02
AVRIL 2014

TERRÉSENS magazine

Économie | Science | Architecture | Découverte

DIAMANT DES NEIGES
NOUVELLE PROPRIÉTÉ VACANCES !!!
COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE DE TOURISME (CRT)

TERRÉSENS MAG # 02 - 2,50 €

FRANÇOIS CLUZET

Robinson des mers

PORTRAIT ○ PAGE 12

HERVÉ GAYMARD

Parlons environnement

DROIT ET FISCALITÉ ○ PAGE 44

AGNÈS B.

À la barre de Tara Expéditions

MODE ○ PAGE 54

LE MAGAZINE DE L'INVESTISSEMENT DURABLE ET RESPONSABLE

85, rue du Bac
75007 Paris
01 45 48 54 13

5, avenue Matignon
75008 Paris
01 42 25 94 19

25, rue du fbg St-Antoine
75011 Paris
01 40 01 00 05

99, avenue du Maine
75014 Paris
01 43 21 65 70

1476, route des Quarante Sous
78630 Orgeval
01 39 75 34 91

60, rue Esquermoise
59000 Lille
03 20 06 80 80

15, rue Arche Sèche
44000 Nantes
02 40 20 45 58

5 avenue de Contades
49000 Angers
02 41 87 88 59

41, rue de la République
69002 Lyon
04 78 42 24 63

2, quai Général Sarrail
69006 Lyon
04 78 24 90 90

207, avenue Léon Bérenger
06700 St-Laurent-du-Var
04 93 31 06 06

325, avenue de Mazargues
13008 Marseille
04 91 32 15 87

Plan de Campagne
4, Chemin des Pennes au pin
13170 Les Pennes Mirabeau
04 42 02 74 44

PLOUM canapés. Création Ronan & Erwan Bouroullec.
Catalogue : www.ligneroset.fr

ligne roset®

GROUPE TERRÉSENS

L'investissement durable & responsable

TERRÉSENS,
propose un immobilier respectueux de l'environnement dans des Résidences de Services haut de gamme

SÉNIORS - AFFAIRES - ÉTUDIANTS - TOURISME

1ER OPÉRATEUR GLOBAL EN IMMOBILIER DURABLE ET RESPONSABLE

Le Groupe TERRÉSENS, propose un immobilier géré durable et responsable. De la conception de l'opération à la gestion, en passant par la commercialisation, le Groupe TERRÉSENS propose des produits de qualité, respectueux de l'environnement, dans des sites d'exception.

UNE OFFRE IMMOBILIÈRE SÉCURISÉE ET VARIÉE

- 10 résidences en commercialisation
- Des emplacements stratégiques
- Une rentabilité nette garantie sur le long terme
- Des gestionnaires de qualité
- L'acquisition d'un immobilier haut de gamme
- Une fiscalité avantageuse (LMP, LMNP, Amendement Censi Bouvard)

UNE GARANTIE POUR LES GÉNÉRATIONS FUTURES

- Conception de produits verts labellisés ou certifiés de la construction à l'exploitation (BBC, Effinergie, Ecolabel EU...)
- Certification des programmes par des ingénieurs environnementaux via « la cotation écologique » (expertise des projets selon 30 critères d'appréciation)

DES OUTILS PERFORMANTS À VOTRE DISPOSITION

- Une assistance commerciale à votre écoute
- Des formations à l'éco-vente proposées
- Des outils efficaces à votre service : Intranet, back-office, outils marketing (films, plaquettes, books de vente…)

www.terresens.com
contact@terresens.com
+33 (0)4 72 14 07 14

GROUPE TERRÉSENS
L'investissement durable & responsable

10, Rue de la charité
69002 LYON

ÉDITO

GARDONS LE BON CAP DANS LA TEMPÊTE !

Contre vents et marées de crise, notre groupe maintient le cap qu'il s'est fixé depuis sa création en 2008 : opérer pour le compte de gestionnaires, avec lesquels nous sommes associés et être au service des promoteurs pour la réalisation de résidences de tourisme, résidences d'affaires, résidences étudiantes et résidences seniors. Alliée à une véritable expertise environnementale, cette maîtrise d'œuvre globale nous confère une vision transversale qui nous incite aujourd'hui, plus que jamais, à aider les promoteurs à garder le bon cap dans la tempête.

