



Le savoir vert



Book Commercial

Une Promotion

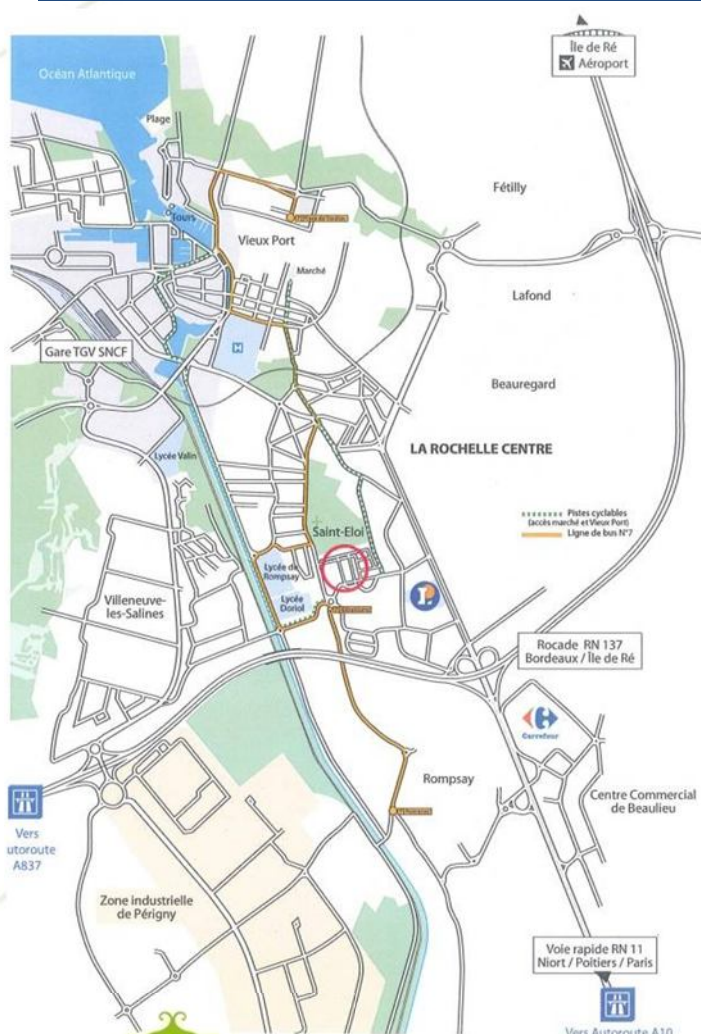


1. Situation du programme
2. Plan de masse du programme
3. L'Architecture
4. Description du programme
5. Les Intervenants
6. Le Promoteur
7. Commodités
8. Argumentaire commercial
9. Dispositif SCELLIER 2011
10. Simulations taxe foncière et Charges Locatives
11. Gestion et garanties locatives
12. Contrat de réservation
13. Notice descriptive
14. Grille de prix
15. Plans de vente
16. Les 6 Points clés

Sommaire



1. Situation du programme



Département : Charente-Maritime

Commune : La Rochelle (17000)

Idéalement situé à mi-chemin entre le cœur historique de la ville de La Rochelle et les grands axes périphériques.

Dans un quartier en pleine mutation, entièrement requalifié en éco-quartier.

Proximité des lignes de transport en commun, de la coulée verte, des liaisons douces et pistes cyclables.

Commerces de proximité, services et grandes surfaces à quelques centaines de mètres.

2. Plan de masse du programme



3. L'Architecture



Vues du collectif depuis la voie Nouvelle



4. Description du Programme

▪ Caractéristiques des appartements :

Construction de 12 appartements BBC T1-bis au T3 dans une petite copropriété.

Les balcons, terrasses et rez-de-jardin des appartements permettent de profiter de l'air marin sous le soleil rochelais !

L'architecture est résolument contemporaine intégrant les principes du Développement Durable et notamment des baies de séjour permettant de la lumière et du soleil même en hiver.

▪ Typologie – Surfaces – Prix :

Typologies	Nombre de lots	Surface utile en m ²	Prix de vente à partir de
T1 bis au T3	12	De 37 m ² à 69 m ²	123 395 € T.T.C ^(*)

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

Options possibles:

- ⊕ Finitions acquéreur dans une large gamme de choix de produits
- ⊕ Cuisine aménagée

Stationnements :

- ⊕ Tous les stationnements sont réalisés par la Ville, dans le cadre des aménagements du lotissement, en limite de propriété.

