







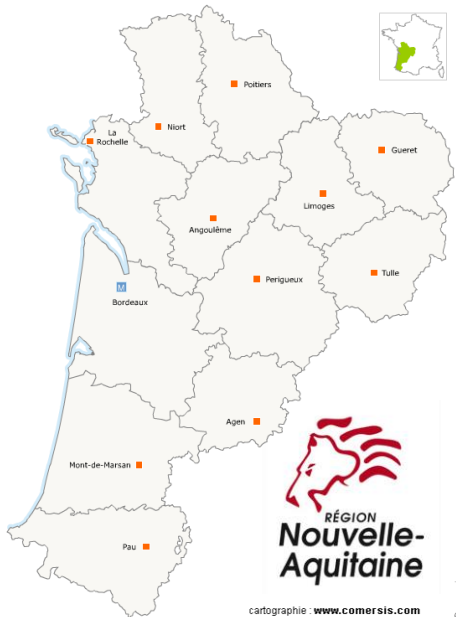
01

ANALYSE TERRITORIALE

Région et Département

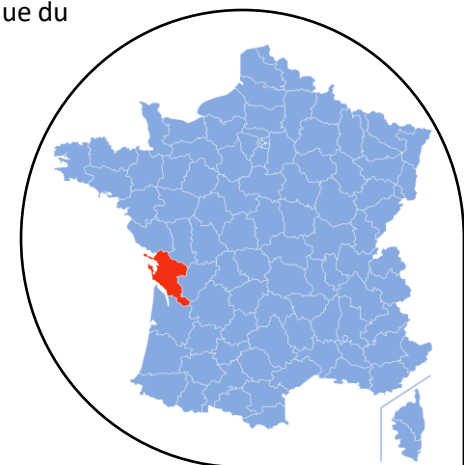
Nouvelle-Aquitaine

- **Plus grande région française** (84 000km²)
- **720km de littoral**
- **5,8 millions d'habitants** (4ème rang des régions françaises)
- **3ème région la plus attractive**, notamment pour les actifs entre 30 et 40 ans
- **10 aires urbaines** de plus de 100 000 habitants
- **Réseau dense d'infrastructures** routières, ferroviaires et aéroportuaires (10 aéroports)
- **2ème région française en termes de PIB** (hors IDF)
- **2 420 000 emplois, 922 500 entreprises** (10% des entreprises françaises) : agriculture et viticulture, tourisme, industrie aéronautique et spatiale, filières image, numérique et design, industrie parachimique et pharmaceutique, secteur financier (mutuelles d'assurance), et céramique industrielle.
- **1ère région en termes d'emplois touristiques** (85 000 emplois), 27 millions de touristes



Charente-Maritime

- **646 000 habitants** (+134 000 attendus en 2050)
- **470km de côtes** – 170 km de plages – 56 ports
- **4 îles**: Oléron, (2ème plus grand île métropolitaine après la Corse), Ré, Aix, Madame
- **72 000 établissements publics et privés, 231 000 emplois**: activités portuaires internationales, activités touristiques et de gestion d'espaces naturels, activités de pêche et cultures (ostréiculture et conchyliculture)
- **2ème destination touristique de France métropolitaine**
: 14 000 emplois touristiques (soit 6,5% de l'emploi total, segment économique le plus dynamique du département)





Fouras-les-Bains



829 entreprises



Plus de 1 100
Emplois



3 866
Habitants



504
Personnes scolarisées



27
Associations

Fouras-les-Bains

Située à l'embouchure de la Charente, Fouras-les-Bains a une situation géographique quasi centrale sur le littoral du département.

La presqu'île de Fouras compte cinq plages de sable fin et trois ports, protégés des houles par les îles d'Aix, Oléron et Ré. Plantée de chênes verts et de pins, elle offre un cadre vert et reposant pour ses habitants et visiteurs.

Surplombant la Grande Plage, le château fort médiéval « Fort Vauban » est classé monument historique. Grâce également à l'impulsion donnée par le tourisme, Fouras-les-Bains est également devenu le troisième port de voyageurs du littoral charentais avec son port de la Fumée qui assure des liaisons maritimes permanentes avec l'île d'Aix.



- Fort Vauban
- 5 plages
- Départ Ile d'Aix par bateau
- 1 pole médical
- 2 écoles
- 1 marché
- 1 superette
- 1 supermarché

Les dessertes du territoire



au départ de

FOURAS

A **10 minutes** de Rochefort
A **20 minutes** de La Rochelle
A **2h** de Nantes



au départ de

**ST LAURENT DE LA
PREE**

A **6 minutes** de Rochefort
A **20 minutes** de La Rochelle
A **50 minutes** de Saintes



au départ de

FOURAS

A **40 min** de l'île d'Aix



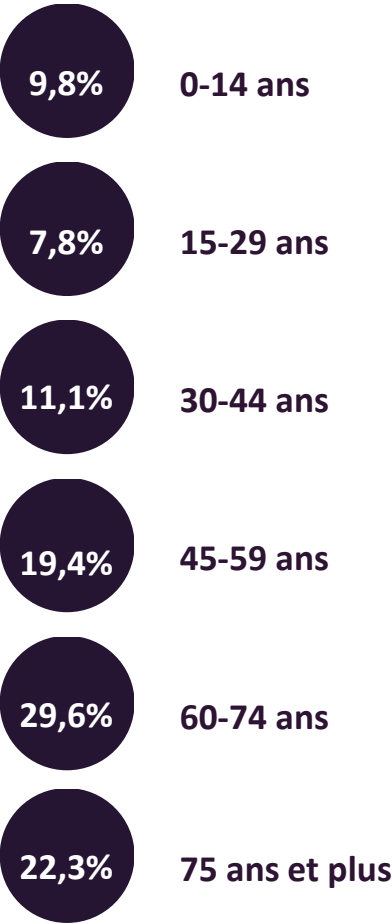
au départ de

LA ROCHELLE

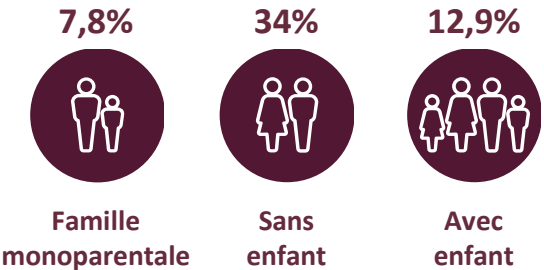
A **25 minutes** de **La Rochelle**
L'aéroport de La Rochelle-Laleu dessert
dont Paris, Marseille, Lyon, Nice,
Ajaccio, Londres, Bruxelles, Genève,
Porto, Dublin, Manchester, Bristol,
Southampton, Birmingham, Leeds...

LES FOURASINS

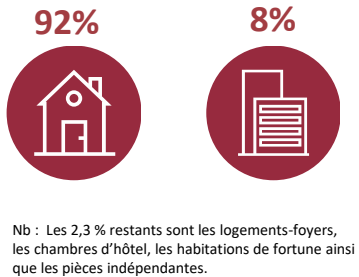
POPULATION



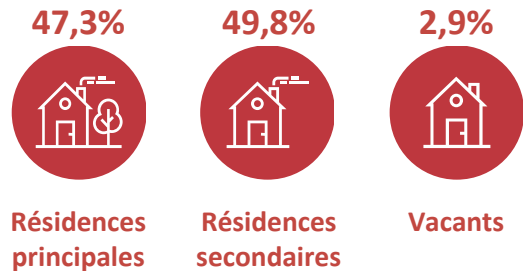
COMPOSITION



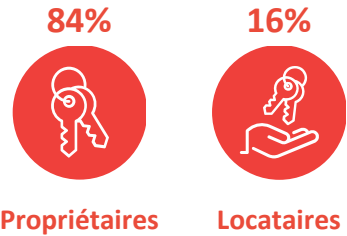
LOGEMENTS



CATÉGORIES DE LOGEMENTS



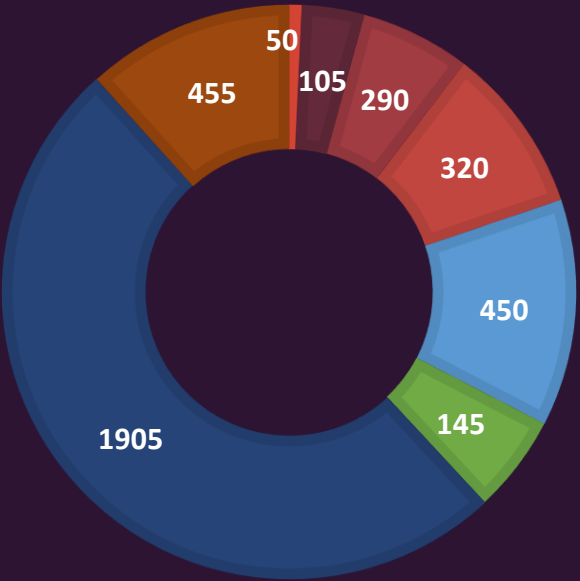
STATUT



CSP et revenus moyens à Fouras

Catégories socio-professionnelles

- Agriculteurs exploitants
- Artisans, commerçants, chefs d'entreprise
- Cadres et professions intellectuelles supérieures
- Professions intermédiaires
- Employés
- Ouvriers
- Retraités
- Sans activité professionnelle



