



## SABLES BLANCS (LES) LES MATHES - LA PALMYRE (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](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)



Les sables blancs



BOOK

Les Sables Blancs

Les Mathes La Palmyre

11 maisons dans le style « cabanes de pêcheurs »



**AZUR**  
InterPromotion  
Fixe : 01 71 73 92 29  
GSM : 06 98 03 26 36  
Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)



**SDPI Promotion**

# Les sables blancs



### Les Mathes-La Palmyre

Les logements ont été soigneusement établis favorisant l'orientation sud, la surface et la luminosité des pièces à vivre.

Une fois installé dans votre maison « Les Sables Blancs », vous allez avoir très vite le sentiment de ne plus pouvoir vivre ailleurs...

#### Un cadre de vie idéal pour les propriétaires

Cette résidence composée de 11 logements avec garages, possédant chacune un jardin privatif présente toutes les garanties d'un parfait investissement répondant à toutes les attentes du citoyen éco-responsable

- Isolation phonique et thermique
- Baie aluminium
- Volet roulant électrique

#### Bien vivre ensemble en toute convivialité

Une attention toute particulière a été portée à l'environnement immédiat : plantes, arbustes, arbres, des haies végétales jalonnent l'accès de la résidence,

Pour votre tranquillité et votre sécurité, les places de parking visiteurs sont situées à l'intérieur de la résidence.





## GARANTIES DE LA SOCIETE

### **FINANCIERS**

Assurances dommages ouvrages contractée auprès de la compagnie QBE créée en 1886, présent en Europe depuis 100 ans, QBE est l'un des plus important groupes Internationaux d'assurance.

### **DU SAVOIR FAIRE ET DE L'EXPERIENCE**

Par son professionnalisme, sa parfaite connaissance de tous les secteurs des métiers, sa conception et sa gestion rigoureuse des projets, SDPI vous apporte l'assurance que l'opération sera finalisée dans le respect des règles de l'art et dans le délais prévus. Grâce à son expérience de plus de 15 ans et la réalisation de nombreux programmes en Charente Maritime, SDPI vous garanti une expérience et une solidité financière.

### **LA GARANTIE DU CONSEIL**

SDPI accompagne également les acquéreurs pour les aider à choisir l'appartement qui correspondra le mieux à leurs besoins et à leur mode de vie en fonction de différents critères. La qualité de cet accompagnement est l'un des facteurs clés du succès de SDPI.

### **LA GARANTIE DE QUALITE**

SDPI apporte un soin tout particulier à la qualité de ses aménagements : parcellisation, qualité des matériaux, esthétique du mobilier urbain, nombre et emplacement des espaces verts, préservation de l'environnement existant, choix des essences de végétaux sont autant de points clés qui garantissent la commodité et la pérennité



# Intérêt de la résidence

## Les + de l'emplacement :

**Les Mathes-La Palmyre** : Un environnement préservé et privilégié

La commune des Mathes La Palmyre est située en Charente-Maritime, au coeur de la presqu'île d'Arvert, à 17 km de Royan, 40 km de Saintes et Rochefort, 80 km de La Rochelle et 110 km de Bordeaux.

**La presqu'île d'Arvert** : Un site naturel classé Natura 2000

Les sites recouvrent les zones de protection spéciales des marais de Bonne Anse, du Bréjat, de Saint-Augustin ainsi que les marais et l'estuaire de la Seudre. Elles recouvrent aussi le massif dunaire de la forêt de la Courbe constitué de pins maritimes et de chênes verts. Le point culminant de la presqu'île de 56 mètres d'altitude est atteint par un ensemble dunaire de cette forêt sur la commune de La Tremblade.

La presqu'île d'ARVERT a su préserver un environnement naturel remarquable.

## Accès :

Route : Autoroute A10 sortie à Saintes, puis N150.

Train : Gare de Royan à 17 km, puis navette de bus en juillet et août en correspondance avec les trains venant de Paris, ou taxi jusqu'à La Palmyre.

Avion : Aéroport de La Rochelle-Île de Ré à 75 km, Bordeaux à 110 km et aérodrome de Royan-Médis à 17 km.

**L'implantation de la résidence** : Un environnement résidentiel composé de maisons + jardins en espaces très diffus.

A deux minutes du centre ville : mairie et écoles primaires et maternelles

Supermarché à 2 minutes en voiture, à 1km de la résidence.