▪ Situation Administrative et planning de l'opération :

- ⊕ **Permis de construire** N° PC 17300 11 165 obtenu le 27 juin 2011.

Planning Prévisionnel	
Commercialisation	Avril 2011
Début des travaux	4 ^{ième} Trimestre 2011
Livraison	4 ^{ième} Trimestre 2012

5. Les intervenants

▪ Maîtrise d'Ouvrage:



17 Rue Jean Perrin – Le Challenge II
17000 La Rochelle
Tél : 05.46.44.92.00
Fax : 05.46.29.21.27

Pôle commercial

Thierry Debyser : 06.89.82.23.42
promotion@groupeden.net

▪ Architecte :



GRAVIÈRE ET FOULON

Architecte DPLG
1 Petite Rue René Caille
17100 SAINTES
Tél : 05.46.93.62.19
Fax : 05.46.93.36.77
graviere.foulon@wanadoo.fr

▪ Notaire :

Etude notariale de Maître LABBÉ

35 Rue La Noue
La Rochelle 17000
Tél : 05.46.28.01.00
Fax : 05.46.28.01.19

6. Le promoteur : SCCV Les Terrasses des Lices

15 années d'expériences au service du bâtiment



- Edgard VALERO, Energéticien 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'Etudes **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.

atmosphère

Le savoir vert

7. Les Commodités

7. Commodités

Crèche – Scolarité	Distance
Crèche - Halte garderie « petit à petit »	500 mètres
Maternelle	800 mètres
Primaire	800 mètres
Collège Beauregard	800 mètres
Lycée Professionnel Rompsay	800 mètres
Lycée Valin	1200 mètres

Transport	Distance
Place De Verdun : Réseau RTCR	2200 mètres
Lignes de bus n°7 - Arrêt Géranium	20 mètres
Lignes de bus n°38 - Arrêt St-Eloi	50 mètres
Gare SNCF	2300 mètres
Aéroport	7.6 km
Rocade	1000 mètres
Ile de Ré	12.1 km

Commodités	Distance
Boulangerie	300 mètres
Centre Commercial Leclerc :	400 mètres
La Poste – CC Leclerc	400 mètres
Banque s - Distributeur CB – CC Leclerc	400 mètres
Halte garderie	500 mètres
Déchèterie	500 mètres

Santé	Distance
Pharmacie	100 mètres
Médecin	240 mètres
Hôpital	1300 mètres

Accès	Distance
Portes ville	1200 mètres
Hôtel de Ville (cœur de ville)	1900 mètres
Port	2500 mètres
Plage La Concurrence	2.9 km

8. Argumentaire Commercial

8.1 Investir à La Rochelle

- Une ville dynamique en manque de logements : prévision de croissance de 1200 logements par an sur la CDA pour les prochaines années.
- La Rochelle profite du phénomène d'héliotropisme de plus en plus marqué (attirance des populations actives et/ou retraitées pour les régions plus ensoleillées). Cet engouement pour la ville de La Rochelle en fait une zone très sollicitée en matière de besoin de logements locatifs, classée en **Zone SCCELLIER B1** pour les investissements (de forts besoins locatifs à pourvoir)
- De nombreux investissements ont été réalisés (infrastructure, transports, tourisme, port) pour promouvoir la Qualité de vie de cette cité balnéaire.
 - ⇒ Location et revente assurées.

8.2 Localisation du projet : Le quartier de St-Eloi

- Un quartier résidentiel en pleine mutation (Lancement d'un grand programme de rénovation urbaine requalifiant les immeubles à proximité du site).
- Idéalement situé près du centre historique de La Rochelle.
- Facilité d'accès (rocade) et proximité du Centre ville et du port (piste cyclable).
- Proximité du canal de Rompsay, Artère verte !
- Proximité des collèges, lycées et hôpital.
- Commerces (supermarché, petits commerces et services) très proches.
- Proximité des principaux bassins d'emploi (Beaulieu, ZA Périgny).
- Eco-quartier urbain marqué par l'aboutissement de la réflexion autour des infrastructures (transports, services...) et de l'homogénéité architecturale des différentes constructions.

