

AYTRÉ Port-Martin

**Présentation
commerciale**

Maj 26 juin 2026



à l'immobilier positif !

**6 Bd Commandant Charcot,
17440 Aytré**

Nombre de logements : **115**

- ✓ 5 studios
- ✓ 3 T1 BIS
- ✓ 45 T2
- ✓ 45 T3
- ✓ 17 T4

**54 logements libres
(T1, T2, T3)**

Hors commercialisation :

- LLS (OPH17) : 38 logts
- BRS (Terra Noé) : 23 logts

Architecte : **TVArchitectes**



- **PC obtenu : 11/12/2025**
- **PC purgé de tout recours**
- **et purgé de tout retrait depuis le 12/03/2026**
- Appel d'Offre prévisionnel : 3T2026
- Acquisition terrain prévisionnel : **2T 2026**
- Démarrage travaux prévisionnel : **4T 2026**
- **Livraison prévisionnelle : 4T 2028**
- **Airis Aquitaine**



L'ENVIRONNEMENT

Situation géographique générale

Le projet se trouve au 6 Boulevard du Commandant Charcot, dans la commune d'**Aytré**, en Charente-Maritime (17).

Située aux portes de La Rochelle (13 minutes en voiture), Aytré bénéficie des atouts d'une agglomération **dynamique** tout en conservant un **cadre de vie plus calme**, à l'écart des contraintes urbaines majeures.

Cette commune est ainsi idéalement placée **au cœur du bassin d'emplois rochelais**.

Positionnée entre Nantes et Bordeaux, l'agglomération de La Rochelle à une situation stratégique sur la façade ouest de la France, avec un accès facilité grâce à un réseau de **transports performant**, dont la LGV qui relie Paris en seulement 2h40, faisant d'Aytré un emplacement privilégié, à mi-chemin entre la Bretagne et le Pays basque.



Le quartier



Supermarché



Poste



Mairie



Complexe sportif



Vétérinaire



Station Yélo vélo



Restaurant



Pharmacie



Crèche



Collège



Gare



Coiffeur



Boulangerie



École



Médiathèque



Police

Services

- Cabinets médicaux et dentaires
- Collège à 450 m
- Groupe scolaire à 800 m
- Médiathèque

Transports

- **Bus ligne 1 Express** : direction La Rochelle
→ Passage toutes les 10-15 min en heure de pointe
→ À 200 m à pied
- **Bus ligne 20** : vers Châtelailon-Plage via Angoulins / Aytré Grands Prés / La Rochelle Gare
- **Pistes cyclables** entre La Rochelle, Angoulins et Aytré
- **Vélos en libre-service Yélo**, stations dans toute l'agglomération
- **Gare Aytré-Plage** à 15 min à pied
→ Liaisons vers La Rochelle, Angoulême, Rochefort

Commerces & Equipements

- **Centre-ville Aytré** à proximité : U Express, pharmacie, boulangerie, poste, banque.
- **Restaurants** variés à proximité immédiate
- **Complexes sportifs** à 700 m
- **Lac d'Aytré** accessible à pied
- **Plage d'Aytré** à 5 min à vélo et 20min à pied



LE PROJET

Contexte et histoire du site



- ✓ Le site accueille aujourd'hui les **anciens bureaux de France Travail**, voués à être démolis.
- ✓ Le site est constitué **d'anciennes carrières partiellement remblayées**, ce qui explique la **différence de niveau entre la rue et le cœur d'ilot.**



Organisation de la résidence / Plan masse



- 3 bâtiments
- 115 logements dont **54 libres dans le bâtiment A**
- **1 local au RDC** destiné à du bureau/services au RDC
(Tertiaire uniquement, pas de commerces)
- **Nombre de niveaux depuis le niveau de la rue :**
 - **Bâtiment A (100% logts libres) : R+4**
 - Bâtiment B (LLS et BRS) : R+4
 - Bâtiment C (BRS) : R+1
- **104 places de stationnement**, enterrées côté rue et ouvertes en rez-de-jardin côté cœur d'ilot (différence d'altimétrie).
- **Local motos**
- **Jardins privatifs, loggias et terrasses.**
- **Chauffage : électrique individuel**
- **Eau chaude sanitaire : Pompe à chaleur collective**
- **Salle commune** à l'usage de toute la copropriété au rez-de-jardin du bâtiment B

