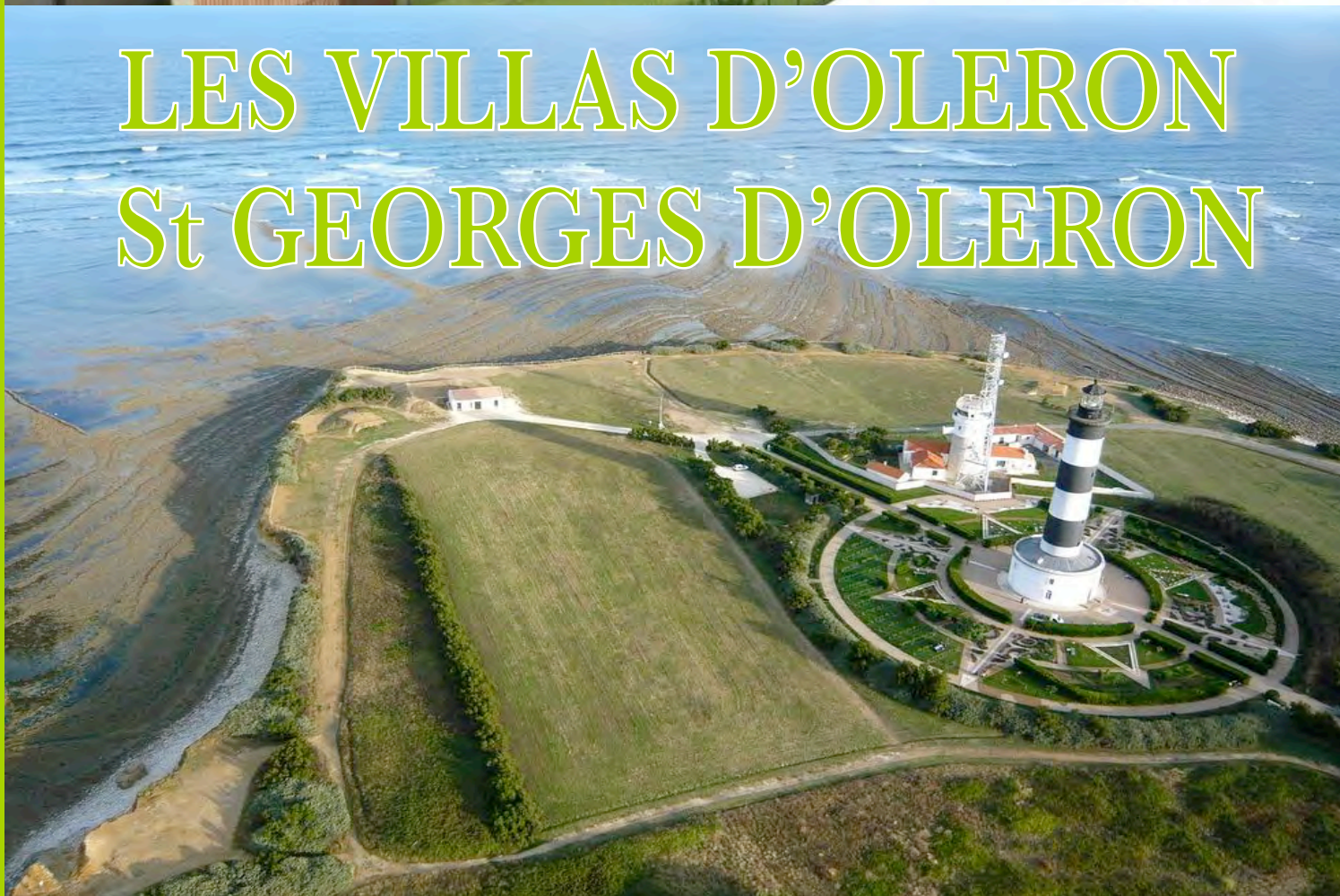




# LES VILLAS D'OLERON St GEORGES D'OLERON



**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)

# SITUATION - HISTORIQUE

## SITUATION



L'île d'Oléron, en Charente Maritime, est la plus vaste des îles françaises de métropole après la Corse. Avec un taux d'ensoleillement comparable avec celui de la Côte d'Azur, l'île jouit d'un climat privilégié où s'épanouissent mimosas et lauriers roses.

