



GROUPE **D** Edouard
Denis

Lancement
Octobre 2021

NOUVEAU

Châtillon-sur-Cluses (74300)

Résidence Accord Boisé

10 chemin du Bois du Seigneur

SOMMAIRE



| • Découvrez votre nouvelle résidence à
Châtillon-sur-Cluses (74) • |

GRAND LANCEMENT



- 01 Le secteur
- 02 Le projet
- 03 Le contexte
Socio-Économique
- 04 Les atouts du
programme
- 05 Plan Masse
- 06 Le Calendrier
Prévisionnel

01

D

LE SECTEUR

Châtillon-sur-Cluses (74)



Haute-Savoie (74)

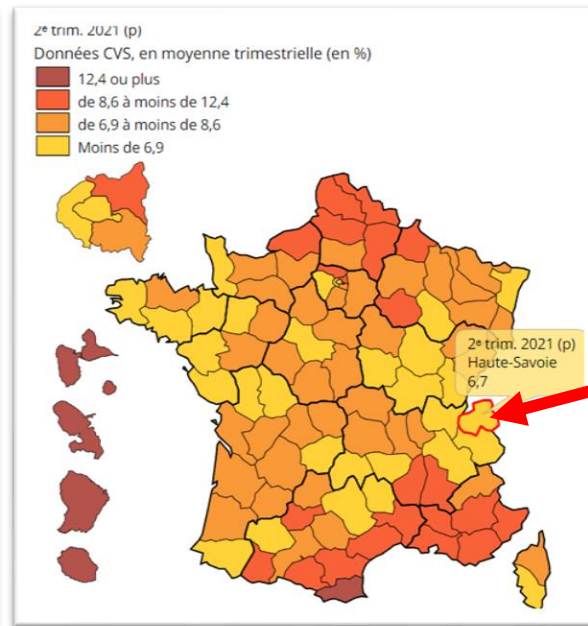
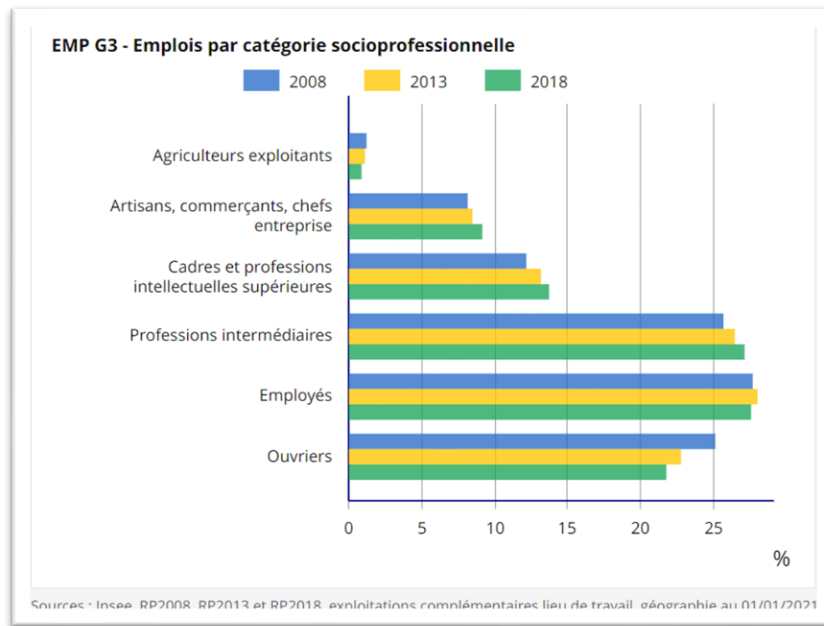


D'après l'INSEE, en Haute-Savoie :

- Le **taux de chômage est faible**.
- Le **salaire moyen** en Haute-Savoie est globalement **plus important** à 22% à celui de la moyenne nationale.
- En 10 ans, les populations de **cadres** et de **professions intermédiaires** ont augmenté.

Conséquence de cette **activité économique forte et variée** : la Haute-Savoie est **proche du plein-emploi**, avec un taux de chômage de 6,7 % (voir carte) et connaît le 4ème revenu médian le plus haut de France (26 600 €).

Le département de la Haute-Savoie attire de plus en plus les professions intellectuelles supérieures de par son dynamisme croissant.

