

MARENNES-HIERS-BROUAGE

# VILLAS MAREN

VIVRE PRÈS  
D'OLÉRON

Un cadre de vie exceptionnel en bordure d'océan  
et en pleine nature à proximité des principales  
agglomérations de Charente-Maritime.



Groupe  Cailleau

— *Signe votre habitat* —

# SOMMAIRE

VIVRE PROCHE D'OLÉRON .....	4
VIVRE À MARENNES-HIERS-BROUAGE .....	6
UN QUARTIER PRIVILÉGIÉ .....	8
LA RÉSIDENCE .....	10
LES LOGEMENTS .....	12
LES AMBIANCES INTÉRIEURES .....	14
LE GROUPE CAILLEAU .....	18



# VIVRE PROCHE D'OLÉRON

## UN ÉCRIN NATUREL

Au large des côtes de la Charente-Maritime, à moins d'1h de La Rochelle, l'île d'Oléron envoute par sa nature sauvage et préservée. Dunes de sables, forêts de pins, marais salants, champs de vignes... La diversité de paysages, de lumières et de contrastes y est saisissante.

Classée "site naturel de France", l'île peut se targuer de nombreuses richesses naturelles :

- 2500 hectares de forêts domaniales soit 12% de l'île
- Plus de 100 km de côtes en Pays Marennes-Oléron
- 2 sites labellisés "Échappées nature" avec le Marais aux Oiseaux et le Port des Salines



## UN SITE TOURISTIQUE

Plus qu'un site naturel, Oléron c'est aussi **huit cœurs de villages animés** avec plusieurs ports de pêche et de plaisance, près de 200 restaurants, de multiples marchés ainsi qu'un riche patrimoine historique. Cabanes de pêcheurs colorées et forteresses maritimes comme la **Citadelle du Château**, le **phare de Chassiron**, le **Fort Louvois** ou au loin l'iconique **Fort Boyard** composent ce décor de carte postale.

Un coin de paradis pittoresque et familial qui séduit **environ 22 000 résidents permanents** auxquels viennent s'ajouter près de **300 000 touristes chaque année**. La population se voit ainsi multipliée par 10 en haute-saison. Un franc succès qui tient en partie à sa **grande simplicité d'accès**. L'île est reliée au continent en seulement quelques minutes de voiture par le Pont d'Oléron. De plus, de nombreuses navettes maritimes ou liaisons autocars permettent de rejoindre La Rochelle, Rochefort ou encore l'île de Ré.

## UN ESPRIT BALNÉAIRE

Sur l'île, le quotidien se vit au grand air entre **sorties à la plage, sports nautiques et balades à vélo** le long des centaines de kilomètres de pistes cyclables. De nombreuses infrastructures et divers centres de formation permettent aux Oléronais de profiter toute l'année des joies du bord de mer :

- Initiations à la voile, à la planche à voile, au catamaran, au surf, au kitesurf ou encore à la plongée.
- Location de bateaux pour voguer sur la "Petite Méditerranée"
- Balades à la journée en kayak, en paddle ou en jet-ski



## EN BREF

### DES VACANCES TOUTE L'ANNÉE

**2100 HEURES**

D'ENSOLEILLEMENT PAR AN

**100 KM**

DE PLAGES



**2<sup>ème</sup> ÎLE FRANÇAISE APRÈS LA CORSE**

**PLUS GRANDE ÎLE FRANÇAISE DE LA CÔTE ATLANTIQUE**

**2000  
EXPLOITATIONS  
OSTRÉICOLES**

**CAPITALE EUROPÉENNE  
DE L'HUÎTRE**

**45% DE LA PRODUCTION  
NATIONALE OSTRÉICOLE**



**DE MULTIPLES CULTURES LOCALES**

OSTRÉICULTURE, MAIS AUSSI, PÊCHE,  
SALICULTURE, AGRICULTURE, VITICULTURE.

