



les Sulkys

AZUR Fixe : 01 71 73 92 29
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com





Commerces et services à Châtelailon-Plage

Ecoles

Cette commune dispose de 3 écoles primaires publiques réparties dans les différents quartiers de la ville, 1 collège public, 1 centre de formation professionnel et une école niveau bac+2 de formation à la gestion.

Services à la santé

Elle est bien équipée dans le domaine médical et paramédical (médecins généralistes, laboratoire, infirmier, kiné...).

Transport

Le bus : liaisons régulières (toutes les 30-60min) qui relie Châtelailon et LA ROCHELLE en moins de 30 min.

Le train : liaisons régulières (toutes les 30 min) qui relie Châtelailon à LA ROCHELLE en 15 min.

Des lignes régulières permettent également un accès vers ROCHEFORT que ce soit par le Bus ou le train.



Commerces

La commune bénéficie de tous les commerces et services nécessaires.

De nombreux commerçants alimentaires, poissonniers, bouchers, fromagers vous attendent chaque matin au marché couvert de Châtelailon-Plage et vous feront découvrir les produits locaux.

Plus de 80 commerçants, et jusque 180 en saison, vous attendent le long du Boulevard de Lattre de Tassigny, de la Libération et rue du marché, chaque mardi et vendredi matin.

Principaux Evénements

Beauséjour qui organise des spectacles (théâtre, concert, soirée à thème...)

Festival du cerf-volant

Châtel en fête : fête communal rassemblant les châtelailonnais

Fête des Boucholeurs : autour de la mytiliculture

Le haut rillon le plus grand projet jamais réalisé à CHATELAILLON

Levier de développement économique, les projets menés par la municipalité entendent concrétiser la vigueur de la commune, tout en préservant farouchement son ambiance de ville à dimension humaine.

La réhabilitation complète de l'hippodrome du Haut Rillon s'inscrit dans cette lignée de vastes projets structurants et profondément respectueux de l'identité châtelaillonnaise et de son environnement naturel.

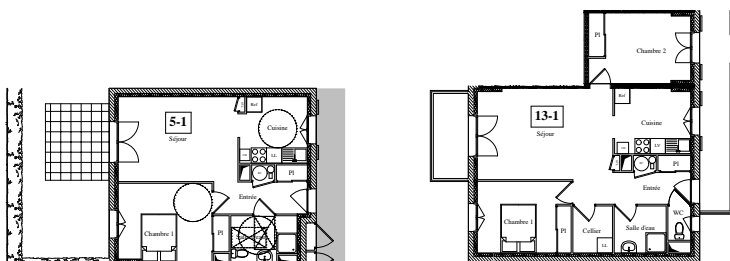
Une urbanisation maîtrisée

Matériaux naturels, architecture balnéaire traditionnelle réinterprétée, design contemporain, petits collectifs : la signature de la station demeure identique.

Trois programmes immobiliers ambitieux et diversifiés ont relevé le défi de cette intégration tout en douceur. Des logements variés prêts à accueillir de nouveaux habitants. Au cœur du périmètre, une maison de quartier permettra aux habitants de nouer de nouveaux liens de proximité autour de projets sociaux et culturels.

A 5 min des plages et du centre-ville, ces nouvelles constructions bénéficient de 2,5 hectares d'espaces verts et de nombreuses liaisons douces (pistes cyclables) pour accéder facilement aux écoles, commerces, au port ou à la plage.

Les SULKYS



En marge du lotissement les Sulkys, GPM IMMOBILIER réalisera 3 îlots d'habitat collectif dans un style néo-balnéaire qui offriront 33 logements du T2 au T4.

Style néo-balnéaire : tuile plate, débord de toit important, façade traditionnelle.

Ecrin végétal et réserve naturelle préservée

Le projet est orienté directement sur une réserve naturelle ainsi que sur l'écrin végétal du nouvel hippodrome ultra moderne.

Sur les 13 hectares du périmètre aménagé, 2,5 hectares sont réservés aux espaces verts et un programme de plantation d'espèces locales. Ces ensembles cohérents de végétation structureront les aménagements.

les prestations

■ La construction des îlots

Le projet consiste en la construction de 33 appartements répartis en trois îlots. Les surfaces varient selon le type d'appartement : T2 : 44 à 49 m², T3 : 60 à 62 m², T4 : 77 à 83 m².