Revenus moyens des Fourasins



Moins de 26 ans
1436€ /mois



Moins 26 - 49 ans
2326€ /mois



50 ans et plus
3156€ /mois

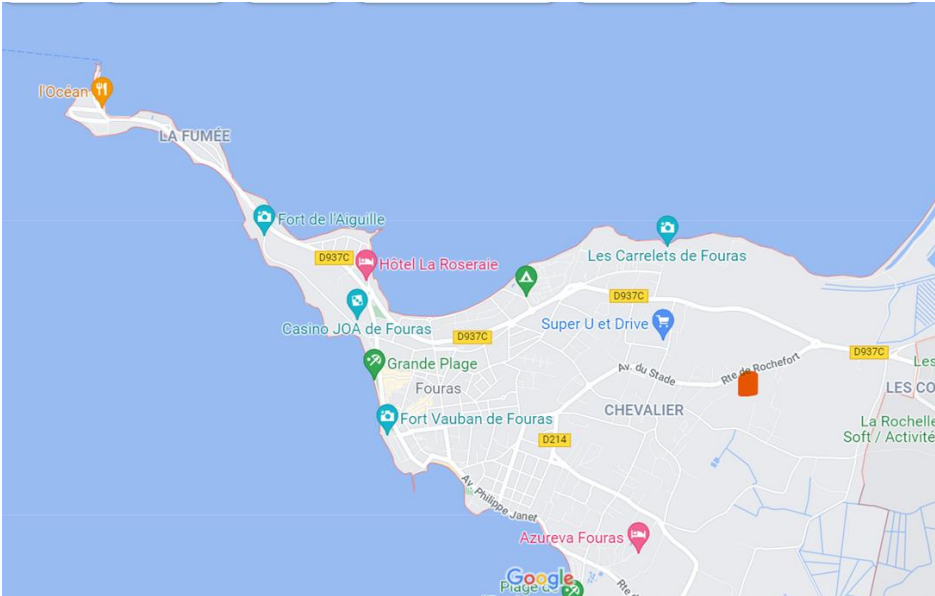
Les habitants de Fouras (Charente-Maritime) gagnent en moyenne 2 247 € nets par mois, soit 26 959 € nets par an.



02

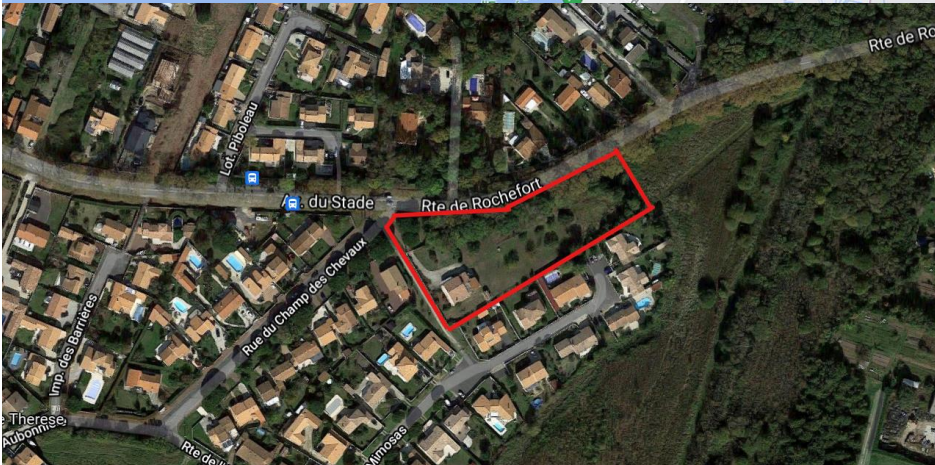
SITUATION ET ENVIRONNEMENT

Présentation du foncier



Ce foncier se situe à l'entrée de la commune de Fouras, commune de près de 4000 habitants. Le quartier se compose d'un tissu pavillonnaire entouré de végétation. La route de Rochefort est un des accès principaux de la commune de Fouras. Situé directement sur la gauche, ce foncier de 5100m² est protégé par des arbres et une végétation conséquente.

Le bus ainsi qu'une piste cyclable permettent d'accéder au centre-bourg et à la plage.



Plan de situation

**POUR ACCÉDER
À LA RÉSIDENCE
LES DEUX RIVAGES**

Rochefort : 10 min
La Rochelle : 20 min



Aéroport de la Rochelle : 25 min



Gare de St-Laurent-de-la-Prée Fouras : 5 min
Gare de La Rochelle : 24 min



Arrêt de bus Colombier (ligne G et J) : 1 min



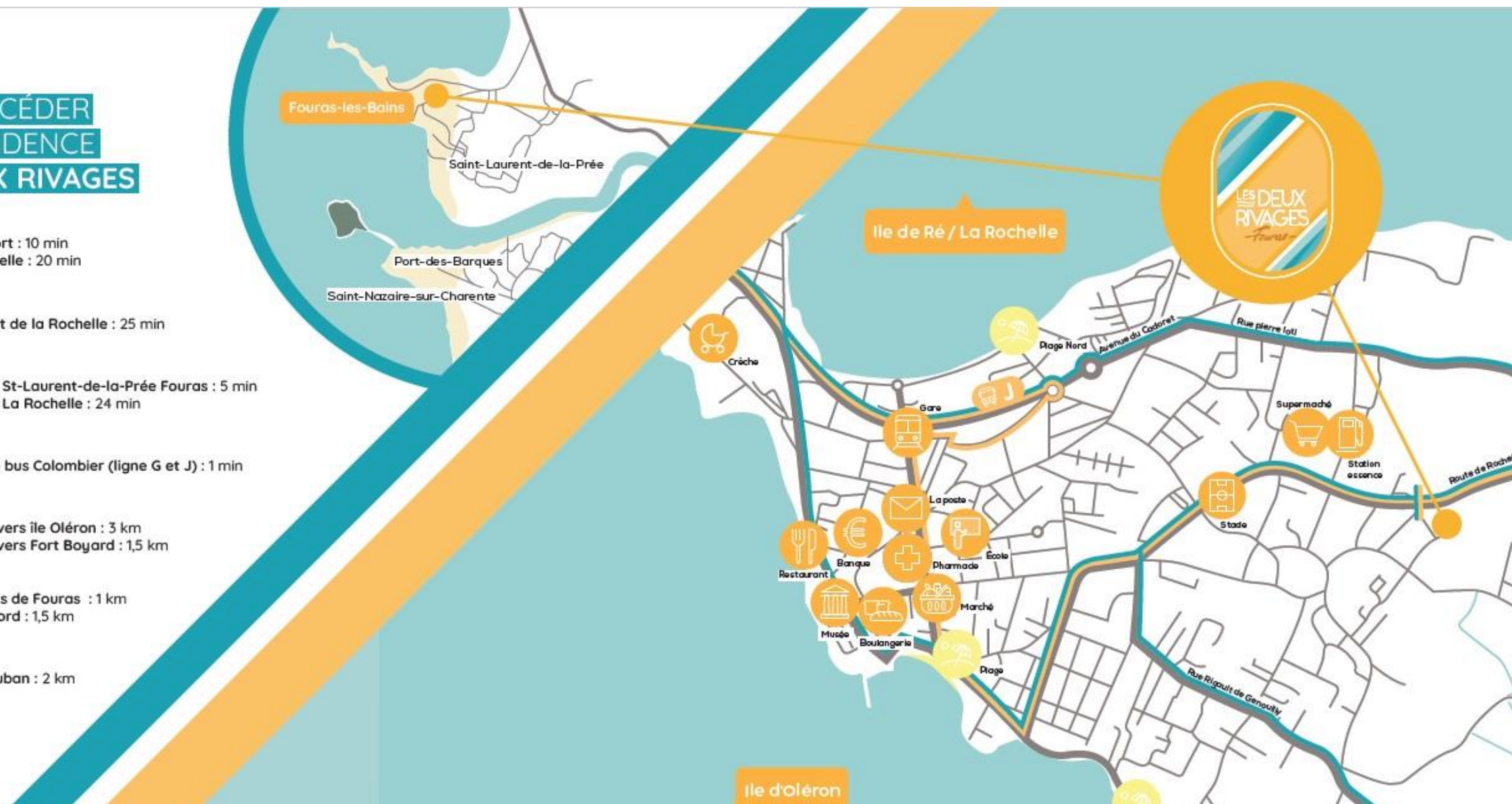
Départ vers île Oléron : 3 km
Départ vers Fort Boyard : 1,5 km

