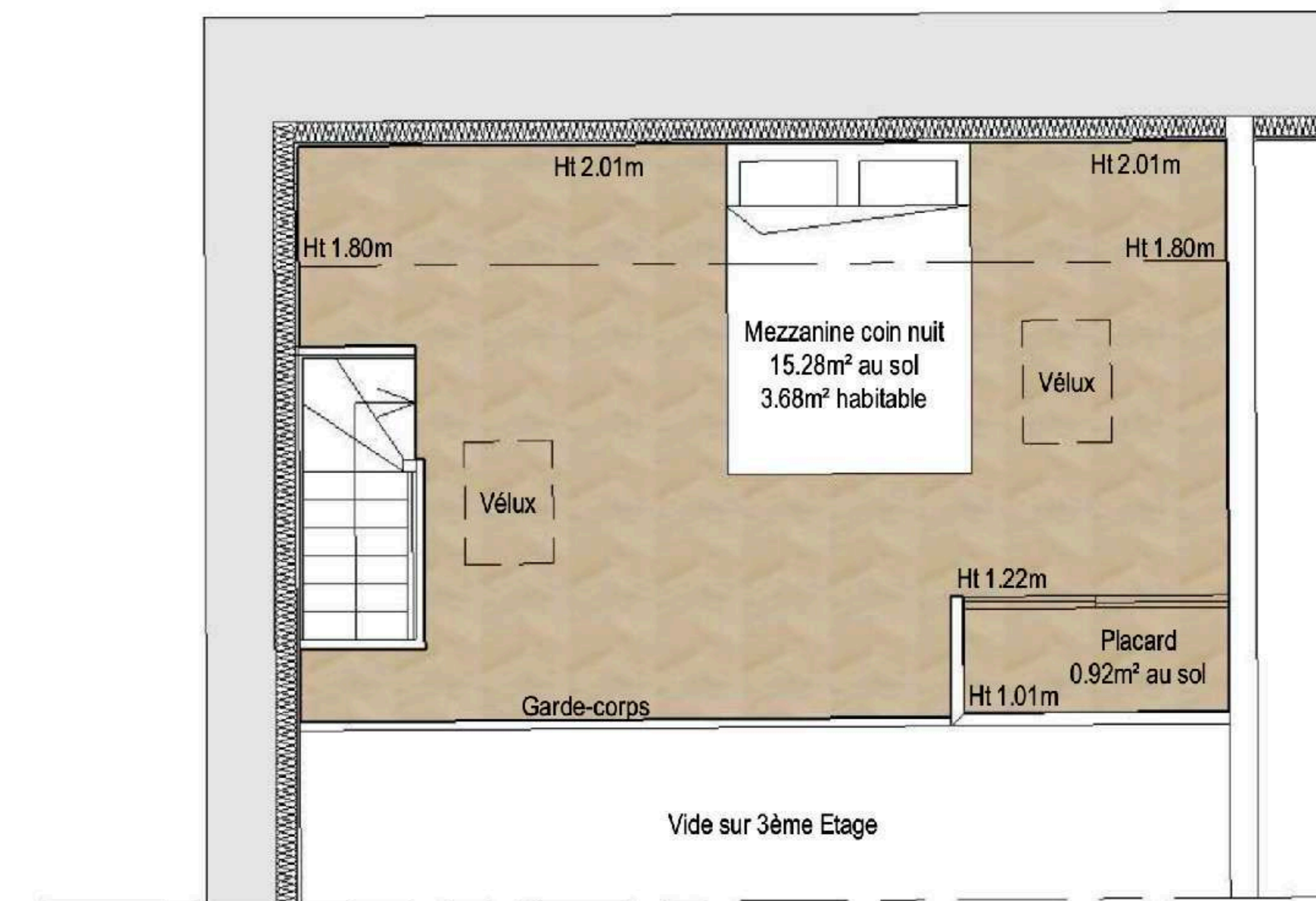
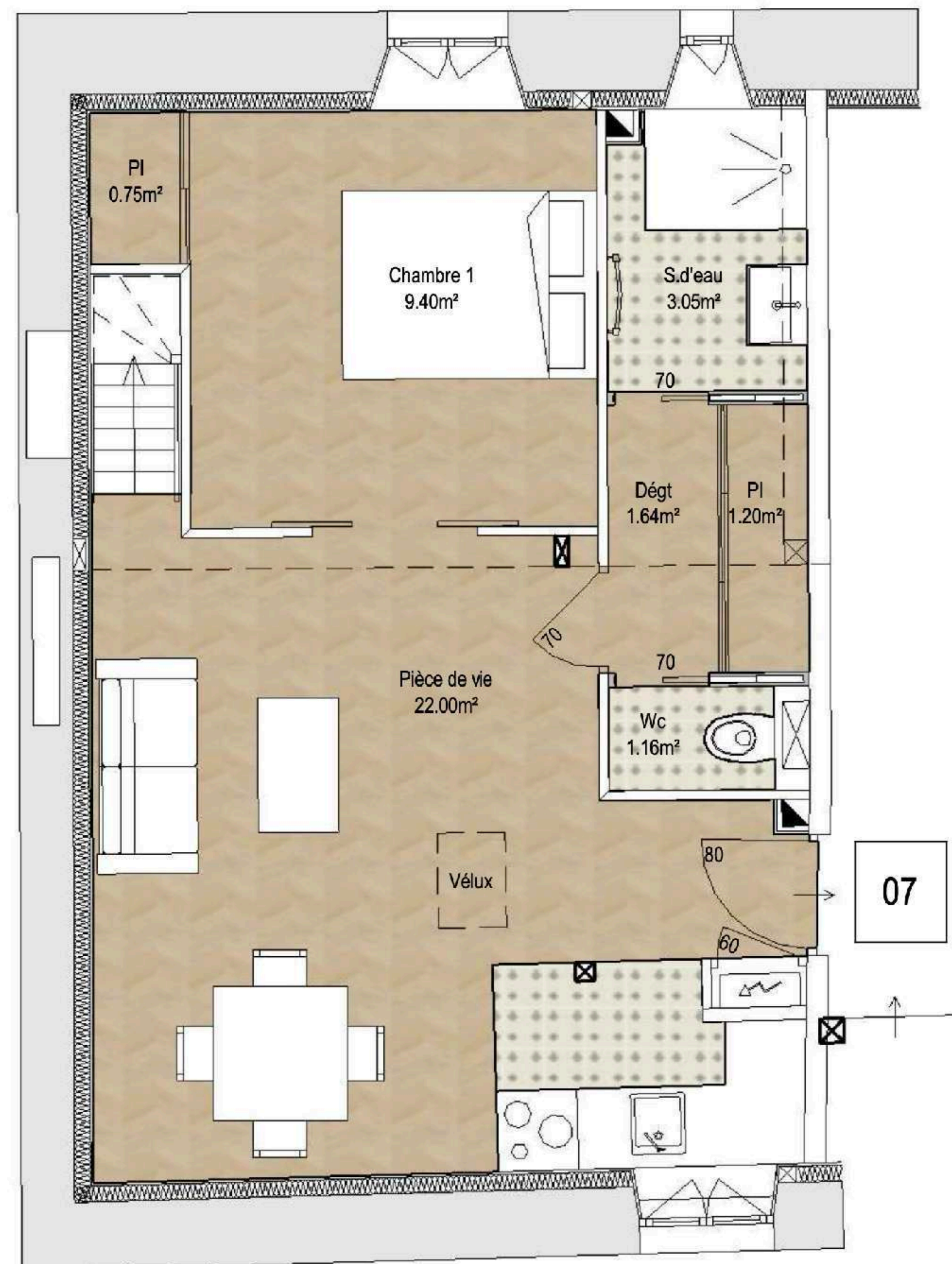
DERNIER ÉTAGE SANS VIS-À-VIS AVEC VUE SUR LES TOITS.