8.3 Expérience et savoir-faire de l'opérateur :

⊕ L'expérience de l'opérateur : EDEN PROMOTION – Edgard VALERO

- Plus de 1500 logements produits en 15 ans.
- Ingénieur thermicien de formation mettant tout son savoir faire au service d'un bâti toujours plus performant et durable.
- Dernière référence : Les Lofts des Salines, le 1^{er} Bâtiment Basse consommation (BBC, <50kwh/m²) de La Rochelle livré et en fonctionnement depuis Juin 2010.

⊕ Une ingénierie intégrée : Atmosphère, filiale du Groupe EDEN 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 : moins de 400€ pour un T2.
- Coût de construction maîtrisé pour un prix de vente les plus bas du marché de La Rochelle !

⊕ La force d'une structure permettant du sur mesure

- Large choix d'options permettant de répondre à votre projet et votre budget
- Chaque demande particulière sera examinée afin de trouver le produit qui vous convient

8.4 Haute qualité de vie : Espace et lumière

- Des logements aux volumes généreux sans cloisonnements inutiles.
- Faire la part belle à l'éclairage naturel.
- Terrasses, bacons et jardins aux dimensions hors du commun : 15m² pour un T2.
- Continuité intérieur – extérieur augmentant l'impression d'espace.
- Un logement moderne pour une utilisation intuitive et simple.

8.5 L'exigence technique

⊕ L'exigence acoustique:

- Environnement très calme.
- 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.
 - Cloison séparative entre logement (SAD) ou béton plein.
 - Cloisons intérieures isolées par une épaisseur de 45 mm de laine de verre.
 - Revêtements de sol acoustique.

⊕ L'exigence écologique: Le point fort du programme.

- Cf. paragraphes 8.8 et 8.9

8.6 Maîtrise des charges

L'expérience du promoteur permet sur une foule de détails de limiter au strict minimum les charges de copropriété et d'entretien et de rendre du pouvoir d'achat aux utilisateurs.

⊕ Montage administratif du projet :

- Places de parkings extérieurs publics (réduction des charges foncières).
- Réalisation de moloch (containers enterrés) pour les déchets ménagers à moins de 50m de chaque logement : réduction des nuisances ; simplicité d'utilisation et tri-sélectif.

⊕ Choix techniques:

- Eau chaude solaire collective.
- Limitation des volets roulants au profit de volets battants (plus fiable, plus étanche à l'air et contribuant à l'architecture).
- Revêtements solide et facilement nettoyable.
- Equipements des communs peu énergivores (éclairage naturel, détecteurs de présence, pas d'ascenseur).
- Jouissance privative des jardins, pas d'espaces communs et don pas de charges communes d'entretien.

8.7 Arguments Financiers : le projet le moins cher sur La Rochelle

- ⊕ **Pour les propriétaires occupants: devenez propriétaire pour le prix d'un loyer**
 - Prix de vente le moins cher du marché : à partir de 135 000 € pour un T1bis, à partir de 3229 € le m² utile de logement.
 - Produit éligible au prêt à taux zéro plus (PTZ +) majoré de 20 000 € parce que BBC !
 - Exonération partielle de la taxe foncière pendant 2 ans.
 - Frais de notaire réduits.
 - Emprunt Bleu Ciel EDF à 1,85% sur 20ans (dans la limite de 100€/m² SHAB et de 15000€)

- ⊕ **Pour les investisseurs bailleurs :- : Jusqu'à 80000€ d'économie d'impôt sur 15ans**
 - Exonération partielle de la taxe foncière pendant 2 ans.
 - Éligible à la loi SCCELLIER en zone B1, permettant de récupérer jusqu'à 32% de l'investissement en réduction d'impôts.
 - Les loyers annoncés sont dans la fourchette basse du marché facilitant la location.
 - 490 € hors charges pour le T2.
 - 690 € hors charges pour le T3.
 - Les charges annoncées seront de fait les plus basses du marché.