Dénivelé important en cœur d'îlot

Se reporter à la maquette 3D pour bien appréhender le projet

Lien maquette 3D : <https://lamotte-aytre.hive-maquette3d.fr/>



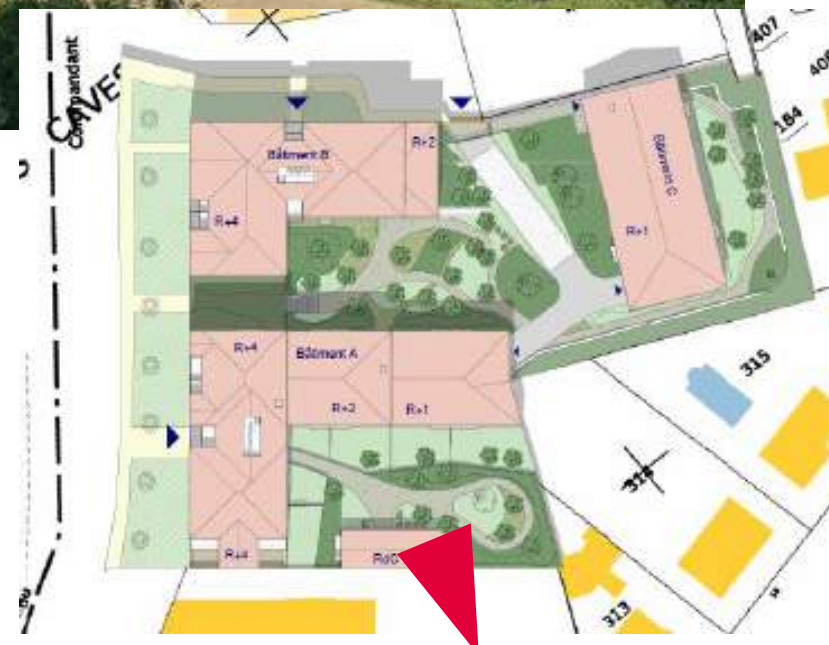
Perspectives



Perspectives



Perspectives



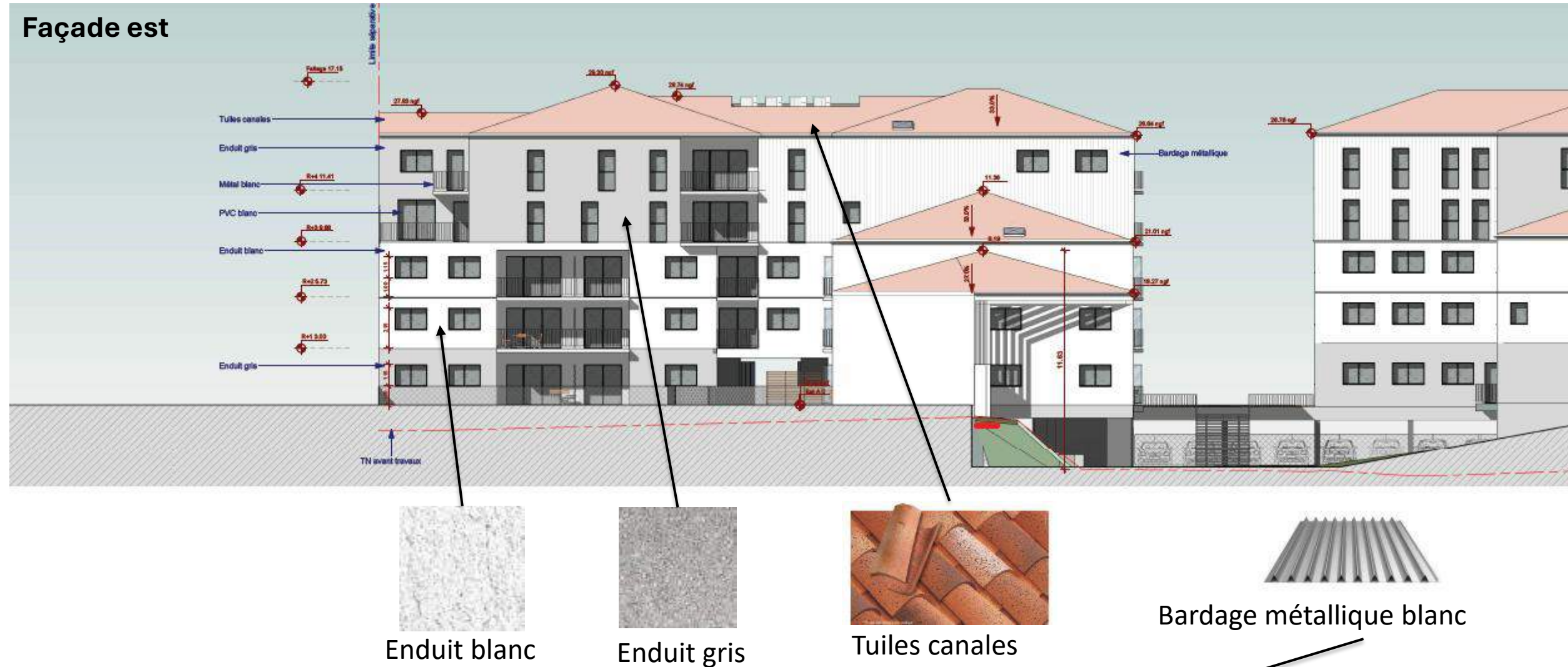
Perspectives



Perspectives



Projet architectural – Bâtiment A



- Tuiles canales
- Menuiseries extérieures en PVC blanc
- Enduit blanc
- Enduit gris
- Bardage métallique blanc



Façade Nord



Enduit gris



Tuiles canales



Bardage métallique blanc

Façade Sud

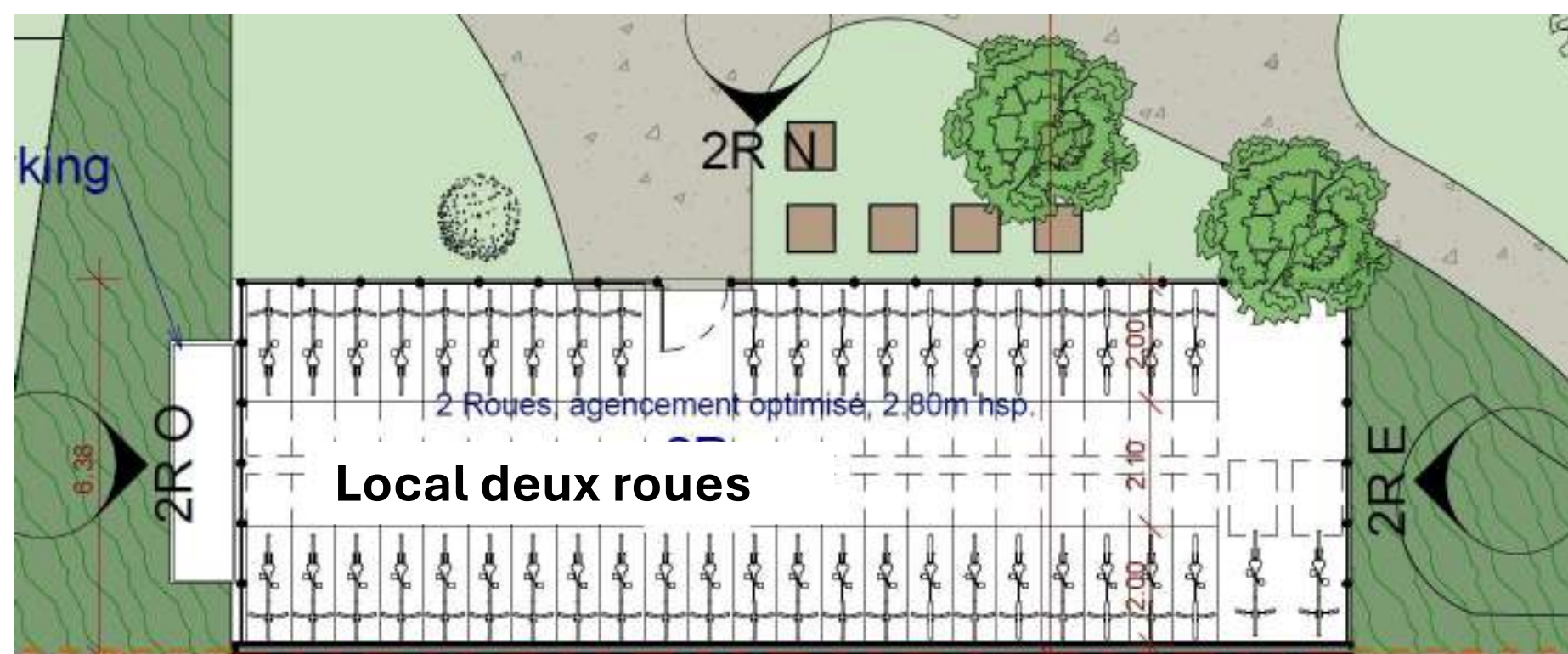
Architectural elevation drawing of the south facade (Façade Sud) of a building. The drawing shows a multi-story structure with a red-tiled roof, white walls, and grey accents. Key features include a gabled section on the left, a central section with a flat roof, and a right section with a low-pitched roof. Annotations include roof pitches (e.g., 35.0%, 23.0%, 27.0%), heights (e.g., 15.28, 29.36, 23.70, 21.81, 20.54, 18.28), and material specifications (e.g., 'Toules canales', 'Enduit gris', 'PVC blanc', 'Serrurerie blanche', 'Enduit blanc', 'clôtures ajourées 1.50'). A vertical line on the left is labeled 'Limite V.S.P.' and a vertical line on the right is labeled 'Limite séparative'. A note at the bottom right indicates 'Tr. avant travaux'.



Local vélo du bâtiment A



Local deux roues



Local deux roues



Station de gonflage et réparation

Une ville qui favorise le vélo pour les déplacements quotidiens

- Local vélo sécurisé, fermé et indépendant
- Accès simple depuis la voirie
- Stationnement pour tous les types de vélos : du vélo classique au vélo cargo
- Station d'entretien vélos