Astucieusement aménagés et bien équipés, ils offrent une belle pièce à vivre avec cuisine ouverte et un espace nuit indépendant en mezzanine.

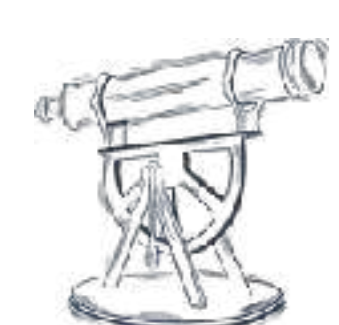
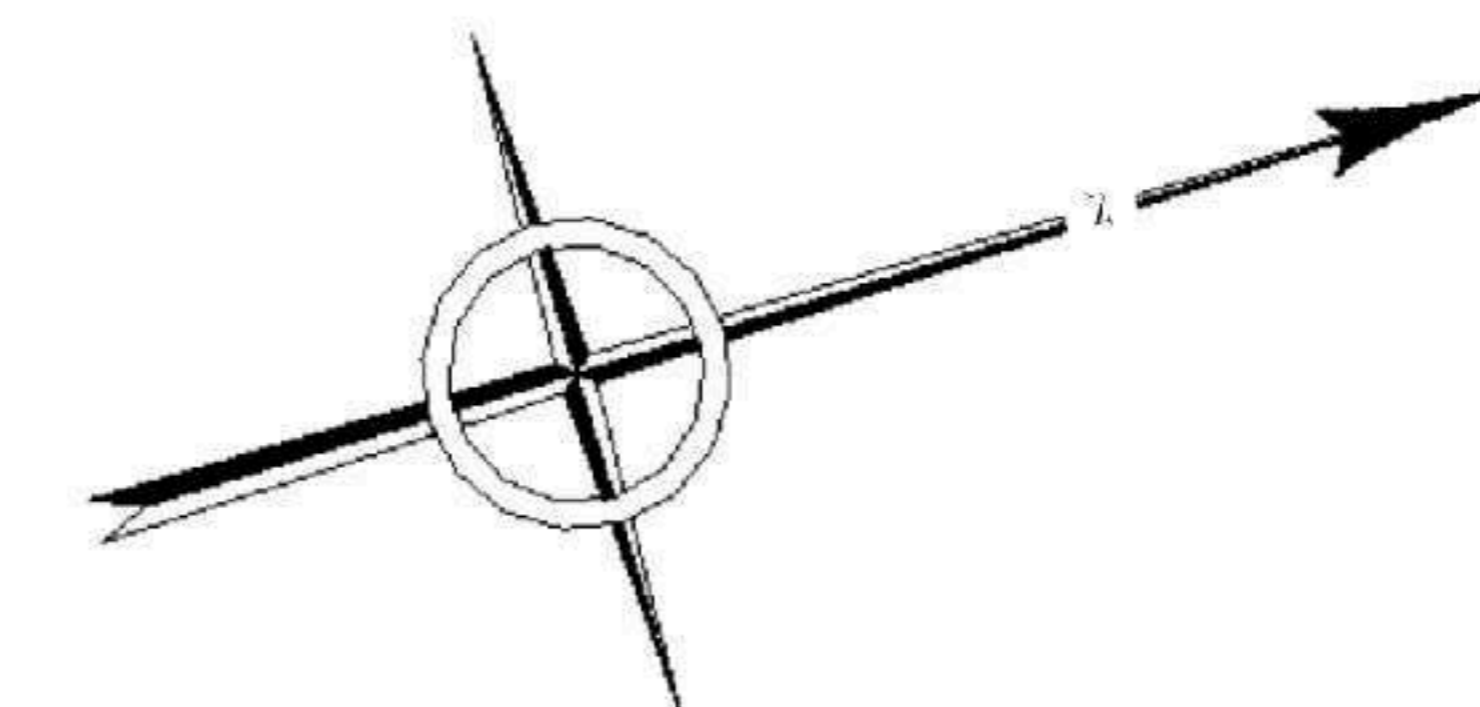
Des châssis vitrés existants en toiture viendront en complément des ouvertures en façade Ouest pour un apport de lumière zénithale.