■ Les prestations

- Résidence sécurisée par des portails électriques automatisés
- Stationnements et garages
- Cuisine aménagée et équipée
- Salle de bain aménagée
- Placards aménagés
- Balcon bois
- Jardin privatif paysager
- Une isolation phonique renforcée

■ Le label BBC (Bâtiment basse consommation), Promotelec certifié :

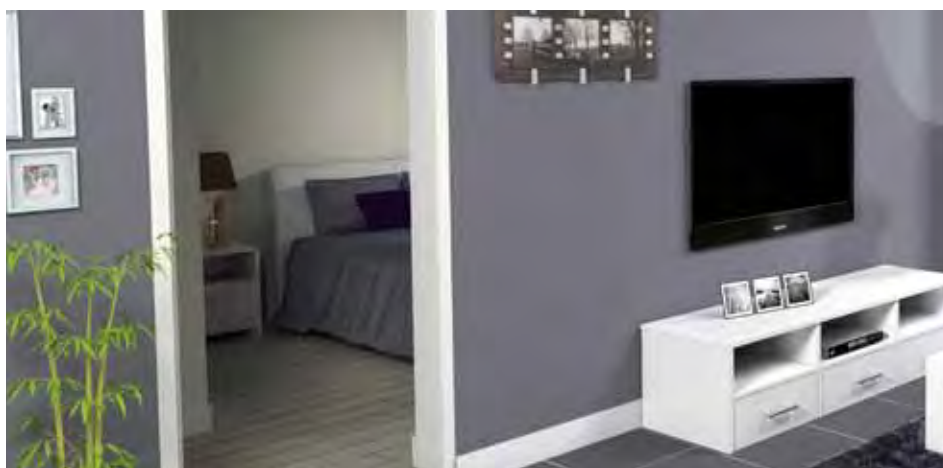
Chaque îlot est tourné vers des économies d'énergies. Un soin tout particulier a notamment été apporté sur les normes thermiques et une isolation renforcée. Ce type de construction écologique avec l'utilisation d'un chauffage individuel au gaz naturel et l'orientation des appartements garantit un investissement de qualité et une économie au long terme, répondant aux normes BBC.

■ Les normes sismiques

La construction sera édifiée selon les dernières normes sismiques en vigueur.

■ Respect de la réglementation "handicapés"

Tous les appartements du rez-de-chaussée sont aux normes handicapées.



Investissement locatif loi Scellier

Situé en zone B1, cet investissement est éligible à la loi Scellier 2012 : défiscalisation à 13% du coût global sur une durée de 9 ans.

Cet investissement pérenne vous offre une formidable opportunité pour développer votre patrimoine.

Exemple pour un appartement T2 :

Pour une acquisition d'un montant de 184 500 € (frais de notaire inclus), l'économie d'impôt sera de 23 985 € sur 9 ans, soit 2 665 € d'économie par an.

les Sulkys project

Châtelaiillon-Plage

Châtelaiillon-Plage en Charente maritime

Protégée par les 3 îles (Aix, Oléron et Ré), le littoral rochelais est le plus ensoleillé après le littoral méditerranéen.

La CDA est constituée de 17 communes autour de LA ROCHELLE qui s'inscrivent dans ces paysages en autant de villes et villages qui ont su garder leur caractère malgré l'explosion démographique et les aménagements du dernier quart de siècle.

LA ROCHELLE, préfecture de la Charente maritime, se situe sur la côte atlantique, à égale distance de Nantes et Bordeaux. Elle compte parmi les villes les plus dynamiques de France et draine un important flux migratoire entrant.



CHATELAILLON, ville de bord de mer de 6 180 habitants (25 000 habitants l'été), Châtelaiillon est une station balnéaire située à 12 km au Sud de LA ROCHELLE et 8 km au Nord de ROCHEFORT.

Elle est reliée par ces 2 villes par la ligne ferroviaire régionale Nantes- Bordeaux, et par une voie express 2x2 voies RN 137.