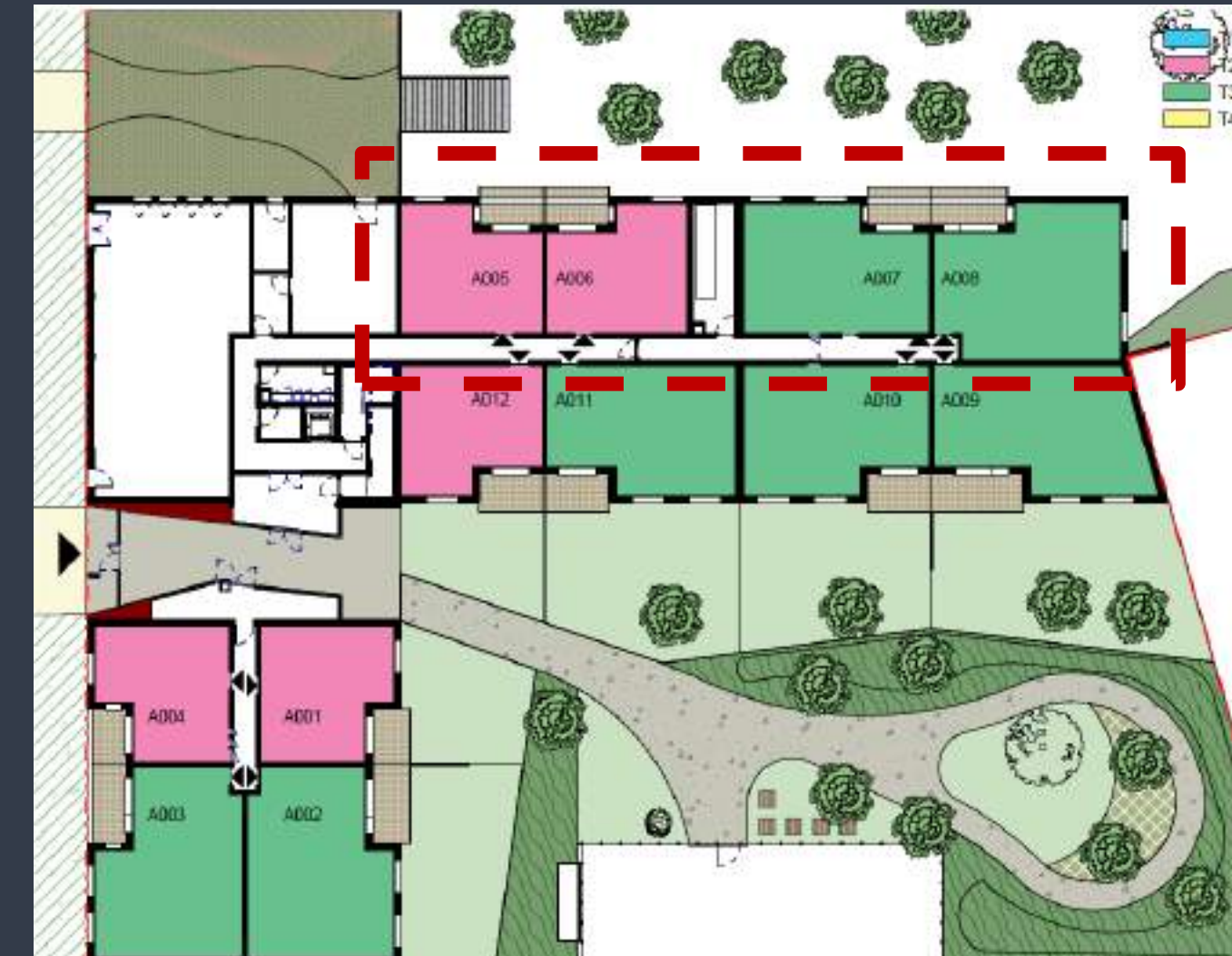
Double rack de stationnement

Projet architectural – Bâtiment A - Particularité

Façade est

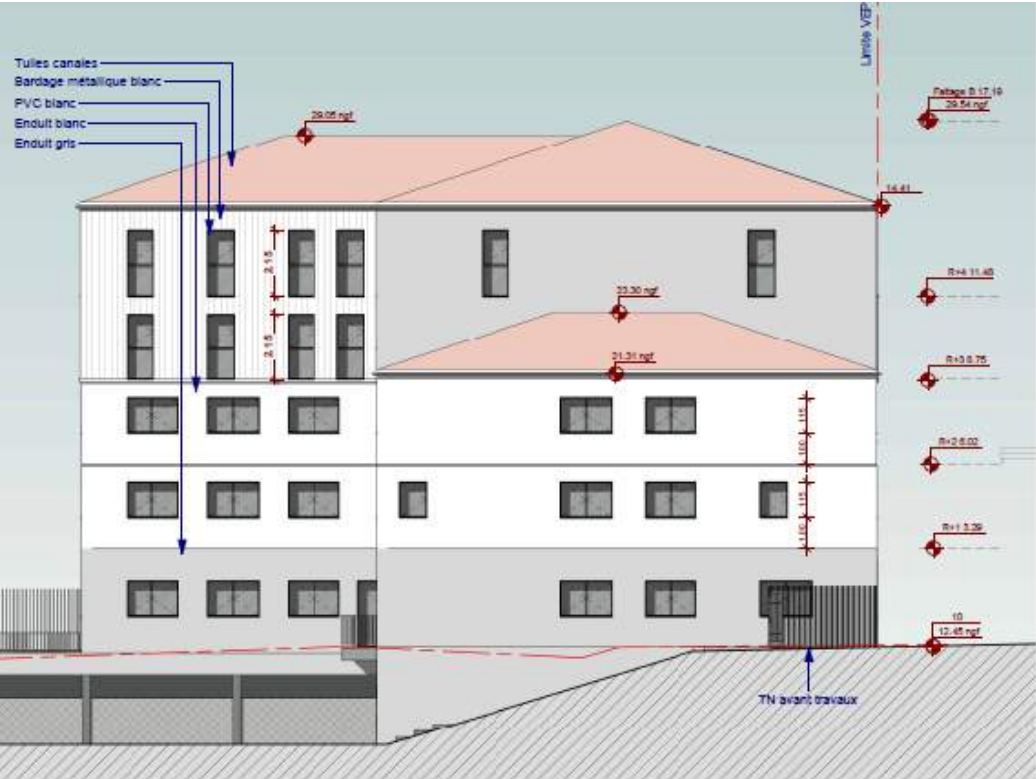


- 4 appartements sont situés au rez-de-chaussée, tout en étant en réalité surélevés par rapport au niveau du cœur d'îlot.
- Les appartements sont les suivants :
A005, A006, A007 et A008.



Projet architectural – Bâtiment B – 47 logements
(LLS du RDC au R+3 + BRS au R+4)