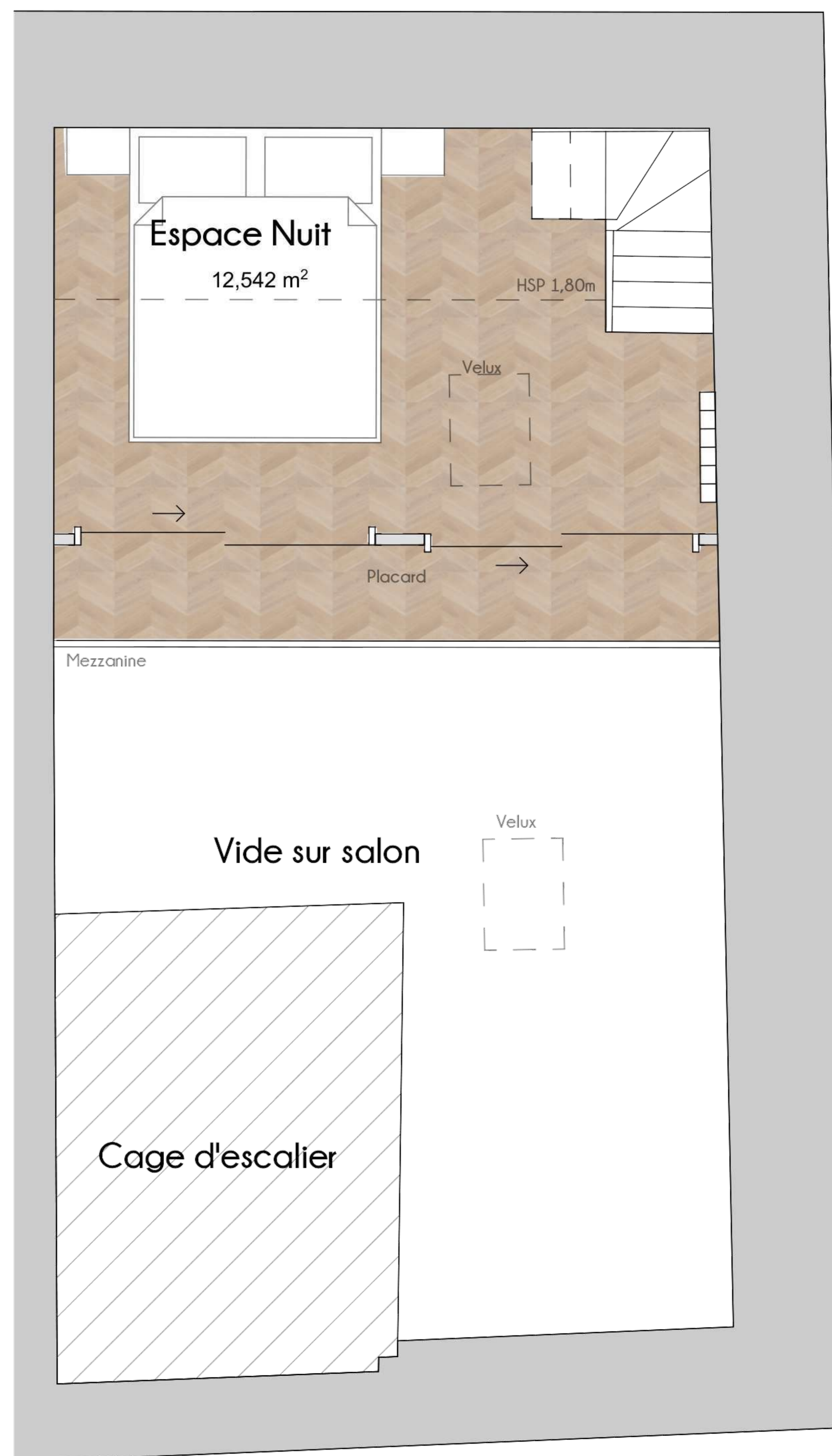
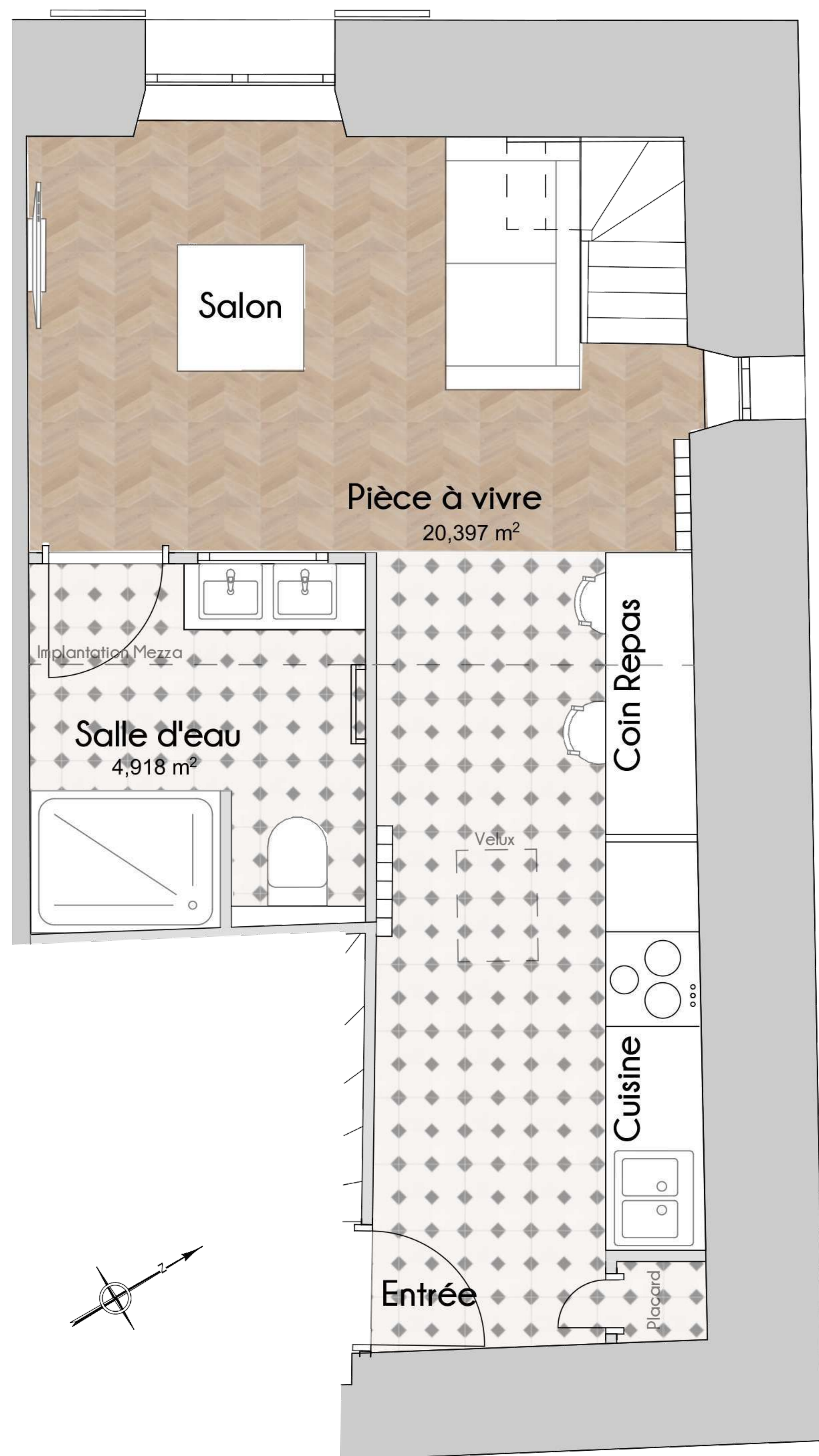
A l'évidence, deux appartements cosy au charme fou.