A 6 minutes du bord de mer.

## Les + de la résidence :

Un programme à taille humaine composé de seulement 11 maisons.

Des maisons-villas construites en suivant la tradition du pays : 11 maisons dans le style cabane de pêcheur.

Chaque unité comprendra un garage et un jardin privatif

## Un investissement écoresponsable :

- Isolation phonique et thermique
- Baie aluminium
- Volets roulants électrique

**Un environnement paysagé et verdoyant** : L'environnement immédiat de l'ensemble sera composé d'arbres, plantes et arbustes

# Intérêt de la résidence

## Les + fiscaux :

Une diminution de l'imposition de 39 % à 100 % sur 15 ans pour les contribuables payant de 4 718 € d'impôt par an à 13 216 €.

Acquisition d'une villa au prix de 199 240 €, loyer mensuel prévisionnel de 550 € (560 € en Scellier libre)

**Revenus annuels de l'acquéreur :** 70 000 €

**Épargne mensuelle moyenne sur 20 ans :**

- Pour 0 % d'apport : 604 €
- Pour 10 % d'apport : 479 €
- Pour 20 % d'apport : 362 €
- Pour 30 % d'apport : 228 €

Financement sur 20 ans, par un prêt amortissable au taux de 4.65 % par an  
Taux d'endettement inférieur à 30 %

## Les + patrimoniaux :

### Un investissement patrimoine – plaisir-retraite :

**Un investissement patrimoine ++ :** Des prix au m<sup>2</sup> conformes aux moyennes locales : pas de supplément de prix à raison de la défiscalisation. Un produit immobilier rare et recherché de par son emplacement d'exception : au coeur d'un site préservé et classé Natura 2000. Un marché immobilier dynamique, porté par une forte croissance démographique, une tendance qui devrait se renforcer avec l'arrivée massive de nouvelles populations issues de la région Île de France : « Les Echos du 11/10/2011 : "Les Franciliens plébiscitent l'ouest de la France" »

"Près de 200.000 habitants quittent la région chaque année, avec une prédilection pour les grandes métropoles régionales, mais aussi, plus surprenant, les villes moyennes du littoral ouest."

Un secteur et un produit recherché : alors que pour l'ensemble de la France le niveau des ventes dans le neuf recule, celui des maisons en région Poitou Charente continue à progresser de façon remarquable, preuve de l'existence d'un véritable engouement pour le secteur.

**Un investissement plaisir - retraite :** Un produit immobilier idéal pour les personnes qui souhaitent acquérir une résidence secondaire ou pour la retraite grâce à l'économie d'impôt et aux loyer perçus.

**Une typologie de logement recherchée :** Des maisons villas + jardins, proche du bord de mer.

**Valorisation du patrimoine immobilier sur 25 ans :** pour l'acquisition d'un T3 au prix de 199 240 €

Hypothèse basse de revalorisation à 1 % par an : Capital acquis sur 25 ans : 255 512 €  
Plus value réalisée de 56 272 €

Hypothèse de revalorisation marché à + 3.66 % par an (moyenne sur les cinq dernières années de l'indice immobilier INSEE).

Capital acquis sur 25 ans : 489 392 €  
Plus value réalisée de 290 152 €

# Le marché locatif

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

Loyer par m <sup>2</sup>	Sur la résidence	Sur Royan	Communauté d'agglomération de Royan Atlantique	Sur le département de la Charente Maritime
Ensemble	9.07 €	10.2 €	10.2 €	12.2 €
T3	9.28 €	8.2 €	8.5 €	Nc
T4	8.37 €	8.2 €	8.5 €	Nc

Évolution des loyers sur le secteur en 2010 : (Source : Observatoire des loyers Clameur)

Les Mathes - La Palmyre	+ 2.4 %
Communauté d'agglomération de Royan Atlantique	+ 13.4 %
France entière	+ 2.9 %

Évolution des loyers par typologie de logement :

	Les Mathes - La Palmyre	Communauté d'agglomération de Royan Atlantique
T1	+ 3.6 %	- 1 %
T2	- 5.9 %	+ 1.4 %
T3	- 5.8 %	- 4.4 %
T4	+ 9.8 %	+ 6.3 %
T5	+ 70.9 %	+ 88.5 %

Le marché locatif sur le secteur de : Les Mathes - La Palmyre (Sources INSEE)

