



# ·Apogée·

AYTRÉ  
Communauté d'Agglomération de La Rochelle



# LA ROCHELLE et son agglomération

## Une situation idéale entre terre et mer

Au nord de la Nouvelle-Aquitaine, au cœur d'un **environnement naturel** unique, l'agglomération rochelaise offre à ses habitants un confort de vie privilégié grâce à son **territoire à taille humaine**, son climat fortement ensoleillé et ses infrastructures modernes. Des centaines de kilomètres de côtes Atlantiques à son **patrimoine architectural** incontournable en passant par une **dynamique culturelle** riche tout au long de l'année, c'est le territoire le plus attractif de Charente-Maritime. De quoi séduire jeunes adultes et investisseurs !



La Tour Saint-Nicolas



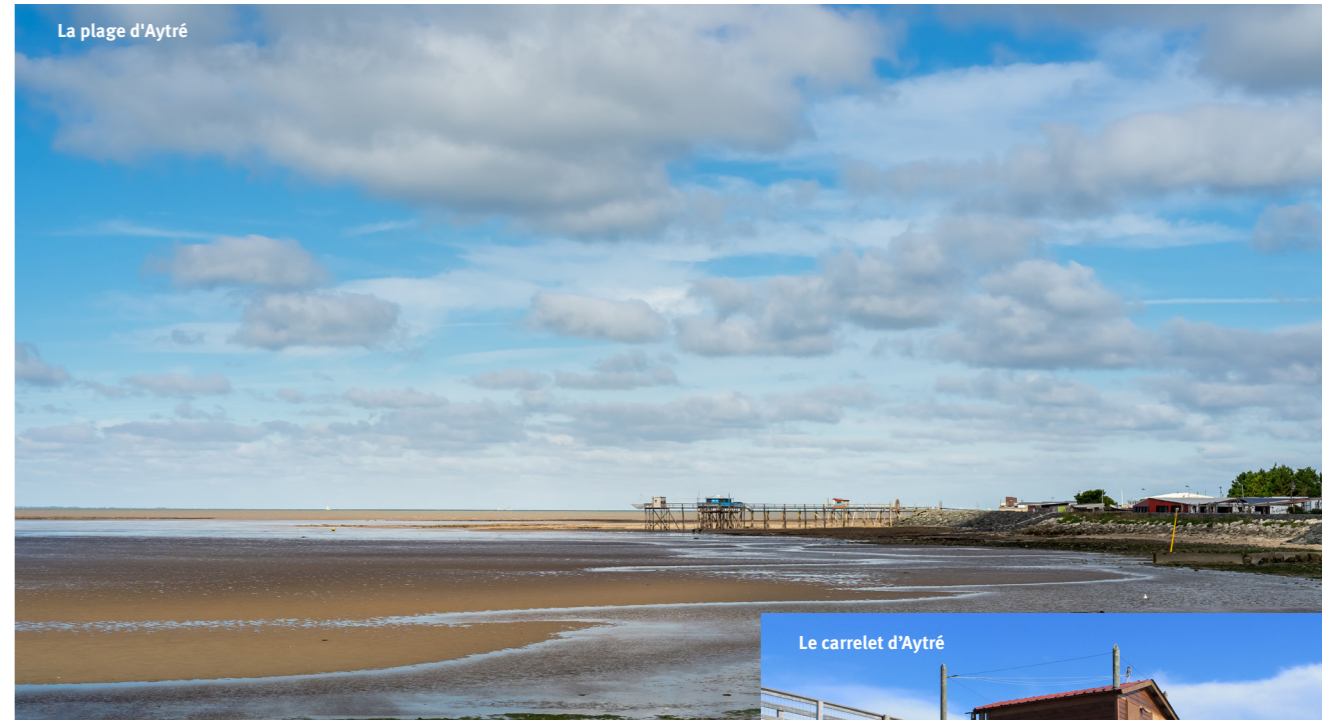
## Un territoire dynamique et en plein essor

Connue pour son Fort télévisuel et ses **nombreux festivals estivaux**, La Rochelle rayonne au-delà de son territoire grâce à ses zones commerciales et ses nombreux **pôles de compétitivité** comme l'agroalimentaire, l'innovation, les nouvelles technologies et le tourisme.

## Un bassin d'emplois en pleine expansion

Profitant d'une croissance économique sans égal, le territoire attire chaque année près de **14 000 étudiants** venus étudier dans les nouvelles structures et instituts créés ces dernières années. Véritable carrefour avec ses nombreux axes routiers (A10, A837, N11 et N237), son aéroport La Rochelle-Île de Ré desservant plus de 17 destinations internationales ou encore sa gare SNCF-LGV reliant Paris en 2h30, les déplacements sont aisés dans toute l'agglomération.