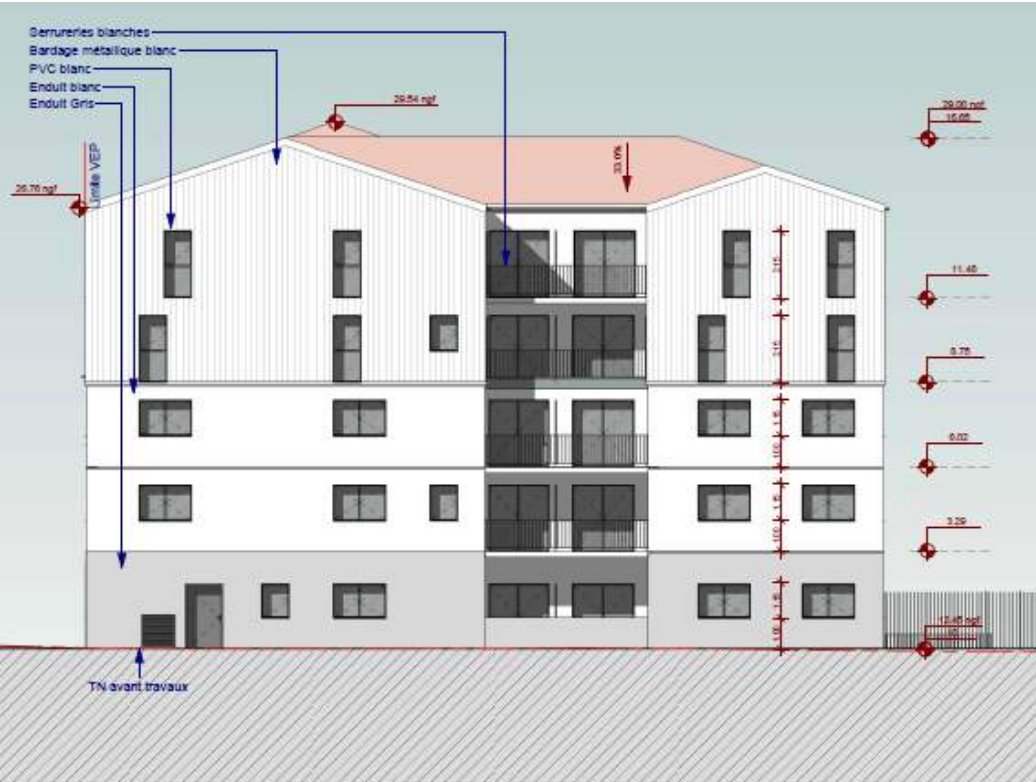
A titre d'info



Bâtiment B - Façade Est



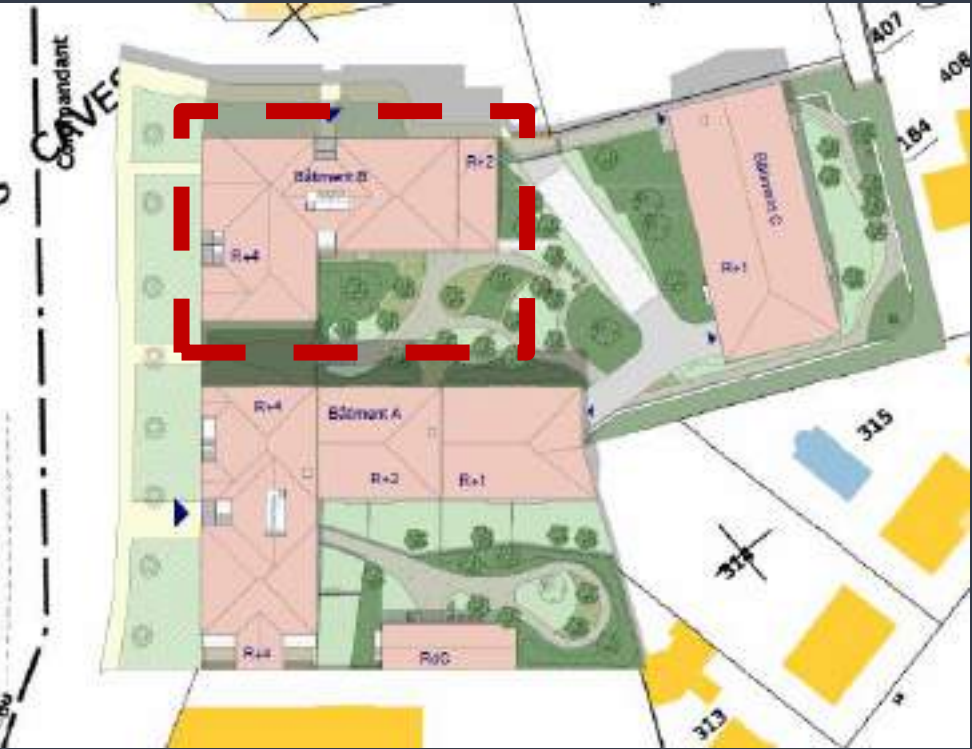
Bâtiment B - Façade Nord



Bâtiment B - Façade Ouest



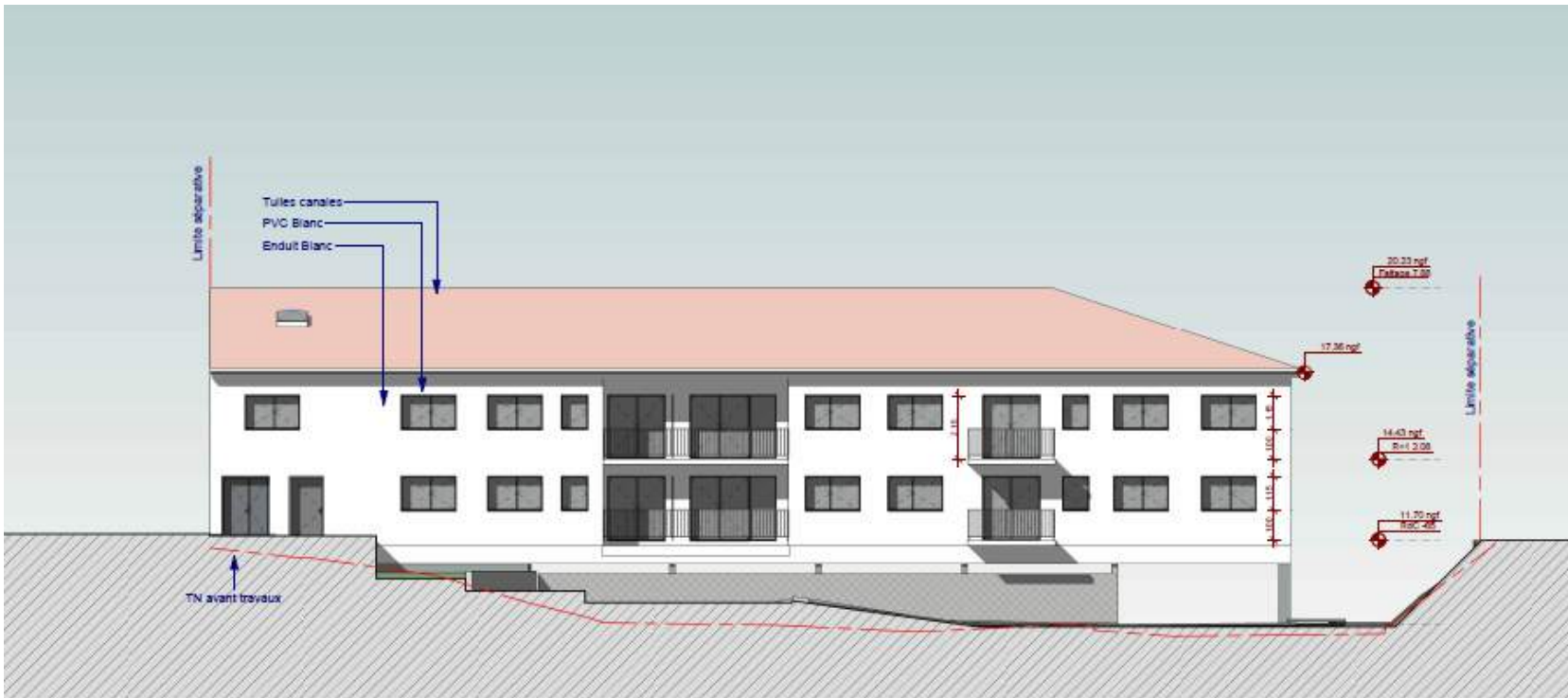
Bâtiment B - Façade Sud



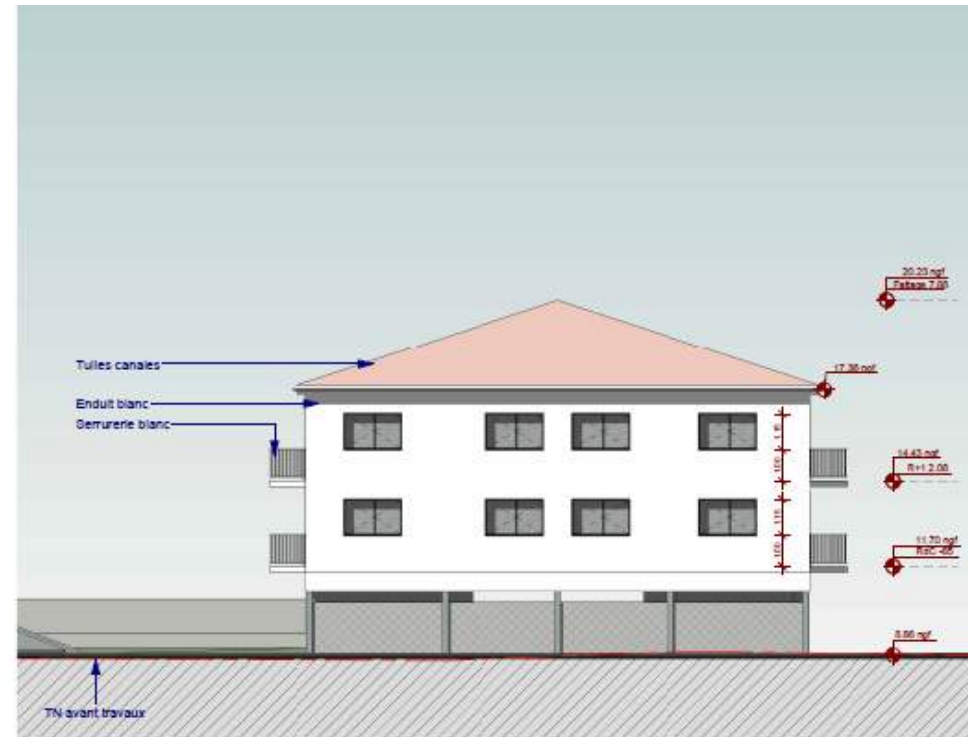
Projet architectural – Bâtiment C – 14 logements (BRS)

