

Rév. 120103

Le savoir vert



Dossier de Présentation

Sommaire



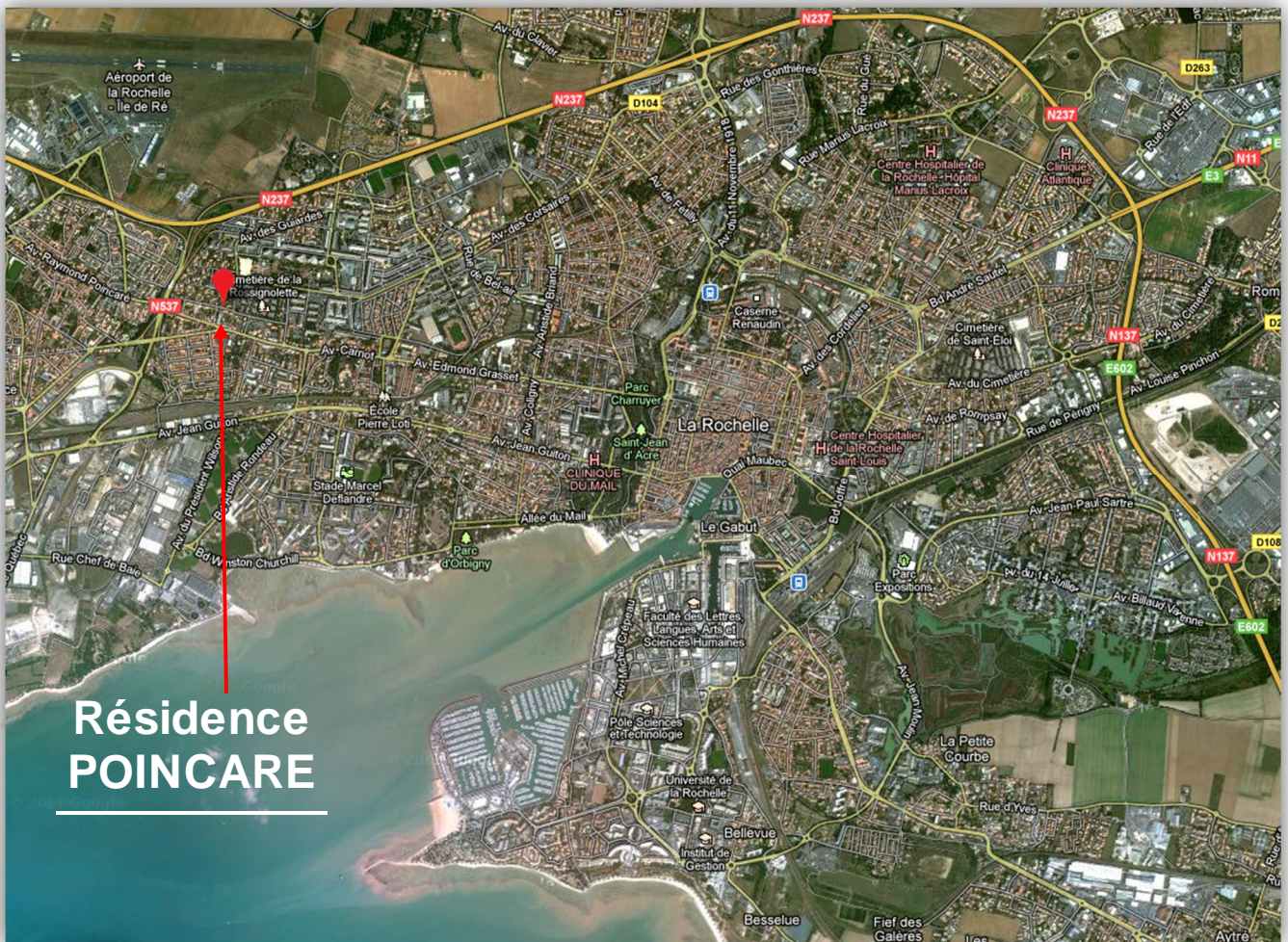
1. Situation du programme
 2. L'Architecture
3. Description du programme
 4. Les Intervenants
 5. Commodités
6. Argumentaire commercial
7. Dispositif SCELLIER 2011
8. Gestion et garanties locatives

1. Situation du programme

Département : Charente-Maritime
Commune : La Rochelle (17000)
Population : 75 000 hab.
Rue : Avenue de Belgrade

La Rochelle connaît une dynamique démographique intéressante de par sa situation côtière et du phénomène d'héliotropisme.

Le quartier Nord de La Rochelle où se situe la résidence, connaît un essor important et bénéficie des efforts de la politique de développement urbain.