La plage d'Aytré



Le carrelot d'Aytré



# AYTRÉ

## Une atmosphère accueillante et vivante qui séduit une population jeune

Située à moins de 5 minutes de La Rochelle, Aytré offre à ses habitants **un cadre de vie à la fois privilégié, paisible et dynamique**. Accueillant près de **9 000 habitants**, cette commune a de quoi séduire les investisseurs puisque les aytrésiens profitent de nombreuses commodités enviées par les villes voisines. Équipements sportifs modernes, salle de spectacle, vie associative riche, réseau de transport développé, commerces de proximité et bars rythment la vie d'Aytré. En prime, de **nombreux aménagements en faveur de l'environnement** comme les pistes cyclables, la préservation de son littoral et la gestion de ses espaces verts ont été réalisés.

## Une ville convoitée

Bordée par l'océan Atlantique avec sa large baie et sa plage de plus de 2 kilomètres, Aytré est aujourd'hui la deuxième ville de l'agglomération Rochelaise. La raison ? Son véritable statut de **carrefour routier** qui en fait un passage obligé pour se déplacer au sein du département. Ainsi, sont facilement accessibles la N137 qui relie Saint-Malo à Bordeaux en passant par La Rochelle et la D939 qui relie La Rochelle à Angoulême via Saint-Jean-D'Angély notamment. Aytré-Plage est même desservie par deux TER.

Le Vieux Port de La Rochelle



28  
communes

170 000  
habitants

12 700  
entreprises



9  
communes  
littorales



230 KM  
de pistes cyclables

Source : [www.agglo-larochelle.fr](http://www.agglo-larochelle.fr)







**Apogée**  
64, AVENUE  
DU COMMANDANT LYSIACK  
17440 AYTRÉ

## POINTS D'INTÉRÊT ET SERVICES

- MAIRIE
- ÉCOLE MATERNELLE - ÉLÉMENTAIRE
- COLLÈGE
- UNIVERSITÉ
- PHARMACIE
- RESTAURANT
- BANQUE
- ÉQUIPEMENT SPORTIF
- MARCHÉ
- SUPERMARCHÉ
- SALLE DE SPECTACLE
- GARE
- PARCS ET JARDINS
- PLAGES

- BUS LIGNE 1A ET 1B
- BUS LIGNE 20
- STATION VÉLOS LIBRE-SERVICE

## Un cadre de vie agréable

Apogée est composée de deux bâtiments à l'architecture contemporaine et en parfaite harmonie avec son environnement. La résidence **allie donc charme et modernité** tout en offrant un véritable confort de vie à ses résidents.

Ainsi, le programme propose **27 logements meublés** allant du studio au T4 duplex mais aussi **8 appartements en accession** du T2 au T4 duplex, profitant d'un **ensoleillement maximal tout au long de l'année**.

Des places de stationnement privées en sous-sol, des terrasses en escaliers mais aussi un espace extérieur commun végétalisé viennent compléter le tout.

**Astral** PINEL 1B1

- Appartements du T2 au T4 duplex
- Logements traversants
- Stationnements privés en sous-sol

**Céleste**

- Appartements du studio au T4 duplex
- Stationnements privés en sous-sol (pour certains lots)
- Bureau en rez-de-chaussée
- Terrasses en escalier et grandes terrasses Sud

## Accès et transports

### Transports

- Station de vélos libre-service Yélo à 2 min. à pied
- **Arrêt de bus « Alstom »** à 1 min. à pied :
  - Ligne 1a vers Place de Verdun La Rochelle / Gare Aytré Plage
  - Ligne 1b vers Place de Verdun La Rochelle / Z.A Aytré Belle Aire
- **Arrêt de bus « Les Îles »** à 2 min. à pied  
Ligne 20 vers Chatellailon Plage > Gare SNCF-LGV de La Rochelle-Ville

### Voiture

- Supermarché à 1 min.
- École élémentaire Jules Ferry à 1 min.
- Mairie à 2 min.
- Salle de spectacle à 6 min.
- ZAC de Belle Aire à 8 min.
- Faculté de La Rochelle à 10 min.
- Aéroport La Rochelle-Île de Ré à 15 min.
- Vieux Port de La Rochelle à 15 min.

### Vélo

- Stade municipal d'Aytré à 3 min.
- Lac d'Aytré à 5 min.
- Gare SNCF-TER Aytré-Plage à 5 min.
- Plages à 5 min.

### Piéton

- Marché à 6 min.
- Collège de l'Atlantique à 6 min.
- Banque à 6 min.