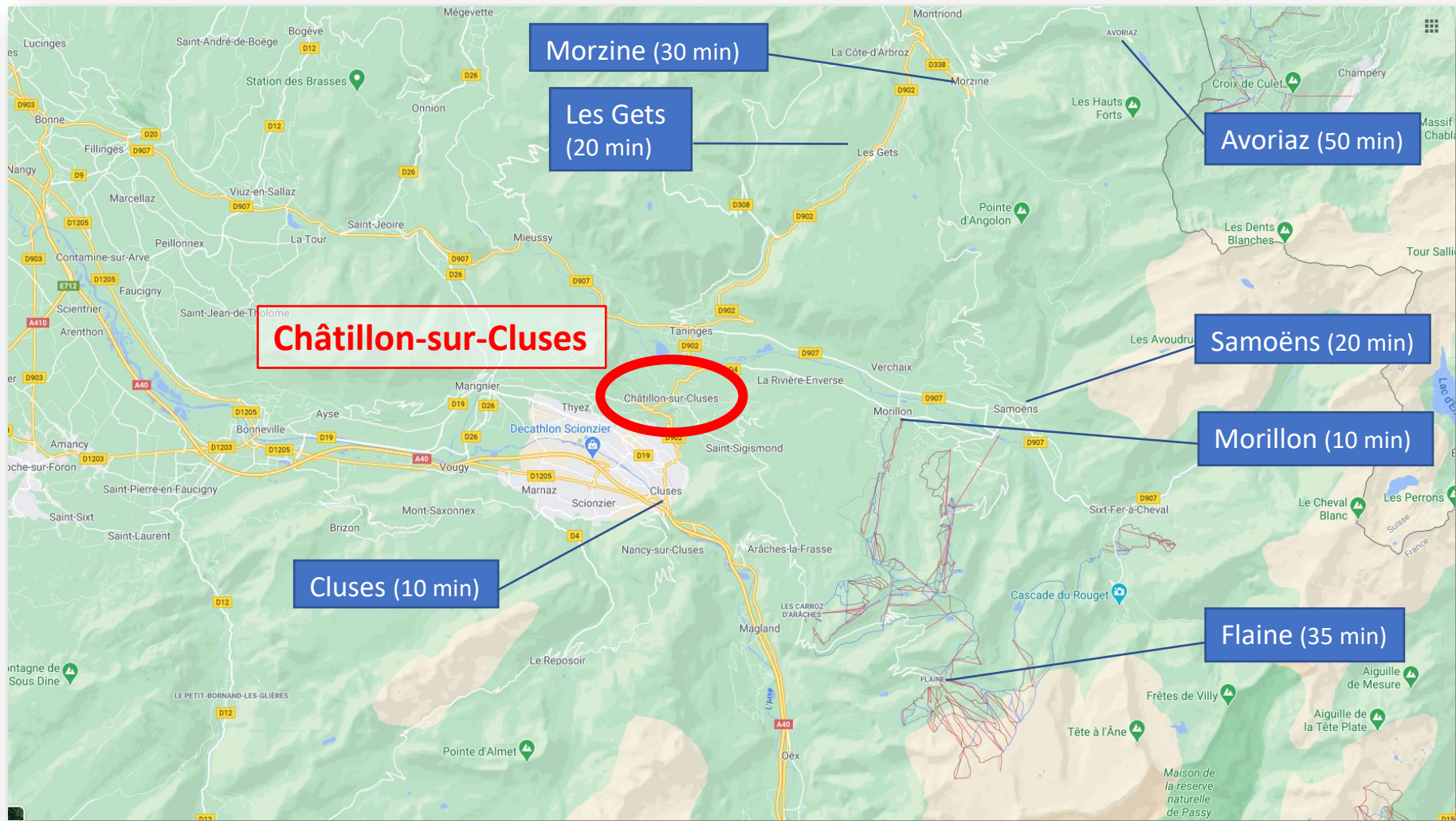


Taux de chômage de 6,7 % en Haute-Savoie.
Le département est l'un des moins touchés par le chômage en France.

Les avantages de la Haute-Savoie :

Activité touristiques hiver comme été ; Proximité avec la Suisse pour les travailleurs frontaliers ; Forte industrialisation ; Secteur dynamique (BTP, activité touristique...)