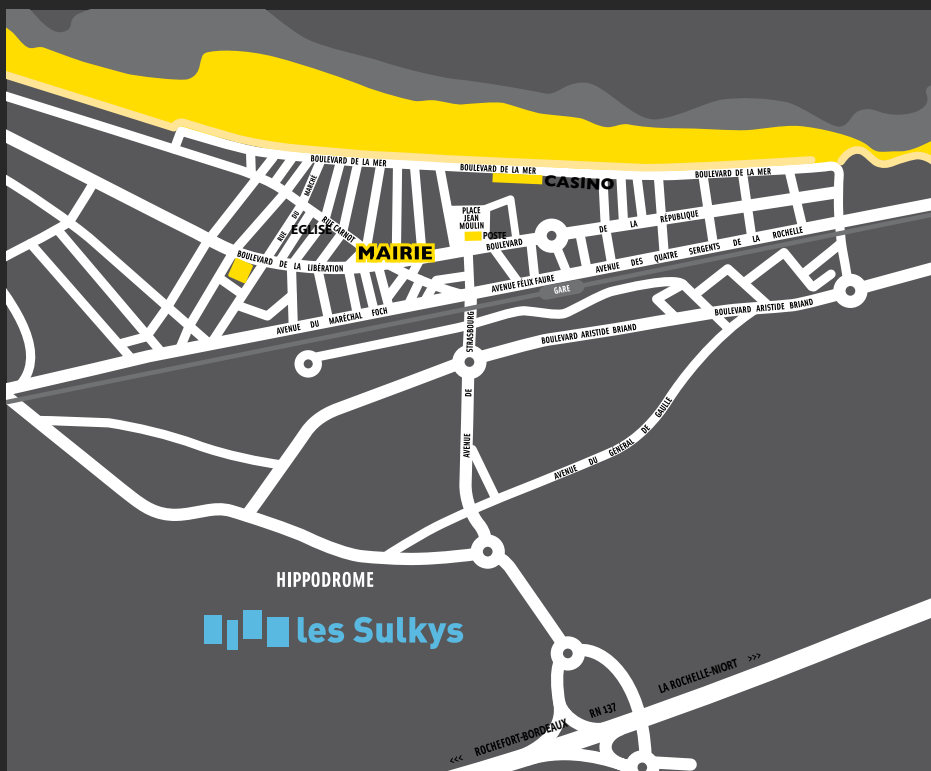
Un site privilégié mais fragile. Forte de ses origines et de son histoire, Châtelaiillon est une ville où il fait bon vivre. Une plage de 2,5 km de sable fin, son casino, son centre aquatique 29°, un centre de thalassothérapie et de nombreuses activités vous attendent tout au long de l'année.

Châtelaiillon comprend notamment une partie du charmant village des Boucholeurs à vocation mytilicole et ostréicole.

Née de la période des "Bains de mer", la station de Châtelaiillon-Plage allie le charme rétro d'un style "Belle Epoque" habilement entretenu et une modernité incontestable.

■ ■ ■ les Sulkys project

Châtelailon-Plage



Intérêt de la résidence

Les + de l'emplacement :

Châtelailon plages :

Une commune classée en zone B1: un marché du logement tendu

Une ville qui a su conserver son patrimoine architecturale acquis avec le développement de la mode des bains de mer au début du XX^e siècle : grandes villas baroques, casinos, établissements de bains.

Aujourd'hui, le développement urbain de la commune est freiné par deux contraintes :

- Une volonté délibérée de l'équipe municipale de conserver à la ville son caractère en ne délivrant aucun permis de construire pour les logements inférieurs à 60 m². La commune compte + de 71% de logement en individuel.
- Les effets de la tempête Xynthia de 2009 qui ont rendu inconstructibles une grande partie du territoire des communes du littoral Atlantique, créant ainsi une pénurie de foncier et une raréfaction de l'offre dans le neuf.

Ces différentes politiques ont conduit à conférer à Châtelailon Plage un caractère de plus en plus résidentiel attirant les actifs et retraités aisés des grandes agglomérations voisines :

- La Rochelle : 14 km
- Rochefort : 20 km
- Royan: 1 heure

Ainsi, le commune enregistre une croissance démographique supérieure à la moyenne nationale.

La ville bénéficie d'une desserte par le train pour ces trois agglomérations.

Accès, services et transports :

Écoles :

- 3 écoles primaires publiques
- 1 collège public
- 1 centre de formation professionnel

Services de santé :

- Médecins et laboratoires médicaux sont présents sur le territoire de la commune

Transport :

- La Rochelle par Bus : en 30 minutes
- Par le train : liaison régulière vers la Rochelle

L'implantation de la résidence :

- Un environnement préservé à quelques minutes du bord de mer et à proximité de l'hippodrome.
- Centre ville mairie : 900 m de la résidence
- Ecoles et commerces : 3 minutes de la résidence

Les + de la résidence:

Une construction en îlot :

Le projet consiste en la construction de 33 appartements répartis en trois îlots.