### DES DÉPLACEMENTS FACILES

- 130 KM DE PISTE CYCLABLE
- DES LIAISONS AUTOCARS SUR L'ÎLE ET VERS LE CONTINENT



### LE SAVIEZ-VOUS ?

OLÉRON EST SURNOMMÉE L'ÎLE "LUMINEUSE" POUR SON ENSOLEILLEMENT EXCEPTIONNEL. SEUL LE SUD-EST DE LA FRANCE BÉNÉFICIE D'UN ENSOLEILLEMENT SUPÉRIEUR AU SIEN.



# VIVRE À MARENNES-HIERS-BROUAGE

## UNE ADRESSE PRISÉE

Face à l'île d'Oléron, à seulement 15 minutes, Marennes-Hiers-Brouage profite d'un environnement préservé au cœur des marais, sans être très loin des principales agglomérations de la Charente-Maritime. **Rochefort, Royan et La Rochelle** sont facilement accessibles en voiture ou en car grâce au **réseau de transport régional**.

La commune de **6200 âmes** figure notamment parmi les **plus beaux villages de France** avec sa Citadelle de Brouage et son chenal de La Cayenne qui augurent de belles excursions à pied et à vélo.



## UNE COMMUNE AGRÉABLE

Fusion de plusieurs communes, Marennes-Hiers-Brouage ne manque d'aucun service de proximité. **Labellisée "Petite ville de demain"**, elle mène dans son cœur de ville une politique dynamique en vue de renforcer **l'attractivité de son offre commerciale** et de faciliter l'installation des porteurs de projets.

Tout est pensé pour le **bien-être des familles** qui bénéficient au quotidien de toutes les commodités ainsi que de la présence **d'infrastructures scolaires - de la maternelle au secondaire -** avec 3 groupes scolaires et un collège.

Sur place, la vie est rythmée par les sorties baignade, kitesurf ou planche à voile à **Marennes-Plage**, ce bassin artificiel d'eau de mer aménagé par la ville et protégé des courants. Mais aussi, par toutes sortes d'activités praticables dans les **nombreux espaces de loisirs**, à la fois **culturels** (ludothèque, médiathèque, école de musique et cinéma) et **sportifs** (piscine intercommunale, aérodrome, complexes sportifs).

## UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

**Terre ostréicole par excellence**, Marennes est avant tout reconnue pour ses huîtres, cultivées sur le bassin dans les marais environnants qui s'étendent sur près de 11 000 hectares. Exportées dans le monde entier, leur production bénéficie d'une **Indication Géographique Protégée (IGP)** à l'appellation **"Huîtres Marennes-Oléron"**, gage de leur saveur unique.

Au delà des marais, l'agglomération rochelaise située à moins d'une heure est également source d'attractivité. Plusieurs **bassins d'emploi porteurs gravitent autour de ses 4 pôles de compétitivité** : nautisme, agro-alimentaire (Léa Nature, Senoble), industries de pointe et technologies du futur (SOGETI High-Tech, SERMA), écologie urbaine et éco-activités (ALSTOM, Rhodia).



# EN BREF



- 1 Fort Boyard
- 2 Fort Louvois
- 3 Citadelle du Château-d'Oléron
- Gares

## DES BASSINS D'EMPLOI ACCESSIBLES

ROCHEFORT  
ROYAN  
LA ROCHELLE

## SCOLARITÉ

DE LA MATERNELLE AU COLLÈGE

## GRANDES ENSEIGNES À MOINS DE 10 MIN

INTERMARCHÉ, LECLERC DRIVE, CENTRAKOR

## COMMERCES DE PROXIMITÉ

## DES DÉPLACEMENTS FACILES

- D728 À 300 M VERS A10
- 3 LIGNES DE CARS RÉGIONAUX VERS LA ROCHELLE, ROCHEFORT, OLÉRON, SURGÈRES

10 KM → ÎLE D'OLÉRON

22 KM → CENTRE DE ROCHEFORT

## LE SAVIEZ-VOUS ?

TOUS LES MARDIS, JEUDIS ET SAMEDIS MATINS, UN MARCHÉ COUVERT ET EXTÉRIEUR RÉUNIT LES PRODUCTEURS ET COMMERÇANTS LOCAUX, PLACE DES HALLES.