L'avenue de Belgrade traverse un quartier calme qui rassemble toutes les commodités. On y trouve dans un rayon de quelques centaines de mètres : supermarché, boulangerie, poste, banque, école primaire, collège, salle de spectacle, parc...

L'accès y est facile en transport individuel grâce à la rocade ou commun par les lignes de bus (1, 6, 7, 50 et bus-vélo).

Certaines plages sont également à proximité : plage chef de baie, plage de l'Houmeau et pont de l'île de Ré.

2. L'Architecture



L'architecture contemporaine par ses formes géométriques procure un dynamisme au lieu. La gestion des vis-à-vis est astucieusement réalisée avec le dessin des balcons qui permettent de très larges ouvertures agréables dans les salons en conservant l'intimité intérieure.

3. Description du Programme

▪ Caractéristiques des appartements :

Construction de 5 appartements comprenant 4 T2 et 1 appartement T1bis labélisés BBC Effinergie au sein d'une petite copropriété.

Des logements neufs avec une longueur d'avance par rapport aux exigences énergétiques.

▪ Typologie – Surfaces – Prix :

Types de maisons	Nombre de lots	Surface utile en m ²	Nombre de place de parking par lot	Prix de vente à partir de
T1bis	1	37,6	1	155 000 €
T2	4	37,6 à 38,5	1	165 000 €

(*) Prix indiqué en TVA 19,6 %, hors options complémentaires

Options possibles:

- ⊕ Cuisine aménagée

Stationnements :

- ⊕ 1 place affectée par appartement. 2 garages fermés disponibles.

▪ Situation Administrative et planning de l'opération :

- ⊕ Permis de construire N° PC 17300 11 0236

Planning Prévisionnel	
PC accepté	24 Octobre 2011
Commercialisation	28 Novembre 2011
Contrat réservation	Avant 31 déc. 2011
Passages d'actes	Avant 31 mars 2012
Livraison	1 ^{er} Trimestre 2013

4. Les intervenants

▪ Maîtrise d'Ouvrage :

SCCV Poincaré
17 Rue Jean Perrin – Le Challenge II
17000 La Rochelle
Tél : 05.46.44.92.00

▪ Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage :



EDEN Promotion
17 Rue Jean Perrin – Le Challenge II
17000 La Rochelle
Tél : 05.46.44.92.00
Fax : 05.46.29.21.27
contact@groupeden.net

▪ Architecte :

Delavaud Duvigneau Architectes(SCM)
6 Ter Rue Désirée
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05.46.41.66.85
Fax : 05.46.44.38.34
architectes-delavaud-duvigneau@wanadoo.fr

▪ Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage Environnementale :



Atmosphère
17 Rue Jean Perrin – Le Challenge II
17000 La Rochelle
Tél : 05.46.50.28.06

▪ Notaire :

Maitre Anne COSTENOBLE
1 place de la République
17410 SAINT MARTIN EN RE
Tél : 05.46.09.20.36

5. Les commodités

Lieux	Distance
Centre ville – Vieux Port	3 kms
Plage Chef de baie	4 kms
Plage de l' Houmeau	3,5 kms
Pont de l'île de Ré	3,5 kms

Transport	Distance
Lignes de bus n°6 - Arrêt Belgrade	150 mètres
lignes de bus n°1, 7, 50 et bus-vélo – Arrêt Rossignolette	250 mètres
Rocade	1 km
Aéroport La Rochelle –Il de Ré	1,8 km

Commodités	Distance
Boulangerie, Boucherie	150 mètres
Supermarché	900 mètres
La Poste	700 mètres
Banque s - Distributeur CB	500 mètres

Santé	Distance
Pharmacie	500 mètres
Médecin	200 mètres

Crèche – Scolarité	Distance
Crèche - CCAS	750 mètres
Maternelle « Louis Guillet »	500 mètres
Primaire « Marcelin Berthelot »	500 mètres
Collège « Pierre Mandès France »	800 mètres
Lycée « Saint Exupéry »	1300 mètres

Centres culturels	Distance
Salle de spectacle « la Coursive »	2,8 km
Salle de spectacle « La sirène »	2,5 km
L'« Astrolab »	1 km

6. Argumentaire commercial : un produit fait pour les investisseurs !

6.1 Loi Scellier : tranche 13% de déduction fiscale

Le bien se situe en Zone B1 de la loi Scellier. En tant que logement labellisé BBC Effinergie, il bénéficie de la tranche de 13% de déduction sur 9 ans pour le « Scellier libre » et 21% sur 15 ans pour le dispositif « Scellier Intermédiaire ».