Les surfaces des appartements varient selon les typologies: pour les T2 de 44 m² à 49 m², pour les T3 de 60 à 62 m², pour les TT4 de 77 m² à 83 m².

Intérêt de la résidence

Les prestations :

- Résidence sécurisée par des portails électriques automatisés
- Stationnements et garages
- Cuisines aménagées et équipées
- Salle de bain aménagées
- Placards aménagés
- Balcon bois
- Jardin privatif paysager
- Isolation phonique renforcée

Tous les appartements bénéficieront du label BBC.

Les appartements situés en RDC seront aux normes handicapées.

Les + fiscaux :

Une diminution de l'imposition de 31 % 100 % par an pendant 15 ans pour les contribuables payant de 1 573 € à 9 283 € d'impôt par an.

Acquisition d'un T2 au prix de 185 000 €, loyer mensuel prévisionnel de 431 €

Revenus annuels de l'acquéreur : 55 000 €

Acquisition par une personne seule, 1 part fiscale :

Imposition avant investissement : 9 283 €

Imposition après investissement : 6 361 €

Une diminution de l'imposition de 31 %

Acquisition par une personne seule, 1 enfant à charge, 1.5 parts fiscales :

Imposition avant investissement : 6 947 €

Imposition après investissement : 4 025 €

Une diminution de l'imposition de 42 %

Acquisition par un couple, 2 parts fiscales :

Imposition avant investissement : 4 251 €

Imposition après investissement : 1 663 €

Une diminution de l'imposition de 60 %

Acquisition par un couple, 1 enfant à charge, 2.5 parts fiscales :

Imposition avant investissement : 3 582 €

Imposition après investissement : 993 €

Une diminution de l'imposition de 72 %

Acquisition par un couple, 2 enfants à charge, 3 parts fiscales :

Imposition avant investissement : 2 912 €

Imposition après investissement : 324 €

Une diminution de l'imposition de 88 %

Acquisition par un couple, 3 enfants à charge, 4 parts fiscales :

Imposition avant investissement : 1 573 €

Imposition après investissement : 0 €

Une diminution de l'imposition de 100 %

Intérêt de la résidence

Épargne mensuelle moyenne sur 20 ans

Pour 0 % d'apport : 721 €

Pour 10 % d'apport : 607 €

Pour 20 % d'apport : 493 €

Pour 30 % d'apport : 378 €

Financement sur 20 ans par un prêt amortissable au taux de 4.26 %

Taux d'endettement inférieur à 30 %

Les + patrimoniaux :

Pour l'acquisition d'un T2 au prix de 185 000 €.

Un secteur à forte valorisation patrimoniale, phénomène qui ira en s'amplifiant avec l'arrivée massive de nouveaux habitants aussi bien retraités que jeunes actifs à la recherche de villas à la location sur des secteurs résidentiels.

Valorisation du patrimoine immobilier sur 25 ans

Hypothèse basse de revalorisation à 1 % par an

Capital acquis sur 25 ans : 237 249 €

Plus value réalisée : 52 249 €

Hypothèse de revalorisation marché à + 2.72 % par an (moyenne sur les cinq dernières années de l'évolution de l'indice immobilier INSEE)

Capital acquis sur 25 ans : 361 865 €

Plus value réalisée : 176 865 €

Le marché locatif

Montant des loyers et comparatif : (Source : Observatoire des loyers Clameur)

Loyer par m ²	Sur la résidence	Ville de Châtelailon Plage	Département de la Charente Maritime
Ensemble	10.32 €/m ²	13.6 €/m ²	11.6 €/m ²
T2	10.57 €/m ²	13.4 €/m ²	Nc
T3	10.65 €/m ²	10.5 €/m ²	Nc
T4	9.78 €/m ²	8.2 €/m ²	Nc

Évolution des loyers sur le secteur en 2011 : (Source : Observatoire des loyers Clameur)

Ville de Châtelailon Plage	+ 1.3 %
France entière	+ 2.9 %

Évolution des loyers par typologie de logement :

	Ville de Châtelailon Plage
T2	- 0.2 %
T3	+ 1.3 %
T4	- 2.6 %

Le marché locatif sur le secteur de Châtelailon Plage : (Source INSEE)