Elle est reliée au continent depuis 1966 par un pont (passage gratuit) de plus de 3 Km.

La commune de Saint Georges d'Oléron est la plus vaste de toute l'île. Elle s'étend sur plus de 4 700

hectares et possède plus de 16 km de plages, répartie sur la plus calme côte Est et côte Ouest, avec l'océan et ses vagues.

La commune compte 7 villages, possédant chacun leur caractère propre et leur histoire. Deux ports dotés de tous les services utiles accueillent les plaisanciers.

Dunes, marais, plages et forêt, la commune de Saint-Georges d'Oléron est le royaume des vacances, de la nature et des balades à pied, en vélo, ou en bateau...

C'est aussi un lieu où il fait bon vivre toute l'année, grâce aux nombreux commerces, entreprises et services implantés sur la commune.



## HISTORIQUE

Dès le XIe siècle, la seigneurie de Saint-Georges avait déjà pris beaucoup d'importance. La construction du bourg au XII serait due aux largesses d'Aliénor d'Aquitaine, à qui l'on doit par ailleurs les rôles d'Oléron, premier véritable code maritime écrit de l'histoire. L'église de Saint-Georges est un joyau de l'art roman avec une remarquable façade. Le fort Boyard est aujourd'hui célèbre grâce au jeu télévisé qui porte son nom, mais il fut d'abord l'un des nombreux forts destinés à protéger les côtes des invasions. Les différents villages de la commune, avec leurs maisons basses blanchies à la chaux et aux volets de couleurs, leurs ruelles étroites, racontent la vie des oléronais d'autrefois, rythmée par la vie des champs, la culture du sel et la pêche à pied. Depuis l'avènement du tourisme au XIXe siècle, le cœur de Saint-Georges bat au rythme des vacances et des saisons, les multiples attraits de la commune en faisant un lieu de villégiature très recherché.



# PORT DE PLAISANCE

## PORT DE BOYARDVILLE



Port de pêche et port de plaisance, Boyardville est situé dans un cadre remarquable, face au célèbre fort. Un magnifique plan d'eau, un bourg très animé en saison estivale, une forêt de 600 hectares et une magnifique plage de sable fin en font un lieu très apprécié des vacanciers. A l'origine, Boyardville était le chantier de construction du fort situé au large, tous les matériaux y étaient entreposés. Au XIXe, plusieurs forts de la Marine Nationale en lisière de forêt veillaient afin d'éviter l'intrusion de navires étrangers.

Les forts ont été remplacés par des centres de vacances sportives, tel que le Centre Sportif Départemental. C'est également à Boyardville que se situe le seul lycée d'Oléron, le CEPMO. Pêche, plaisance, manifestations, marchés de nuit, restaurants, le port de Boyardville est l'un des hauts lieux de la vie touristique estivale Oléronaise.



## PORT DU DOUHET



Le port du Douhet est situé à l'extrémité nord-est de la commune, le chenal qui le dessert étant la limite de la commune avec celle de la Brée-les-Bains. Le chenal du Douhet avait autrefois la vocation d'alimenter les marais salants en eau de mer. Aujourd'hui, le port de plaisance du Douhet, situé dans l'Anse de la Malconche, abrite jusqu'à 350 bateaux. Sa capitainerie moderne répond aux besoins des usagers plaisanciers. Autour du port, une zone commerciale avec restaurants, crêperie, bar et même discothèque en font un lieu animé durant toute la saison estivale.