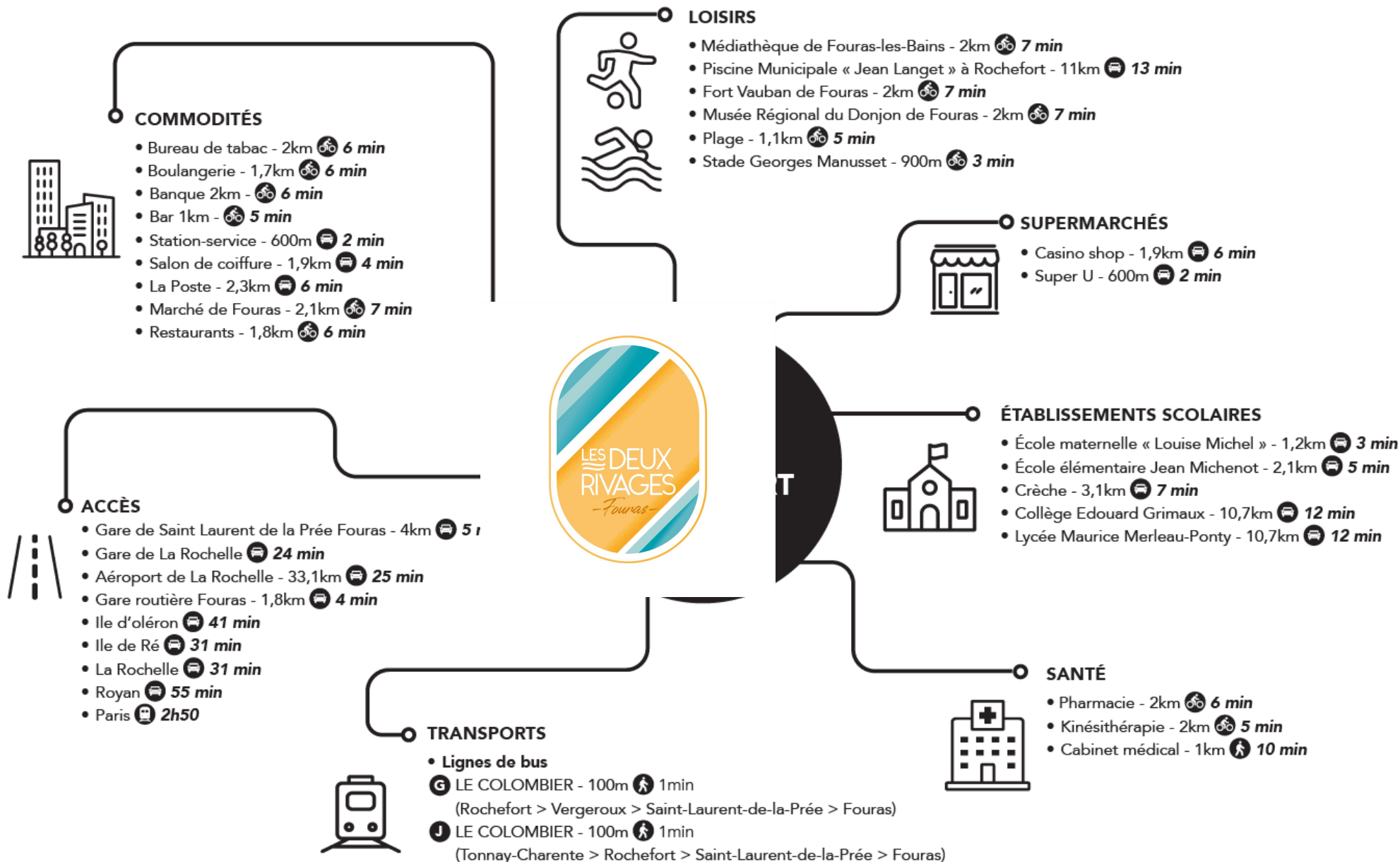


Carrelets de Fouras : 1 km
Plage Nord : 1,5 km



Fort Vauban : 2 km





Architecture de la Résidence

Le projet est composé de 2 bâtiments de logements collectifs s'élevant à R+1 dont les façades sont orientées Est – Ouest pour l'un et Nord – Sud pour l'autre.

Les deux bâtiments sont conçus selon le même principe architectural : composés de plusieurs petits volumes ayant chacun la dimension d'une maison. La composition des toitures vient appuyer ce principe, formées d'une alternance de pentes formant soit des pignons à 2 pans, soit des mono pentes. Afin de renforcer cette volonté de l'image de petites maisons à étages accolées, chaque petit volume est traité par un jeu d'enduits différents (tout ocre, tout blanc, RDC ocre et étage blanc, ...) donnant son identité propre à chaque habitation. Pour accentuer plus encore ce principe, les deux bâtiments sont traités par un jeu de retraits de façades qui viennent animer l'ensemble, tout en offrant plus d'intimité aux espaces extérieurs des logements.

Des petits volumes, identifiables, aux hauteurs mesurées, en cohérence avec les existants proches. Le traitement des espaces extérieurs va également dans ce sens d'intégration, proposant des stationnements et circulations en pavés drainants, afin de limiter les zones imperméables dures. Les circulations piétonnes sont également prévues en enrobé clair, se rapprochant d'un sable ou d'un gravillon que l'on peut souvent retrouver dans des aménagements de jardins individuels