- ▶ T2
- ▶ 43 m² avant travaux
- ▶ 3ème étage + Mezzanine



MEZZANINE



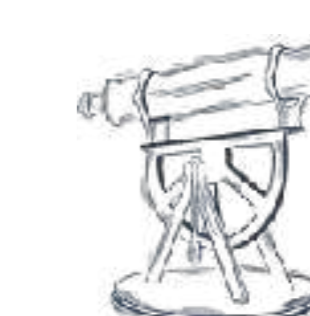


MEZZANINE

IMPASSE DU COLLÈGE

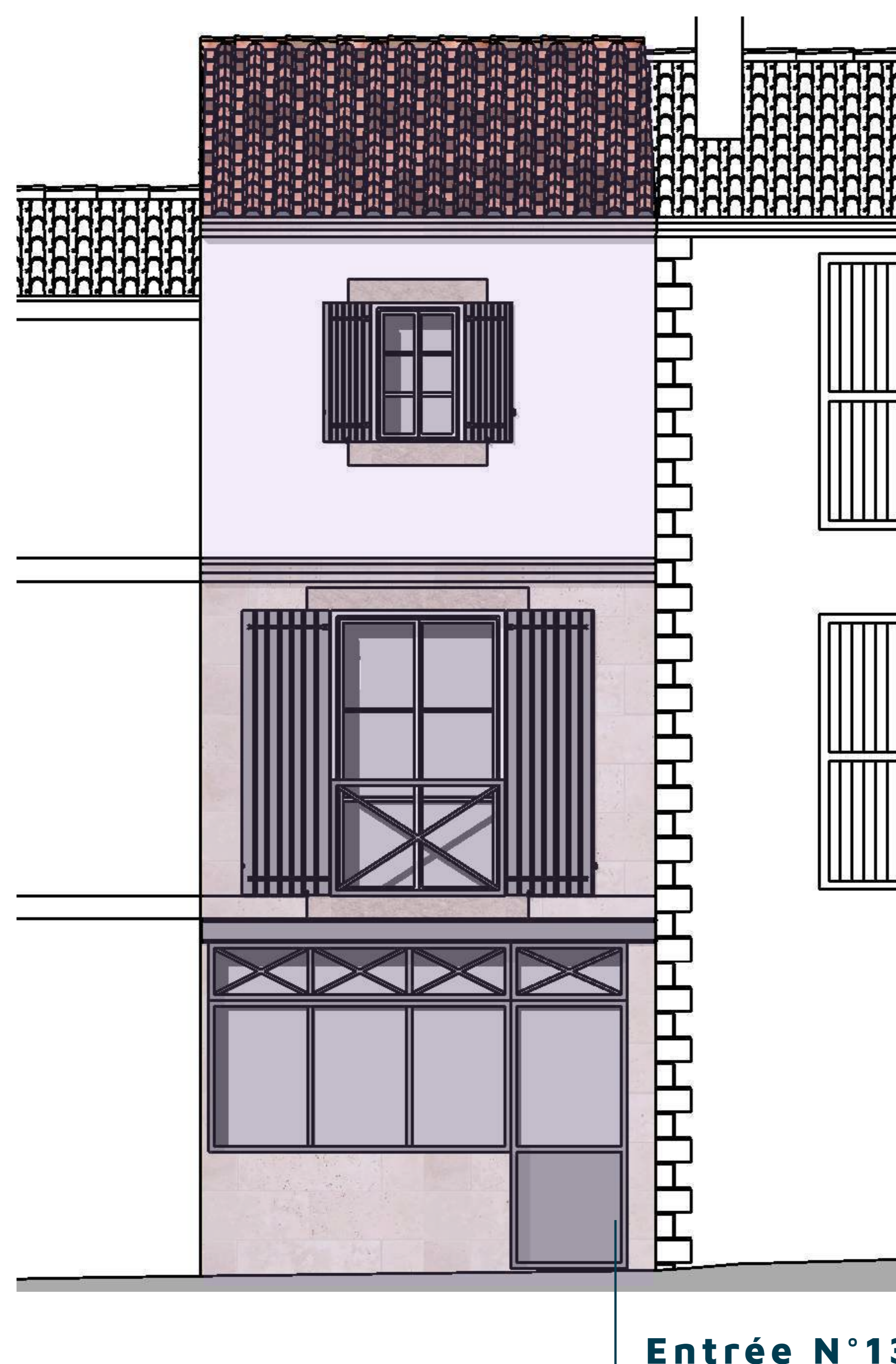
LOT 08 INTENDANT

- ▶ T1 Bis
- ▶ 33 m² avant travaux
- ▶ 3ème étage + Mezzanine



LOT 9 MINAGE

- ▶ T4
- ▶ 100 m² avant travaux
