



L'ÉCO-HAMEAU "GRAINE DE FORÊT"

SUR LA COMMUNE DE GAREIN
AU MILIEU D'UNE CLAIRIÈRE
AU COEUR DES LANDES DE GASCOGNE

8 LOTS EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

MAISONS D'ARCHITECTE
EN BOIS DE PIN DES LANDES

LOTISSEMENT RESPECTANT LES PRINCIPES
"HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE"

ANNEXES

L'ÉCO-HAMEAU "GRAINE DE FORÊT"

DEVIS DESCRIPTIF DES MAISONS ÉCO-HAMEAU GRAINE DE FORÊT

EXPOSITION

- La maison sera implantée nord-sud avec terrasse
- Les apports solaires sont traités par un débord de toiture qui protège la façade sud en été mais permet de récupérer l'apport thermique du soleil bas en hiver

GROS OEUVRE

- Fondations par semelles filantes en béton armé
- Dallage sur terre plein, film polyane et isolant sous dallage
- Traitement anti termite

CHARPENTE ET COUVERTURE

- Charpente traditionnelle et chevrons en pin des Landes
- Façade ossature bois : bardage bois en pin des Landes
- Couverture tuiles en terre cuite
- Gouttières et descentes des eaux pluviales en zinc

PLÂTRERIE ET ISOLATION

- Cloisons sèches enduites au plâtre
- Isolation par ouate de cellulose par projection (épaisseur 140mm)

MENUISERIE

- Volets battants en bois de pin à lames avec ferrements complets
- Chassis ouvrants à la française en bois de pin avec double vitrage isolant et quincaillerie

REVÊTEMENT DE SOL

- Fourniture et pose d'un revêtement de sol PVC multicouche armé d'un voile de verre isophonique



PEINTURES

- Lasure satinée sur ouvrage bois extérieur
- Peinture satinée sur menuiserie bois
- Peinture blanche acrylique satinée sur parois intérieures et plafonds
- Ces peintures et lasures sont labellisées NF environnement et exemptes de solvants organiques

ELECTRICITÉ

- L'installation électrique est conforme à la réglementation en vigueur avec certificat de conformité de l'organisme CONSUEL

SANITAIRE

- Appareils sanitaires blancs comprenant :
 - une vasque de type céramique à encastrer équipée d'un mitigeur
 - une baignoire en acrylique à encastrer équipée d'un mitigeur mural bain douche
 - une cuvette de WC avec abattant double équipée d'un réservoir attendant - et d'un robinet de remplissage silencieux
 - un évier en céramique double bac, un égouttoir équipé d'un mitigeur
 - mise en œuvre des attentes eau froide et eau chaude pour la machine à laver le lave vaisselle
- Hotte d'aspiration implantée au dessus des feux de cuisson qui sera raccordé au réseau de la VMC (ventilation mécanique contrôlée)
- Sèche serviette électrique dans la salle de bain
- Ventilation mécanique contrôlée en comble de logement

ENERGIES, CHAUFFAGE, VENTILATION

- Le chauffage sera assuré par un poêle à bois à granulats pellet installé dans la salle à manger, équipé d'un ventilateur permettant la diffusion d'air chaud dans les autres pièces.
- Chauffe-eau : production d'eau chaude assurée par panneaux solaires

L'ÉCO-HAMEAU "GRAINE DE FORÊT"