La Localisation de la Ville

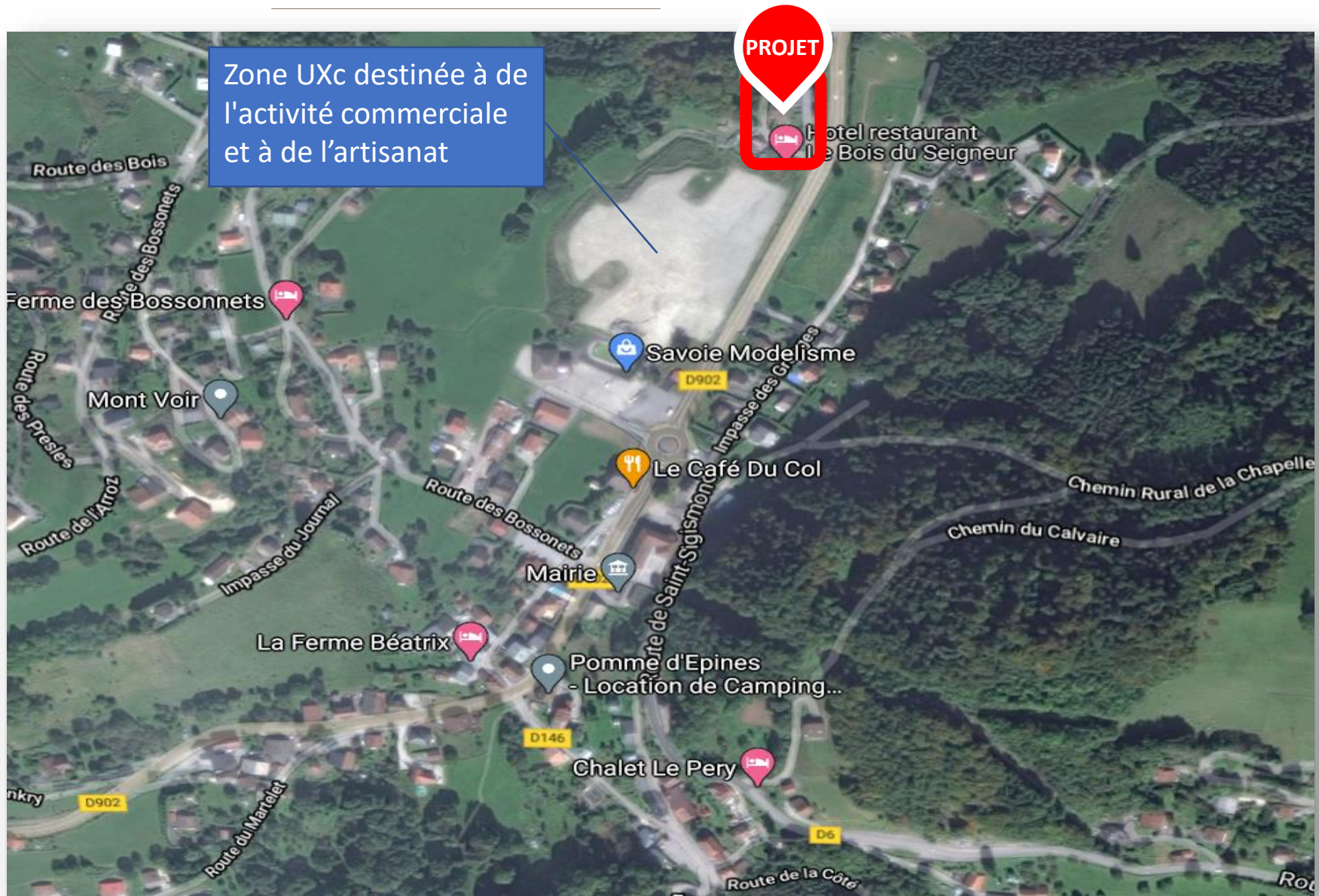




Pourquoi investir à Châtillon-sur-Cluses ?