2208 05a

FACADES NORD

Scale

1:500

Date

15/05/2022

PROJET DE LOGEMENTS

30 Route de Rochefort - 17430 FLOUAC (17) 83400

SCCV ROCHEFORT

17430 FLOUAC (17) 83400

UBIK architectes

17430 FLOUAC (17) 83400

UBIK

Les perspectives







Vidéo du programme



Maquette 360°

MAQUETTE 3D



← Précédent



Vue drone



Plan de masse



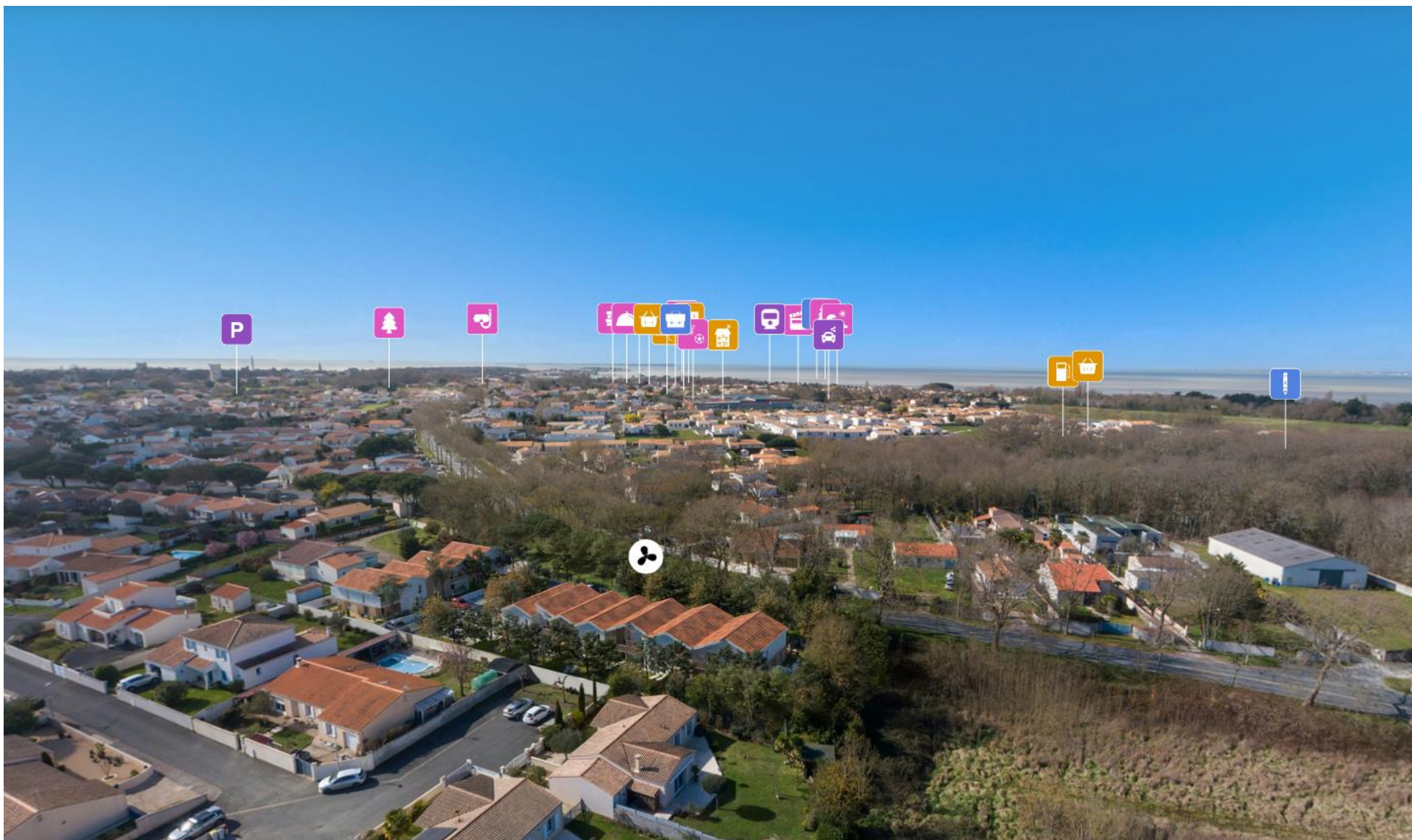
Vue générale



Vue piétonne



Cyclorama





03

LES PLANS



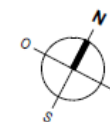
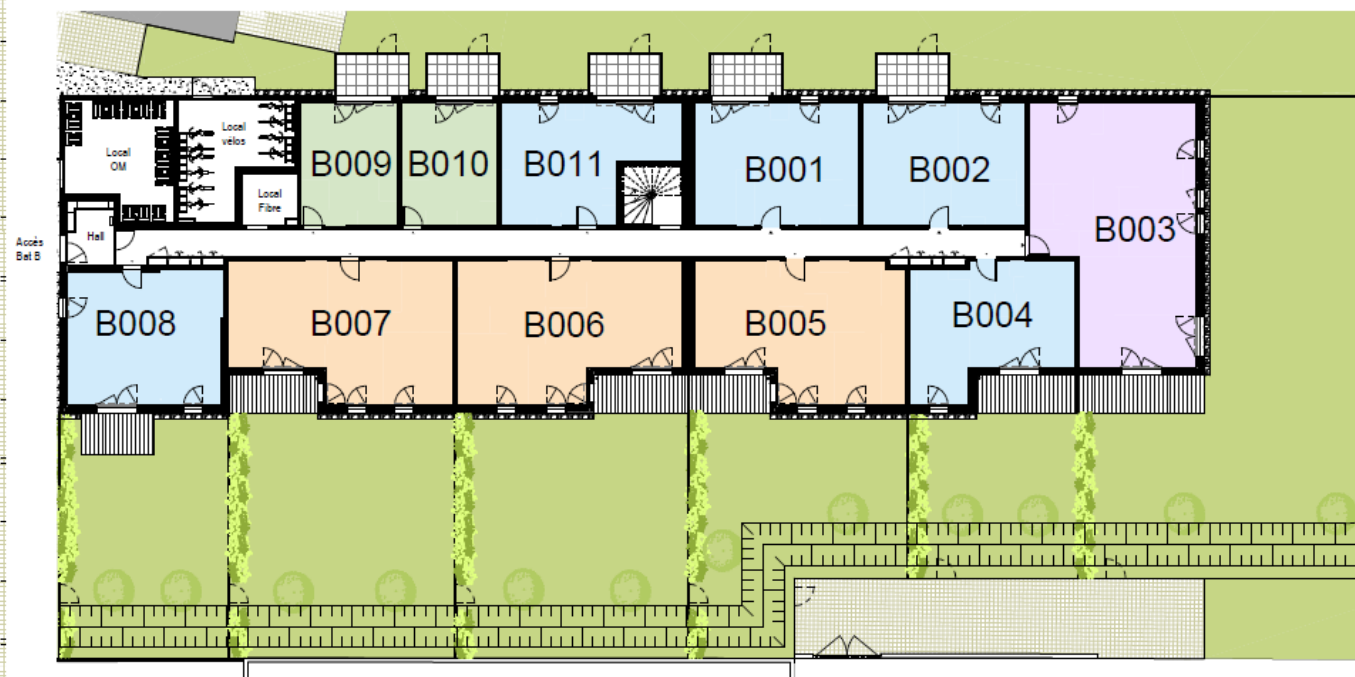
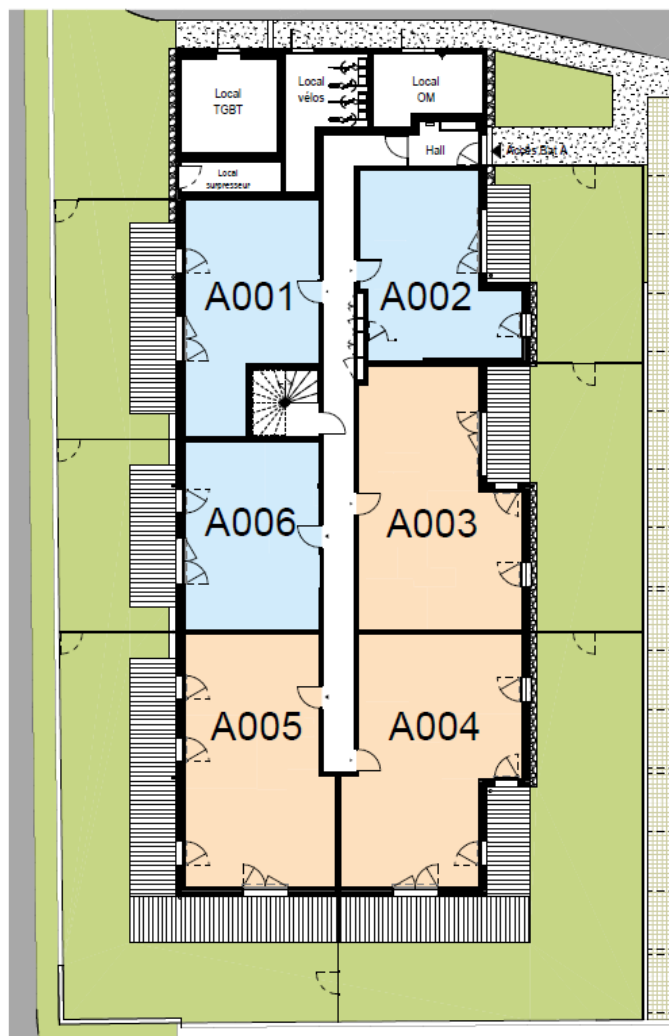
PLAN MASSE

PRESTATIONS COMMUNES

- Espace vert paysagé et arboré
- 2 locaux vélos
- 2 locaux ordures ménagères



Plan RDC



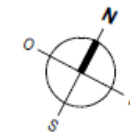
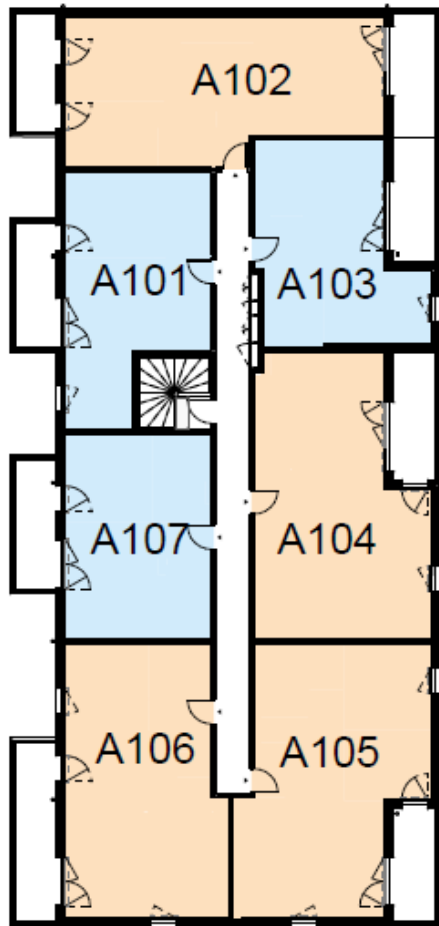
Logement T1

