



VILLAS OCI-ANN CHATELAILLON PLAGE (17) - Poitou-Charentes

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



BOOK

T3



eco bâtisseur
www.Promoteur Rochelais

Villas
Oci-Ann
CHÂTELAILLON-PLAGE

Actable immédiatement

DISPOSITIF
SCELLIER
2 0 1 1

PROGRAMME
BBC
BÂTIMENTS BASSE
CONSOMMATION

4 villas **eco**

Beaucoup de manifestations sportives sont organisées sur la plage et pendant l'été il y a un club pour enfants. Avec ses nombreux restaurants en front de mer c'est l'endroit idéal pour manger ou prendre l'apéritif au coucher de soleil.



Ville de bord de mer avec vue sur Fort Boyard, le pont de l'Île de Ré, à quelques kilomètres au sud de la Rochelle, la station balnéaire de Châtelaiillon est née à la fin du 19^e siècle du goût pour les bains de mer. Construction de villas luxueuses par la bourgeoisie Rochelaise, un casino en 1893, aménagement de la plage et de la digue, Châtelaiillon-Plage fut un haut lieu de loisirs au début du 20^e siècle.

Le soin apporté à la sauvegarde des villas balnéaires du début siècle et aux constructions actuelles font de Châtelaiillon-Plage une ville au charme rétro entée dans la modernité.

Forte de ses origines et de son histoire, Châtelaiillon-Plage est une ville où il fait bon vivre. Une plage de plus de 2,5 km de sable fin, son Casino, le Centre Aquatique 29°, un centre de thalassothérapie, un hippodrome, un port et de nombreuses activités sportives et culturelles.

Un marché atypique convivial avec des aliments frais et locaux a lieu deux fois par semaine

Châtelaiillon, la vie de tous les jours

Situation et accès à Châtelaiillon-Plage:

La station balnéaire de Châtelaiillon-Plage en Charente-Maritime est située à 10 km au Sud de la Rochelle.

- En voiture

Nantes - Châtelaiillon-Plage : 143 Km. (A 83 - N 137)

Bordeaux - Châtelaiillon-Plage : 182 Km. (A10 - A837 - N137)

Poitiers - Châtelaiillon-Plage : 140 Km. (A 10 - N11)

Paris - Châtelaiillon-Plage : 520 Km. (A10 - N11)

- Le Train

Des TGV relient Paris, Poitiers, Bordeaux et Nantes à La Rochelle. La gare de Châtelaiillon-Plage est située à 500m du centre ville. Elle est desservie très régulièrement par la ligne La Rochelle-Rochefort.

- Le bus

Des lignes régulières de bus relient La Rochelle et Rochefort à Châtelaiillon-Plage.

Les enfants

La vie scolaire :

25 assistantes maternelles exercent sur les communes de Châtelailon-Plage et Yves.

L'école maternelle Pierre Jonchery. Elle comprend trois classes de la petite section à la grande section. Et l'école maternelle Les Sables, quatre classes, petite section à grande section sont ouvertes. L'école élémentaire, Pierre Jonchery, cette école propose six classes du CP au CM2. Collège André Malraux qui possède 20 classes de la 6ème à la 3ème et une U.P.I. (Unité Pédagogique d'Intégration).

La Ruche accueille les enfants de 3 à 14 ans scolarisés avant et après les heures de classe et pendant les vacances scolaires.

Plus de 80 associations sportives, culturelles, citoyennes ou humanitaires, leurs proposent de nombreuses activités tout au long de l'année.

Le parc de Châtelailon-plage permet aux enfants de se retrouver autour des airs de jeux, du mini-golf ou pour pique-niquer.

Pratique

La Mairie :

20 Bvd de la Libération

Tel. 05.46.30.187.18

A Châtelailon il y a la poste, plusieurs banques, l'office notarial. La médiathèque et son espace multimédia, l'office de tourisme, des bureaux de tabac, beaucoup de commerces et de restaurants.

Pour la santé rien ne va vous manquer !! Entre les cabinets dentaires, un choix de médecin généralistes, quatre cabinets dentaires des masseuses et des ostéopathes et plusieurs pharmacies.

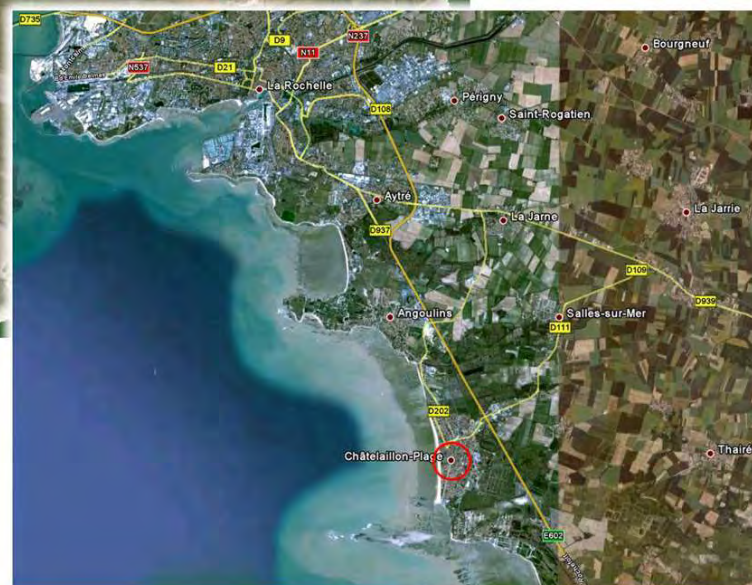
Collection des ordures ménagères : Sacs Noirs : Lundi et vendredi (+ dimanche en juillet aout)

Sacs Jaunes : Mercredi matin





Plan de situation



Intérêt de la résidence

Les + de l'emplacement :

Chatellaillon plages :

Une ville qui a su conserver son patrimoine architectural 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 individuel.
- Les effets de la tempête Xynthia de 2009 qui ont rendu inconstructible 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 Chatellaillon plages 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 par ces trois agglomérations.

La localisation de la résidence : Un produit immobilier rare, sur l'un des derniers fonciers encore disponible aussi proche de la mer.

Les + de la résidence :

Rare : Un petit programme de seulement 4 villa individuelles + jardins et parkings
Une orientation optimale pour la région : sud ouest.

Toutes les villas seront labelisées BBC : majoration de la réduction d'impôt.

Les + fiscaux :

Une diminution de l'imposition de 44% à 84% pour les contribuables payant de 6 062 € à 16 162 € d'impôt par an

Acquisition d'une villa T3 au prix de 275 000 €, loyer mensuel prévisionnel de 760 €

Revenus annuels fiscaux de l'acquéreur : 80 000 €

Épargne mensuelle moyenne sur 20 ans :

- Pour 0 % d'apport : 860 €
- Pour 10 % d'apport : 696 €
- Pour 20 % d'apport : 532 €
- Pour 30 % d'apport : 370 €

Financement sur 20 ans par un prêt amortissable au taux de 4.65 %

Taux d'endettement inférieur à 30 %

Intérêt de la résidence

Les + patrimoniaux :

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 : 352 669 €
- Plus value réalisée sur 25 ans : 77 669 €

Hypothèse de revalorisation marché à 2.22 % par an (moyenne de l'évolution de l'indice immobilier INSEE Notaires de France sur les cinq dernières années)

- Capital acquis sur 25 ans : 476 434 €
- Plus value réalisée sur 25 ans : 201 434 €