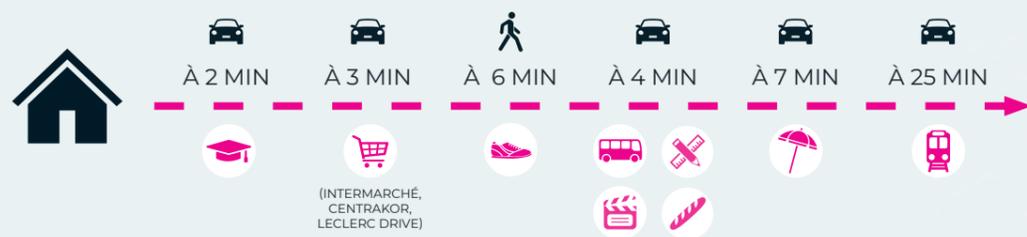


# UN QUARTIER PRIVILÉGIÉ



## 4 IMPASSE DES FRÈRES JABOUILLE - 17320 MARENNES-HIERS-BROUAGE

- |                      |             |            |                          |
|----------------------|-------------|------------|--------------------------|
| Mairie               | Banque      | Restaurant | Salle de spectacle       |
| Pharmacie            | Supermarché | McDonald's | Cinéma                   |
| Cabinet médical      | Commerce    | École      | Parc et bases de loisirs |
| Poste                | Boulangerie | Collège    | Complexe sportif         |
| Arrêt cars régionaux |             |            |                          |



## UN ENVIRONNEMENT PRÉSERVÉ

Un emplacement privilégié, au cœur d'un quartier calme et résidentiel, à seulement 2 minutes du centre-ville.

# LA RÉSIDENCE



## LE MOT DU PRO

“La future résidence s'agence en **deux îlots** situés de part et d'autre d'une voie privée agrémentée d'espaces verts qui distribue **un ensemble de maisons individuelles**. Chacune dispose de 1 à 3 chambres et d'un jardin privatif offrant **calme et intimité**. Au cœur de la résidence, les futurs occupants profiteront de la piscine commune, de la salle de fitness ainsi que d'un grand jardin collectif arboré.

L'architecture et les matériaux utilisés respectent parfaitement **l'esprit Charentais-Maritime**. Les façades en enduit minéral blanc et les couvertures en tuiles tons mêlés sans débord de toit s'intègrent à merveille dans l'environnement communal.”

Cyrille Mainfrais,  
Responsable du développement foncier

## DES ESPACES ADAPTÉS À CHAQUE MODE DE VIE

### 24 VILLAS :

- EN R+1
- DU T2 AU T4 DUPLEX

### 25 STATIONNEMENTS AÉRIENS

### 7 GARAGES PRIVATIFS



- |   |  |
|---|--|
| <b>1</b> Entrée résidence / Accès véhicules et piétons sécurisés                          | <b>5</b> Garage et parking aérien privatifs        |
| <b>2</b> Ouverture du portillon piétons par système intratone                             | <b>6</b> Cheminement piéton                        |
| <b>3</b> À l'entrée : espace accueil, boîtes aux lettres, aire et local ordures ménagères | <b>7</b> Espace boisé                              |
| <b>4</b> Local vélos  | <b>8</b> Salle de sport, piscine et jardin partagé |

## LE CONFORT DES USAGERS AU QUOTIDIEN

- RÉSIDENCE CLÔTURÉE ET SÉCURISÉE
- ESPACE D'ACCUEIL À L'ENTRÉE
- PISCINE
- SALLE FITNESS
- JARDINS PARTAGÉS AVEC POTAGER ET PLANTES AROMATIQUES



