

Les caractéristiques des logements en location-accession

4 logements de type 4 en location-accession seront également réalisés à proximité des 10 locatifs mais sur une parcelle séparée. C'est le deuxième programme de ce type réalisé par SLH à Cholet (après le clos des Batignolles).

Ils seront équipés de chauffage gaz et d'un panneau photovoltaïque pour alimenter une partie des installations électriques du logement. Ils disposeront chacun d'un jardin, de deux terrasses (sud et nord) et d'un garage.

La location-accession est destinée aux ménages aux revenus modestes. Elle permet d'accéder à la propriété sur une longue durée (de 25 à 30 ans), de façon sécurisée en étant accompagné et parrainé par Sèvre Loire Habitat tant sur le plan juridique que financier.

Cette location avec option d'achat se déroule en deux temps. Au cours de la période locative (entre 12 et 24 mois), l'occupant verse une redevance qui se décompose en deux parties : une partie locative et une partie acquisitive.



Au moment de l'achat, 3 hypothèses seront alors offertes :

- **La levée d'option** qui permet d'acheter le logement et entraîne le transfert de propriété.
- **La non-levée d'option.** Au terme du contrat de location, les occupants doivent libérer le logement. 3 propositions de relogement leur seront faites.
- **La résiliation du contrat,** sans proposition de relogement. Dans les deux derniers cas, les sommes versées au titre de l'épargne sont récupérées (sous conditions).

Les avantages financiers

- Aucun appel de fonds pendant la durée des travaux.
- TVA au taux réduit à 5,5 %.
- Exonération pendant 15 ans de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties à partir de la construction du logement.
- Engagement de notre partenaire financier le Crédit Agricole lors de la réservation.
- Le PSLA sécurise votre parcours avec les garanties de rachat, de relogement et de revente. Les frais de notaire sont réduits.

slh
Sèvre Loire Habitat

34 rue de Saint Christophe
CS 32144 - 49321 Cholet Cedex
Tél. : 02 41 75 25 25 - E-mail : oph@slh-habitat.fr

slh-habitat.fr



6 000^e
Logement

95 ans
de SLH

Label Senior



POSE 1^{ère} PIERRE
Val de Moine II - Cholet

22 septembre 2017

slh
Sèvre Loire Habitat
L'HABITAT À DIMENSION HUMAINE

Un écoquartier à Cholet

Le Val de Moine, un cadre de vie idéal & accessible à tous sur Cholet

Sur les 130 hectares du site, 2 200 logements seront proposés à terme, afin de répondre à un souhait de mixité sociale et intergénérationnelle (logements collectifs face au parc, habitat intermédiaire, maisons de ville et lots libres) tout en favorisant la qualité et la diversité architecturale des projets.

Des chemins dédiés aux piétons et aux cycles facilitent les déplacements avec dans l'objectif permanent de respecter l'environnement.

Pose de 1^{ère} pierre des 10 logements locatifs et 4 PSLA

Un projet en plusieurs phases

En 2013, SLH avait livré 10 logements : 8 T4 et 2 T5. Ce programme proposait des constructions modulaires tridimensionnelles labellisées BBC Effinergie. L'inauguration avait eu lieu en lien avec la Semaine Nationale des Hlm dont le thème était « Habiter mieux, bien vivre ensemble ».



SLH poursuit le développement de son offre locative dans le quartier de la ZAC du Val de Moine en proposant la réalisation d'un nouveau programme permettant une mixité de l'habitat et favorisant l'accession sociale comprenant 4 maisons individuelles en location-accession et 10 locatifs intermédiaires.

SLH continuera son intervention dans la ZAC du Val de Moine, plus précisément sur l'îlot B12, en y programmant une nouvelle opération à l'horizon 2019-2020. Une étude de faisabilité a été réalisée avec l'aide d'un programmiste. Ce dernier a présenté différentes propositions dont les caractéristiques nous ont permis de retenir un projet (cohérent et adapté à l'environnement) de 42 logements du T2 au T4. Répartis dans 2 immeubles collectifs dont un bénéficiant de stationnements souterrains, ils seront situés à proximité de l'EHPAD et dans un cadre environnemental privilégié face au parc du Menhir.

Parc du Menhir, le trait d'union entre le Parc de Moine et Ribou

Le Parc du Menhir se déploie aujourd'hui sur 14 hectares révélant une nouvelle génération d'espaces de détente et de loisirs.

Une vaste aire de jeux, des parcours pédagogiques sur la faune et la flore, de nouveaux sentiers pour la balade, la randonnée ou le running, des prairies pour des parties de football ou des pique-niques en famille.

Le Parc du Menhir est un nouvel espace public de détente pour tous.



Les caractéristiques des locatifs intermédiaires

Le logement intermédiaire se situe entre la maison individuelle et l'immeuble collectif. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

- Accès individualisé aux logements,
- Espaces extérieurs privatifs pour chaque logement en rez-de-chaussée.

Type de logement	Surface
2 type 4	87 à 93 m ²
4 type 3	70 m ²
4 type 2	58 m ²



- Les 2 Type 4, comprenant un étage, posséderont un abri pour voiture, un jardin clôturé et une terrasse. Ils seront chauffés au gaz naturel.
- Les 4 Type 3, au rez-de-chaussée, posséderont chacun une terrasse et un jardin. Deux d'entre eux seront labellisés senior. Les 4 Type 2, à l'étage, auront une terrasse couverte permettant de profiter de l'extérieur.

Les 10 logements exposés plein sud avec une vue privilégiée sur le parc du Menhir, disposeront également d'une place de stationnement privative.

Financement prévisionnel

	TOTAL
Prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations	721 000 €
Subvention PLAI R	7 520 €
Subvention PLUS	3 488 €
Subvention Agglomération Du Choletais	18 200 €
Fonds propres SLH	501 792 €
TOTAL TTC	1 252 000 €

Liste des intervenants et entreprises

Intervenants	
Architecte	CABINET JEAN-LUC GUINEBERTEAU - Cholet
Economiste	CABINET AFORPAQ - Cholet
Bureau d'Études Structure	CABINET AREST - Cholet
Bureau d'Études Fluides	CABINET ACE - Bressuire
Bureau de Contrôle	CABINET APAVE - Cholet
Coordonnateur SPS	ANJOU MAINE COORDINATION - Angers
Entreprises	
Terrassement - VRD - Espaces verts	SARL VERT PAYSAGE - Mazières en Mauges
Gros oeuvre	SARL SOPREL - Cholet
Ravalement	SARL ISO FACADES - Cholet
Charpente bois - Bardage	CAILLAUD BOIS - Chemillé - Chemillé en Anjou
Couverture zinc	SARL OGER LEFRECHE - Cholet
Étanchéité	SMAC - La Roche sur Yon
Menuiseries extérieures Alu et PVC - Métallerie	SARL DENIS - Brétignolles
Menuiseries intérieures bois	SARL RAIMBAULT OLIVIER - La Jubaudière - Beaupréau en Mauges
Cloisons sèches - Plafonds plâtre - Isolation	SARL SONISO - Cholet
Carrelage - Faïence	CARON CHRISTOPHE - Le Boupère
Revêtements de sols souples - Peinture	EUURL MERLET DECO - Cerizay
Plomberie sanitaire - Chauffage gaz - VMC	SAS BORDRON ASSOCIES - Cholet
Electricité - Chauffage	SAS BOISSINOT MICHEL - Mauléon