Logement T2

Logement T3

Logement T4

Plan R+1

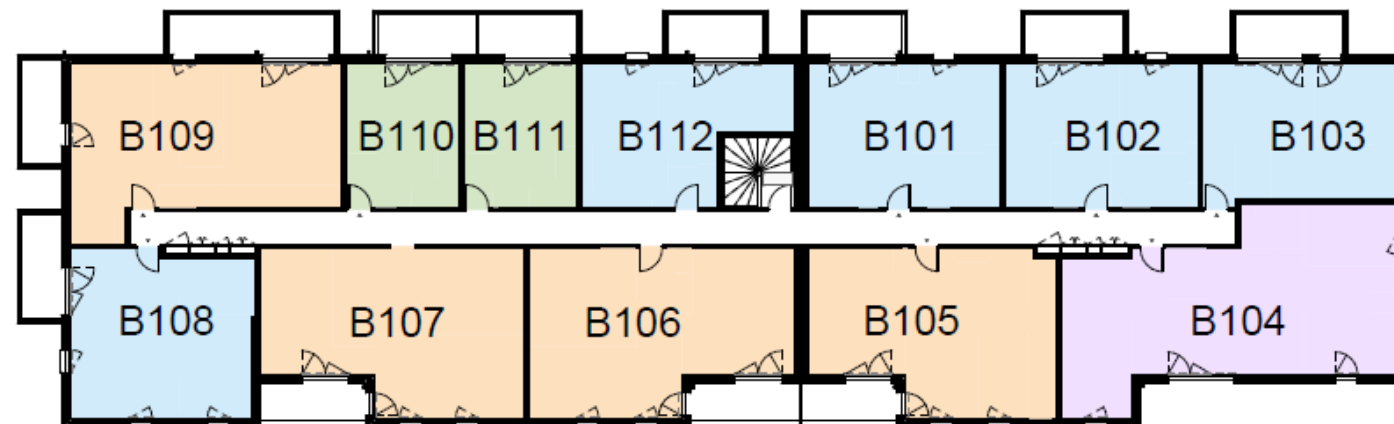


Logement T1

Logement T2

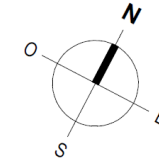
Logement T3

Logement T4



PRESTATIONS INTERIEURES

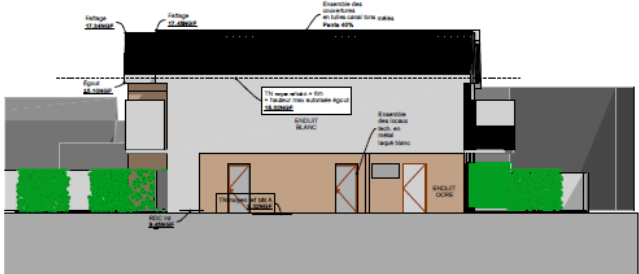
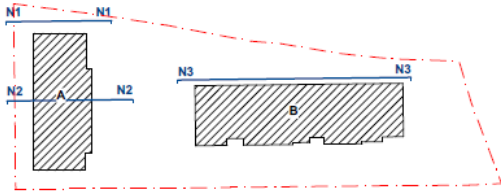
- ❖ Terrasses RDC en lames de bois
- ❖ Balcon = dalle béton revêtue d'une peinture époxy gris claire
- ❖ Jardins communs à jouissance privative avec portillon de service (accès uniquement par le syndic pour entretien des jardins)
- ❖ Séjour / Cuisine / entrée / Chambre : Revêtement parquet stratifié
- ❖ Pièces de services & d'eau (SDE-WC): Carrelage
- ❖ SDE /SDB : Meuble vasque avec éclairage en applique, miroir, tiroirs. Receveur de douche avec porte de douche, radiateur sèche-serviette.
- ❖ WC cuvette standard de chez JACOB DELAFON ou équivalent
- ❖ Placards aménagés
- ❖ Menuiseries extérieures en PVC / Volets roulants électriques dans toutes les pièces (sauf SDE/SDB : vitrage dépoli).
- ❖ Chauffage : chauffage électrique par panneaux rayonnants



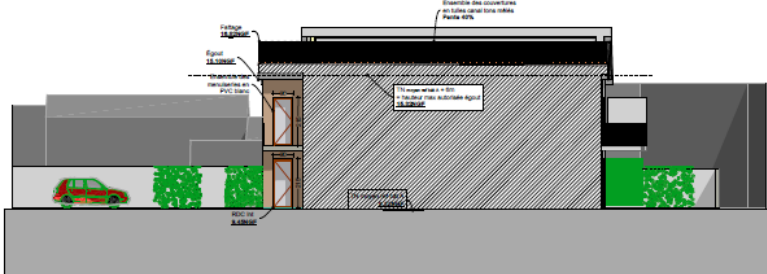
Plan parkings



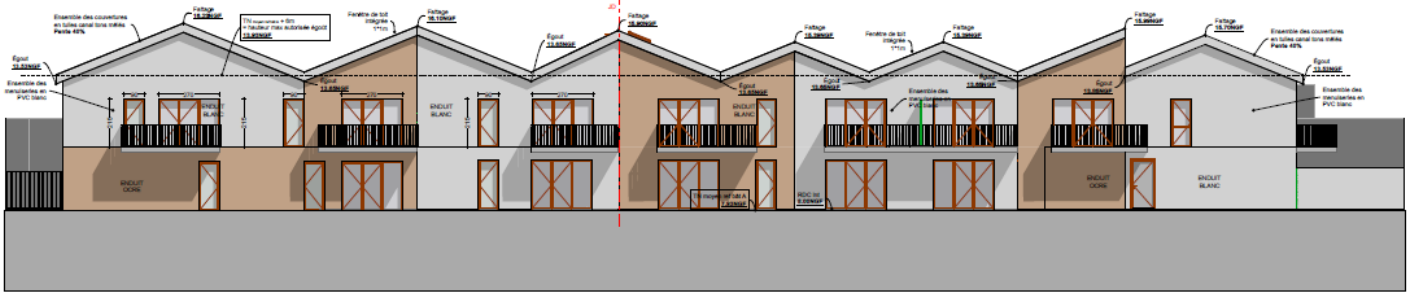
Plan Façade Nord



FACADE NORD 1 ; BATIMENT A

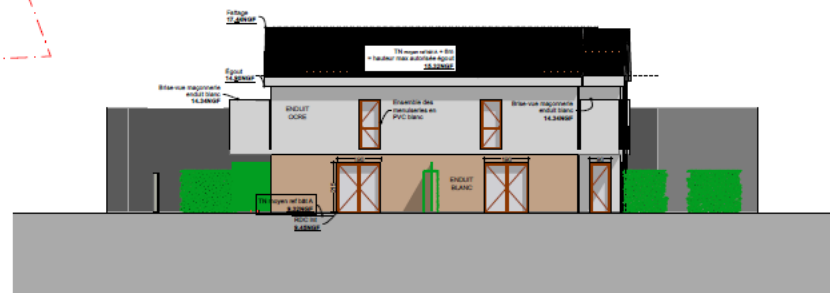
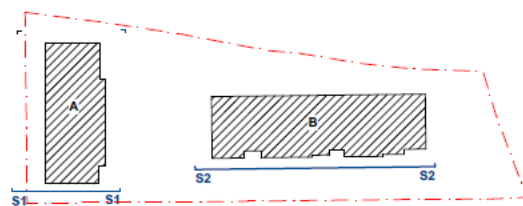