A titre d'info

**Commercialisation des logements BRS
par Maisons primaccess**



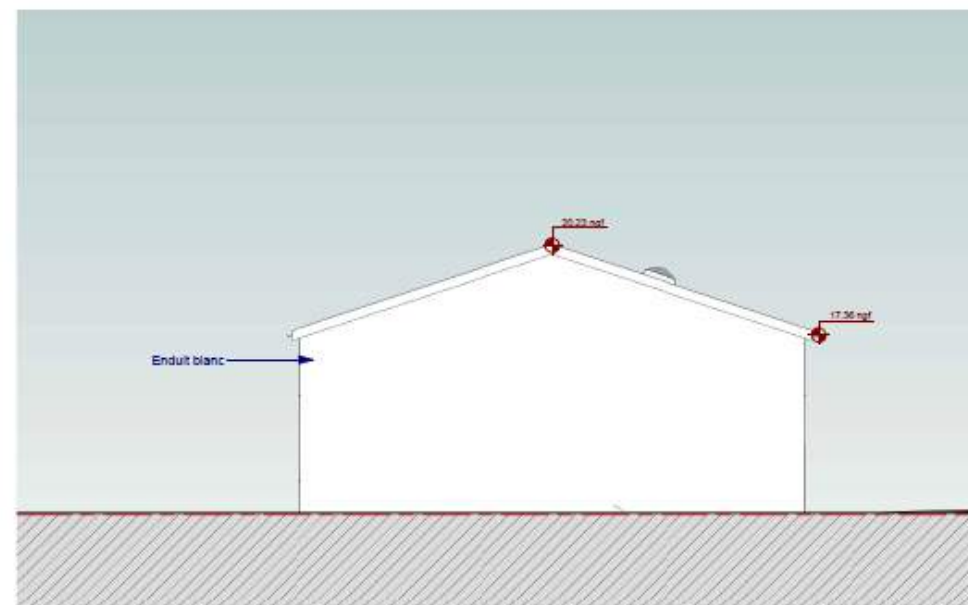
Elévation bât.C Ouest



Elévation bât.C Sud



Elévation bât.C Est



Elévation bât.C Nord



Sous-sol / Rez-de-jardin

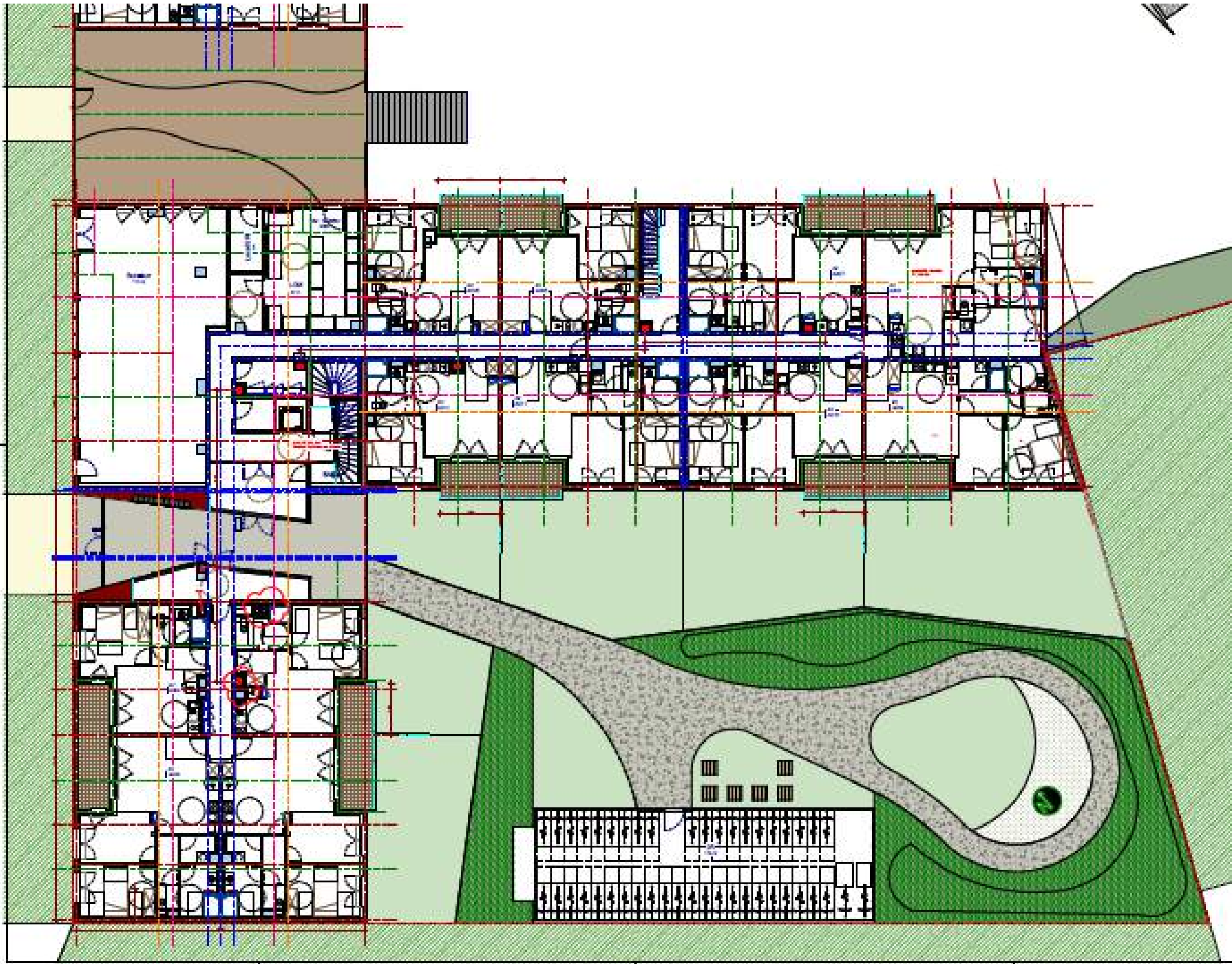
Boulevard du commandant Charcot



Places de stationnement des logements commercialisés



Typologie bâtiment A : RDC



RDC

T1bis : 2

T2 : 21

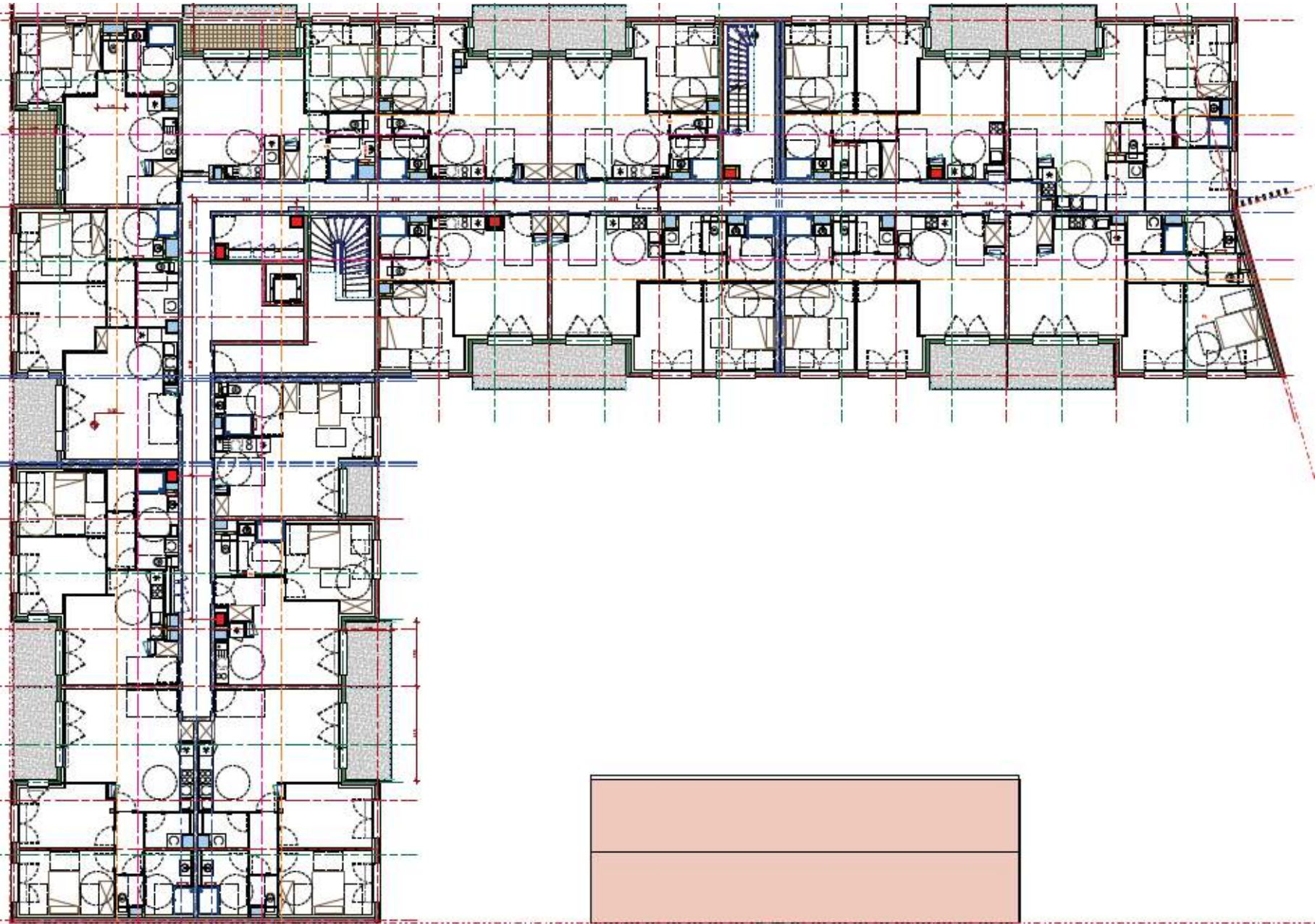
T3 : 31

COMMERCIALISATION



Typologie bâtiment A : R+1

COMMERCIALISATION

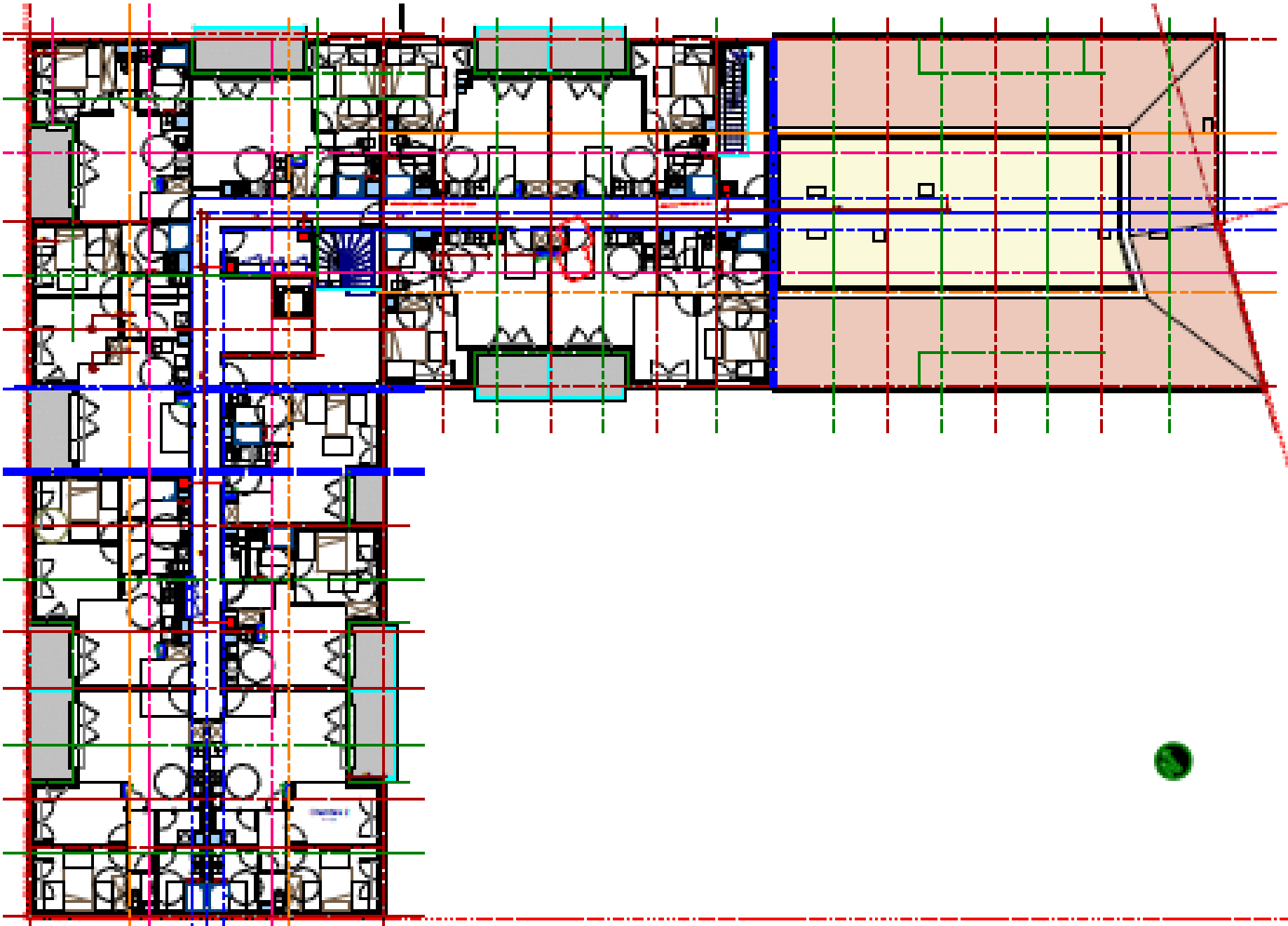


R+1

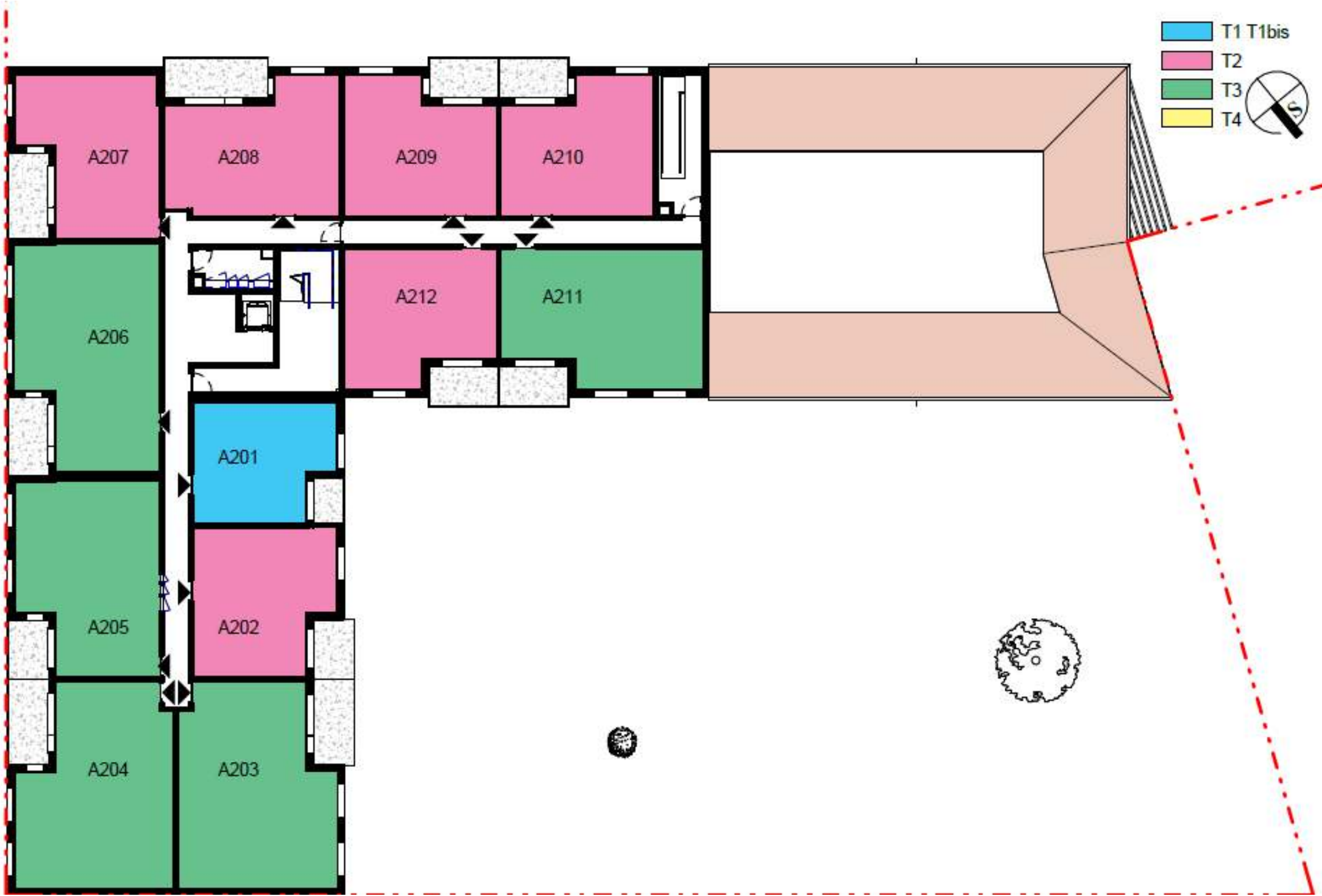


Typologie bâtiment A : R+2

COMMERCIALISATION

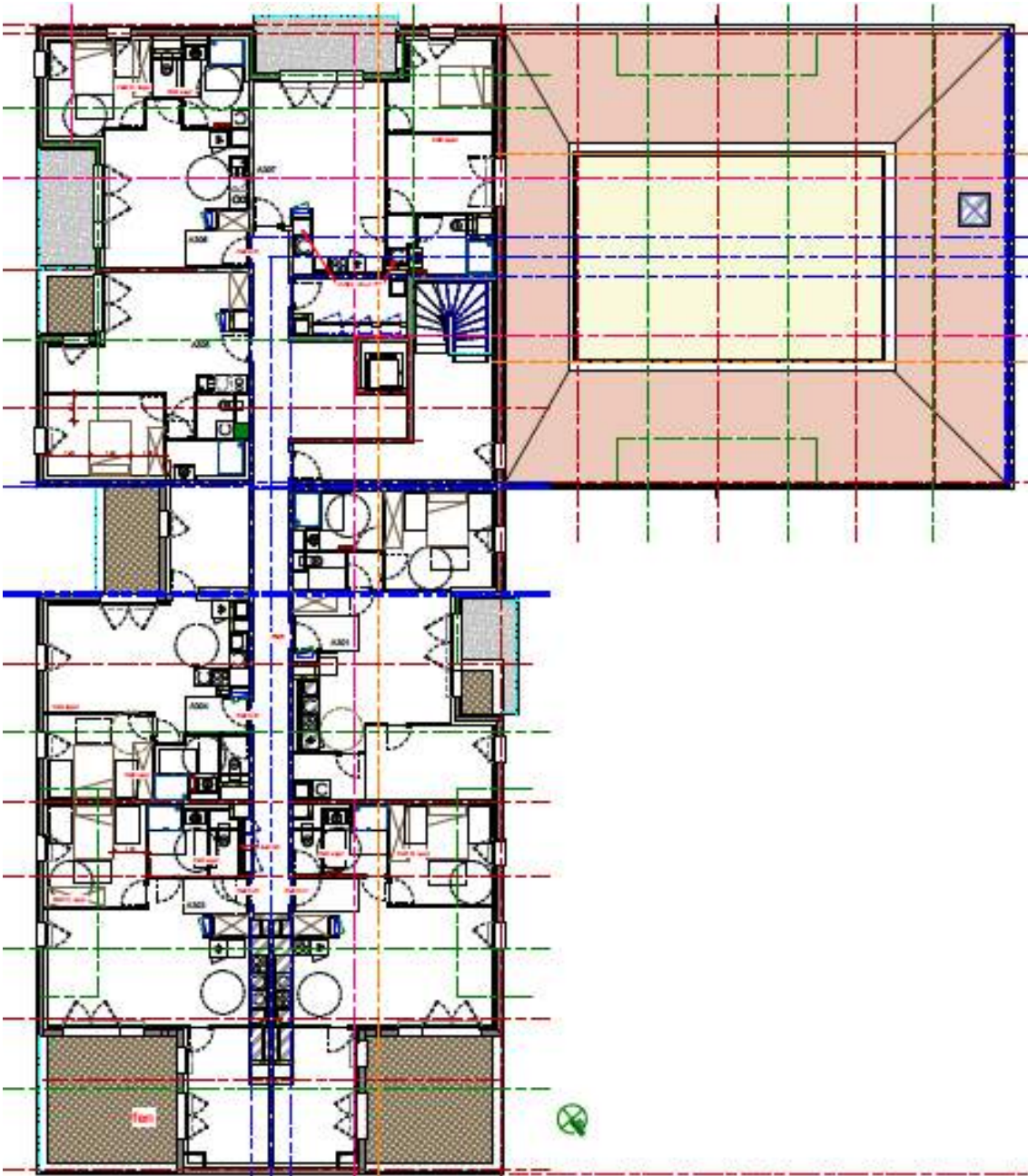


R+2



Typologie bâtiment A : R+3

COMMERCIALISATION



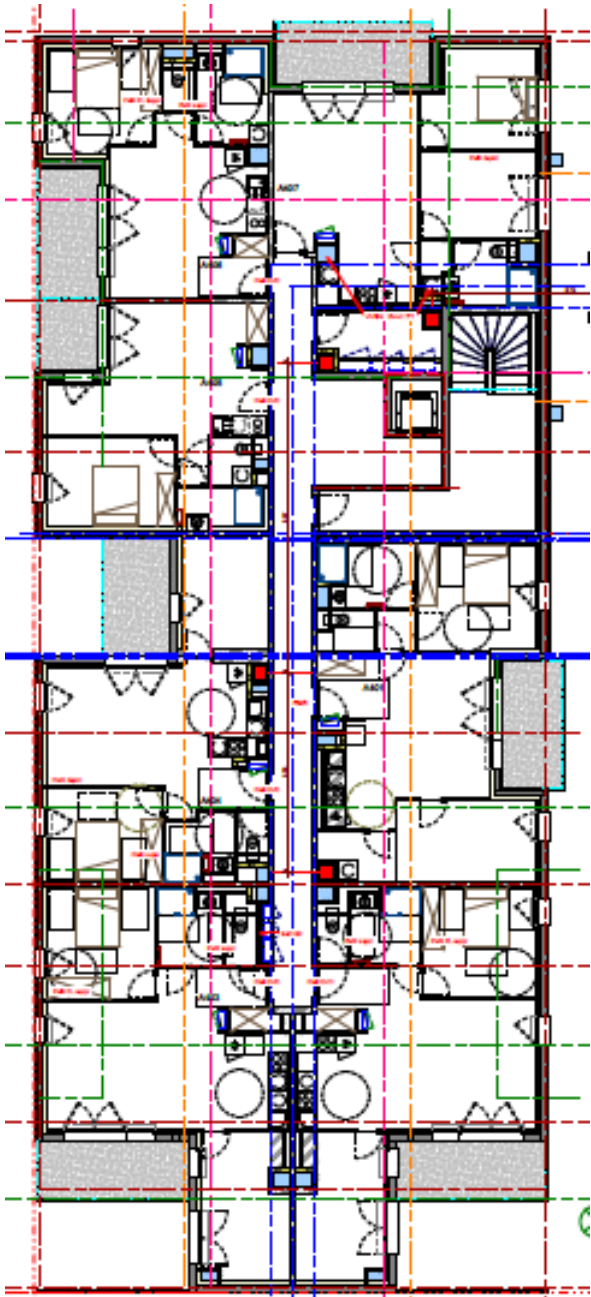
R+3



- T1 T1bis
- T2
- T3
- T4

