



*Le savoir vert*



Book Commercial

une Réalisation





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 5 Points clés

# Sommaire

## 1. Situation du programme

Département : Charente-Maritime

Commune : Nieul-sur-mer (17137), commune de la CDA de La Rochelle



La ville de Nieul sur mer est située en bordure de littoral, face à l'île de Ré.

La commune se caractérise par son port ostréicole et de plaisance.

La résidence est située au 59 Rue de Lauzières, au cœur de la ville, à 8 km au Nord de La Rochelle.

Son bourg élégant et accueillant vous offre toutes les commodités:

- ✓ Proximité des lignes de transport en commun
- ✓ Commerces et services de proximité
- ✓ Grande surface (Intermarché) à quelques centaines de mètres de la résidence.

## 2. Plan de masse du programme

### VILLAS SIMENON



La Résidence est composée de :

- ✓ 7 appartements T2 et T3
- ✓ 11 maisons de ville T3 et T4

### 3. L'Architecture

L'architecture est caractéristique de l'identité Nieulaise, avec quelques touches contemporaines. La conception intègre les principes du Développement Durable et notamment les orientations bioclimatiques, la recherche des apports solaires en hivers, les protections en été...



Vue des collectifs depuis la voie Nouvelle



Vue des maisons depuis Rue de Lauzière

SMART ARCHITECTURE



SMART ARCHITECTURE



Vues de la maisons n°6 coté jardin et coté rue



Vue du patio central

## 4. Description du Programme

### *Caractéristiques du Programme :*

---

Ensemble immobilier de 29 logements labélisés BBC composé de 19 appartements collectifs répartis en 4 bâtiments en R+1 et 11 maisons individuelles, organisé autour d'une voie nouvelle.

Les balcons, terrasses et rez-de-jardin des logements constituent une véritable pièce supplémentaire très appréciable, permettant de profiter pleinement de l'air marin sous le soleil charentais !

### *Typologie – Surfaces – Prix :*

---

Typologies	Nombre de lots	Surface utile en m <sup>2</sup>	Prix de vente à partir de
T2 au T4	18	De 44 m <sup>2</sup> à 109 m <sup>2</sup>	160 000 € T.T.C <sup>(*)</sup>

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

#### Options possibles

- ⊕ Cuisine aménagée
- ⊕ Poêle à granulés et production d'eau chaude par ballon thermodynamique (pour les maisons T4)
- ⊕ Livraison Brute de finition (maisons)
- ⊕ Panneaux Photovoltaïques pour une revente de l'électricité produite à EDF (maisons T4)

### *Situation Administrative et planning de l'opération :*

---

- ⊕ **Permis de construire** N° PC 017 26411 0016 obtenu le 06 juin 2011

Planning Prévisionnel	
Commercialisation	Depuis Juin 2011
Début des travaux	4 <sup>ème</sup> Trimestre 2011
Livraison	A partir du 4 <sup>ème</sup> Trimestre 2012

## 5. Les intervenants

### *Maîtrise d'Ouvrage:*

---

**SCCV VILLAS SIMENON**

**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***

**Thierry Debyser** : 05.46.44.84.48  
[promotion@groupeeden.net](mailto:promotion@groupeeden.net)



### *Architecte :*

---



**SMART ARCHITECTURE**

Architecte DPLG

406 Avenue Guiton  
17000 LA ROCHELLE  
Tél : 05.46.34.74.50  
Fax : 05.46.50.27.37

[martinez17.stephane@wanadoo.fr](mailto:martinez17.stephane@wanadoo.fr)

### *Notaire :*

---



**Etude notariale de Maître DAOULAS**

12 Place de Verdun  
La Rochelle 17000  
Tél : 05.46.00 42 50  
Fax : 05.46.

## 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



## 7. Les Commodités

Crèche - Scolarité	Distance
Crèche - Halte garderie	200 mètres
Maternelle Françoise Dolto	300 mètres
Primaire	800 mètres
Collège de Lagord	4 km
Lycée Général & Technologique Vieljeux	6.7 km