# LES LOGEMENTS

## EXEMPLE DE VILLA VILLA 11 - TYPE T3 DUPLEX



- 1** Menuiserie double vitrage en PVC et Aluminium gris, ouvrant à la française 1 ou 2 vantaux
- 2** Volets roulants à commande électrique
- 3** Sols en parquet stratifié dans les pièces : séjour, entrée, palier, bureau et les chambres
- 4** Carrelage grande dimension 45 x 45 cm dans les autres pièces (SDE + SDB, buanderie, WC) et cuisine ouverte
- 5** Placards aménagés 1/3 étagères et 2/3 penderies. Buanderie avec étagères murales et Lave-linge. Coin bureau.
- 6** Serrure 3 points
- 7** Peinture lisse
- 8** Salles d'eau et SDB aménagées (douche et pare-douche, baignoire et pare baignoire / meuble vasque(s) surmonté d'un miroir avec spots ou appliques décoratives, sèche-serviette...)
- 9** Cuisine meublée et équipée : hotte aspirante, plaque de cuisson 2 ou 4 feux, évier avec égouttoir et robinet mitigeur, réfrigérateur, four, micro-onde et lave-vaisselle. Verrière séparative bois, plan bar et meubles de rangement.
- 10** Production d'eau chaude par ballon thermodynamique. Chauffage et climatisation par pompe à chaleur pour le RDC. Pompe à chaleur et / ou panneaux rayonnants à l'étage.
- 11** Terrasse extérieure et pergola bois. Prise et point lumineux. Jardin privatif clôturé et arboré.



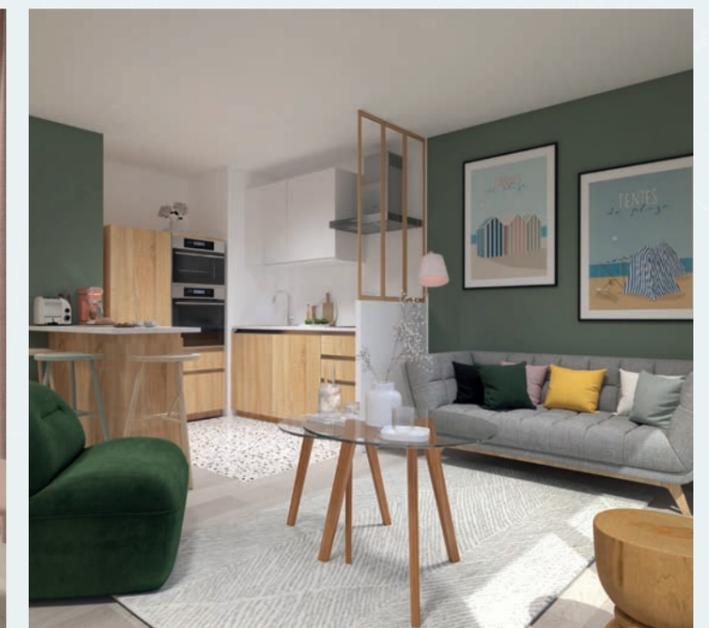
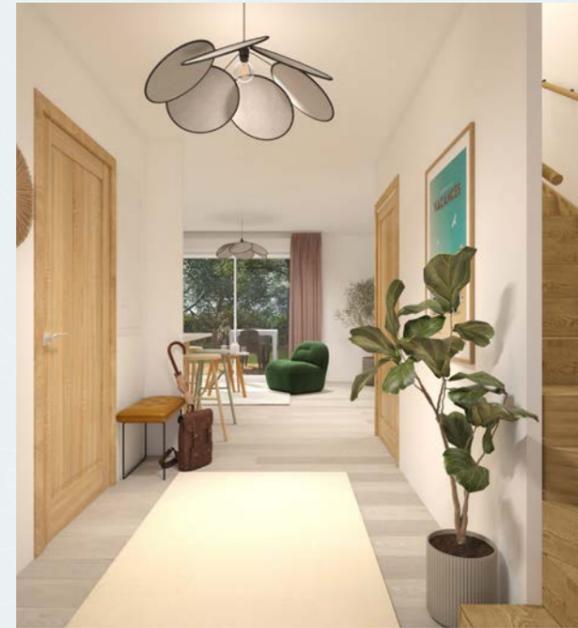
# LES AMBIANCES INTÉRIEURES

Possibilité d'opter pour un logement personnalisable, meublé entièrement et décoré par notre architecte d'intérieur.

Deux ambiances sont proposées selon les goûts et les envies.