Typologie bâtiment A : R+4

COMMERCIALISATION



R+4



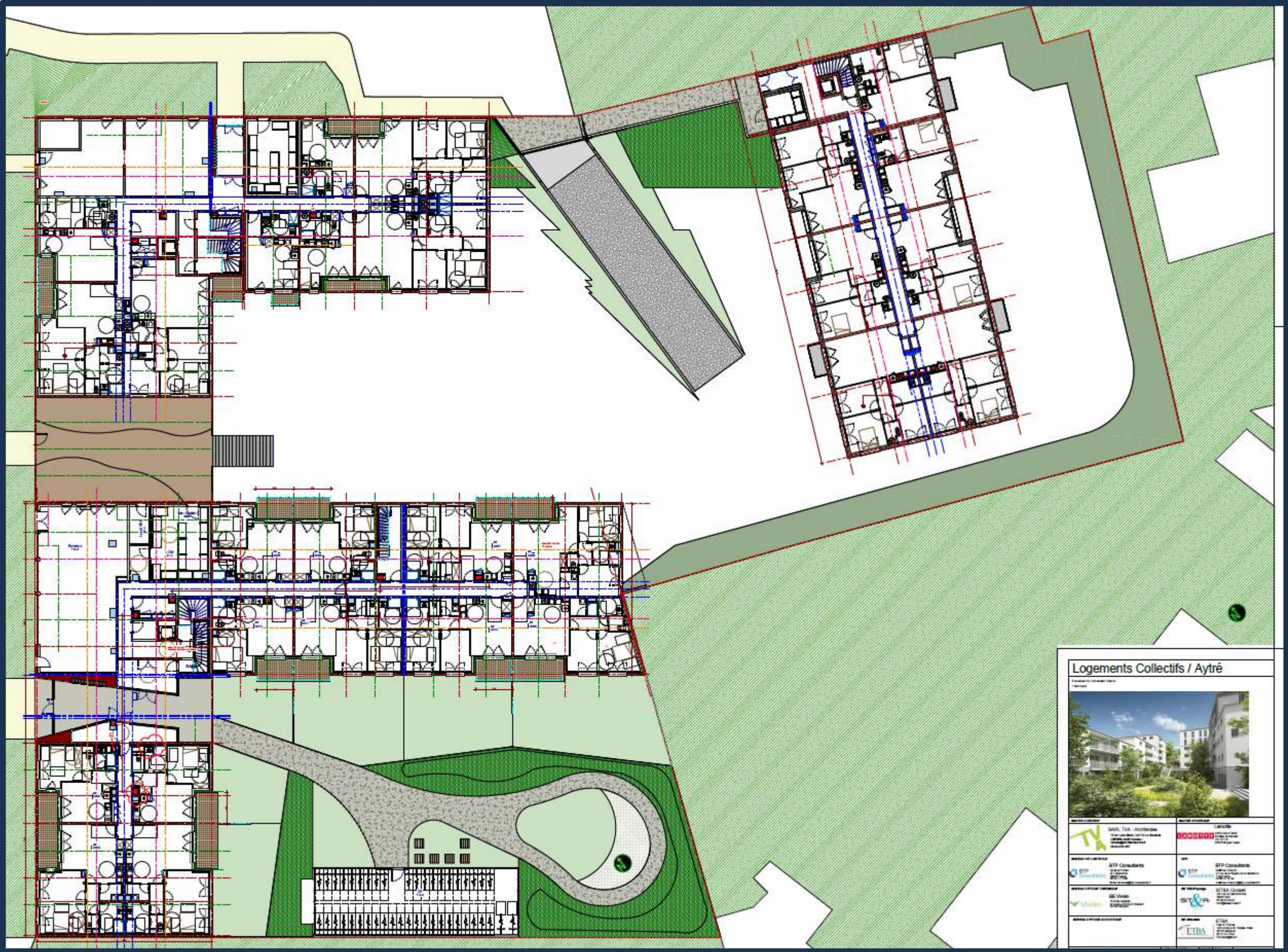
T1 T1bis

T2

T3

T4

Plan général RDC



Plan général R+1 // DISTANCE ENTRE LES BÂTIMENTS



Plan général R+2



Plan général R+3



Plan général R+4



Répartition logements

Logement Libres (bâtiment A) :

	T1bis	T2 compacts	T2 conforts	T3 compacts	T3 conforts	T4	Total
Nombre	2	15	6	13	18	/	54
Shab moyenne	35,9 m ²	42,1 m ²	44,9 m ²	56,9 m ²	65,2 m ²	/	/

LLS (bâtiment B) :

	T1	T1bis	T2	T3	T4	Total
Nombre	3	3	15	7	10	38
Shab moyenne	27m ²	31m ²	45m ²	65m ²	87m ²	/

BRS (bâtiments B et C) :

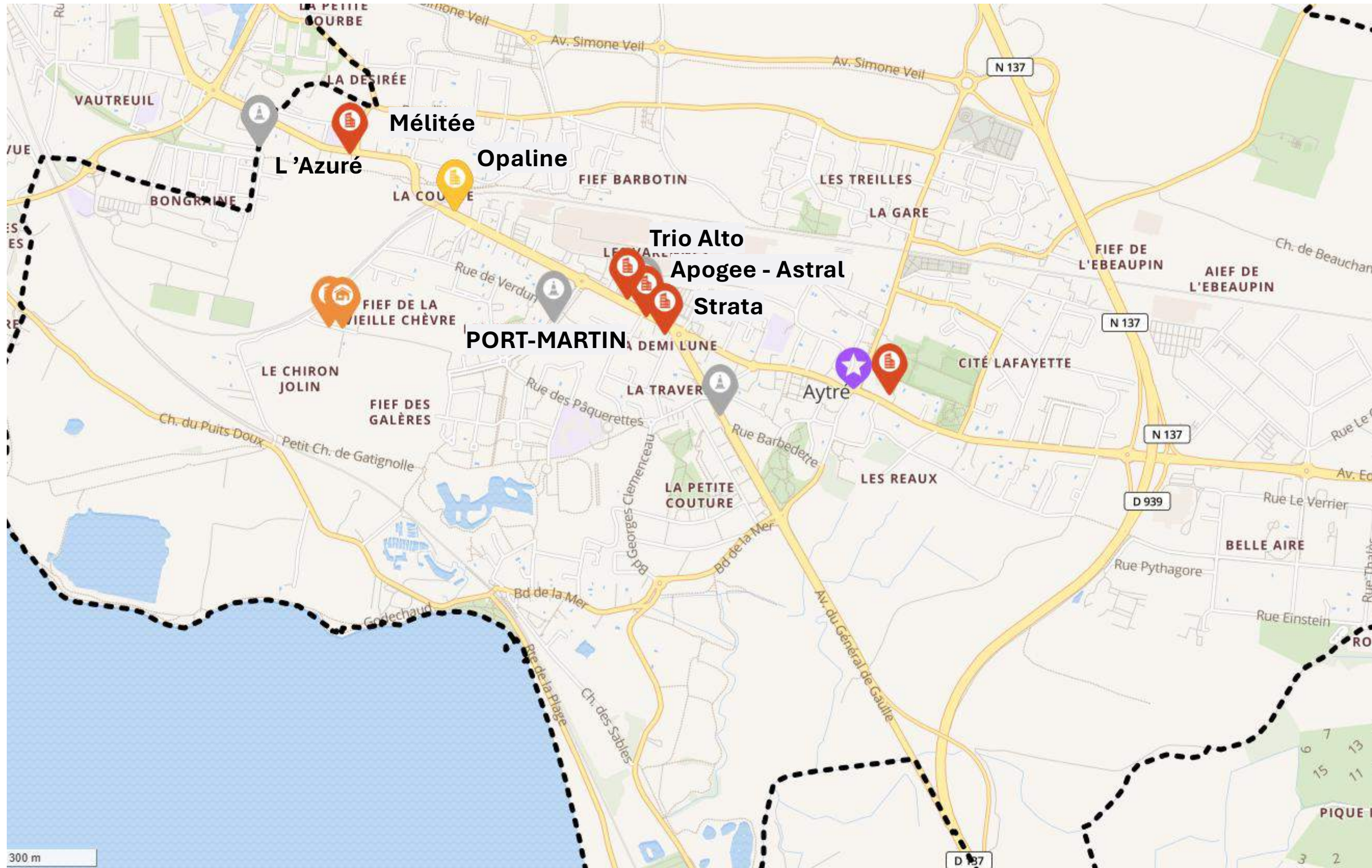
	T1	T1bis	T2	T3	T4	Total
Nombre	/	/	9	7	7	23
Shab moyenne	/	/	45m ²	61m ²	79m ²	/

- RE 2020 seuil 2025
- Eau Chaude Sanitaire :
Pompe à chaleur collective
- Chauffage individuel électrique
- Kitchenette T1/T2 en option