FACADE NORD 2 ; BATIMENT A

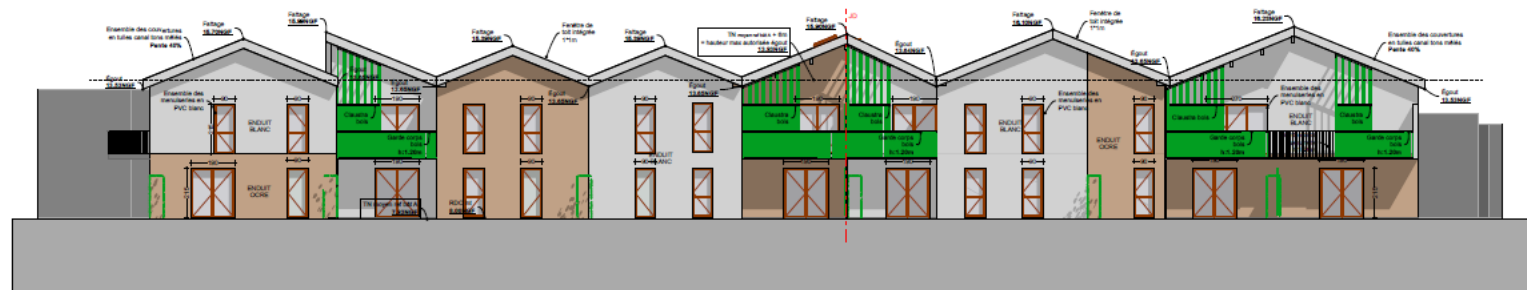


FACADE NORD 3 ; BATIMENT B

Plan Façade Sud

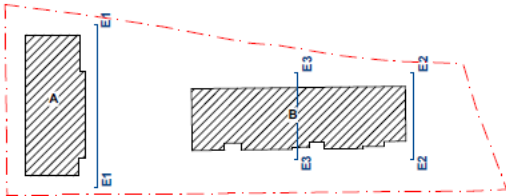


FACADE SUD 1 ; BATIMENT A

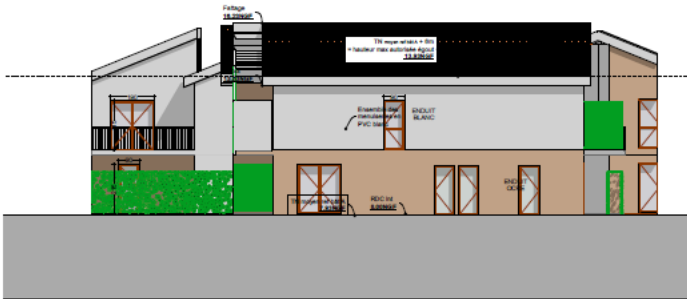


FACADE SUD 2 ; BATIMENT B

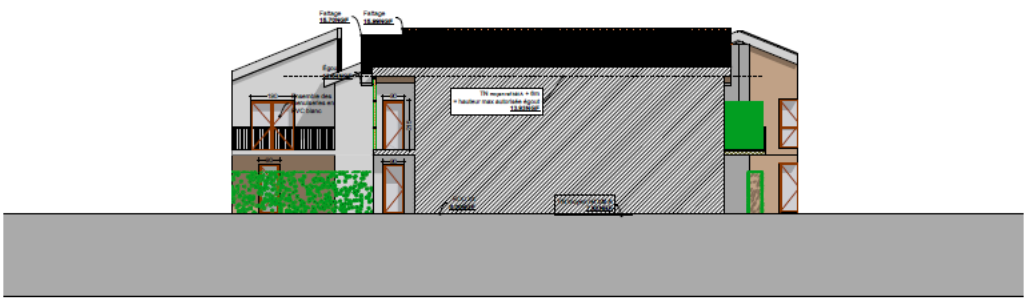
Plan Façade Est



FACADE EST 1 ; BATIMENT A

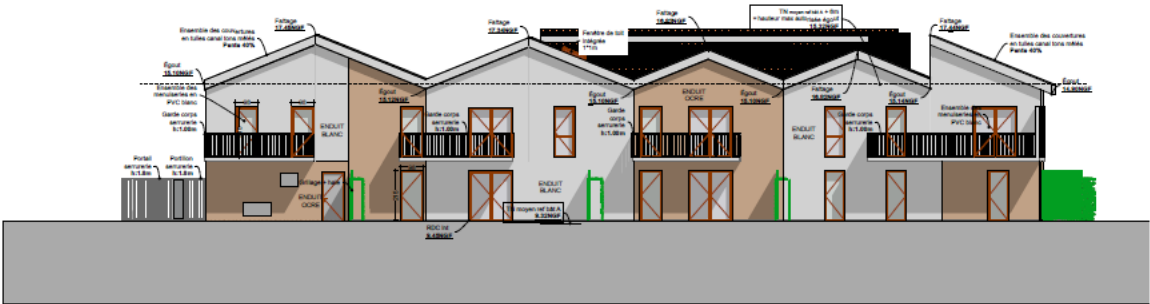
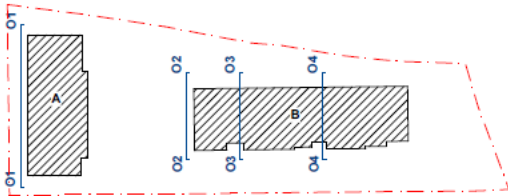


FACADE EST 2 ; BATIMENT B

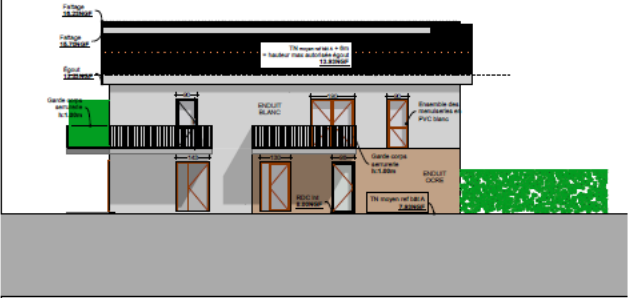


FACADE EST 3 ; BATIMENT B

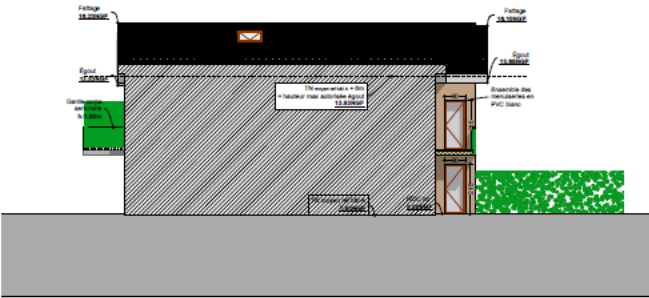
Plan Façade Ouest



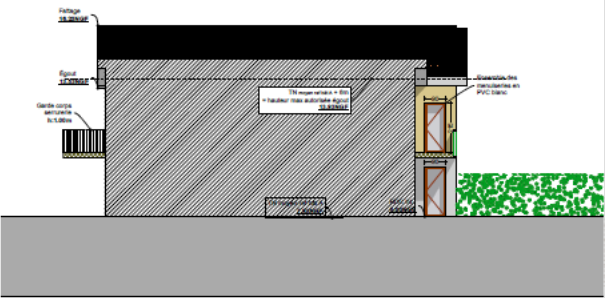
FACADE OUEST 1 ; BATIMENT A



FACADE OUEST 2 ; BATIMENT B



FACADE OUEST 3 ; BATIMENT B



FACADE OUEST 4 ; BATIMENT B



04

SYNTHESE DE L'OPERATION

LES GRANDS AXES PROGRAMMATIQUES

SCCV	ROCHEFORT
MAÎTRISE D'OUVRAGE	RMO
LIVRAISON	3T 2025
CERTIFICATION	RE 2020 RE 2020 -10% (bat B)
ARCHITECTE	UBIK
NOTAIRE	Me AUDIBERT
SYNDIC	Prov HEMON CAMUS
ZONE FISCALE	B1

Cette opération est constituée de 2 bâtiments en R+1.

Elle comporte 36 logements dont 25 logements libres collectifs et 11 logements sociaux collectifs répartis dans le bâtiment B.

38 espaces de stationnement sont prévus à l'extérieur

LOTS: TYPOLOGIE ET REPARTITION



NOMBRE DE
LOGEMENTS

25 logements libres
11 logements sociaux



ETAGE

Bât A: R+1
Bât B: R+1

STATIONNEMENTS



38 espaces de
stationnements

TYPLOGIE	NOMBRE	SURFACE HAB MOYENNE	PRIX MOYEN TTC PARKING INCLUS
T2	1	43m²	230 000 €
T3	8	63m²	324 375 €

Prix moyen au m² : 5 125 € TTC

PLANNING DE L'OPÉRATION

Dépôt du permis
de construire

30/06/2022

1



2



Obtention permis
de construire

19/10/2022

PCM obtenu
28/02/2023

Purge du permis
de construire

18/01/2023

3



4



Lancement
commercial

13/04/2023

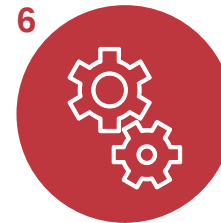
Garantie financière
d'achèvement

09/10/2023

5



6



Actabilité

09/10/2023

Début
des travaux

08/11/2023

7



8



Livraison

30/07/2025



05

VIVRE OU INVESTIR A FOURAS

ARGUMENTAIRE COMMERCIAL PRODUIT

Cible résidence principale / secondaire

- 😊 Commune balnéaire attractive, à 15 km de Rochefort et à 30 km de La Rochelle.
- 😊 Un emplacement idéal, à 1,5km de la plage.
- 😊 Commerces de proximité et transports accessibles à pied en quelques minutes.
- 😊 Appartements sans vis-à-vis.
- 😊 Espace extérieur (balcon ou terrasse/jardin) et stationnement pour tous les logements.
- 😊 Performance énergétique RE 2020