Transport	Distance
Place De Verdun : Réseau RTCR	8.5 km
Lignes de bus n°31 - Arrêt Salle Polyvalente	300 mètres
Aéroport	7 km
Rocade	5 km
Gare SNCF	9.5 km

Commodités	Distance
Boulangerie	500 mètres
Centre Commercial Moulin des chênes verts- Intermarché	500 mètres
La Poste	1000 mètres
Banques - Distributeur CB	500 mètres
Hôtel de ville	700 mètres

Santé	Distance
Pharmacie	600 mètres
Médecin	10 mètres
Hôpital	7 km

Loisirs	Distance
Centre sportif (tennis, ping-pong, tir à l'arc...)	300 mètres
Plages de l'Houmeau	3,8 km
Plages de l'île de Ré	14 km

## 8. Argumentaire Commercial

### 8.1 Investir à Nieul sur Mer

La ville de Nieul-sur-mer est située à 8 kilomètres de La Rochelle, en première couronne de la communauté d'agglomération de la ville de La Rochelle.

La ville de Nieul possède un accès direct au centre ville de La Rochelle aussi bien en voiture qu'en transport en commun (2 lignes de bus dont une ligne cadencée à haute fréquence depuis un parc automobile relais avec un accès centre ville en 8 minutes et jusqu'à 5 bus par heure, bus circulant le soir, le Week-end et les jours fériés). La ville de Nieul jouit d'une situation privilégiée permettant un accès direct aussi bien en voiture qu'en vélo à la mer, aux plages de l'île de Ré et au Golf.

Commune dynamique, avec un centre bourg historique et toutes les commodités (écoles, santé, commerces de proximité, grandes surfaces), Nieul-sur-mer attire chaque année de nouveaux habitants, notamment de jeunes ménages et bénéficie d'une excellente renommée.

Cet engouement pour la ville de Nieul en fait une zone très sollicitée en matière de besoin de logements locatifs, classée en **Zone SCELLIER B1** pour les investissements (de forts besoins locatifs à pourvoir).

Les activités sportives proposées sont nombreuses, avec notamment le terrain de golf de la CDA.

### 8.2 Localisation du projet : Rue de Lauzières

Le programme « Villas SIMENON » est situé en **centre bourg**, à côté de la salle polyvalente Michel CREPEAU.

- Un quartier résidentiel entre centre bourg et commerces,
- Idéalement situé à proximité du centre ville de La Rochelle,
- Facilité d'accès (accès direct à La Rochelle et sortie de rocade),
- Proximité des collèges, lycées et hôpital,
- Commerces (supermarché, petits commerces et services) très proches,
- Proximité des principaux bassins d'emploi (La Rochelle, Beaulieu),
- 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<sup>er</sup> Bâtiment Basse consommation (BBC, <50kwh/m<sup>2</sup>/an) de La Rochelle livré et en fonctionnement depuis Juin 2010.

#### ⊕ Une ingénierie intégrée : Atmosphère, filiale du Groupe EDEN spécialisée en Développement Durable et énergétique, 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 : 26m<sup>2</sup> pour un T3.
- 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.
  - Murs séparatifs entre logement en 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, les frais d'entretien et les consommations énergétiques afin de rendre du pouvoir d'achat aux résidents.

### ⊕ Montage administratif du projet :

- parkings extérieurs sur le domaine public (réduction des charges foncières).
- Une grande partie des espaces verts rétrocédée à la commune (réduction des couts d'entretien)

### ⊕ Choix techniques:

- Chauffage et eau chaude sanitaire par Chaudière gaz à condensation à haut rendement.
- Revêtements robustes, qualitatifs et facilement nettoyables.
- Equipements des communs peu énergivores (éclairage naturel, détecteurs de présence, pas d'ascenseur).
- Possibilité de produire et revendre de l'énergie électrique pour annuler toutes vos charges de fonctionnement, et même de gagner de l'argent