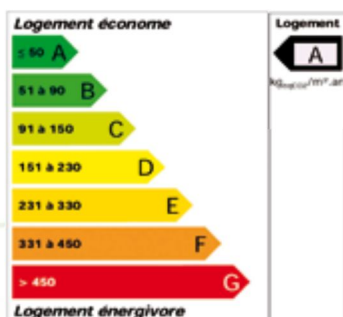
2480 € d'impôts économisés par an pendant 9 ans !

Le gouvernement a annoncé en Novembre 2011 la suppression à terme du dispositif. 2012 est la dernière année pour bénéficier des avantages fiscaux de la loi Scellier, aucun dispositif n'est annoncé pour 2013.

6.2 La Performance énergétique : une valeur patrimoniale et un argument locatif

Pour les propriétaires :

- Label visé BBC PROMOTELEC.
- Etiquette énergétique A



Etiquette énergie classe A

Lors du GRENELLE de l'environnement, la réhabilitation des logements les plus mal classés (sur la base de l'étiquette énergie) a fait l'objet de recommandations particulières : obligation au nouvel acquéreur de réaliser les travaux permettant d'atteindre la classe F. Dans les années à venir, ce type d'exigences pourrait être porté vers D ou C.

Celles-ci ne sont pour l'heure pas retranscrites dans la loi, mais il est impératif de garder à l'esprit que la performance thermique et la pérennité de l'enveloppe du bâtiment constituent une véritable valeur patrimoniale.

Lors de la revente de votre bien, le fait de ne pas être contraint à rénover l'isolation ou les menuiseries, s'avère être une importante source d'économie pour le futur acquéreur.

De plus, ces étiquettes énergétiques sont la future base de taxation de la fiscalité verte qui se met en place (taxes d'habitations et taxes foncières)

- ⇒ Les appartements de la résidence sont en avance sur les futures normes !
- ⇒ Acheter dans ce programme est le gage d'un investissement patrimonial réussi sans travaux lourds à moyen terme.
- ⇒ **Valorisation du patrimoine acquis.**

Pour les locataires :

Concrètement, pour un appartement de type 2 de 38 m², les performances thermiques du bâti et des systèmes génèrent une économie d'énergie de l'ordre de 40 000 kWh sur 10 ans par rapport à la norme actuelle soit :

- De l'ordre de 1 tonne de CO₂, qui ne contribueront pas à l'accroissement de l'effet de serre.
- **Une économie de 480 € TTC/an sur les consommations en électricité et chauffage !!**

⇒ **Un argument locatif imparable, d'autant plus, depuis que l'étiquette énergétique est obligatoire !**

Quelques unes des mesures prises

Pour réduire **les consommations en énergie** :

- Bâtiments compacts et sur-isolés
- Eau chaude sanitaire solaire + appoint gaz
- VMC avec moteur à variation de fréquence -40% de consommation.

Pour réduire **les besoins en eau**

- Réducteurs de débit sur toutes les robinetteries.
- Réservoirs de chasse double débit 3/6L.

Pour créer **un intérieur sain et confortable**

- Peintures sans solvant.
- Ventilation mécanique contrôlée hygroréglable de type B.
- Logements « étanches » évitant des entrées d'air parasites garantis par des tests d'infiltrométrie réalisés à la livraison.

6.3 Des charges de copropriété maîtrisées

Les matériaux utilisés sont de bonne qualité pour une durabilité aussi bien des parties communes que des appartements.

Il s'agit d'une petite copropriété qui ne nécessite pas d'ascenseur et dont l'espace vert de la cour intérieure est planté d'arbres ne nécessitant qu'un entretien annuel.

Le recours à l'eau chaude sanitaire solaire collective permet de diminuer les charges individuelles.

Références réglementaires.

- Arrêté du 31 Octobre 2005 relatif aux dispositions techniques pour le choix et le remplacement de l'énergie des maisons individuelles
- Arrêté du 27 juillet 2006 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique »
- Arrêté du 19 Juillet portant approbation de la méthode de calcul Th-CE prévue aux articles 4 et 5 de l'arrêté du 24 Mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments.

Décret n°2006-592 du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des **constructions**.

6.4 Expérience et savoir-faire de l'opérateur :

⊕ L'expérience de l'opérateur et de son Assistance à la Maitrise d'Ouvrage

- 6 programmes BBC + 1 BEPOS (Bâtiment à Energie Positive) en 2011
- Une référence : Les Lofts des Salines, le 1^{er} Bâtiment Basse consommation (BBC, <50kwh/m²) de Poitou-Charentes livré et en fonctionnement depuis Juin 2010.

⊕ Une ingénierie intégrée : Atmosphère, filiale du groupe spécialisée en Développement Durable et Energétique, au service la performance à coût maîtrisé.