Cible investisseur locatif

- 😊 Commune en zone B1 – Eligible Pinel dont 12 logements Pinel +
- 😊 Marché locatif tendu : peu (pas) d'offre pour de la location longue durée
- 😊 Un emplacement qui permet de booster la rentabilité si location en meublé
- 😊 Peu d'appartements sur le secteur : plus-value potentielle
- 😊 Accès rapide au bassin d'emplois (Rochefort)

ARGUMENTAIRE COMMERCIAL PRODUIT

Points forts

- ✓ Un produit rare : peu de logements neufs à Fouras
- ✓ Un emplacement proche de la plage
- ✓ Une architecture qui se marie avec son environnement pavillonnaire
- ✓ Stationnements pour tous les logements
- ✓ Une performance énergétique RE 2020
- ✓ Des espaces extérieurs généreux pour tous les logements avec balcon ou jardin et un grand jardin commun arboré à proximité d'un bois classé

Points de vigilance

- ✓ Circulation sur la route de Rochefort



06

TAXES ET IMPOTS

LES TAXES



Taxe foncière sur les propriétés bâties

22,1%

Comment est calculée la taxe foncière ?

La taxe foncière est calculée à partir de la "valeur locative cadastrale du bien" à laquelle est ensuite appliqué un taux d'imposition voté par les collectivités locales, les communes essentiellement.

Pour les propriété bâties, La "valeur locative cadastrale" représente le montant du loyer annuel que le propriétaire pourrait théoriquement obtenir de son bien, s'il le louait. On retire ensuite 50% de charges fictives de ce montant, pour retenir le loyer net de charges. Et c'est sur cette valeur locative théorique, qu'on applique un pourcentage d'imposition, voté par les collectivités locales : les communes essentiellement.

CHARGES PRÉVISIONNELLES DE COPROPRIÉTÉ

En partenariat avec HEMON-CAMUS, voici un estimatif moyen des charges de copropriété :

Ratio = 1,20€/m²/mois

+0,20€/m²jardin/mois pour l'entretien des jardins à jouissance privative



Typologie	Quote-part du lot	Quote-part du locataire	Reste à charge propriétaire
T2 environ 44,57m ² *	53€	42€	11€
T3 environ 63,31m ² *	76€	61€	15€
T4 environ 82,56m ² *	100€	80€	20€

*surface moyenne par typologie constatée sur le programme

FRAIS DE NOTAIRE

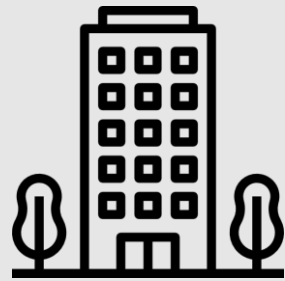
Valeurs exprimés	TVA A 20%				
	Provision	%	Émol.	Trésor	Débours
220 000	4 230	1,92	2 070	1 960	200
230 000	4 360	1,90	2 120	2 040	200
240 000	4 500	1,88	2 180	2 120	200
250 000	4 630	1,85	2 230	2 200	200
260 000	4 760	1,83	2 280	2 280	200
270 000	4 900	1,81	2 340	2 360	200
280 000	5 030	1,80	2 390	2 440	200
290 000	5 160	1,78	2 440	2 520	200
300 000	5 300	1,77	2 500	2 600	200
320 000	5 560	1,74	2 600	2 760	200
340 000	5 830	1,71	2 710	2 920	200
360 000	6 100	1,69	2 820	3 080	200



07

ETUDE DE MARCHE

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE L'ANCIEN



Appartement

Prix m² moyen : 3 769 euros

Prix minimum m² moyen : 2 740 euros

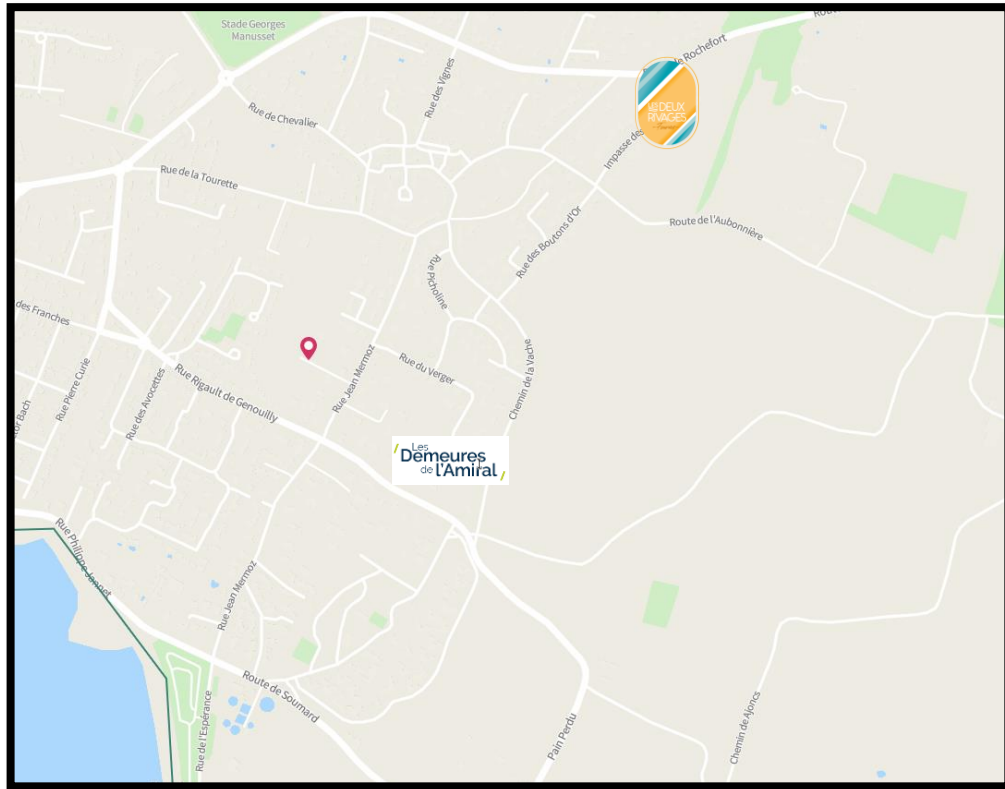
Prix Maximum m² moyen : 5 101 euros

- 3,1%
Sur 1 an



+ 23,3%
Sur 5 ans

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER NEUF



Nom du programme : Les DEMEURES DE L'AMIRAL

Nom du promoteur: **Groupe PIERREVAL**

Adresse : 79 rue Rigault de Genouilly, 17450 Fouras

SI : 22 Appartements/ 14 Maisons Stock : 22 Liv : T2 2025

ETUDE LOCATIVE



Difficile d’évaluer le marché de l’immobilier à Fouras, très peu d’annonces constatées (seulement 1 sur Leboncoin). Cette pénurie de logement à la location nous amène à penser que la ville de Fouras représente une réelle opportunité sur le marché de la location longue durée.

En effet, à la fois situé à moins de 35km de La Rochelle et de Rochefort, Fouras dispose d’une situation géographique quasi-centrale sur le littoral de la Charente-Maritime et d'un site balnéaire attractif.

Devenue l'une des principales stations balnéaires de la côte aunisienne, à la faveur de la mode des bains de mer et de l'arrivée du chemin de fer, Fouras s'est affirmée rapidement comme l'un des lieux de vacances à la mer et de rassemblement de la haute-société Rochelaise.

Grâce à l'impulsion donnée par le tourisme, Fouras-les-Bains est également devenu, le troisième port de voyageurs du littoral charentais avec son port de la Fumée qui assure des liaisons maritimes permanentes avec l'île d'Aix.

Que vous cherchiez à acheter votre résidence principale, secondaire ou que vous souhaitiez réaliser un investissement locatif pour de la location saisonnière ou longue durée, investir dans un bien immobilier à Fouras-les-bains peut s’avérer être très rentable.