## 8.7 Arguments Financiers :

- ⊕ **Pour les propriétaires occupants: devenez propriétaire pour le prix d'un loyer**
  - Prix de vente le moins cher du marché : à partir de 160 000 € pour un T2, à partir de 2594 € le m<sup>2</sup> utile de logement, pour un produit clef en main (prêt à emménager)
  - 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€/m<sup>2</sup> SHAB et de 15000€)
  - Possibilité de revente de l'électricité produite à EDF au tarif en vigueur au 2<sup>nd</sup> Trimestre 2011 garanti pendant 20 ans : valeur patrimonial à la revente du bien, diminution de l'effort d'épargne
- ⊕ **Pour les investisseurs bailleurs : Jusqu'à 86000€ d'économie d'impôt sur 15ans**
  - Exonération partielle de la taxe foncière pendant 2 ans.
  - Eligible à la loi SCPELLIER 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.
    - 500 € hors charges pour le T2.
    - 670 € hors charges pour le T3.
  - Excellent rentabilité locative
  - Les charges annoncées seront de fait les plus basses du marché.
  - Possibilité de revente de l'énergie produite à EDF selon le tarif en vigueur au 2<sup>nd</sup> Trimestre 2011, garanti pendant 20ans (cout de l'installation rentrant dans l'enveloppe de la défiscalisation SCPELLIER)

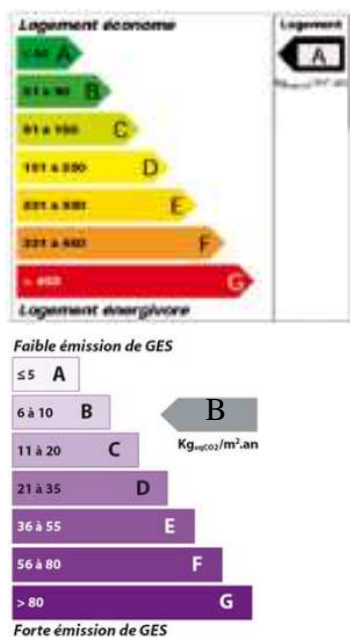
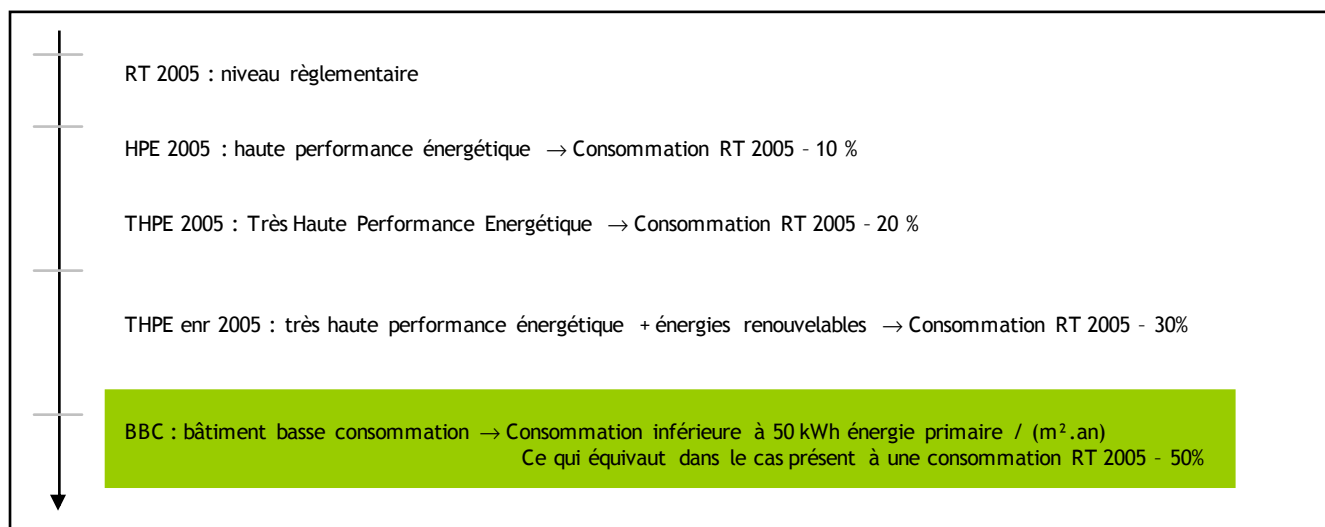
## 8.8 La Performance énergétique : une valeur patrimoniale