Répartition des logements selon le statut d'occupation :

	Les Mathes - La Palmyre	Communauté d'agglomération de Royan Atlantique	Département de la Charente Maritime	Région Poitou Charente
Propriétaires	74.5 %	70.4 %	65.5 %	64.9 %
Locataires	20.4 %	26.7 %	32 %	32.9 %

Taux de vacance des logements :

Les Mathes - La Palmyre	1.4 %
Communauté d'agglomération de Royan Atlantique	3.8 %
Département de la Charente Maritime	6.2 %
Région Poitou Charente	7.3 %
France entière	6.5 %

# Le marché locatif

## Mobilité des occupants de logements sur le secteur des Mathes - La Palmyre :

### Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale :

	Propriétaires	Locataires
Les Mathes - La Palmyre	16 ans	6 ans
Communauté d'agglomération de Royan Atlantique	17 ans	6 ans
Département de la Charente Maritime	20 ans	6 ans
Région Poitou Charentes	21 ans	6 ans

	Les Mathes La Palmyre	Communauté d'agglomération de Royan Atlantique	Département de la Charente Maritime	Région Poitou Charentes	France entière
Revenu net déclaré moyen en €	24 003 €	Nc	21 274 €	20 900 €	23 242 €

### Le Gestionnaire :

Avec ses 3.100 collaborateurs et un maillage national de 225 implantations, Nexity Lamy se positionne clairement comme l'un des leaders de l'administration de biens en France.

Pour répondre aux attentes de ses clients, Nexity Lamy s'appuie sur :

- la proximité avec son réseau d'agences implantées sur l'ensemble du territoire, et proches des immeubles gérés. Avec cette cartographie, Nexity Lamy peut se prévaloir d'une connaissance approfondie des acteurs, des biens et des usages spécifiques à chaque marché local.

- la transparence de ses relations avec ses clients en fournissant des documents juridiques et comptables clairs, précis et adaptés aux diverses situations.

- le professionnalisme des collaborateurs qui bénéficient de parcours professionnels et de formations tout au long de leur carrière. Les collaborateurs de Nexity Lamy sont en permanence formés aux réglementations complexes et aux outils de gestion les mieux adaptés pour valoriser le patrimoine immobilier qui leur est confié.

- l'innovation avec un système d'information performant, un site Internet qui constitue une véritable vitrine commerciale et la recherche d'actions concrètes tournées vers le développement durable et responsable.

Au service de leurs clients propriétaires, copropriétaires, et locataires, les agences Nexity Lamy gèrent, en copropriété ou gérance, 775.000 logements et près de 900.000 mètres carrés de commerces et bureaux. Nexity Lamy intervient dans la transaction de biens immobiliers résidentiels avec 5.047 ventes et 28.390 locations en 2010.

# Le marché locatif

Avec les activités de syndic de copropriété et de gérance locative, près de 78 % du chiffre d'affaires présentent une forte récurrence. Plus particulièrement, les activités de syndic de copropriété ont représenté 51 % du chiffre d'affaires, les activités de gérance locative 27 % et les autres activités (notamment la transaction et la location) 22 % en 2010. Le chiffre d'affaires 2010 est reparti à hauteur de 73 % en Province et 27 % en Ile-de-France.

## **Nexity Saggel :**

Fin 2010, le patrimoine gère par Nexity Saggel était composé de 4,7 millions de mètres carrés en immobilier tertiaire et d'environ 26.000 lots d'habitation, dont près de 13.000 en gestion locative.

85 % du chiffre d'affaires présentent une forte récurrence. Le chiffre d'affaires 2010 est reparti à hauteur de 72 % pour la gestion locative et de 13 % pour les activités de syndic et seulement 15% pour les autres activités (dont la transaction pour 12 %).

Nexity Saggel compte 442 collaborateurs principalement présents en région parisienne et couvrant l'ensemble du territoire national.

La clientèle de Nexity Saggel est essentiellement constituée d'investisseurs français et étrangers (compagnies d'assurance, banques, caisses de retraite, entreprises publiques et parapubliques, assets managers et fonds internationaux).

Nexity Saggel a également développé une activité de conseil en Facility Management, en ingénierie de transfert et en éditions de plates-formes Internet pour le compte de grands utilisateurs ou investisseurs.