# PATRIMOINE

## St GEORGES D'OLERON

### L'église

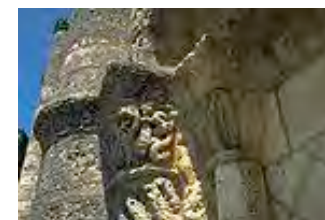


Classée Monument Historique depuis 1931, l'église romane de Saint-Georges d'Oléron est un des monuments les plus remarquables de l'île. L'église primitive (la nef actuelle), fortifiée contre les pirates, date du XI siècle. La nef fut terminée au XIIIe et Aliénor d'Aquitaine en fit don à l'Abbaye aux Dames de Saintes, qui acheva les travaux.

Au XVIe et XVIIe, l'église, victime des guerres de religion qui firent rage à Oléron comme ailleurs, fut pillée et mutilée à plusieurs reprises.

Réquisitionnée pendant la révolution, l'église, qui servit même de grange, ne fut rendue au culte qu'en 1800. Une importante restauration démarra en 1968.

En 2002, d'importants travaux de restauration ont débuté : reconstruction d'une couverture traditionnelle, restitution d'une voûte lambrissée et chaulée, pose de gouttières en toiture, rénovation du campanile et pose de la girouette.



### Les Ecluses



Avec celles de Ré, les écluses à poisson de l'île d'Oléron sont uniques sur la côte atlantique. Véritable pièges à poissons, ces murs en forme de fer à cheval sont construits selon une méthode ancestrale et savante, sans mortier. L'emboîtement des pierres doit être assez solide pour résister aux fortes houles.

Le système est simple : à marée haute, l'écluse se remplit d'eau et de poissons, qui restent prisonniers lorsque la mer se retire. Les écluses sont gérées par un système de codétenteurs reconnus par les Affaires Maritimes et qui seuls, ont le droit de pêche.

Au XIXe siècle, Oléron comptait une centaine d'écluses. Aujourd'hui, il en reste à peine plus d'une douzaine, dont de nombreuses sur la commune de Saint-Georges, sur la côte entre l'Ileau et Chaucre.

Malgré leur apparente solidité, ces édifices sont très fragiles, et le manque d'entretien, l'usure de la houle et les dégradations humaines ont eu raison de nombre d'écluses.

Aux Sables Vignier, des chantiers de jeunes en collaboration avec l'Association de Sauvegarde des Ecluses à poisson ont permis la reconstruction de l'écluse de la Mal Bâtie.



# PATRIMOINE

## *St GEORGES D'OLERON*

### *Fort Boyard*



Au large d'Oléron, le fort Boyard, aujourd'hui vedette internationale grâce au jeu télévisé qui s'y déroule, est situé à égale distance des plages de Boyardville et de l'île d'Aix. A l'origine de sa construction, le fort devait servir à protéger l'estuaire de la Charente des navires de guerre étrangers. Mais l'emplacement choisi, sur un banc de sable (le Boyard) rendit la construction tellement difficile que le chantier fut abandonné jusqu'en 1842. Finalement, le fort fut achevé en 1866. Mais, alors qu'à sa construction il était considéré comme un précurseur des fortifications modernes, une fois achevé il ne servait plus à rien. A tel point qu'après avoir servi de prison, il fut abandonné et déclassé, jusqu'à ce qu'une émission de télévision lui donne une seconde chance.

### *Les villages*



Les villages de la commune de Saint-Georges sont représentatifs de l'architecture traditionnelle d'Oléron, avec leurs maisons basses aux volets de couleur et aux murs chaulés.

St-Georges d'Oléron, regroupé autour de son église (voir plus haut), de ses belles halles, de ses deux petits châteaux (privés) et de ses maisons bourgeoises, offre la quiétude de sa place, ainsi que tous les commerces de proximité.

Sur la côte ouest, le village de Chaucre est abrité derrière ses dunes. Son four à pain est le théâtre de nombreuses manifestations toute l'année. A l'ouest également, Domino et sa grande dune, l'un des points culminant d'Oléron. Son marché estival est très apprécié.