Réaliser une résidence gérée exige aujourd'hui d'un promoteur une triple expertise sur les marchés de la construction, de la vente et de la gestion. En l'accompagnant, en amont de l'amont, à travers des études de marché et des plans marketing, Terrésens sécurise pleinement la démarche du promoteur. Unique en France, notre concept d'accompagnement du promoteur, le protège des opérations à risques et lui épargne les dépenses qu'il pourrait consacrer à l'étude de projets mal maîtrisés.

Plus que jamais au service des promoteurs, Terrésens leur souhaite pour 2014, une déferlante de projets valorisant le patrimoine et le bien-être des générations futures. Nous avons à cœur de partager cet idéal dans ce second numéro de Terrésens Magazine.

Hervé Gaymard, Président du Conseil Général de la Savoie, ancien Ministre de l'Economie et des Finances nous présente la politique environnementale qui a fait de la Tarentaise, le laboratoire des stations de ski du futur.

De la politique, nous passerons à l'économie avec l'interview de Chantal Andriot, PDG de Tolix qui galvanise le *« made in France »*. Nous mettrons le cap ensuite, vers l'Antarctique, à la rencontre d'une dirigeante de multinationale qui a fait de la culture et de la protection de l'environnement son cheval de bataille. A la barre du voilier Tara, Agnès b a déjà sensibilisé des milliers d'enfants aux dangers de la pollution sur une planète où 75% du volume des glaces de fin d'été ont disparu en trente ans.

Héros d'une autre aventure grandeur nature, François Cluzet nous entraînera dans les coulisses du film En Solitaire. Sauvegarder la vie à travers ses océans sillonnés par le Vendée - Globe à la seule force du vent… C'est l'un des messages forts de ce film et d'autres œuvres illustrant, dans nos pages, la citation de Gandhi : *« Soyons le changement que nous voulons voir dans le monde. »*

Géraud Cornillon
Président de Terrésens

SOMMAIRE

08 DÉFI TERRÉSENS

12 PORTRAIT

12 François Cluzet : Robinson des mers.

14 DÉVELOPPEMENT DURABLE

14 1er Salon Mondial du Bâtiment et de l'Architecture.
18 Le plein d'énergie à Chamonix.
20 Un nouveau concept.

22 ARCHITECTURE ET DESIGN

22 Le feuilleton de l'Ile Seguin.
26 Tolix galvanise le Made in France.
30 Le Château de Bagnols : un nouveau chapitre.
32 Philippe Mollard : un coup de jeune au vieux bois.

34 PLACEMENT ET FINANCE

34 La ruée vers l'art : rencontre avec Thierry Ehrmann.
38 Rezoximo, en plein essor.
40 La nouvelle « nouvelle propriété vacances » !!!

42 DROIT ET FISCALITÉ

42 Olivier Bonneau : droits de l'urbanisme et de l'environnement.
44 Parlons Environnement avec Hervé Gaymard.
48 Jean-Paul Gayot : souvenir de Notaire…

52 MODE

58 GASTRONOMIE

58 L'Ile aux trésors de l'or noir.
60 Carine Serol ambassadrice de la Côte Roannaise.
62 Week-end gastronomique chez Régis Marcon

64 PROGRAMMES TERRÉSENS

64 Diamant des Neiges : Copropriété Résidentielle de Tourisme.
66 Les Portes de Megève : Copropriété Résidentielle de Tourisme.
68 Le Coeur des Loges : Résidence de Tourisme de prestige
70 Le Centaure : Résidence de tourisme 4*.
71 L'Étoile des Cimes : Résidence de tourisme 4*.
72 Pont du Gard : Résidence de Tourisme et d'Affaires.
74 Le Palatino : Résidence Étudiante à Paris.
76 Les Académies Lorraines : Résidence Étudiante à Nancy.
78 Bassins à Flot : Résidence Étudiante à Bordeaux.
79 Les Restanques de Bormes : Villa de Prestige.

TERRÉSENS magazine # 02
Hiver 2013/14
Édition semestrielle

TERRÉSENS
10 rue de la Charité
69002 Lyon

Tél. : +33 (0)4 72 14 07 14
www.terresens.com

Géraud Cornillon
Président
Caroline Mazziotta
Responsable Marketing/Comm

Rédactrice en Chef
Jocelyne Vidal

Journalistes
Sophie Guivarc'h

Éditeur
Terrésens
10, Rue de la Charité
69002 LYON
Tel: 04 72 14 07 14
www.terresens.com

Maquette
Conception Graphique
Studio MOG DESIGN
www.mog-design.com

Diffusion
15.000 exemplaires.
Envoyé nominativement aux CGP, promoteurs, banques, établissements financiers, institutionnels... (10.000 ex)
Distribution sélective, bureaux de presse (5.000 ex).