## **L'avis de DIRECT PRODUIT :**

### **Un produit locatif sécurisé :**

- Une gestion assurée par l'un des leaders de l'immobilier locatif en France : Lamy gestion
- Un secteur qui ne présente qu'une offre locative réduite, alors qu'il enregistre une forte croissance démographique : + de 70 % des logements sont occupés par des propriétaires avec une importante proportion de résidences secondaires.
- Un taux de vacance des logements exceptionnellement bas, preuve de l'existence d'une véritable demande
- Un secteur géographique dont les populations présentes un profil de solvabilité avec un revenu moyen par foyer fiscal supérieur au revenu moyen national.

# Le marché immobilier

Fourchette de prix :

Fourchette haute	254 557 €
Fourchette intermédiaire	200 427 €
Fourchette basse	130 240 €

Prix moyen au m<sup>2</sup> :

Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la résidence	Prix moyen au m <sup>2</sup> superficie Scellier	Prix moyen au m <sup>2</sup> , réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le secteur de Royan dans le neuf (appartements)
3 287 €	3 042 €	2 235 €	De 3 210 € à 5 020 €

Prix moyen au m<sup>2</sup> sur les typologies de logement :

	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la résidence	Prix moyen au m <sup>2</sup> superficie Scellier	Prix moyen, réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le secteur de Royan (appartements)	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le département Charente Maritime (appartements)	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la région Poitou Charentes (appartements)
T3	3 317 €	3 057 €	2 255 €	De 3760 à 5 020 €	3 760 €	2 790 €
T4	3 181 €	2 987 €	2 163 €	Nc	3 810 €	Nc

Nc : pas assez de transaction sur les maisons neuves pour établir une fourchette de prix fiable

Évolution des prix :

Évolution des prix dans le neuf sur le court terme :

(Sources : DREAL Poitou Charente)

	Évolution sur un an	Évolution trimestrielle
Région Poitou Charentes	- 1.2 %	- 1.2 %
Département de la Charente Maritime	+ 5.9 %	- 3.3 %

# Le marché immobilier

**Évolution de l'indice de prix INSEE :** (moyenne annuelle de 2005 à 2010)  
(Sources : INSEE-Notaires de France)

Sur les cinq dernières années secteur de Royan	+ 18.3 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années secteur de Royan	+ 3.66 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années sur la région Poitou Charentes	+ 3.44 %

**Évolution de l'indice INSEE sur un an (De 2009 à 2010)**

Région Poitou Charentes	+ 3.2 %
Département de la Charente Maritime	+ 2.2 %

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.

**Étude du marché immobilier :**

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

**Région Poitou Charentes :**

**Maisons :**

		Variation sur un an du dernier trimestre 2010 au dernier trimestre 2011
Mises en vente	66 unités	- 20.5 %
Ventes-Réservations	138 unités	+ 51.5 %
Stocks	267 unités	- 34 %

# Le marché immobilier

## Département de la Charente Maritime :

### Maisons :

		Variation sur un an du dernier trimestre 2010 au dernier trimestre 2011
Mises en vente	55 unités	+ 21.8 %
Ventes-Réservations	66 unités	+ 43.9 %
Stocks	133 unités	- 40 %

## Démographie sur le secteur :

### Variations annuelles de la population :

Les Mathes - La Palmyre	+ 1.7 %
Communauté d'agglomération Royan Atlantique	+ 1.3 %
Département de la Charente Maritime	+ 1 %
Région Poitou Charentes	+ 0.7 %
Comparatif 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
Les Mathes - La Palmyre	66.9 %	33.1 %
Communauté d'agglomération Royan Atlantique	76.4 %	23.6 %
Département de la Charente Maritime	78.3 %	21.7 %
Région Poitou Charentes	81.1 %	18.9 %

# Le marché immobilier

Répartition des résidence principales selon la typologie :

	Maisons	Appartements
Les Mathes - La Palmyre	93.3 %	6.3 %
Communauté d'agglomération Royan Atlantique	72.6 %	24.8 %
Département de la Charente Maritime	76 %	21.2 %
Région Poitou Charentes	78.2 %	20.1 %

	Résidences principales	Résidences secondaires
Les Mathes - La Palmyre	11.4 %	87.2 %
Communauté d'agglomération Royan Atlantique	47.7 %	48.5 %
Département de la Charente Maritime	69.8 %	24 %
Région Poitou Charentes	79.7 %	13 %

## L'emplacement de la résidence :

**Les Mathes-La Palmyre** : Un environnement préservé et privilégié:

La commune des Mathes La Palmyre est située en Charente-Maritime, au coeur de la presqu'île d'Arvert, à 17 km de Royan, 40 km de Saintes et Rochefort, 80 km de La Rochelle et 110 km de Bordeaux.

