



Dossier de présentation

Une réalisation



Sommaire

1. LE PROMOTEUR - CONSTRUCTEUR	4
1.1. Le Groupe Eden : 15 années d'expériences au service du bâtiment.....	4
1.2. Dernières références :	5
1.3. Une ingénierie intégrée :	5
1.4. La force d'une structure permettant une réalisation de qualité :.....	5
2. LES INTERVENANTS.....	6
3. SITUATION DU PROGRAMME	7
3.1. Investir à Royan	7
3.2. Localisation du projet	7
3.3. Les Commodités.....	8
4. DESCRIPTION DU PROGRAMME.....	9
4.1. Plan de masse du programme	9
4.2. Descriptif du programme.....	10
5. L'ARCHITECTURE	11
6. INFORMATION SUR LES VILLAS	13
6.1. Typologie – Surfaces – Prix :	13
6.2. Situation Administrative et planning de l'opération :	13
7. APPROCHE ENVIRONNEMENTALE ET TECHNIQUE	13
7.1. Démarche Volontariste	13
7.2. Haute qualité de vie : Espace et lumière.....	14
7.3. L'exigence acoustique	14
7.4. BBC Effinergie.....	14

8.	UN INVESTISSEMENT LOCATIF.....	15
8.1.	Dispositif loi SCELLIER en 2012	15
8.2.	Simulations Taxe Foncière – Année 2011.....	16
8.3.	Des coûts de fonctionnement très réduits	16
8.4.	Gestion Locative & Garanties Locatives.....	17
8.5.	Missions de la gestion locative	17
8.6.	Les garanties pour votre bien immobilier	17
9.	L'ACCESSION A LA PROPRIETE.....	18
9.1.	Le PTZ+ 2012	18
9.2.	Les avantages d'acheter un logement neuf	18

1. Le promoteur - constructeur

1.1. Le Groupe Eden : 15 années d'expériences au service du bâtiment



- **Edgard VALERO**, Énergéticien et Promoteur, Directeur Général d'un Groupe national de promotion pendant 15 ans, a créé le GROUPE EDEN en 2008 pour développer l'ingénierie du Développement Durable et de l'immobilier « vert ».



- L'Ingénierie au service du Logement
Le Bureau d'Études **Atmosphère**, structure filiale du Groupe qui intègre l'ingénierie nécessaire pour bien concevoir les projets immobiliers de demain. Composé d'architecte, de thermicien, d'électricien et d'économiste ... c'est l'outil permettant de penser vite et bien l'immobilier durable.



- Spécialisé dans les tests de perméabilité à l'air et des diagnostics de performance énergétique. La mission d'**ATEST** est de valider la qualité de construction.



1.2. Dernières références :



Les Lofts des Salines, le 1^{er} Bâtiment Basse consommation (BBC, <50kwh/m²/an) de La Rochelle livré et en fonctionnement depuis septembre 2010.



Ensemble immobilier BBC composé de 10 maisons et 24 appartements à La Rochelle dans l'Eco-quartier des Géraniums à St-Eloi, livraison prévue le 4^{ème} trimestre 2012.



Ensemble résidentiel de 29 logements BBC dont 11 maisons en centre bourg de Nieul sur mer, livraison prévue le 4^{ème} trimestre 2012.



Premières maisons labélisées BBC Effinergie à Ribérac en Dordogne en 2011.

1.3. Une ingénierie intégrée :

La force du Groupe EDEN est d'intégrer **Atmosphère Conseil**, une filiale du Groupe spécialisée en Développement Durable et Energétique, au service de la performance à coût maîtrisé pour permettre de réaliser des projets toujours plus innovants et aboutis.

- Performance Énergétique : maîtrise des charges ⇒ recherche du meilleur compromis investissement/coût global ; conception d'un bâtiment à la fois très simple à l'utilisation et très performant.

1.4. La force d'une structure permettant une réalisation de qualité :

- Chaque demande particulière sera examinée afin de trouver le produit qui convient.