Remerciements
Nous remercions très sincèrement les annonceurs qui nous ont fait confiance sur ce mgazine.
Un grand merci également à tous ceux qui de près ou de loin, nous ont accompagnés dans l'aventure de ce deuxième numéro.

TOUTELA3D.com

Notre métier :
réaliser tous les supports de communication des promoteurs

--> Illustrations et animations 3D
--> Plaquettes commerciales
--> Annonces presse, mailing, e-mailing...
--> Panneaux 4x3 et affichage grand format
--> Sites internet

Nos conseils en communication immobilière

+ notre expertise 3D

= une pré-commercialisation réussie !

Quelques références :

Priams, European Homes, V&P, Sogerim, Nexity Rhône-Loire-Auvergne, Copra, Villes et Villages Créations, Plurimmo SAFILAF, Groupe Capelli...

Contactez-nous !

04 27 02 13 22

TOUTELA3D.com
139 rue Vendôme 69006 LYON
RCS LYON 499 114 783

ALLEZ JUSQU'AU BOUT DE VOS RÊVES AVEC LES DÉFIS TERRÉSENS

Créé par Géraud Cornillon, le groupe Terrésens depuis sa création en 2008 organise les « défis Terrésens » une sorte de sponsoring original.

UN SOMMET POUR 1 TEAM

Les champions d'hier pour les espoirs de demain

LES ARCS - 26 AVRIL 2014

Sébastien Amiez

Jean Luc Crétier

Jean Pierre Vidal

Luc Alphand

Photo © Antoine Beysens

« L'objectif de ces défis est d'accompagner des sportifs de haut niveau à relever des défis personnels ou à réaliser un de leur rêve… Notre soutien s'opère au niveau technique, administratif mais aussi financier. Outre les enjeux environnementaux, il y a aussi dans notre démarche un volet plus social, éducatif et bien-sûr sportif » précise Géraud Cornillon.

En 2012, par exemple c'est Yvan Bourgnon qui a franchi le Cap Horn en catamaran de plage. Un défi relevé avec bravoure, une véritable performance humaine.

EN 2014, Terrésens vous emmène au sommet.

Générosité et dépassement de soi pour 2014

Accompagnés humainement, techniquement et financièrement par le groupe Terrésens, ces défis se veulent une incitation au dépassement de soi, à la générosité et à la détermination. Des valeurs inscrites dans l'ADN du groupe qui lancera aux Arcs, en avril prochain, son nouveau Défi Terrésens : *« Un sommet pour 1 Team ».*

Le principe ? Inviter d'anciens champions de ski alpin à gravir, par équipe, en skis de randonnée, une piste des Arcs 2000. Chaque mètre parcouru donnera droit à une somme qui sera reversée directement à la Fédération Française de Ski pour le programme national jeunes des 12-15 ans.

Dans le sillage de Sébastien Amiez (grand spécialiste du slalom et médaillé d'argent aux JO de Salt Lake City) et de Jean Luc Crétier (médaillé d'or aux JO de Nagano), de nombreux champions se sont déclarés prêts à relever le défi terrésens *« Un sommet pour 1 Team ».*

Un courage à renverser les montagnes

Cette initiative généreuse mobilise également les collaborateurs du groupe Terrésens qui travaillent en étroite collaboration avec la Fédération Française de Ski pour mener à bien ce projet. Il sera marqué par la réalisation d'un film sur la performance de chaque champion, équipé d'une caméra embarquée et suivi en hélicoptère par une équipe de production.

CONTACT
Service Communication du Groupe Terrésens
Tél. 04 72 14 66 43

PATRICK MAZEROT
SURFE SUR LA RÉUSSITE

A la tête d'un groupe de 15 clubs l'Appart Fitness affichant un taux de fidélisation de près de 60 % et avec l'ambition d'atteindre les 60 clubs pour ses 60 ans, Patrick Mazerot est un homme comblé ! Un succès qu'il ne doit qu'à lui-même, fruit de son travail, de son ambition, d'intuition et de beaucoup d'audace. S'il a fait le pari de créer un nouveau concept de salles de fitness chic et cosy c'est avant tout pour répondre aux attentes d'une clientèle dont il est à l'écoute depuis 30 ans.