- Label visé BBC EFFINERGIE PROMOTELEC
- Etiquette énergétique A
- Etiquette climat GES B
- Production d'électricité revendue à EDF (valorisation du bien immobilier)
  - ⇒ 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 l'ensemble immobilier « LES VILLAS SIMENON » dans le cadre d'une démarche HQE (HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE) visant à limiter les impacts du bâtiment 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.

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



**Objectif visé :**  
Étiquette énergie classe A/ étiquette climat classe B

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 m<sup>2</sup>, 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 CO<sub>2</sub>, 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**, double vitrage performant..
- Dalles portées avec optimisation des points d'accroche permettant la limitation des ponts thermiques.
- Protections solaires garantissant le confort d'été sans recours à la climatisation.
- Chauffage et Eau chaude sanitaire par chaudière gaz à condensation ou ballon d'eau chaude thermodynamique.
- Matériels communs performants (VMC avec moteur à variation de fréquence -40% de consommation).
- Ampoules à basse consommation sur les coursives extérieures, détecteur de présence .

#### 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 en cours de chantier et à la livraison.

---

#### 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<sup>er</sup> 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 € / m<sup>2</sup> de surface utile (SU) / mois (secteur libre).
- Loi SCCELLIER sur 15 ans : 10,40 € / m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Prix de vente	Loyer annuel	Loyer mensuel /m <sup>2</sup> (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)	48	162 000	6 120	10,5	4 133	2 818	<b>54 106</b>	<b>342</b>
T3 (1)	73	218 000	8 040	9,2	5 537	3 775	<b>72 478</b>	<b>546</b>
T3 (2)	78	242 000	8 760	9,4	6 138	4 185	<b>80 351</b>	<b>640</b>
T4 (2)	105	265 000	10 320	8,2	6 714	4 578	<b>87 897</b>	<b>672</b>

(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 2011

Logement	Type	Surface Habitable	Surface Annexes	Montant 2010
Appartement	T2	44m <sup>2</sup>		500€
Appartement	T3	64m <sup>2</sup>		670€
Maison	T4	93m <sup>2</sup>	12m <sup>2</sup>	850€

**NB :** Ces taxes foncières sont communiquées à titre indicatifs, elles émanent de simulations 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
<b>Charges communes générales</b>			
Assurance Multirisque	900 €		900 €
Honoraires syndic gestion courante	1 500 €		1 500 €
Frais administratifs	300 €		300 €
Contrat portail parking	- €	- €	- €
Electricité collective	200 €	200 €	- €
Electricité Production Eau Chaude solaire	- €	- €	- €
Entretien Production Eau chaude solaire	- €	- €	- €
Contrat service Ménage	1 000 €	1 000 €	- €
Entretien divers	200 €	200 €	- €
<b>Total du poste charges générales</b>	<b>4 100 €</b>	<b>1 400 €</b>	<b>2 700 €</b>
<b>Consommation d'eau</b>			
Eau froide	1 458 €	1 458 €	- €
<b>Total du poste consommation d'eau</b>	<b>1 458 €</b>	<b>1 458 €</b>	<b>- €</b>
	<b>5 558 €</b>	<b>2 858 €</b>	<b>2 700 €</b>
<b>Estimatif charges annuelles par logement</b>		<b>Charges Locataires €/mois</b>	<b>Charges Propriétaires €/mois</b>
T2		27 €	26 €
T3		39 €	37 €

## 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.  
du loyer Mensuel**

*à titre indicatif*