2. Les intervenants



Maitrise d'Ouvrage:



SARLRDV filiale d'EDEN PROMOTION

17 Rue Jean Perrin – Le Challenge II
17000 LA ROCHELLE
Tél : 05.46.44.92.00
Fax : 05.46.29.21.27

Pôle commercial

Jean Philippe LAINARD: 05.46.448.448
promotion@groupeeden.net

Architecte :



GRAVIÈRE ET FOULON

Architecte DPLG
1 Petite Rue René Cail
17100 SAINTES

Tél : 05.46.93.62.19
Fax : 05.46.93.36.77

Notaire :



Étude notariale de Maître LAPEGUE

4 avenue de Pontailiac
17200 ROYAN

Tél : 05.46.38.46.88
Fax : 05.46. 38.30.62

3. Situation du programme



Royan revendique sa vocation balnéaire de la côte atlantique française avec ces cinq plages de sable fin, son port de plaisance pouvant recevoir plus de 1 000 bateaux et son port de pêche.

Située sur la rive droite de l'embouchure du plus vaste estuaire d'Europe, la Gironde, elle accueille chaque année 90 000 visiteurs provenant du monde entier.

Sa proximité avec La Rochelle (60 kilomètres) fait de cette charmante commune et de ses environs, un lieu de vie recherché.



Département :
Charente-Maritime

Commune :
Royan 17200

3.1. Investir à Royan

Commune dotée de **nombreux services à la personne**, avec toutes les commodités (écoles, santé, commerces de proximité), Royan attire chaque année de nouveaux habitants.

Le centre de Royan connaît un déficit important en logements neufs est plus particulièrement de maisons neuves.

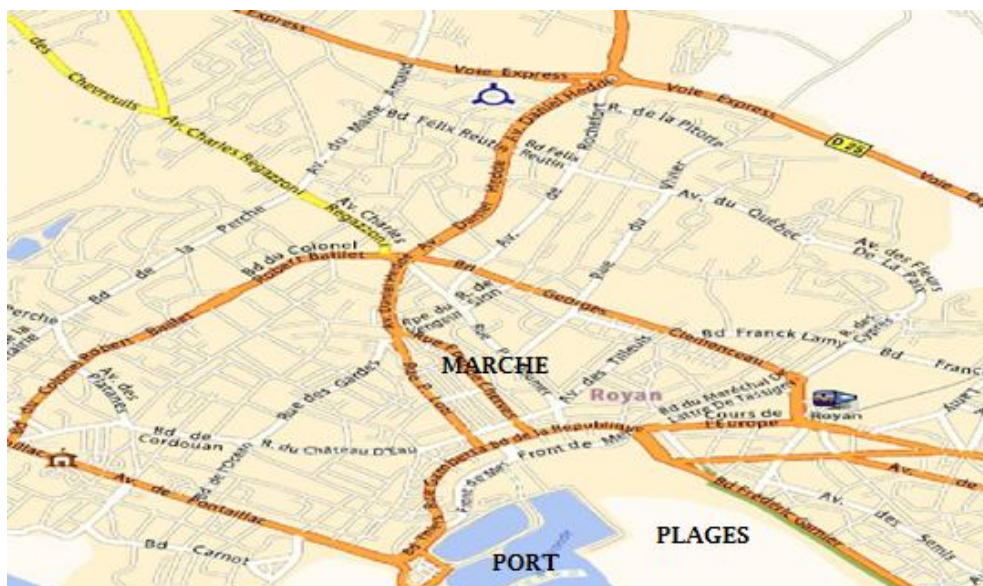
Que ce soit pour une accession à la propriété, une résidence secondaire ou un investissement locatif, les maisons BBC des « Edens de Royan » sont une opportunité à ne pas manquer !

Un réel déficit de biens à la location à l'année oblige les locataires à chercher des logements dans les environs de Royan. « Les Edens de Royan » répondent donc à une vraie demande locale.

3.2. Localisation du projet

Le programme « Les Édens de Royan » est situé à l'angle de la *rue du Colvert* et de la *rue de l'Aigrette Blanche*. A de nombreux titres, c'est une localisation idéale :

- Proximité de tous commerces
- Accès rapide à la rocade et aux plages
- Idéalement situé à proximité du centre-ville et jouissant d'un réseau urbain dense
- Proximité des services et écoles.