## Une situation géographique idéale

La résidence bénéficie d'un emplacement de choix. Proche de toutes les commodités, les résidents peuvent profiter de tous les commerces de proximité situés à quelques minutes à pied du programme, de pôles médicaux et de loisirs mais aussi d'une vie de quartier dynamique à toute heure (bars, restaurants...). Apogée, c'est le mariage réussi entre la vie urbaine et environnement naturel.



# Prestations et équipements



ASCENSEUR



ACCÈS SÉCURISÉ



LOCAUX À VÉLOS SÉCURISÉS



SALLE DE BAINS/  
D'EAU ENTièrement ÉQUIPÉE  
(faïence murale, douche, robinetterie, meuble  
vasque et miroir, radiateur sèche-serviettes)



DOUBLE VITRAGE ISOLANT ET VOLET  
ROULANT ÉLECTRIQUE  
(baie du séjour)

**Astral** PINEL ZONE B1



LIBRES, ABORDABLES  
ET SOCIAUX



SOL CARRELAGE  
ET STRATIFIÉ



PLACARDS  
AMÉNAGÉS



PRODUCTION D'EAU CHAUDE  
ET CHAUFFAGE INDIVIDUEL  
PAR CHAUDIÈRE GAZ À  
CONDENSATION

**Céleste**



APPARTEMENTS  
MEUBLÉS



SOL PVC



CUISINE ÉQUIPÉE



CHAUFFAGE CONVECTEURS  
ÉLECTRIQUE + EAU CHAUDE BALLON  
THERMODYNAMIQUE  
(studio)  
CHAUFFAGE + EAU CHAUDE PAR  
CHAUDIÈRE GAZ À CONDENSATION  
(T2, T3 et T4)



Apogée



## Les avantages du neuf



RT 2012

### RT 2012, pour un meilleur confort

La conception de la résidence Apogée satisfait aux exigences du label RT 2012 -10% (bâtiment Astral) et RT 2012 (bâtiment Céleste), assurant une parfaite isolation thermique et acoustique.



PTZ +

### Profitez du PTZ 0% pour financer votre bien

Jusqu'à 40% de votre bien peut être financé avec le Prêt à Taux Zéro mis en place par l'État. Ce dispositif s'adresse aux personnes souhaitant acquérir leur première résidence principale.



PINEL ZONE B1

### Loi Pinel, défiscalisation dédiée à l'investissement locatif

La déclaration de l'acquisition de votre logement neuf en Loi Pinel peut vous faire bénéficier d'une réduction de vos impôts jusqu'à 6 000€/an\*. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

\*Bâtiment Astral uniquement, Pinel (dégradé).



LMNP

### Le LMNP ou Loueur Meublé Non Professionnel

En acquérant et en louant un logement meublé, vous relevez du statut de loueur meublé non professionnel (LMNP). Dès lors, vous bénéficiez d'avantages fiscaux spécifiques, car les bénéfices issus de la location meublée ne sont pas considérés comme des revenus fonciers ; ils sont soumis au régime des bénéfices industriels commerciaux (BIC).

- Les intérêts d'emprunt sont déductibles de vos revenus ainsi que les charges de propriété, de copropriété, d'entretien et de réparation
- Si les revenus générés par des bien loués en meublé n'excèdent pas 70 000€ (base 2018) le régime micro-BIC s'applique automatiquement ; il permet de calculer le bénéfice imposable en appliquant un abattement de 50% sur les loyers.





64, AVENUE DU COMMANDANT LYSIACK  
17440 AYTRÉ

Située à Aytré, une agréable commune limitrophe à la Rochelle, la résidence contemporaine Apogée se compose de 35 appartements, du studio au T4. Profitez du privilège rare d'habiter aux portes de la Rochelle, à quelques encablures de l'océan, dans un cadre résidentiel de qualité, à proximité de nombreux commerces et services.

#### DES INVESTISSEMENTS GARANTIS

Edouard Denis et ses collaborateurs mettent toutes leurs connaissances de la promotion et de la construction à votre service pour votre investissement.

#### LES QUALITÉS ET LES GARANTIES

- Qualité architecturale dans le respect des spécificités locales,
- Qualité du bâti du gros œuvre à la décoration,
- Qualité de la conception des espaces communs ou privés,
- Garantie de dommages-ouvrage,
- Garantie bancaire,
- Garantie d'achèvement,
- Garantie décennale et respect total des réglementations sous la supervision du bureau de contrôle agréé.



[WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM](http://WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM)

0 800 950 750\*

\*Numéro vert (appel et service gratuits)

GRUPE  
**D** Edouard  
Denis