## 1 UNIVERS SCANDINAVE

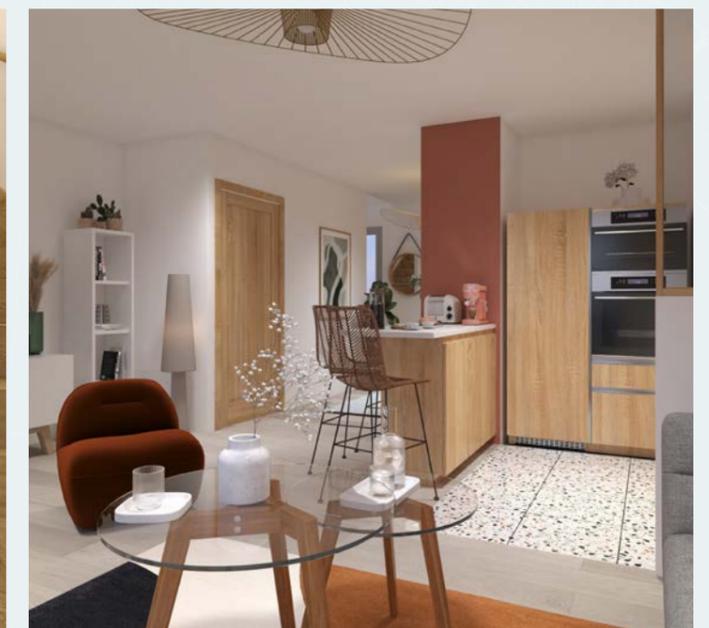
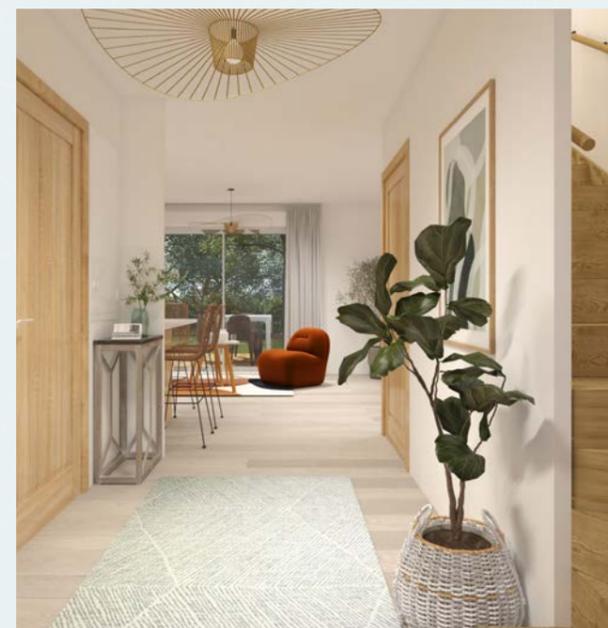
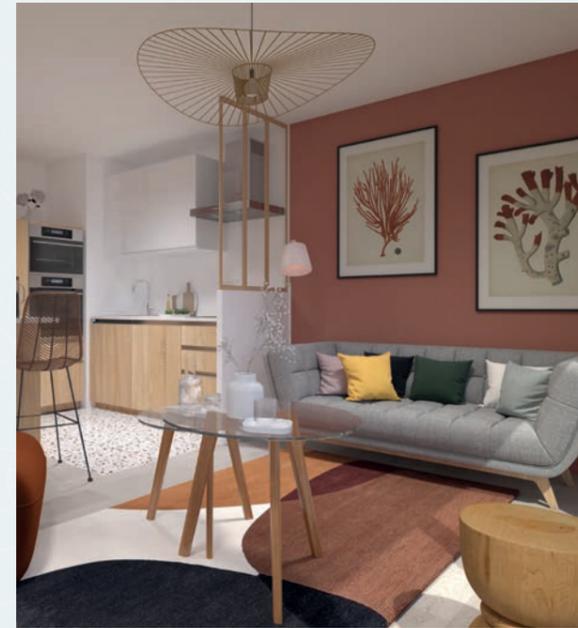
Cosy et réconfortant avec des teintes douces, et des matériaux bois et organiques.



# LES AMBIANCES INTÉRIEURES

## 2 UNIVERS ETHNIQUE

Chaleureux et enveloppant avec ses meubles aux lignes design et épurées et ses accessoires en bois ou en rotin.