3.3. Les Commodités



Transports	Distance
Lignes de bus N° 1 – Arrêt CARA (accès direct gare et plage)	550 mètres
Rocade	250 mètres
Gare SNCF	2,5 km

Commodités	Distance
Épicerie	600 mètres
Boucherie	450 mètres
Marché	600 mètres
Boulangerie	200 mètres

Plages	Distance
Plage du Chay	2,4 km
Plage du front de mer	1,8 km
Plage de Foncillon	2,2 km

Crèche – Scolarité - Culture	Distance
Lycée Professionnel de l'Atlantique	1 km mètres
Maternelle Maine Geoffroy	600 mètres
École Élémentaire Jules Ferry	1,4 km
Lycée Cordouan	3 km
Collège Émile Zola	2,8 k m

Santé	Distance
Pharmacie	450 mètres
Imagerie Médicale Atlantique	670 mètres
Centre Hospitalier de Royan	2,5 km
Clinique Pasteur	1,6 km
Clinique vétérinaire Vetocéane	1,6 km

4. Description du Programme



4.1. Plan de masse du programme



11 maisons BBC de ville T4 avec garage et jardin

- Chaque propriété est desservie par une voirie à sens unique.
- Chaque maison possède un grand garage et un jardin privatif.
- Le programme occupe l'intégralité de la parcelle cadastrée BH 1451, d'une surface de 3 629m²; à l'angle des rues du Colvert et de la rue de l'Aigrette Blanche.

4.2. Descriptif du programme

Le programme « **Les Edens de Royan** » est un ensemble immobilier de 26 logements labellisés BBC Effinergie par PROMOTELEC (Bâtiment Basse Consommation), composé de :

11 villas individuelles réparties en 2 ilots d'une part, et

d'1 collectif de 15 appartements d'autre part.

■ Les **11 villas** sont mitoyennes en pleine propriété (absence de copropriété). Elles seront en majorité pourvues d'un garage et d'un jardin clos orienté plein Sud, permettant de profiter pleinement de l'air marin sous le soleil charentais !

↳ Leur structure sera en brique, béton et revêtement de façade selon plan (cf. notice sommaire de l'immobilier)

↳ Les équipements de production énergétique seront:

Chauffage: poêle à granulés de bois

Eau Chaude Sanitaire: Chauffe-eau solaire avec appoint électrique

■ **1 bâtiment collectif de 15 appartements** de qualité BePos (Bâtiment à énergie positive) en R+3.

Son orientation, sa position en limite de parcelle, sa conception, **en font un mur anti-bruit** pour préserver les villas du volume sonore émis par la voie express.

D'un style architectural contemporain, d'une conception novatrice, il se veut à la pointe de l'excellence environnementale.

- 1^{er} bâtiment d'habitation à énergie positive, ce bâtiment sera géré par un bailleur professionnel.

■ **Voierie et réseaux divers :**

↳ Chaque maison et bâtiment est desservi par une voierie en sens unique,

↳ Les réseaux (Télécom, électricité, eau potable, eaux usées, eaux pluviales) sont réalisés sous voierie desservant l'ensemble des habitations.

↳ Les voieries et réseaux, places de stationnement extérieures seront rétrocédés à l'issue de l'opération à la commune de ROYAN.

■ Le programme répond aux exigences de la labellisation BBC 2005 et affichera un niveau de performance énergétique maximum de 48kw/m²/an. Cette prouesse est rendue possible grâce à la modélisation du profil énergétique des maisons et un travail considérable sur

l'optimisation des postes de dépenses dont voici quelques solutions techniques :

↳ *Une isolation très performante*

↳ *Traitement soigné des ponts thermiques*

↳ *Poêle à granulés pour le chauffage*

■ Une toiture photovoltaïque orientée plein sud vient produire de l'électricité et compléter le panel de solutions techniques mise en œuvre.

■ **Options possibles :**

↳ *Cuisine aménagée*

↳ *Panneaux photovoltaïques pour une revente de l'électricité produite à EDF.*

5. L'architecture

L'architecture est résolument contemporaine.

Chaque revêtement de façade sera distinct pour dissocier les maisons entre elles.