- Cuisine T3 en option
- Volet roulant électrique



COMMERCIALISATION

L'Etude de Marché / La Concurrence



6 PROGRAMMES A AYTRE :

- **OPALINE**, 97 logements
- **TRIO ALTO**, 37 logements
- **STRATA**, 31 logements
- **APOGEE – ASTRAL**, 11 logements
- **L'AZURE**, 34 logements
- **MELITEE**, 32 logements

Moyenne des prix au m² par typologie :

- T1 : 6 050€
- T2 : 5 934€
- T3 : 5 131€
- T4 : 5 240€

Moyenne des surfaces par typologie :

- T1 : 31m²
- T2 : 43m²
- T3 : 65m²
- T4 : 82m²

Typologie, surfaces et prix de vente prévisionnels

	Typologie & SHAB moyennes		Prix à partir de Stationnement compris
T1 bis	2	35,9 m ²	169 000 € TTC
T2 compacts	15	42,1 m ²	170 000 € TTC
T2 confort	6	44,9 m ²	204 000 € TTC
T3 compacts	13	56,9 m ²	235 000 € TTC
T3 confort	18	65,2 m ²	269 000 € TTC

** Il n'est pas prévu de place de stationnement pour les 2 T1bis et pour 4 T2*

DISPOSITIFS D'INVESTISSEMENT

- Prêt à taux zéro - zone A
- Dispositif Jeanbrun – zone A
- Investissement LLI Particulier

LES POINTS FORTS

L'EMPLACEMENT

- Boulevard Charcot très boisé et calme
- Proche du centre-ville, des commerces, écoles et services, tout en restant au calme
- Facilité d'accès aux transports, Mobilités douces
- Proximité de la Rochelle
- Plage à 5 min à vélo

LE PROJET

- Espaces verts, Cœur d'ilôt paysagé
- Vues dégagées et Vue mer pour certains logements !
- Local vélo équipé
- Logements bien pensés et fonctionnels, prestations de qualité
- Balcon, terrasse ou jardin pour tous

ZONE A
Accession avec PTZ
ou invest JEANBRUN



14 RUE ALEK PLUNIAN, CS 30831, 35136 SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE

PARIS • NANTES • **BRUGES** • LYON • SAINT-MALO • BREST • VANNES • LA ROCHELLE • AIX-LES-BAINS

lamotte.fr