- Performance Energétique : maîtrise des charges : - 50% par rapport à la norme en vigueur.
- Des coûts de fonctionnement les plus bas du marché.
- Coût de construction maîtrisé

6.6 L'exigence technique

⊕ L'exigence acoustique:

- Respect de la NRA (nouvelle réglementation acoustique) validé par un Bureau de Contrôle spécialisé.
- Matériaux et équipement acoustique :
 - Porte palière avec indice d'affaiblissement de 37-41 dB.
 - Cloisons intérieures isolées par une épaisseur de 45 mm de laine de verre.
 - Aucune cloison mitoyenne entre logements (cage d'escalier centrale)
 - Revêtements de sol acoustique.

⊕ L'exigence écologique:

- Cf. paragraphes 6.2

7. Dispositif loi SCCELLIER en 2012



BENEFICIAIRES DU DISPOSITIF

- Le régime SCCELLIER s'adresse à tout contribuable domicilié en France faisant l'acquisition d'un logement neuf (ou en l'état futur d'achèvement) destiné à la location, entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012.
- Tous les logements sont concernés (maison ou appartement), quel que soit leur prix d'achat (la réduction sera calculée sur les premiers 300 000 € du montant du bien), dans la limite d'une acquisition par an.
- Le montant du loyer ne doit pas excéder le plafond fixé par décret.

ENGAGEMENTS DE LOCATION

- Le logement doit être loué nu pendant une durée de 9 (minimum) à 15 ans.
- Le locataire doit en faire sa résidence principale.
- Le locataire ne doit pas être un membre du foyer fiscal (mais peut être un ascendant ou descendant du propriétaire).
- Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales

AVANTAGES FISCAUX

- Réduction d'impôts de :
 - ⊕ 13% de l'investissement étalé sur 9 ans si la durée de location est de 9 ans.
 - ⊕ 21% de l'investissement étalé sur 15 ans si la durée de location est de 15 ans.

RAPPEL DES PLAFONDS DE LOYERS (La Rochelle en zone B1)

- Loi SCCELLIER sur 9 ans : 13,00 € / m² de surface utile (SU) / mois (secteur libre).
- Loi SCCELLIER sur 15 ans : 10,40 € / m² de surface utile (SU) / mois (secteur intermédiaire).

Exemples de financement SCCELLIER BBC 2012 sur 9 ans (secteur intermédiaire)

- les montants sont exprimés en euros TTC -

Type	Surface utile (SU) en m ²	Prix de vente + frais d'acte + hypothèque	Loyer mensuel	Réduction impôt annuelle 0 à 9 ans	Réduction impôt total	Effort mensuel net (1) d'épargne
T2	38	171 633 €	450 €	2 480 €	22 312 €	275 €

(1) L'effort mensuel net intégrant les frais d'acte, charges de gestion et garantie locatives, charges de copropriété, charges foncières, assurances des prêts, intérêts d'emprunt à un TEG de 4.0% + 0.3% assurance (prêt amortissable sur 25 ans, avec un apport de 10K€), sur les 9 premières années de défiscalisation qui permet d'atteindre l'équilibre financier.

8. Gestion et Garantie locatives

*Nous avons fait un appel à candidature sur les garanties de gestion locative pour vous procurer le meilleur rapport coût « qualité de services » de votre acquisition dans le cadre d'un investissement locatif.
Le choix et l'opportunité de ces prestations sont à votre charge en fonction de vos contraintes et des services attendus.*

Ces prestations sont déductibles à 100 % des revenus fonciers.


8.1 Missions de La gestion locative

■ La location :

- 1) La mise en œuvre des moyens nécessaires par la location de votre logement (pub, mailings...).
- 2) La sélection du locataire.
- 3) Le montage du dossier locatif.
- 4) S'assurer de la solvabilité du locataire avec notre partenaire assurance.
- 5) Mise en place du locataire : signature bail, état des lieux...

■ La gestion :

- 1) L'encaissement des loyers et charges et le reversement à date fixe.
- 2) Vous fournir mensuellement les relevés de gestion.
- 3) Apurement des charges de copropriété directement auprès du syndic.
- 4) Vous représenter devant les administrations publiques ou privées.
- 5) Ordonner les travaux pour maintenir en état votre logement.
- 6) Vous aider à la rédaction de vos déclarations fiscales.
- 7) Assister votre locataire pendant toute la durée de son séjour.



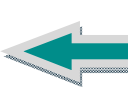
**6 % H.T.
du loyer avec
charges**

à titre indicatif

8.2 Les garanties pour votre bien immobilier

■ Garanties en cas de :

- ⊕ Impayés de loyers,
- ⊕ Frais de contentieux,
- ⊕ Détériorations immobilières,



+ 2 % H.T.

à titre indicatif