La conception intègre les principes du Développement Durable et notamment les orientations bioclimatiques, la recherche des apports solaires en hiver, les protections en été...

La recherche architecturale est extrêmement poussée afin de permettre l'intégration parfaite de maisons contemporaines dans un contexte de style classique (maisons zone pavillonnaire). Cette prouesse a été rendue possible par un travail sur les volumétries et sur le choix de matériaux de vêtue très nobles.

Vue général du programme côté Sud



Vue côté Nord



Vue d'une villa côté jardin/Sud



Vue de l'ensemble des villas/côté Nord





6. Information sur les villas

Les Edens de Royan

6.1. Typologie – Surfaces – Prix :

Typologie	Nombre de lots	Surface utile en m ²	Prix de vente (*) à partir de
Maisons T4	11	87 à 101 m ²	246 582 €

(*) Prix indiqué en TVA 21,20%, hors options complémentaires.

6.2. Situation Administrative et planning de l'opération :

- **Permis de construire** N° 017306 1100119 purgé des recours.

Planning Prévisionnel	
Commercialisation	Mars 2012
Début des travaux	Juillet 2012
Livraison	1 ^{er} semestre 2013



7. Approche environnementale et technique

Les Edens de Royan

7.1. Démarche Volontariste

Le promoteur est résolument engagé en matière de Développement Durable tant par son approche, que par sa politique en matière de gestion de chantier vert visant à limiter les impacts des bâtiments sur l'environnement, à réduire les charges d'entretien et de maintenance et à créer un intérieur plus sain et plus confortable pour ses résidents.

« Les Edens de Royan » s'inscrit dans la continuité d'un ensemble de réalisations avant-gardistes en matière de performance énergétique à coûts maîtrisés.

Quelques-unes des mesures prises :

Pour réduire **les consommations en énergie :**

- Orientation des logements pour bénéficier des apports solaires,
- Maisons compactes et sur-isolées,
- Protections solaires garantissant le confort d'été sans recours à la climatisation,
- Chauffage par poêle à granulés,
- Réduction des ponts thermiques structurels.
- ➡ ouvrants à la française

Pour réduire **les besoins en eau :**

- Réducteurs de débit sur toutes les robinetteries,
- Réservoirs de chasse double débit 3/6L.
- Réservoirs d'eau sur les eaux pluviales pour arroser le jardin.

Pour créer **un intérieur sain et confortable :**

- Peintures sans solvant,
- Ventilation mécanique contrôlée hygroréglable de type B,
- Maisons « étanches » évitant des entrées d'air parasites garanties par des tests d'infiltrométrie réalisés en cours de chantier et à la livraison.

7.2. Haute qualité de vie : Espace et lumière

La conception des maisons a été étudiée afin d'offrir des volumes généreux sans cloisonnements inutiles et de faire la part belle à l'éclairage naturel.

Tous les logements se prolongent sur l'extérieur au moyen d'une terrasse en bois assurant une continuité du volume de l'intérieur vers l'extérieur augmentant l'impression d'espace.

7.3. L'exigence acoustique

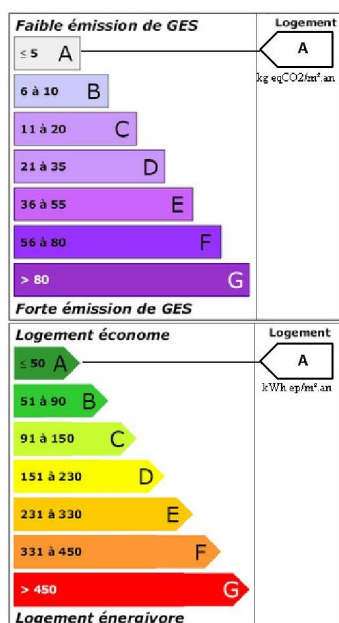
- Le bâtiment collectif a été étudié et implanté pour couper le bruit émis par la voie express.
- La construction respecte la NRA 2000 (nouvelle réglementation acoustique) sous l'expertise d'un Bureau de Contrôle spécialisé.
- Matériaux et équipement acoustique :
 - Murs séparatifs entre logement en béton plein.
 - Cloisons intérieures isolées par une épaisseur de 45 mm de laine de verre.
 - Revêtements de sol acoustiques.