- Nous avons vu précédemment la **proximité avec de célèbres stations de ski**, permettant de profiter pleinement d'activités grandeur nature telles que : le ski alpin, le ski de fond ou encore du VTT, de la lugé d'été et de nuit, des randonnées en tout genre...
- La **proximité avec Genève** pour les travailleurs frontaliers, mais pas que, également pour toutes sortes d'activités.
- Vivre dans un **havre de paix** avec des paysages déconcertants.
- Produit **RARE**, on remarque une offre déséquilibrée sur ce secteur. La résidence Accord Boisé est l'**unique** à Châtillon-sur-Cluses !
- Profiter du **dispositif PINEL** dans le cadre d'un investissement (Zone B1).
- **Dynamisme économique** du département (cf. Industrie textile, agroalimentaire, aviation, conseils et services informatiques).

La Localisation du Foncier



La Localisation du Quartier



Châtillon-sur-Cluses



Châtillon-sur-Cluses est une commune française située dans le département de la Haute-Savoie en région Auvergne-Rhône-Alpes.

Lieu de passage principal entre la vallée du Giffre et la vallée de l'Arve, c'est tout naturellement au col (altitude 793 m) que s'est développée la commune de Châtillon-sur-Cluses, autour de son château. La commune fait partie du Canton de Cluses qui comprend 5 communes : Arâches-la-Frasse, Châtillon-sur-Cluses, **Cluses (chef-lieu à seulement 10 min en voiture du projet)**, Magland et Saint-Sigismond.

Le développement de la commune s'effectue grâce à :

- L'**attractivité géographique** (proximité du **bassin d'emploi de la moyenne vallée de l'Arve**).
- Sa **position stratégique**, au niveau d'un col, qui permet d'une voie de passage étroite et très bien fréquentée vers les stations touristiques environnantes.

Le projet est à quelques minutes des célèbres stations du **grand Massif (Flaine, Les Carroz, Morillon, Samoëns et Sixt-Fer-à-Cheval) et des Portes du Soleil (Aoriaz, Morzine, les Gets...)**.

- Éléments relatifs à la **qualité de vie** de son territoire.

La commune de Châtillon-sur-Cluses est réputée pour être **essentiellement résidentielle**. Néanmoins, elle dispose d'un **dynamisme économique certain** grâce aux 42 entreprises implantées sur son territoire.

- Quelques exemples :

Grand noms de l'industrie mondiale : Evian, Salomon, Tefal, Mobalpa, Dassault Aviation, Sopra Steria... Sans oublier l'industrie du décolletage et de l'horlogerie.

Photos de la Rue

- Un habitat environnant aéré et boisé composé de chalets et maisons individuelles.





Etablissements scolaires :

Pour la garde des petits :

- Crèche MJC
Route de Tanninges → 400 m

Ecoles maternelles et primaires :

- Ecole primaire publique
Chef-Lieu → 400m

Collèges :

- Jacques Brel
Tanninges → 3,7 km
- A. de Gaulle
Cluses → 6,6 km

Lycées :

- Charles Poncet
Cluses → 6,4 km
- Paul Bechet (professionnel)
Cluses → 6,6 km
- Saint Jean de Bosco
Cluses → 2,2 km



Commerces :

→ Proche du projet dans un rayon de 800 m, aux environs du centre du village :