De son magasin de planches à voile au service marketing du groupe Odyssée Fitness, ce sportif émérite découvre l'univers des salles de sport à leurs premiers balbutiements. Lorsque le fitness connait son heure de gloire (notamment avec l'émission de Véronique et Davina !) seulement 3 % des français pratiquent cette activité encore trop élitiste. C'est à l'encontre des idées de Patrick Mazerot qui souhaite ouvrir le marché au plus grand nombre. Il achète son 1er club en 1996 rue d'Alsace à Villeurbanne celui-ci compte 700 adhérents. 10 ans plus tard il en compte 4 500 ! Création d'un parking, élargissement des horaires d'ouverture, amélioration du service, soucis de l'hygiène… Il répond aux attentes de la clientèle. Le succès est au rendez-vous. Mais c'est lors de sa visite dans une petite salle de sport située rue de la République à Lyon qu'il trouve l'idée séduisante de créer un club de proximité, convivial et chaleureux. En 2007, l'Appart Fitness ouvre ses portes. Un nouveau concept basé sur une décoration haut de gamme, une hygiène irréprochable, un accueil personnalisé. Chic et cosy le lieu respecte l'intimité de chacun avec des cabines de douches et de change individuels et se veut très convivial : coin canapés, café offert, presse à disposition… Autre atout et non le moindre, une politique de prix très attractive.

L'abonnement mensuel sans engagement PASS FORM LIBERTE lancé en 2006 a tout pour plaire ! *« Plus il est libre plus le client est fidèle ! »* ajoute Patrick Mazerot. Avec une offre d'abonnement de 19 à 49 € par mois et la possibilité d'arrêter à tout moment, aucune raison d'hésiter ! Transparence des tarifs, prix garantie à vie… Pas question pour Patrick Mazerot de tromper le client. Son leitmotiv : veiller à le satisfaire toujours davantage. *« Nous avons ainsi élargi les horaires de 6H à 23H 7j /7. »* Cela passe également par la qualité du matériel, moderne et haut de gamme jamais en panne grâce à un service permanent de maintenance.

Un concept gagnant. Aujourd'hui le groupe compte 15 clubs dans 3 régions (Rhône Alpes, Bourgogne et Auvergne) dont 10 franchisés, avec l'ambition atteindre les 60 clubs dans 5 ans .Une belle aventure qui compte bien partager avec ses collaborateurs et d'éventuels nouveaux partenaires financiers pour accompagner sa croissance.

FRANÇOIS CLUZET
ROBINSON DES MERS

Sauvegarder la vie, à travers ses océans sillonnés par le Vendée-Globe à la seule force du vent… C'est l'un des messages forts du film En Solitaire. Rencontre avec François Cluzet et Christophe Offenstein.

Propos recueillis par Jocelyne Vidal

Une semaine avant le départ du Vendée Globe, le fameux tour du monde à la voile en solitaire, Franck, skippeur vedette (Guillaume Canet), est victime d'un accident de moto. Son second Yann (François Cluzet) doit le remplacer au pied levé et nous embarque dans l'aventure. Des premières nuits ballottées au large du Maroc aux tempêtes du Cap Horn, rien ne nous sera épargné.

Au-delà de l'odyssée sportive, l'aventure humaine du film En Solitaire se vit de l'intérieur d'un vrai monocoque de course, lancé par le réalisateur Christophe Offenstein entre les 40èmes Rugissants et 50èmes Hurlants. L'occasion pour François Cluzet et Christophe Offenstein d'évoquer les temps forts de leurs 43 jours de tournage, à dix-huit sur un bateau conçu pour une course en solitaire.

Comment vous êtes-vous préparé à ce double rôle de Robinson et de Mac Giver des mers ?