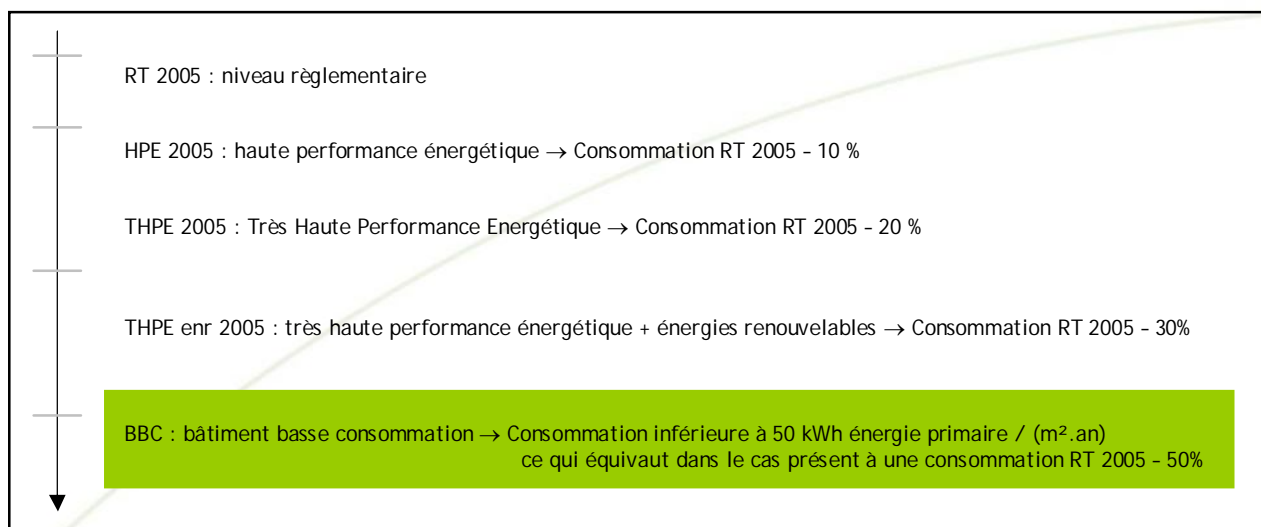
8.8 La Performance énergétique : une valeur patrimoniale

- Label visé BBC PROMOTELEC
- Etiquette énergétique A
- Etiquette climat GES A
 - ⇒ Les Terrasses des Lices ont déjà 2 ans d'avance sur les futures normes.
 - ⇒ Acheter un logement dans cette résidence est le gage d'un investissement patrimonial réussi.

8.9 Haute Qualité Environnementale (HQE) et performance énergétique

La SCCV construit la résidence « LES TERRASSES DES LICES » dans le cadre d'une démarche HQE (HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE) visant à limiter les impacts du bâtiment sur l'environnement, à en réduire les charges d'entretien et de maintenance, et à créer un intérieur sain et confortable pour ses résidents.

Parmi les nombreux objectifs de cette démarche, la performance énergétique des bâtiments a été particulièrement étudiée, permettant d'atteindre le Niveau BBC soit RT 2005 - 50%.



Objectif visé :

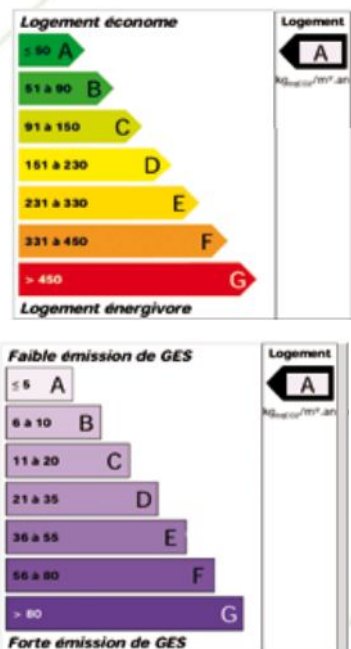
Étiquette énergie classe A/ étiquette climat classe A

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)



Concrètement, pour un appartement de type III d'une surface de 65 m², les performances thermiques du bâti et des systèmes génèrent une économie d'énergie de 55 000 kWh sur 10 ans par rapport à la norme actuelle soit :

- De l'ordre de 1,4 tonne de CO₂, qui ne contribueront pas à l'accroissement de l'effet de serre.
- **Une économie de 700 € TTC/an sur vos consommations !**

Quelques unes des mesures prises :

Pour réduire les consommations en énergie :