- ▶ Jardin 9m² + terrasse 7m² + balcon 6m²
- ▶ Rez-de-chaussée + 1^{er} étage + 2^{ème} étage



FAÇADE NORD
RUE DU COLLÈGE

PLUTÔT MAISON DE VILLE ?

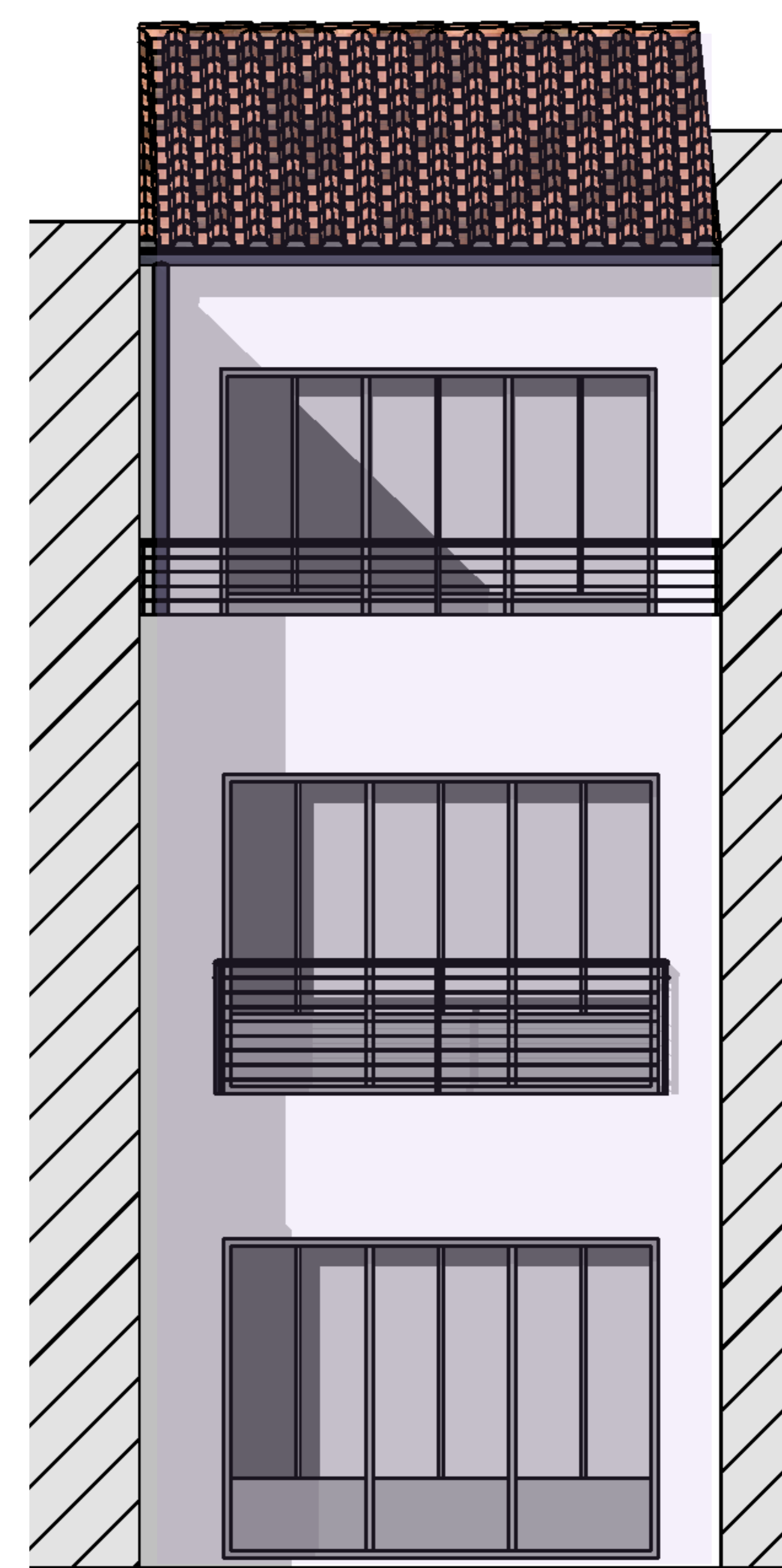
Rare en centre ville.

Maison T4 traversante avec jardin paysagé et terrasse orientés Sud, au calme et sans vis-à-vis.