Répartition des logements selon le statut d'occupation :

	Ville de Châtelailon Plage	Département de la Charente Maritime
Propriétaires	64.1 %	65.5 %
Locataires	33.1 %	32 %

Taux de vacance des logements :

Ville de Châtelailon Plage	6 %
Département Charente Maritime	6.2 %
France entière	6.5 %

Mobilité des occupants de logements sur le secteur de Châtelailon Plage :

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale :

	Propriétaires	Locataires
Ville de Châtelailon Plage	17 ans	5 ans
Département de la Charente Maritime	20 ans	6 ans

Le marché locatif

	Ville de Châtelailon Plage	Département Charente Maritime	France entière
Revenu net déclaré moyen en €	23 904 €	21 163 €	23 450 €

Notre analyse :

Une rente locative sécurisée par la faiblesse de l'offre locative sur le secteur :

Avec un parc de logement occupé à plus de 64% par des propriétaires et un taux de vacance des logements inférieur à la moyenne nationale.

Un niveau de revenus supérieur aux moyennes locales et nationales, véritable garantie de solvabilité des locataires.

Le marché immobilier

Prix moyen au m² :

Prix moyen au m ² sur la résidence (Calculé sur la surface habitable hors parking et caves)	Prix moyen au m ² surface Scellier (Calculé sur la surface habitable + 50 % de la surface des annexes hors parking et caves)	Prix moyen au m ² réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur de la Rochelle dans le neuf
3 952 €/m²	3 884 €/m²	3 122 €/m²	3 840 €/m²

Prix moyen au m² sur les typologies de logement :

	Prix moyen au m ² sur la résidence (Calculé sur la surface habitable hors parking et caves)	Prix moyen au m ² surface Scellier (Calculé sur la surface habitable + 50 % de la surface des annexes hors parking et caves)	Prix moyen au m ² réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur de Châtelailon Plage	Prix moyen au m ² sur le département de la Charente Maritime	Prix moyen au m ² sur la région Poitou Charentes
T2	4 038 €	3 198 €	3 198 €	Nc	3 740 €	3 390 €
T3	3 813 €	3 746 €	3 012 €	Nc	3 620 €	3 080 €
T4	3 672 €	3 571 €	2 901 €	Nc	NC	2 960 €

Evolution des prix :

Evolution des prix dans le neuf sur le court terme : (Sources : DREAL)

	Evolution trimestrielle (trois derniers trimestres de 2011)	Evolution sur un an (année 2011)
Région Poitou Charentes	- 10 %	- 17 %
Département Charente Maritime	- 8.33 %	- 11 %

Le marché immobilier

Evolution de l'indice de prix INSEE : (Sources : INSEE - Notaires de France)

Sur les cinq dernières années sur le secteur de Châtelailon Plage	+ 13.6 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années sur le secteur de Châtelailon Plage	+ 2.72 %
Sur les cinq dernières années sur la région Poitou Charentes	+ 13.7 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années sur la région Poitou Charentes	+ 2.74 %

(moyenne annuelle de 2006 à 2011)

Evolution de l'indice INSEE sur un an (De 2010 à 2011)

Département Charente Maritime	+ 0.8 %
Région Poitou Charentes	+ 1.9 %

L'indice de prix mesure l'évolution d'un parc de référence. La méthodologie repose sur des modèles économétriques expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques. L'indice mesure chaque trimestre l'évolution de la valeur de ce parc en prenant comme base 100 le quatrième trimestre 2000.

Etude du marché immobilier :

État de commercialisation des logements neufs (appartements) au quatrième trimestre 2011 :

Département de la Charente Maritime :

Tous types d'appartements :

	Nombre d'unités	Variation sur un an
Mises en vente	208 unités	+ 101 %
Ventes-Réservations	171 unités	- 28 %
Stocks	185 unités	+ 71 %

Le marché immobilier

Objectif et niveau de construction sur le secteur :

(Sources : plan local de l'habitat de l'agglomération de la Rochelle, Sit@del, Ministère du logement)

Objectifs de construction sur l'agglomération de la Rochelle	1000 nouveaux logements par an
Nombre de logement construit à Châtelailon Plage sur les trois dernières années	286 unités

Démographie sur le secteur :

Variations annuelles de la population :