- Orientation des logements pour bénéficier des apports solaires.
- Bâtiments compacts et sur-isolés (isolation renforcée des parois **intérieures et extérieures**, triple vitrage selon la localisation).
- Isolation par l'extérieur permettant la suppression des ponts thermiques.
- Protections solaires pour éviter le recours à la climatisation.
- Eau chaude sanitaire solaire collective + appoint électrique.
- chauffage électrique avec régulation / programmation par pièce et délestage.
- Matériels communs performants (VMC avec moteur à variation de fréquence -40% de consommation).
- Ampoules à basse consommation dans les communs, détecteur de présence et éclairage naturel.

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 hygro-réglable de type B.
- Logements « étanches » évitant des entrées d'air parasites garantis par des tests d'infiltrométrie réalisés à la livraison.

Note sur le chauffage électrique

La performance thermique des bâtiments est tellement poussée grâce à la sur-isolation que le besoin en chauffage devient « négligeable ».

La solution technique qui s'impose dans ce cas (en coût global : investissement + fonctionnement + entretien) est le chauffage électrique.

Un lot de toiture photovoltaïque est créé générant un loyer en déduction des charges communes.

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**.

9. Dispositif loi SCCELLIER en 2011



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 :
 - ⊕ 22% de l'investissement étalé sur 9 ans si la durée de location est de 9 ans.
 - ⊕ 32% 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 2011 sur 15 ans (secteur intermédiaire)

- les montants sont exprimés en euros TTC -

Type	Surface utile (SU) en m ²	Prix de vente	Loyer annuel	Loyer mensuel /m ² (SU)	Réduction impôt annuelle 0 à 9 ans	Réduction impôt annuelle 10 à 15 ans	Réduction impôt total	Effort mensuel net (3) épargne
T2 (1)	45	160 000	5 616	10,4	3 910	2 672	51 210	325
T3 (1)	68	240 000	8 486	10,4	5 867	4 008	76 851	636
T4 (2)	97	295 000	10 800	9,3	7 211	4 927	94 461	719

(1) Appartement

(2) Maison individuelle

(3) L'effort mensuel net (sur 15 ans) intègre les frais d'acte, charges locatives, charges de copropriété, charges foncières, assurances des prêts, intérêts d'emprunt à un TEG de 4,2% (prêt amortissable sur 15 ans, avec un apport de 30K€)

10. Simulations Taxe Foncière et charges Locatives – Année 2010

10.1 Taxe Foncière 2010

Logement	Type	Surface Habitable	Surface Annexes	Montant 2010
Appartement	T1bis	33m²		440€
Appartement	T2	42m²		570€
Appartement	T3	62m²		834€
Maison	T4	89m²	16m²	1287€

NB : Ces simulations ont été réalisées sur la base des taxes d'habitations de l'année 2010
Il y a une exonération partielle dans le cadre de logements neufs pour les 2 premières années

10.2 Charges Locatives

CHARGES COMMUNES	Exercice en cours	Charges Locataires	Charges Propriétaire
Charges communes générales			
Assurance Multirisque	900 €		900 €
Honoraires syndic gestion courante	1 600 €		1 600 €
Frais administratifs	300 €		300 €
Contrat portail parking	- €	- €	- €
Electricité collective	400 €	400 €	- €
Electricité Production Eau Chaude solaire	900 €	900 €	- €
Entretien Production Eau chaude solaire	2 500 €	2 500 €	- €
Contrat service Ménage	1 500 €	1 500 €	- €
Entretien divers	200 €	200 €	- €
Total du poste charges générales	8 300 €	5 500 €	2 800 €
Consommation d'eau			
Eau froide	2 500,00 €	2 500,00 €	- €
Total du poste consommation d'eau	2 500,00 €	2 500,00 €	- €
	10 800,00 €	8 000,00 €	2 800,00 €

Estimatif charges annuelles par logement	Charges Locataires €/mois	Charges Propriétaires €/mois
T1bis	35 €	12 €
T2	46 €	16 €
T3	67 €	23 €

=> inclus Eau Chaude !

11. 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.

11.1 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.

5 % T.T.C.
du loyer
Mensuel

à titre indicatif

11.2 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).

<3.80 % T.T.C.

à titre indicatif