Atypique puisque proposée sur 3 niveaux avec plusieurs possibilités d'aménagement selon vos envies et vos besoins.

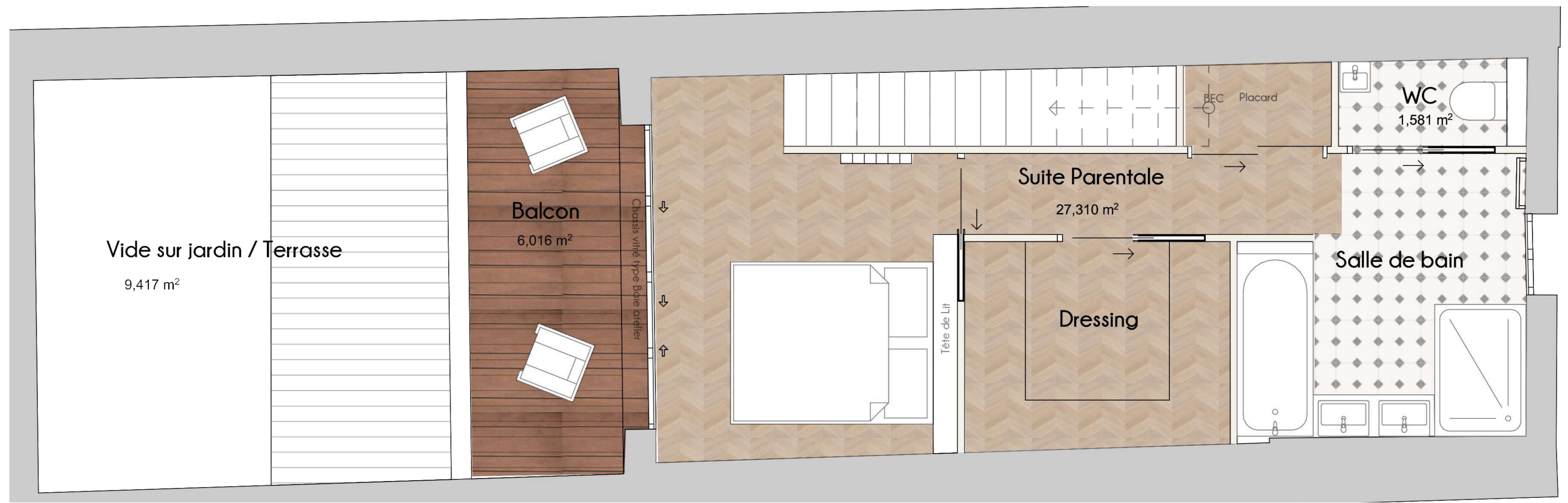
Avec ses menuiseries de style baies atelier c'est un esprit loft qui se dégage.

Petit plus : un balcon de 6m² attenant à la suite parentale du dernier étage vous attend pour de purs moments de détente.