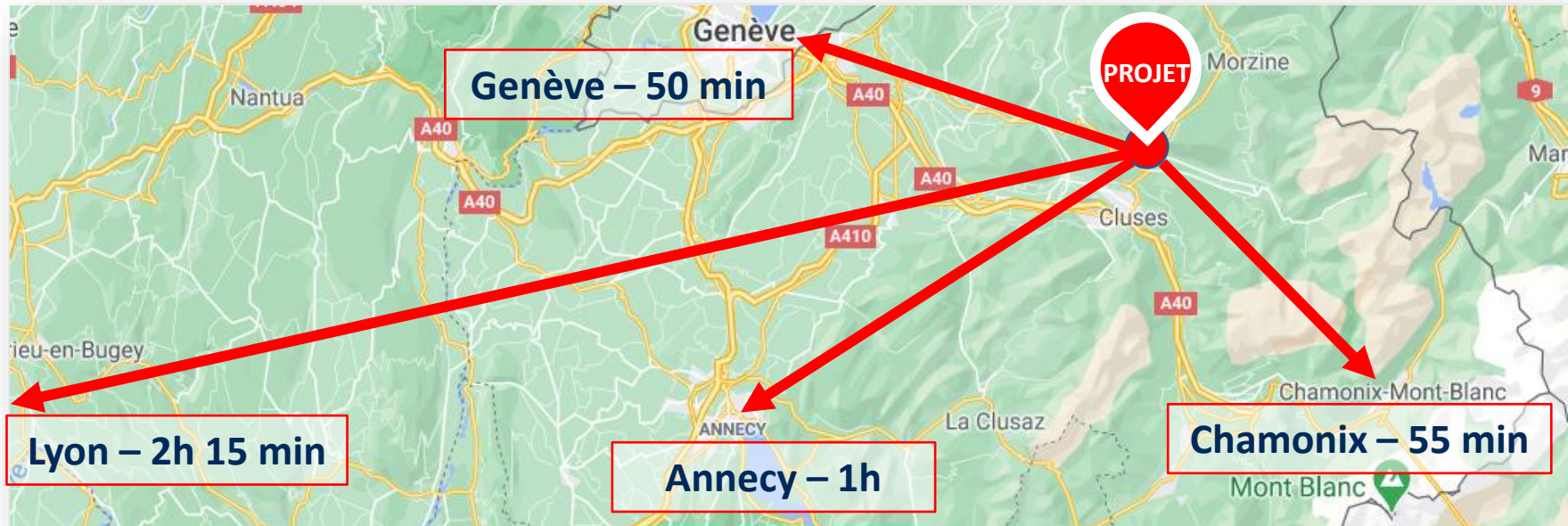
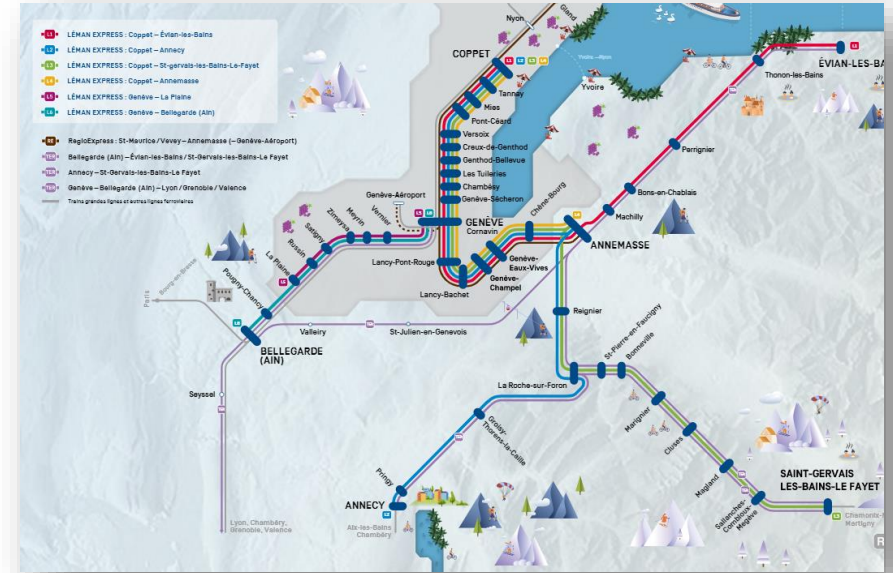
- Bar restaurant
- La Poste
- Fromagerie
- Boulangerie pâtisserie

Ce qu'il faut savoir

Transports en commun :

- **Aéroport** : Aéroport de Genève → **50 min**
- **SNCF** : Gare de Cluses → **10 min**
- **TER** : Gare de Cluses → **10 min**
- **Bus** : 4 lignes de Bus → **4 min**

Dessertes :

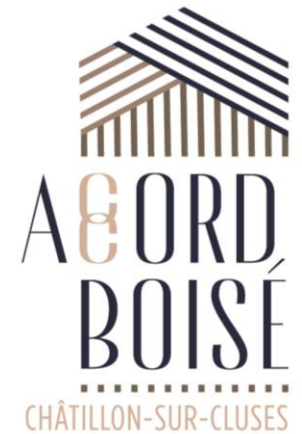


02

D

LE PROJET

Résidence Accord Boisé





La Résidence





Nombre de logements
34 logements (sans logement social)



Typologies
Du 2 au 4 pièces en accession uniquement
Répartis dans 2 Bâtiments R+2