Ville de Châtelailon Plage	+ 0.8 %
Département de la Charente Maritime	+ 1 %
Région Poitou Charentes	+ 0.7 %
France entière	+ 0.7 %

Composition du parc de logement sur le secteur :

Résidences principales selon la période d'achèvement :

En % du parc de logement existant : (Sources : INSEE)

	Avant 1990	Après 1990
Ville de Châtelailon Plage	73.8 %	26.2 %
Département Charente Maritime	78.4 %	21.7 %
Région Poitou Charentes	81.1 %	18.9 %

	Maisons	Appartements
Ville de Châtelailon Plage	75.7 %	22.5 %
Département Charente Maritime	76 %	21.2 %
Région Poitou Charentes	78.2 %	20.1 %

Le marché immobilier

	Résidences principales	Résidences secondaires
Ville de Châtelaiillon Plage	62.2 %	31.8 %
Département Charente Maritime	69.8 %	24 %
Région Poitou Charentes	79.7 %	13 %

Répartition des logements par typologie en % du parc :

	Ville de Châtelaiillon Plage	Département de la Charente Maritime	Région Poitou Charentes	France entière
Ensemble	100 %	100 %	100 %	100 %
1 pièce	5.6 %	4 %	4.1 %	5.8 %
2 pièces	11.9 %	8.8 %	8.5 %	12.4 %
3 pièces	23.5 %	18.6 %	17.1 %	20.9 %
4 pièces	26.7 %	28.9 %	28 %	25.4 %
5 pièces	32.4 %	39.6 %	42.3 %	35.5 %

L'emplacement de la Résidence :

Châtelaiillon plages :

Une commune classée en zone B1 : un marché du logement tendu

Une ville qui a su conserver son patrimoine architecturale acquis avec le développement de la mode des bains de mer au début du XX^e siècle : grandes villas baroques, casinos, établissements de bains.

Aujourd'hui, le développement urbain de la commune est freiné par deux contraintes :

- Une volonté délibérée de l'équipe municipale de conserver à la ville son caractère en ne délivrant aucun permis de construire pour les logements inférieurs à 60m². La commune compte + de 71% de logement en individuel
- Les effets de la tempête Xynthia de 2009 qui ont rendu inconstructibles une grande partie du territoire des communes du littoral Atlantique, créant ainsi une pénurie de foncier et une raréfaction de l'offre dans le neuf.

Ces différentes politiques ont conduit à conférer à Châtelaiillon Plage un caractère de plus en plus résidentiel attirant les actifs et retraités aisés des grandes agglomérations voisines :

- La Rochelle : 14 km
- Rochefort : 20 km
- Royan : 1 heure

Ainsi, la commune enregistre une croissance démographique supérieure à la moyenne nationale.

La ville bénéficie d'une desserte par le train pour ces trois agglomérations.

Le marché immobilier

Accès, services et transports :

Ecoles :

- 3 écoles primaires publiques
- 1 collège public
- 1 centre de formation professionnel

Services de santé :

- Médecins et laboratoires médicaux sont présents sur le territoire de la commune

Transport :

- La Rochelle par Bus : en 30 minutes
- Par le train : liaison régulière vers la Rochelle

L'implantation de la résidence :

- Un environnement préservé à quelques minutes du bord de mer et à proximité de l'hippodrome.
- Centre ville mairie : 900 m de la résidence
- Ecoles et commerces : 3 minutes de la résidence

Notre analyse :

Un investissement immobilier-Capital immobilier pérenne sur le long terme :

Châtelailon Plage est une commune classée en zone B1, une zone qui se caractérise par un déséquilibre notoire entre l'offre et la demande de logement.

Un facteur qui induit une augmentation régulière et continue des prix : évolution de l'indice immobilier INSEE sur les cinq dernières années : + 13.6% sur les cinq dernières années.

Ce phénomène est accentué par :

Un parc de logement composé quasiment exclusivement de maisons individuelles + jardins et de nombreuses résidences secondaires qui représentent + de 36 % du parc de logement.

Un niveau de construction dans le neuf insuffisant avec + de 73 % du parc construit avant 1990 et seulement 286 logements construits sur les trois dernières années alors que la croissance démographique est de + 0.8 % par an.

Un secteur résidentiel, particulièrement recherché par les jeunes retraités et les CSP ++ de la Rochelle et des grandes agglomérations voisines.