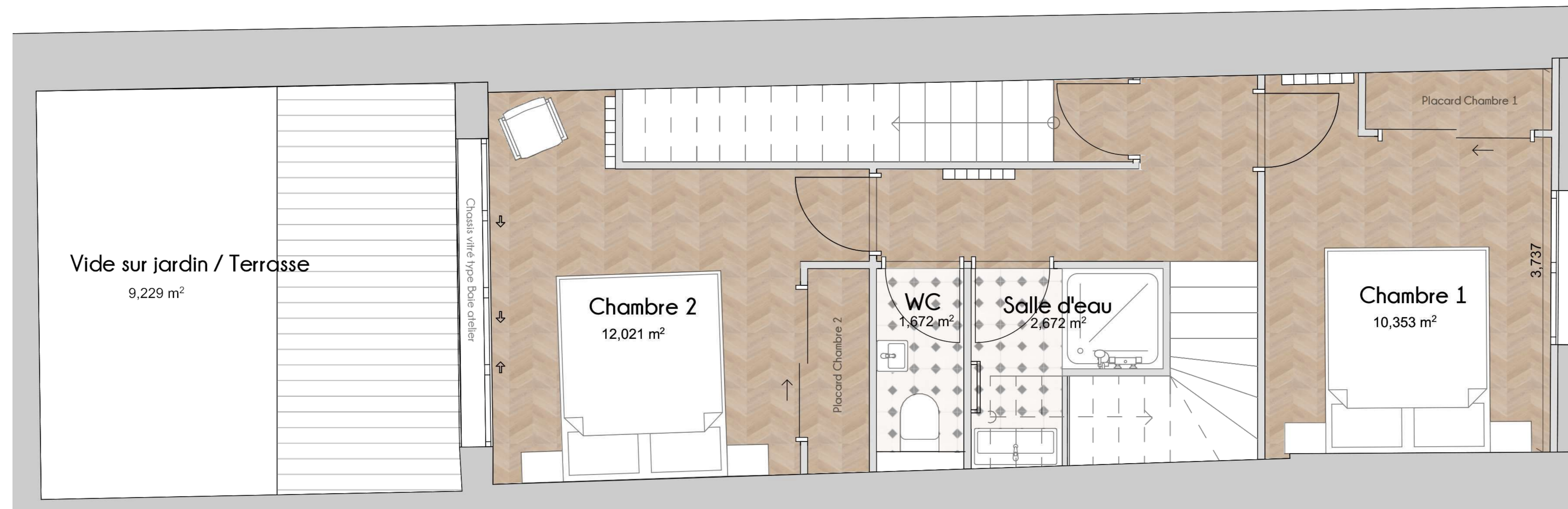
FAÇADE SUD - COUR PRIVATIVE





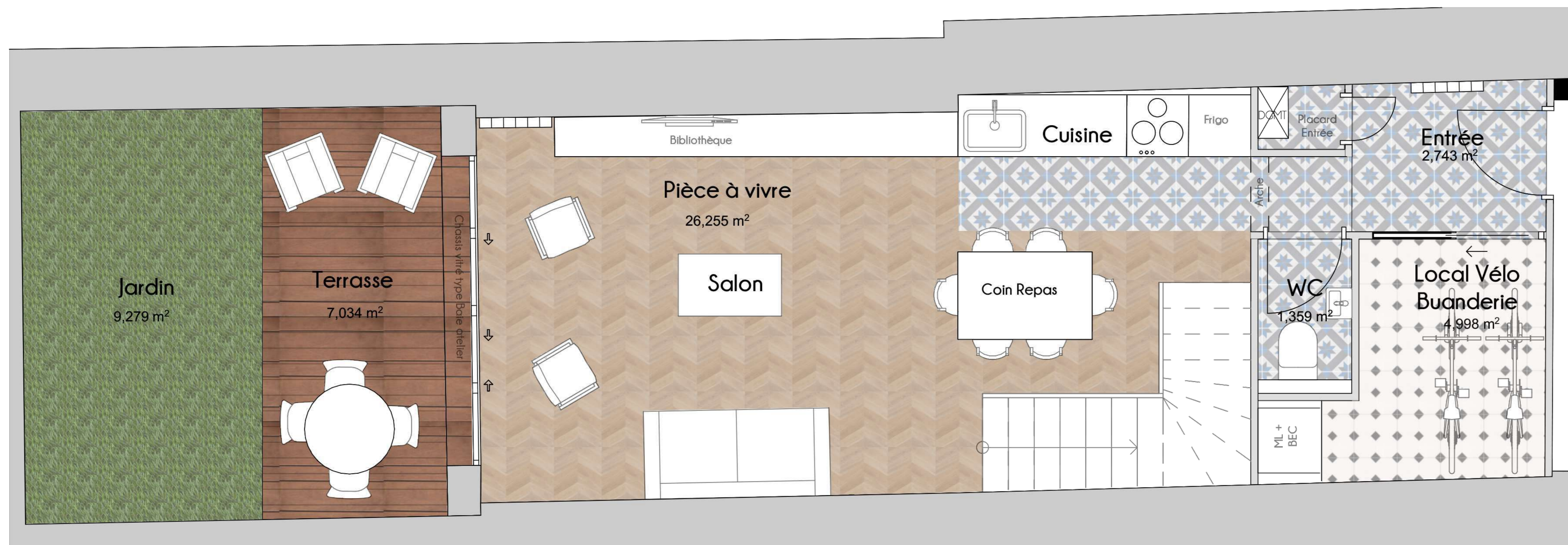
RUE DU COLLÈGE

2^{ÈME} ÉTAGE

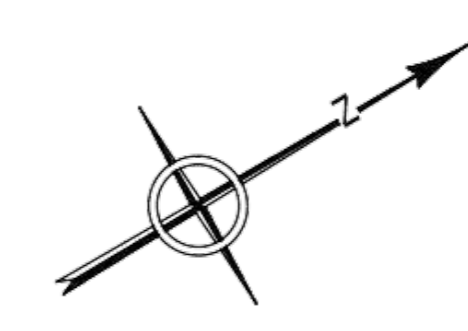


RUE DU COLLÈGE

1^{ER} ÉTAGE



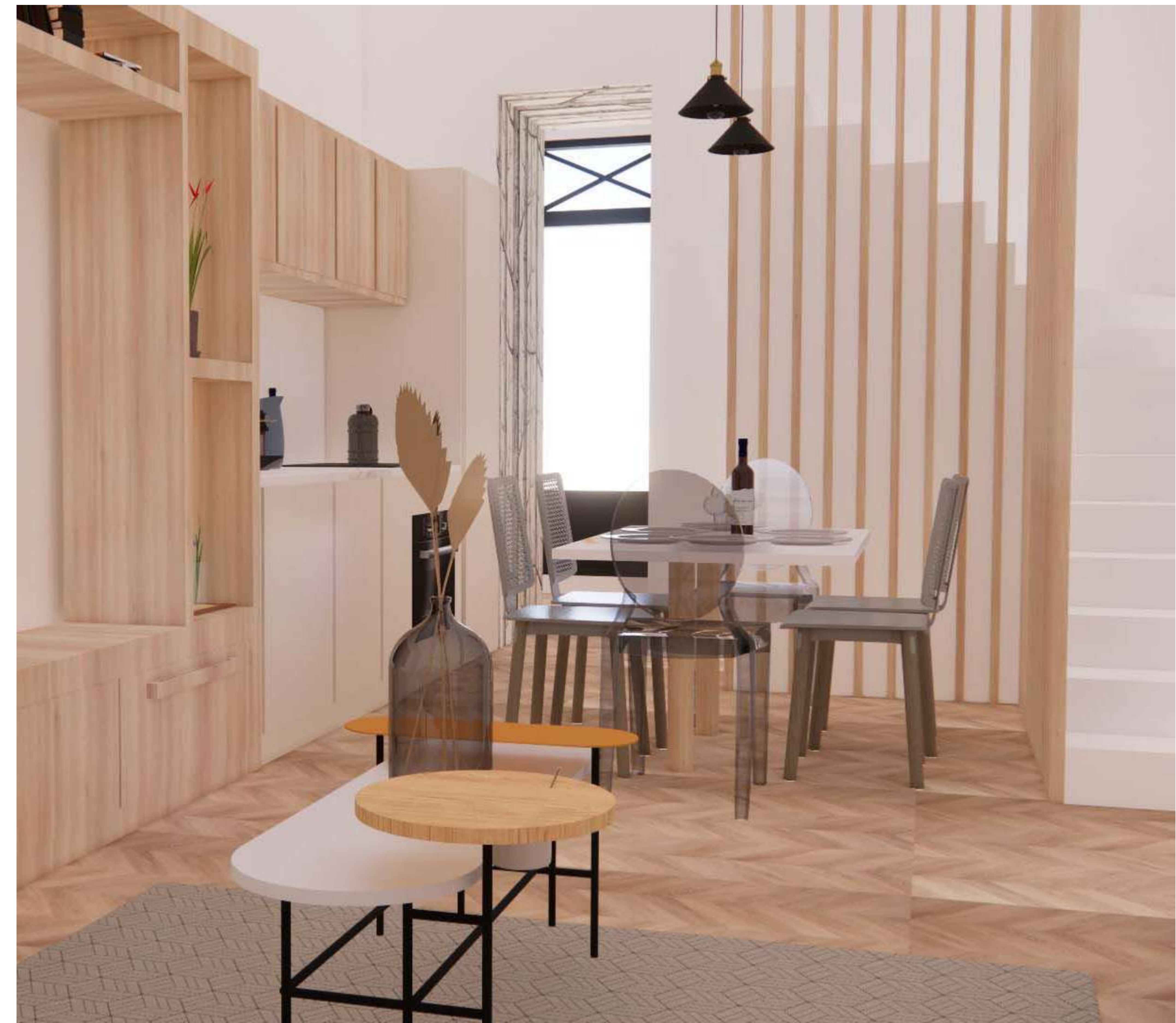
RUE DU COLLÈGE



REZ-DE CHAUSSEE



VUES PROJÉTÉES

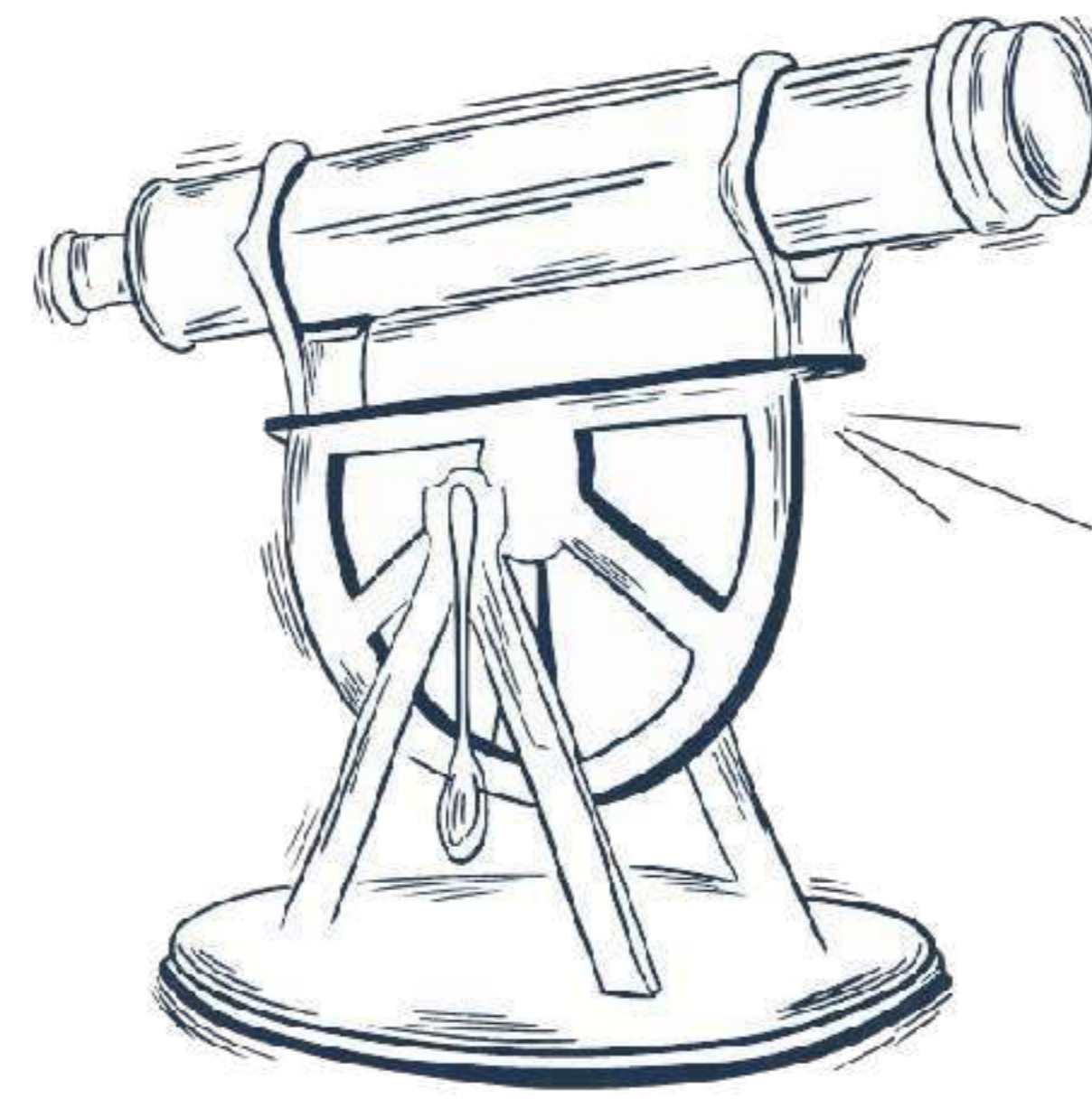


LOT 09 MINAGE - MAISON DE VILLE



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 DES
TOPOGRAPHES

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

RUE
du COLLÈGE



Un projet de restauration

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

CLUB « MÉCÈNES DU PATRIMOINE DE CHARENTE MARITIME »

FONDATION

DU PATRIMOINE



les
Comptoirs
du Patrimoine
LA ROCHELLE

RÉSIDENTIEL · MALRAUX · DÉFICIT FONCIER