Stationnements
68 places
(38 places boxées ou simple et 30 places extérieures)



Type de fiscalité
Zone B1 – éligible à la loi Pinel



	Surface Moyenne 	Prix moyens PKI 	Prix au m2 moyen PKI 	Nombre de lots 
T2	43 m ²	201 414 €	4 375 €	14
T3	59 m ²	252 643 €	3 977 €	14
T4	78 m ²	351 500 €	4 168 €	6

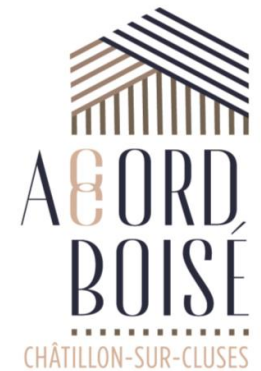


03

D

CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Résidence Accord Boisé



	2008	2013	2018
Nombre d'emplois dans la zone	113	105	124
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	560	621	610
Indicateur de concentration d'emploi	20,2	16,8	20,4
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	65,3	66,9	64,4

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.
Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2021.

- On remarque que le nombre d'emplois dans la zone connaît une augmentation de 2008 à 2018 malgré sa diminution en 2013. Cela démontre que la commune de Châtillon-sur-Cluses est de plus en plus **sujette au développement**.
- Les autres indicateurs connaissent également une augmentation. Cette situation fait preuve de bon présage pour l'avenir ; la **zone se déploie et attire davantage de monde**.
- Pour conclure, **la commune de Châtillon-sur-Cluses s'est amplement développée ces 10 dernières années malgré une légère diminution en 2013. Celle-ci accroît ses emplois, avec des habitants de plus en plus actifs prouvant son dynamisme.**



Démographie

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	521	766	858	1 014	1 061	1 145	1 242	1 220
Densité moyenne (hab/km ²)	56,8	83,4	93,5	110,5	115,6	124,7	135,3	132,9

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	5,7	1,6	2,1	0,5	0,9	1,6	-0,4
<i>due au solde naturel en %</i>	1,0	0,5	0,6	0,8	0,7	0,6	0,3
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	4,6	1,2	1,5	-0,3	0,1	1,0	-0,6
Taux de natalité (‰)	20,6	13,6	12,6	13,8	12,1	11,0	9,1
Taux de mortalité (‰)	10,2	9,0	6,1	5,8	4,9	5,1	6,3

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales - État civil.

Une progression de la croissance démographique marque ces 20 dernières années. Il faut également prendre en considération que la **zone rajeunit fortement**.

> Moyenne des revenus des ménages (Journal du net / Septembre 2020)

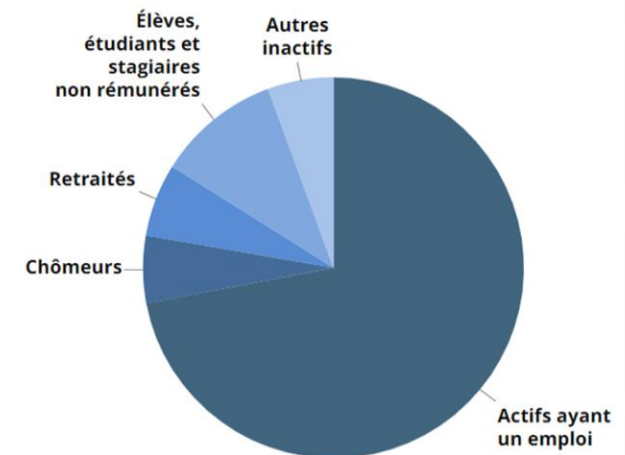
Revenus des ménages à Châtillon-sur-Cluses

Données 2015	Châtillon-sur-Cluses	Moyenne France
Revenu mensuel moyen par foyer fiscal	3 055 € / par mois	2 159 € / par mois
Nombre de foyers fiscaux	667 foyers	982 foyers
Nombre moyen d'habitant(s) par foyer	1,9 personne(s)	1,9 personne(s)