Commune éligible au dispositif PINEL : ZONE B1 10,55 €/m² »

Type	LES 2 RIVAGES	Loyer marché	Loyer meublé	PINEL	RENTA MARCHE	RENTA LMNP	RENTA PINEL
T2	A103 – 43,06m ²	564€	620€	559€	3,24%	3,56%	3,21%
T3	B107 – 63,25m ²	765€	842€	696€	2,99%	3,30%	2,73%
T4	B104 – 81,66m ²	923€	1 015€	825€	2,80%	3,08%	2,50%



09

LES SERVICES REALITES

GESTION LOCATIVE

Par notre partenaire administrateur de biens
Le cabinet Hémon-Camus immobilier



3 premiers mois de gestion offerts*

Gestion locative :

- Relation exclusive avec le locataire
- Suivi comptable (encaissements des loyers, régularisation des charges de copropriété)
- Suivi juridique (assurance loyers impayés, procédures diverses)
- Suivi technique (gestion des réserves et des travaux, garanties biennale et décennale)

**Offre conditionnée à la signature du mandat de gestion dans le mois qui suit la fin du délai de réflexion*

Pack classic	Pack confort	Pack sérénité
7,20% TTC Du loyer + charges encaissées	9,70% TTC Du loyer + charges encaissées (Avec assurance loyers impayés)	11,70% TTC Du loyer + charges encaissées (Avec assurance loyers impayés + assurance vacance et carence locative)

😊 Aucun impayé sur les lots confiés *par REALITES**

😊 100% des logements loués**

😊 Relation privilégiée entre administrateur de biens et promoteur

Vous serez recontacté par

Conseillère en gestion locative,

A l'issue de votre délai de réflexion.

* Base 550 lots du 01/01/17 au 01/07/20

** Dans le mois suivant la livraison pour les mandats confiés à HEMON-CAMUS par les investisseurs REALITES

SIGNATURE ÉLECTRONIQUE DES CONTRATS DE RÉSERVATION

1 Télécharger depuis l'extranet le contrat de réservation type (annexes le cas échéant)



2 Le compléter depuis le logiciel PDF de votre choix.

3 Nous adresser le contrat prérempli accompagné des pièces d'identité clients et des adresses mails des clients (une adresse par client).



4 Le service Administration des Ventes procédera à l'envoi du contrat au client, par DOCUSIGN (vous serez en copie) il faudra également préciser la date et heure d'envoi souhaitées.



5 Nous ne manquerons pas de vous **alerter des contrats** que les clients pourraient ne pas avoir signé dans les 48h de l'envoi par mail. Le partenaire recevra une copie à l'issue de la signature de toutes les parties.

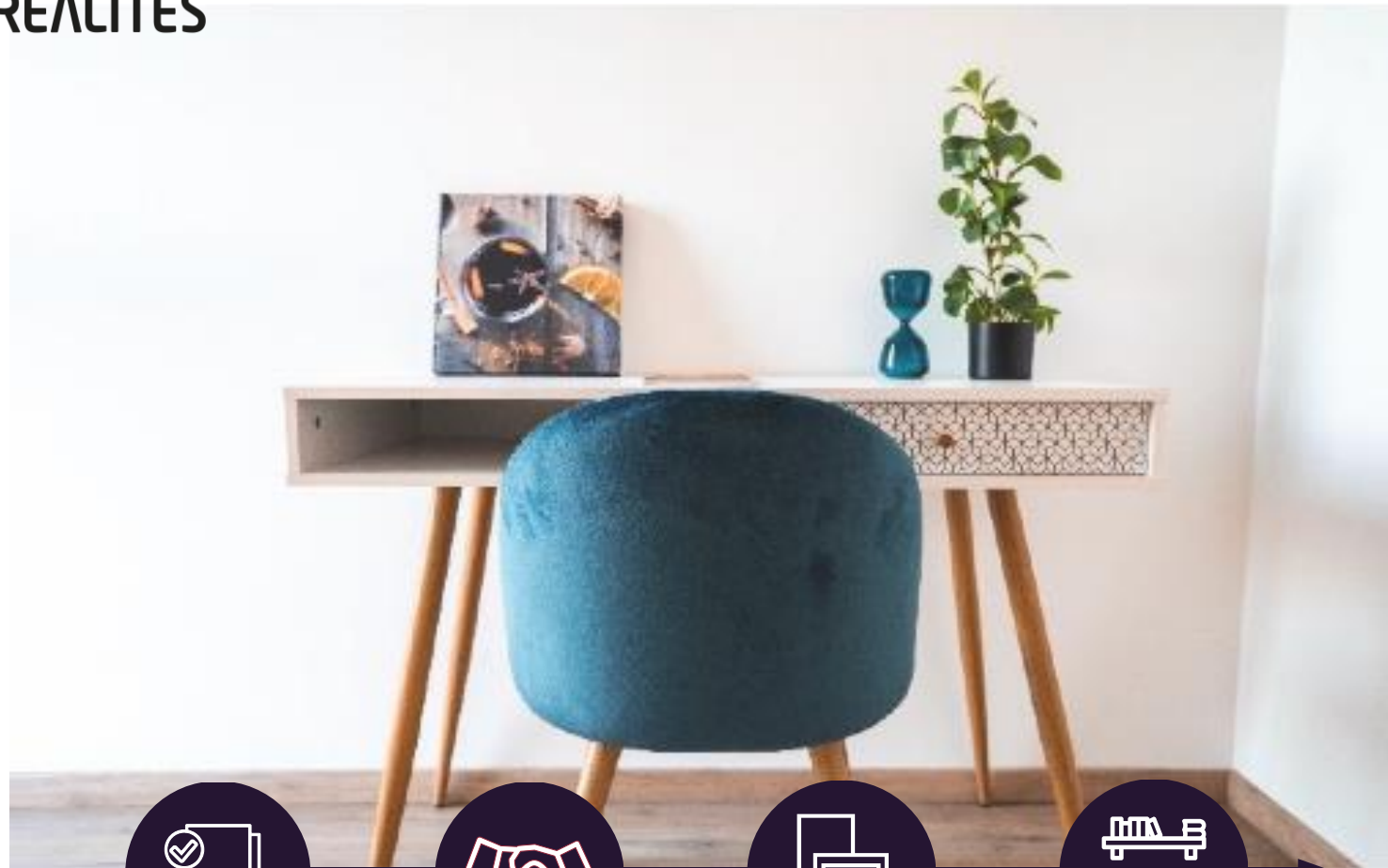


my INVEST

VOTRE INVESTISSEMENT CLÉ EN MAIN

MY INVEST c'est un pack complet et dédié à l'activité de loueur meublé non professionnel :

- Une gamme de mobilier et d'équipements de qualité livrée et installée à la suite de la livraison de votre appartement.
- Un gestionnaire expert pour la recherche de vos locataires, la réalisation de l'état des lieux d'entrée et de sortie, l'inventaire du mobilier, le suivi du paiement de loyers, des assurances et garanties locatives spécifiques.
- Les services d'une société d'expertise comptable pour vous accompagner dans les formalités administratives et fiscales ainsi que le suivi comptable des revenus et charges générés par le bien immobilier.



Réservation

Signature du contrat de réservation «classique»
VEFA + bon de commande mobilier + mandat de gestion + Kit fiscal AMARRIS



Actes

À l'acte, la facture sera envoyé au client qui règlera 100% du mobilier



Livraison du bien

Réception de l'appartement par le client ou délégation au cabinet HEMON



Livraison du mobilier

Réception du mobilier par le Cabinet Hémon pour le compte du client

my INVEST

VOTRE INVESTISSEMENT CLÉ EN MAIN

Une solution clé en main

- Un contrat de Réservation VEFA « classique » (ou vente achevée le cas échéant). Le contrat est identique à la trame habituelle.
- Un pack mobilier complet et négocié pour vos clients. Un bon de commande sera donc annexé au contrat de réservation.
- Un accompagnement dédié à cette activité pour :
 - La Gestion locative : Via notre partenaire, le cabinet HEMON CAMUS.
 - La Gestion comptable : Via le cabinet AMMARIS

Le mobilier

GAMME ESSENTIEL

T1 : 7 400 € TTC

T2 : 8 580 € TTC

T3 : 11 500 € TTC

T4 : 13 360 € TTC

VOS INTERLOCUTEURS



Frédéric DUMERY-CABAYE

Hauts-de-France + Grand Est

06 22 72 66 72

f.dumery@realites.com



Marc HELARY

Île-de-France + Centre-Val de
Loire + Sud Est

06 40 81 40 30

m.helary@realites.com



Pauline GUERIF

Chargée de Partenariats

06 22 00 75 60

p.guerif@realites.com



Maxime CHOISNARD

Nouvelle-Aquitaine + Sud Est

07 77 08 02 56

m.choisnard@realites.com



Guillaume BELMONTE

Bretagne + Normandie +
Pays de la Loire

07 57 51 00 22

g.belmonte@realites.com