PRIX DES MAISONS ÉCOHAMEAU GRAINE DE FORÊT AVEC PASS FONCIER : TVA À 5,5%

	Maison type 3	Maison type 3	Maison type 2	Maison type 2	Maison type 2	Maison type 1	Maison type 1	Maison type 1
	SHab : 90,80 m ²	SHab : 90,80 m ²	SHab : 97,30 m ²	SHab : 97,30 m ²	SHab : 97,30 m ²	SHab : 97,60 m ²	SHab : 97,60 m ²	SHab : 97,60 m ²
	TER 4 : 1063m ²	TER 8 : 1064m ²	TER 1 : 1183m ²	TER 3 : 1052m ²	TER 6 : 1094m ²	TER 2 : 1081m ²	TER 5 : 1122m ²	TER 7 : 1054m ²
Coût des opérations dues à la commune								
Maison, terrain, frais techniques HT	159 897,00 €	159 913,00 €	174 132,00 €	171 968,00 €	172 662,00 €	184 183,00 €	184 861,00 €	183 737,00 €
TVA à 5,5%	8 794,34 €	8 795,22 €	9 577,26 €	9 458,24 €	9 496,41 €	10 130,07 €	10 167,36 €	10 105,54 €
Coût TTC	168 691,33 €	168 708,22 €	183 709,26 €	181 426,24 €	182 158,41 €	194 313,07 €	195 028,36 €	193 842,54 €
Frais divers dus à des organismes extérieurs à la commune, mais à régler par son intermédiaire, et devant figurer à l'acte								
branchement EAU	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €
taxe raccordement égoût	750,00 €	750,00 €	750,00 €	750,00 €	750,00 €	750,00 €	750,00 €	750,00 €
taxes urbanismes	996,00 €	996,00 €	1 163,00 €	1 163,00 €	1 163,00 €	1 137,00 €	1 137,00 €	1 137,00 €
Assurance Dommages Ouvrages (cette somme est susceptible d'être revue)	2 997,00 €	2 997,00 €	2 997,00 €	2 997,00 €	2 997,00 €	2 997,00 €	2 997,00 €	2 997,00 €
Total	173 554,33 €	173 571,22 €	188 739,26 €	186 456,24 €	187 188,41 €	199 317,07 €	200 032,36 €	198 846,54 €
Déduction subvention communale (PASS)	4 000,00 €	4 000,00 €	4 000,00 €	4 000,00 €	4 000,00 €	4 000,00 €	4 000,00 €	4 000,00 €
Coût Total général	169 554,33 €	169 571,22 €	184 739,26 €	182 456,24 €	183 188,41 €	195 317,07 €	196 032,36 €	194 846,54 €
Frais d'acquisition (provison)	4 500,00 €	4 500,00 €	4 700,00 €	4 700,00 €	4 700,00 €	5 100,00 €	5 100,00 €	5 100,00 €

PRIX DES MAISONS ÉCOHAMEAU GRAINE DE FORÊT AVEC PASS FONCIER : TVA À 19,6%

	Maison type 3	Maison type 3	Maison type 2	Maison type 2	Maison type 2	Maison type 1	Maison type 1	Maison type 1
SHab :	90,80 m ²	90,80 m ²	97,30 m ²	97,30 m ²	97,30 m ²	97,60 m ²	97,60 m ²	97,60 m ²
TER :	1063 m ²	1064 m ²	1183 m ²	1052 m ²	1094 m ²	1081 m ²	1122 m ²	1054 m ²
Coût des opérations dues à la commune								
Maison, terrain, frais techniques HT	159 897,00 €	159 913,00 €	174 132,00 €	171 968,00 €	172 662,00 €	184 183,00 €	184 861,00 €	183 737,00 €
TVA à 19,60%	31 339,81 €	31 342,95 €	34 129,87 €	33 705,73 €	33 841,75 €	36 099,87 €	36 232,76 €	36 012,45 €
Coût TTC	191 236,81 €	191 255,95 €	208 261,87 €	205 673,73 €	206 503,75 €	220 282,87 €	221 093,76 €	219 749,45 €
Frais divers dus à des organismes extérieurs à la commune, mais à régler par son intermédiaire, et devant figurer à l'acte :								
branchement EAU	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €
taxe raccordement égout	750,00 €	750,00 €	750,00 €	750,00 €	750,00 €	750,00 €	750,00 €	750,00 €
taxes urbanismes	996,00 €	996,00 €	1 163,00 €	1 163,00 €	1 163,00 €	1 137,00 €	1 137,00 €	1 137,00 €
Assurance Dommages Ouvrages (cette somme est susceptible d'être revue)	2 997,00 €	2 997,00 €	2 997,00 €	2 997,00 €	2 997,00 €	2 997,00 €	2 997,00 €	2 997,00 €
Coût Total Général	196 099,81 €	196 118,95 €	213 291,87 €	210 703,73 €	211 533,75 €	225 286,87 €	226 097,76 €	224 753,45 €
Frais d'acquisition (provison)	5 100,00 €	5 100,00 €	5 300,00 €	5 300,00 €	5 300,00 €	5 500,00 €	5 500,00 €	5 500,00 €

LE PASS FONCIER

Le fonctionnement du PASS FONCIER

Les 3 conditions pour bénéficier du PASS FONCIER :

- Être primo accédant de sa résidence principale et ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des 2 dernières années.
- Être éligible à une aide d'une ou plusieurs collectivités locales :
 - 3000 € par famille de 1, 2 ou 3 personnes
 - 4000 € par famille à partir de 4 personnes
- Avoir des revenus fiscaux de référence N-2 respectant les plafonds de ressources ci dessous. Le primo accédant qui respecte ces plafonds de ressources peut prétendre aussi au nouveau prêt à taux 0%.