**La presqu'île d'Arvert: Un site naturel classé Natura 2000** : Les sites recouvrent les zones de protections spéciales des marais de Bonne Anse, du Bréjat, de Saint-Augustin ainsi que les marais et l'estuaire de la Seudre. Elles recouvrent aussi le massif dunaire de la forêt de la Courbe constitué de pins maritimes et de chênes verts. Le point culminant de la presqu'île de 56 mètres d'altitude est atteint par un ensemble dunaire de cette forêt sur la commune de La Tremblade.

La presqu'île d'ARVERT a su préserver un environnement naturel remarquable résultant de facteurs très spécifiques à la région :

- sa situation géographique (presqu'île),

# Le marché immobilier

- son histoire géologique,
- son hydrologie (dualité eau douce, eau salée),
- son climat exceptionnel (ensoleillement et influence océanique),
- son évolution due à la fixation des dunes et l'assèchement partiel des marais.

Ces facteurs ont joué un rôle essentiel sur la flore et la faune présentes, ainsi que sur les activités humaines qui s'y sont développées.

## **Accès :**

Route : Autoroute A10 sortie à Saintes, puis N150.

Train : Gare de Royan à 17 km, puis navette de bus en juillet et août en correspondance avec les trains venant de Paris, ou taxi jusqu'à La Palmyre.

Avion : Aéroport de La Rochelle-Île de Ré à 75 km, Bordeaux à 110 km et aérodrome de Royan-Médis à 17 km.

**L'implantation de la résidence :** Un environnement résidentiel composé de maisons + jardins en espaces très diffus.

- A deux minutes du centre ville : mairie et écoles primaires et maternelles
- Supermarché à 2 minutes en voiture, à 1 km de la résidence.
- A 6 minutes du bord de mer.

## **Le Promoteur :**

**DU SAVOIR FAIRE ET DE L'EXPERIENCE :** Par son professionnalisme, sa parfaite connaissance de tous les secteurs des métiers, sa conception et sa gestion rigoureuse des projets, SDPI apporte l'assurance que l'opération sera finalisée dans le respect des règles de l'art et dans le délai prévu. Grâce à son expérience de plus de 15 ans et la réalisation de nombreux programmes en Charente Maritime, SDPI garantit une expérience et une solidité financière.

**LA GARANTIE DE QUALITE :** SDPI apporte un soin tout particulier à la qualité de ses aménagements : parcellisation, qualité des matériaux, esthétique du mobilier urbain, nombre et emplacement des espaces verts, préservation de l'environnement existant, choix des essences de végétaux sont autant de points clés qui garantissent la commodité et la pérennité.

# Le marché immobilier

## L'avis de DIRECT PRODUIT :

### Un investissement patrimoine – plaisir-retraite :

### Un investissement patrimoine ++ :

Des prix au m<sup>2</sup> conformes aux moyennes locales : pas de supplément de prix à raison de la défiscalisation.

Un produit immobilier rare et recherché de par son emplacement d'exception : au coeur d'un site préservé et classé Natura 2000.

Un marché immobilier dynamique, porté par une forte croissance démographique : une tendance qui devrait se renforcer avec l'arrivée massive de nouvelles populations issues de la région Île de France : "Les Echos du 11/10/2011 : "Les Franciliens plébiscitent l'ouest de la France"

"Près de 200.000 habitants quittent la région chaque année, avec une prédilection pour les grandes métropoles régionales, mais aussi, plus surprenant, les villes moyennes du littoral ouest."

Un secteur et un produit recherché : alors que pour l'ensemble de la France le niveau des ventes dans le neuf recule, celui des maisons en région Poitou Charente continue à progresser de façon remarquable, preuve de l'existence d'un véritable engouement pour le secteur.

### Un investissement plaisir -retraite :

Un produit immobilier idéal pour les personnes qui souhaitent acquérir une résidence secondaire ou pour la retraite grâce à l'économie d'impôt et aux loyer perçus.

Une typologie de logement recherchée : Des maisons villas + jardins, proche du bord de mer.