# LE GROUPE CAILLEAU



EDENWOOD À BISCARROSSE (40) - 106 LOGEMENTS



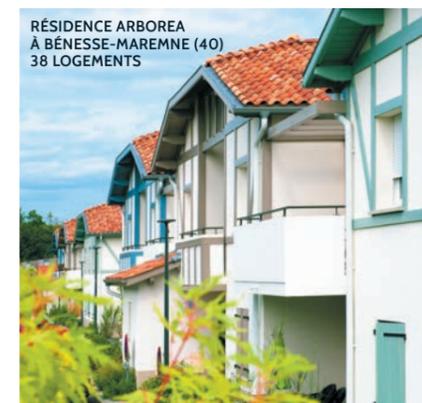
SO CITY À COLOMIERS (31) - 38 LOGEMENTS



CÔTÉ NATURE À BISCARROSSE (40) 46 LOGEMENTS



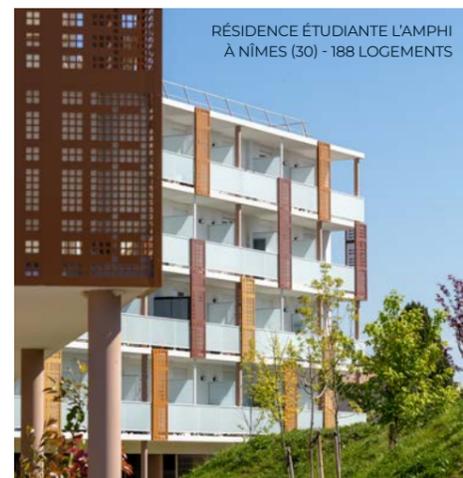
L'ORIGINELLE À LABARTHE-SUR-LÈZE (31) 32 LOGEMENTS



RÉSIDENCE ARBOREA À BÉNÈSE-MAREMNE (40) 38 LOGEMENTS



PLEIN CIEL À TOULOUSE (31) - 32 LOGEMENTS



RÉSIDENCE ÉTUDIANTE L'AMPHI À NÎMES (30) - 188 LOGEMENTS



RÉSIDENCE ÉTUDIANTE LE SPOT À LA ROCHELLE (17) 67 LOGEMENTS



IMPLANTATION TERRITORIALE

“Porté par 30 ans d'expérience, le Groupe Cailleau doit sa réussite au professionnalisme de ses collaborateurs. Réactifs et innovants, ils s'attachent à créer ensemble des lieux de vie répondant aux nouvelles attentes de la société française.

Devenu un acteur majeur de la promotion immobilière dans le Grand Sud-Ouest, le Groupe Cailleau propose une diversité de constructions : de l'habitat principal collectif à dimension humaine, des résidences étudiantes mais aussi des villas meublées dans des résidences avec prestations de loisirs. Chaque programme du Groupe Cailleau combine la pertinence de l'emplacement et une conception adaptée en fonction des besoins.

Cette volonté permanente de proposer des offres actuelles, associée à une exigence reconnue en matière de qualité de construction, nous permet d'afficher de légitimes ambitions de développement.

La satisfaction des occupants de nos résidences est notre première préoccupation, elle est et restera toujours le moteur de notre stratégie d'entreprise pour l'ensemble de nos collaborateurs et partenaires.”

Jérôme CAILLEAU, Président

Lionel RAYNAUD, Directeur Général

**30** ANNÉES D'EXISTENCE

**+10 000** LOGEMENTS CONSTRUITS

**+1 300** EN COURS DE TRAVAUX



# Groupe Cailleau

— *Signe votre habitat* —

**Découvrez Villas Maren  
en vidéo sur :**

[villas-maren.reportage-residence.fr](https://villas-maren.reportage-residence.fr)

Mot de passe : villasmaren2023



Ou en flashant  
ce code



Siège social :

4 Impasse Henri Pitot - 31500 Toulouse

[www.groupe-cailleau.com](http://www.groupe-cailleau.com)

**TÉL. : 05 62 47 06 06**

BC Promotion · Siège social

SARL au capital de 20 000€ · RCS Toulouse 431 222 231

Pour tout investissement locatif, le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.