Comparaison en niveau de vie



EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2018

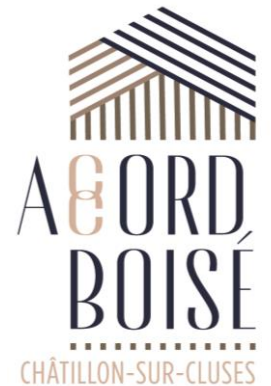


04

D

LES ATOUTS DU PROGRAMME

Résidence Accord Boisé



Les atouts du programme

- Situé au cœur d'un **environnement boisé et aéré**, parsemé de chalets et de maisons individuelles.
- A seulement 3 km de Cluses, de sa gare et du réseau autoroutier.
- Localisé à 500 m du centre du village.
- Aux portes des célèbres stations de ski de Haute-Savoie :
 - Les **Portes du Soleil** (Avoriaz, Morzine, les Gets...)
 - Le **Grand Massif** (Flaine, Les Carroz, Morillon, Samoëns et Sixt-Fer-à-Cheval).
- Vue sur les massifs de la Pointe Percée de la Chaîne des Aravis ainsi que le sommet Grand Bargy au Reposoir...
- **Idéal investisseur – Pinel Zone B1**
 - ✓ Miser sur un bien meublé est judicieux à Châtillon-sur-Cluses en raison de la proximité des montagnes.



- **Avantage Investisseur** : Châtillon-sur-Cluses bénéficie du **dispositif PINEL**. La ville est classée en Zone B1.
 - ✓ Ainsi, des **réductions d'impôts** pourront être accordées aux futurs investisseurs. L'objectif de la Loi Pinel est d'améliorer la qualité du parc immobilier français et par conséquent de répondre à la demande locative à Châtillon-sur-Cluses.
- **Clientèle stable** : Nous avons vu précédemment que la Haute-Savoie possède un taux de **chômage extrêmement faible**. Prouvant **la qualité de vie** du département. De ce fait, l'augmentation de personnes cadres ou de professions intellectuelles supérieures ne cesse de croître.
 - ✓ En louant votre bien, vous avez donc davantage de chance de tomber sur une **clientèle fiable et sérieuse**.
- **Séduisant pour de l'investissement de courte ou de longue durée en LMNP** :
 - ✓ **Courte durée** : pour les touristes, par exemple, qui souhaitent profiter du calme et des multiples activités de la montagne.
 - ✓ **Longue durée** : pour les jeunes actifs du département ou encore pour les frontaliers travaillant à Genève ou à Lausanne.



Promoteur	Type	Nbre / Vendu	Surf. moy.	Prix au m ²	Prix mini	Prix maxi	Grille de prix PKG INCLUS									
2 pièces							150	160	170	180	190	200	210	220	230	240
Edouard Denis		14	43	4 738	179	215										
CONFIANCE IMMO	LE CLUSOE (Lan. 4T 2020 / Liv. 4T 2022)	42 / 38	40	4 760	150	219										
NEXITY	MONT DOMAINE LES LODGES (Lan. 2T 2021 / Liv. 3T 2023)	12 / 8	41	3 962	151	169										
GREEN-CITY	LE SAPHIR (Lan. 2T 2021 / Liv. 2T 2023)	14 / 12	46	4 470	197	216										
3 pièces							210	220	230	240	250	260	270	280	290	300
Edouard Denis		14	59	4 311	215	267										
CONFIANCE IMMO	LE CLUSOE (Lan. 4T 2020 / Liv. 4T 2022)	21 / 20	62	3 956	226	262										
NEXITY	MONT DOMAINE LES LODGES (Lan. 2T 2021 / Liv. 3T 2023)	12 / 2	63	3 547	217	228										
GREEN-CITY	LE SAPHIR (Lan. 2T 2021 / Liv. 2T 2023)	13 / 6	66	4 000	255	274										
4 pièces							260	270	280	290	300	310	320	330	340	350
Edouard Denis		6	78	4 510	345	355										
CONFIANCE IMMO	LE CLUSOE (Lan. 4T 2020 / Liv. 4T 2022)	11 / 11	84	3 321	257	302										
NEXITY	MONT DOMAINE LES LODGES (Lan. 2T 2021 / Liv. 3T 2023)	4 / 1	82	2 919	237	242										
GREEN-CITY	LE SAPHIR (Lan. 2T 2021 / Liv. 2T 2023)	2 / 0	86	4 034	346	346										

- **L'offre est faible voire nulle** à Châtillon-sur-Cluses, le programme Accord Boisé a donc la chance d'être l'unique sur ce secteur. La résidence est extrêmement **bien positionnée** (cf. proche de toutes les commodités et des moyens de transports). Sans omettre, que la ville possède l'avantage d'être **purement résidentielle**.
- Les projets concurrents de la même gamme sont situés à Cluses. On remarque, que **les lots se vendent rapidement**. Vous l'aurez compris en Haute-Savoie il y a une **forte demande** !