Sur la côte est, le village de Foulerot est situé en zone classé en bordure de forêt et de marais. Sauzelle, ancienne capitale du sel et un des plus vieux bourgs d'Oléron, a conservé son caractère original. Enfin, le hameau de Notre-Dame en l'Île, proche de la zone protégée des marais du Douhet, conserve les vestiges de son ancien monastère du Moyen-Age. Chaque été, une fête médiévale recrée le temps d'une journée l'ambiance d'antan.



# PLAN DE SITUATION

## *LES VILLAS D'OLERON St GEORGES D'OLERON*



# LE PROGRAMME

## *LES VILLAS D'OLERON - St GEORGES D'OLERON*



# Marché Locatif



Dolus d'Oléron, le 07 octobre 2011,

## **LE LOCATIF SUR LE MARCHÉ OLÉRONAIS,**

Majoritairement sain sur la façade atlantique avec une demande supérieure à l'offre, le marché locatif au niveau régional de Charente Maritime connaît une perspective de stabilisation des loyers des logements neufs pour les deux ans à venir (Les échos septembre 2011).

Cette résistance des loyers est une bonne chose dans le marché locatif actuel.

Clairement sur le locatif Oléronais, l'offre des locations à l'année est inférieure à la demande depuis de nombreuses années, car les propriétaires locaux préfèrent mettre leur biens en location saisonnière en Été et les conserver le restant de l'année.

De plus, il y a peu de produits neufs et les produits proposés aujourd'hui ne sont pas toujours de bonne qualité (souvent anciens). Ici, nous

Faisons la différence en proposant un produit de qualité, neuf, répondant aux demandes actuelles. À la fois proche des commerces et des écoles,

la mer se trouvant sur l'île d'Oléron à quelques kilomètres du lieu de résidence, nous nous adressons aux familles qui souhaitent aujourd'hui résider sur l'île d'Oléron et y travailler.

S.A.R.L. DOMINIQUE IMMOBILIER - [www.guy-hoquet.com](http://www.guy-hoquet.com)

18, Grande Rue - 17550 DOLUS D'OLÉRON  
Tél : 05 46 36 91 95 - Fax : 05 46 36 95 73  
E-mail : [guyhoquet.dolus@wanadoo.fr](mailto:guyhoquet.dolus@wanadoo.fr)

72, rue Georges Clemenceau - 17320 MARENNES  
Tél : 05 46 85 00 06 - Fax : 05 46 75 28 56  
E-mail : [marennes@guyhoquet.com](mailto:marennes@guyhoquet.com)

# Marché Locatif



Sur le marché Oléronais en particulier, le respect d'un plafond de loyer en fonction de la zone géographique pour un investissement Type Scellier nous classe en zone B1 :

- **Loi Scellier :** **13,00 euros du m2**
- **Loi Scellier social :** **10,40 euros du m2**

En rappelant que le plafond de ressources pour un couple est de 48 328 euros

- avec 1 personne à charge 57 857 euros
- avec 2 personnes à charges 70 020 euros

Nous ne rencontrons donc pas de difficulté à proposer des loyers de :

**T2 à 475 / 500 euros par mois**

**T3 à 610 / 650 euros par mois**

**T4 à 750 / 780 euros par mois**

Aujourd'hui, le délai raisonnable pour trouver un dossier de candidature locatif validé par la gestion locative est de six semaines, pour en moyenne quatre visites par logement. La rigueur du montage du dossier étant primordiale tant pour le bailleur propriétaire que pour le gestionnaire.

S.A.R.L. DOMINIQUE IMMOBILIER - [www.guy-hoquet.com](http://www.guy-hoquet.com)

18, Grande Rue - 17550 DOLUS D'OLÉRON  
Tél : 05 46 36 91 95 - Fax : 05 46 36 95 73  
E-mail : [guyhoquet.dolus@wanadoo.fr](mailto:guyhoquet.dolus@wanadoo.fr)

72, rue Georges Clemenceau - 17320 MARENNES  
Tél : 05 46 85 00 06 - Fax : 05 46 75 28 56  
E-mail : [marennes@guyhoquet.com](mailto:marennes@guyhoquet.com)