7.4. BBC Effinergie

Parmi les nombreux objectifs de la démarche HQE, la performance énergétique est un axe primordial et assure une réelle valeur patrimoniale pérenne, refuge.

Le Label visé est la labellisation **BBC EFFINERGIE** délivré par l'organisme PROMOTELEC

- **Étiquette énergétique A**
- **Étiquette climat GES A**



Objectif visé :

Étiquette énergie classe A/ étiquette climat 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 appartement, 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)

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.



8. Un investissement locatif

8.1. Dispositif loi SCPELLIER en 2012

→ POUR LES INVESTISSEURS BAILLEURS

- Exonération partielle de la taxe foncière pendant 2 ans,
- Éligible à la loi SCPELLIER en zone B2,
- Le loyer annoncé est dans la fourchette basse du marché facilitant la location,
 - ↳ 720 € hors charges pour une maison T4
- Bonne rentabilité locative.

→ BÉNÉFICIAIRES DU DISPOSITIF

- Le régime SCPELLIER 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 2012 et le 31 décembre 2012,
- Tous les logements sont concernés, quel que soit leur prix d'achat (à raison de 2100 euros le mètre carré habitable en zone B2), dans la limite d'une acquisition par an et pour 300 000€ d'investissement maximum,
- 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 (ROYAN en Zone B2) – base loyers 2012

- Loi SCPELLIER sur **9 ans** : 10,78 € / m² de surface utile (SU) / mois (secteur libre).
- Loi SCPELLIER sur **15 ans** : 8.62 € / m² de surface utile (SU) / mois (secteur intermédiaire).

Exemples de financement SCELLIER BBC 2012 sur 15 ans (Secteur intermédiaire)

- les montants sont exprimés en euros TTC

Type	surface habitable en m ²	Prix de vente en euros TTC	Loyer annuel en euros	Loyer mensuel / m ²	Réduction impôt annuelle de 0 à 9 ans	Réduction impôt annuelle de 10 à 15 ans	Réduction impôt total
T4	103,3	279 456	9 600	7,74	3 133	2 892	45 549

8.2. Simulations Taxe Foncière – Année 2011

Logement	Type	Surface Habitable	Montant 2011
Maison	T4	93m ²	800€

Remarque :

Ces taxes foncières sont communiquées à titre indicatif, elles émanent de simulations réalisées sur la base des taxes d'habitations de l'année 2011.

Il y a une exonération partielle dans le cadre de logements neufs pour les 2 premières années.

8.3. Des coûts de fonctionnement très réduits

Les logements étant à la Norme BBC Effinergie, leur consommation annuelle en chauffage et eau chaude est estimée à : **295 € T.T.C !**

- Votre locataire bénéficiera de charges annuelles très faibles
- Valorisation de votre patrimoine à la revente.

8.4. Gestion Locative & Garanties 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.


8.5. 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.




**5 % T.T.C.
du loyer
mensuel**

à titre indicatif

8.6. Les garanties pour votre bien immobilier

Garanties en cas de :

- Impayés de loyers,
- Frais de contentieux,
- Détériorations immobilières,
- Absence de locataire (vacance entre deux locataires).



**4 % T.T.C.
du loyer
mensuel**

à titre indicatif

9. L'accession à la propriété

9.1. Le PTZ+ 2012

Depuis le 1^{er} janvier 2012 le Prêt à Taux Zéro est réservé aux primo-accédants faisant l'acquisition de leur résidence principale dans l'immobilier neuf.

A titre indicatif, vous pouvez prétendre pour ce programme jusqu'à 49 880 € de PTZ !

Exemple:

1 couple + 1 enfant – Revenus annuels 30 000 €

Pour une maison T4 => PTZ = 42 000 €

9.2. Les avantages d'acheter un logement neuf

- ↳ Exonération de la taxe foncière pendant 2 ans
- ↳ Frais de notaire réduits (2.5% au lieu de 7%)
- ↳ Faible dépendance à l'augmentation de la facture énergétique
- ↳ Garantie décennale de votre maison, pas d'entretien
- ↳ Valorisation de votre patrimoine
- ↳ PTZ