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources annuelles	Montant du prêt à taux 0%
1	23 688 €	20 700 €
2	31 588 €	30 900 €
3	36 538 €	35 700 €
4	40 488 €	40 350 €
5 et plus	44 425 €	45 000 €

Les avantages du PASS FONCIER

- Une TVA sur la construction à 5,5% au lieu de 19,6%.
- En fonction des revenus du ménage l'acquéreur peut bénéficier d'un nouveau prêt à 0%.
- Le primo accédant peut prétendre à un prêt PASS FONCIER de 30000 € in fine.
 - a) remboursement des intérêts sur 25 ans :
 - accédant cotisant au 1% → 1,25% soit 31,25 € / mois
 - accédant non cotisant → 2,50% soit 62,50 € / mois
 - b) après les 25 ans remboursement du capital de 30 000 ou option de financement par un prêt sur 10 ans à 4,50%.
- Possibilité de bénéficier de l'APL (Aide Personnalisée au Logement).



■ **VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHÈVEMENT (VEFA)**

La VEFA comme son nom l'indique vous permet de devenir propriétaire de votre terrain et de la construction au fur et à mesure de l'avancement de travaux et du prix tel que prévu par la loi.

La VEFA se déroule en 2 temps :

1. Signature d'un contrat de réservation

Ce contrat fixe :

- Le projet de construction
- La qualité des constructions et de l'équipement
- Le coût total de l'opération
- Le délai d'exécution
- Les modalités du financement et du paiement du prix de vente, à savoir :
 - 2% à la signature du contrat de réservation
 - 18% à la signature de l'acte authentique chez le notaire (une fois les fondations coulées)
 - 25% à la mise hors d'eau de la maison
 - 20% à la réalisation de plâtres
 - 20% au début des peintures
 - 15% à la remise des clefs

Il convient donc que le projet soit parfaitement au point au moment de signer le contrat de réservation.

2. Signature de l'acte authentique chez le notaire

Cette signature intervient dès que les fondations de la maison sont coulées et après que le notaire ait adressé le projet par lettre recommandée avec AR au domicile de l'acquéreur afin qu'il ait le temps d'en prendre connaissance.

La loi qui régit la VEFA indique que le projet d'acte ne doit présenter aucune différence entre le prix figurant au contrat et à l'acte.

L'ÉCO-HAMEAU "GRAINE DE FORÊT"

■ FICHE DE RENSEIGNEMENTS (CONFIDENTIEL)

Nom et prénoms	
Adresse	

Tél.		Portable		E-mail	
-------------	--	-----------------	--	---------------	--

Type de maison		N° du lot		Superficie	
-----------------------	--	------------------	--	-------------------	--

Références cadastrales	
-------------------------------	--

Est-ce votre première accession à la propriété ?	
Sinon, avez-vous été propriétaire durant les deux dernières années ?	

Monsieur	Madame
Nom :	Nom :
	Nom de jeune fille :
Prénom :	Prénom :
Date de naissance :	Date de naissance :
Lieu de naissance :	Lieu de naissance :
Profession :	Profession :



Date et lieu du mariage	
Régime matrimonial	
Nombre d'enfants à charge	
Âges	

Montant du loyer actuel	
--------------------------------	--

Ressources du foyer	
Monsieur	Madame
Salaire mensuel :	Salaire mensuel :
Retraites :	Retraites :
Prestations sociales :	Prestations sociales :
Autres :	Autres :
Profession :	Profession :

Noms et adresses des employeurs	
Monsieur	Madame
Nom de l'entreprise :	Nom de l'entreprise :
Adresse :	Adresse :
Tél. :	Tél. :

L'ÉCO-HAMEAU "GRAINE DE FORÊT"

UN PROGRAMME DE LA COMMUNE DE GAREIN

Tél. 06 88 81 30 08 / grainedeforetlandes@yahoo.fr

PARTENAIRES :



> Crédits photos :
© S.Z - CG 40 - PLG, PVRLG.

> Impression :
Imprimé par nos soins - Janvier 2010