05

D

LE PLAN MASSE

Résidence Accord Boisé



Le Plan Masse







06

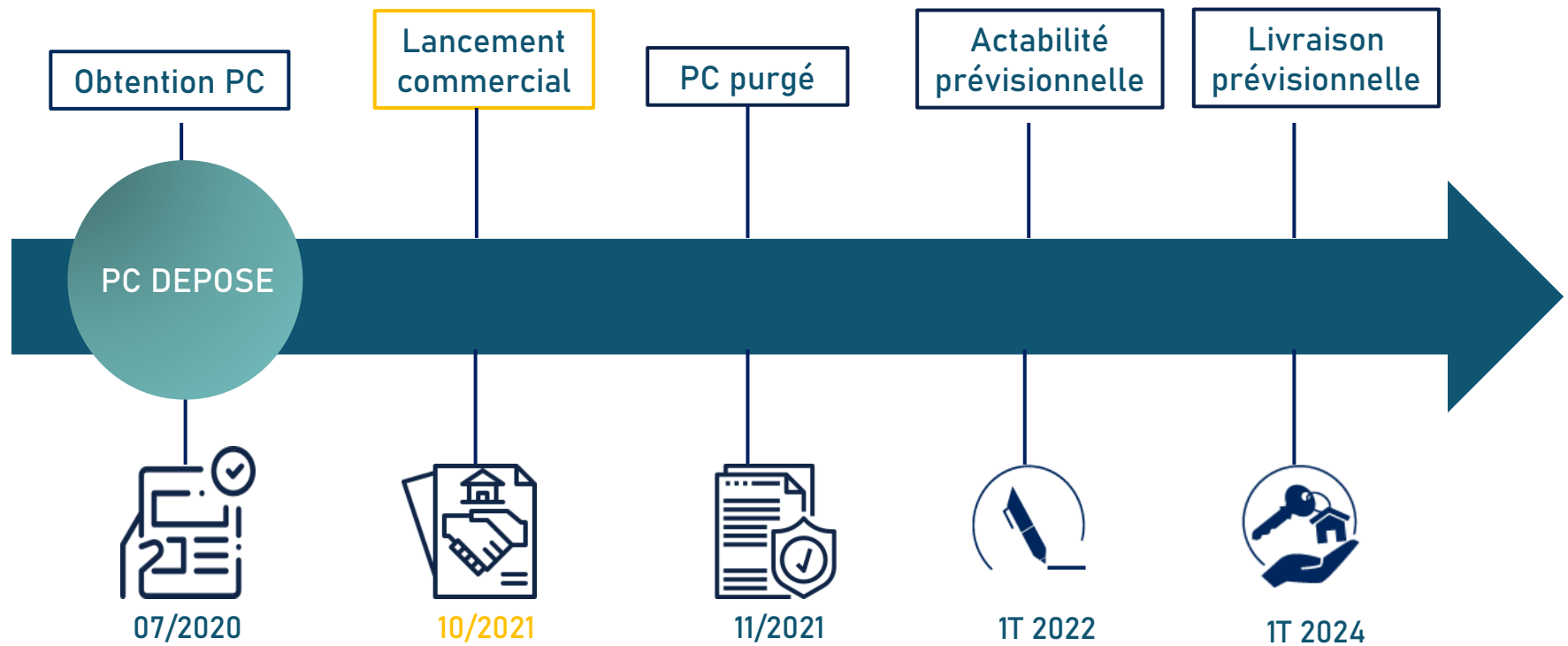
D

LE CALENDRIER PREVISIONNEL

Résidence Accord Boisé



Le calendrier prévisionnel



ED

Acteur de l'éco-système immobilier engagé
dans la construction durable et responsable,
le Groupe Edouard Denis façonne un modèle novateur,
créateur de valeurs partagées par et pour ses clients.