François Cluzet : *« Je ne connaissais pas l'univers de la voile, en dehors des reportages de Stade 2 ! Mais en lisant le scénario coécrit par Christophe Offenstein et le producteur Jean Cottin, j'ai été fasciné par l'idée d'approcher les skippers du Vendée Globe. Je me suis senti honoré que l'on puisse faire un film sur ces sportifs de haut niveau. Ils se préparent quatre ans pour la course, physiquement et mentalement, ils sont très forts. A chaque départ, il leur faut laisser ceux qu'ils aiment à terre, avant d'affronter les risques de casses, d'avanies en tout genre. C'est le côté « jusquauboutiste » du métier de skipper. Seule la mort d'un être cher peut l'arrêter dans sa course, m'a confié Thomas Coville. C'est colossal de pouvoir penser cela.*

En abordant le tournage, j'étais relativement anxieux. Je savais que l'on n'embarquait pas sur un bateau de croisière, que le voilier pourrait glisser à des vitesses incroyables, 300 à 400 kilomètres à l'heure.

Mais j'ai une confiance totale en Christophe, depuis les deux films que j'ai faits avec Guillaume Canet et où il était chef - opérateur : Les Petits Mouchoirs et Ne Le dis à personne. Pour lui, j'étais prêt à m'engager à mille pour cent.

Cela a été fascinant de passer des journées au large, de naviguer de jour, de nuit et par tous les temps avec Armel Le Cleach, de travailler avec les encouragements du PC du Vendée Globe qui avait validé le projet. »

Seriez-vous devenu un pro de la voile ?

« J'espère l'être à l'écran ! Pas facile en attendant, d'attraper l'équilibre sur un monocoque. J'ai cru plusieurs fois que j'allais passer par dessus bord. Je traversai le bateau avec cette hantise, car je ne portais pas de gilet de sûreté pour éviter de ressembler à un touriste ! Mais tout ça faisait partie du jeu. De plus, les sorties en mer avec les skippers m'ont permis de capitaliser une certaine facilité de maniement des winches. Apprendre à maîtriser la commande des instruments était très excitant car c'est là que vous remplissez la case « incarnation » du personnage.

S'adapter sans cesse au vent et à la mer, savoir qui fait quoi, à quoi sert tel ou tel instrument, tout cela donne de la souplesse au jeu. Quelles que soient les conditions météo, l'envie d'être les plus rapides et efficaces possible, a éclipsé les appréhensions des acteurs et des techniciens. En Solitaire est un film d'équipe. Chacun a eu le sentiment de faire partie d'un équipage à la disposition permanente du metteur en scène. »

En tant que réalisateur, quels points communs avez-vous découverts entre les métiers de cinéaste et de skippeur ?

Christophe Offenstein : *« On part dans les deux cas pour l'inconnu. Une fois donné le premier coup de manivelle, il n'y a aucune certitude sur le dernier, pour eux comme pour nous. C'était un pari osé de tourner pendant 43 jours sur un bateau de course. Le facteur*

Photo © Yann Riou

chance, important pour les skippeurs, a également joué pour nous qui remercions le Saint Christophe de la mer de nous avoir permis de réaliser ce film !

Pour les cinéastes, les comédiens et les skippeurs, la passion du métier va de pair avec une extrême concentration. De jour comme de nuit, les skippeurs doivent lutter contre le sommeil. Ils sont toujours à l'affût, se réveillent en sursaut au moindre changement d'allure du bateau.

Quant aux comédiens, il leur a fallu se concentrer sur leur rôle dans un espace confiné de 20 mètres carrés, au milieu de 18 personnes. Mais au moment de tourner, on aurait pu entendre une mouche voler. Chacun jouait le jeu en prenant ses responsabilités : amener son personnage jusqu'au bout de l'aventure. La même détermination anime le skippeur : il se surpasse pour finir la course, résister à la pression des sponsors qui accentue le sentiment de solitude à bord. Il se bat pour ramener contre vents et marées, son bateau au port. »

Parlez-nous de la dimension environnementale de cette aventure grandeur nature…

« Sauvegarder la vie, à travers ses océans sillonnés par le Vendée-Globe à la seule force du vent, c'est l'un des messages forts de ce film. Descendants des explorateurs des siècles passés – Cook , Bougainville, La Pérouse – les skippers sont des humanistes qui répondent au besoin de spiritualité de la société. Yann le skipper interprété par François Cluzet est confronté à un cas de conscience lorsqu'il découvre un jeune passager clandestin (Samy Seghir) à bord de son voilier. La compétition aurait pu le rendre fou. Mais il sait raison garder. Dans l'immensité et la solitude des océans en colère, Yann a compris l'essentiel : un homme en vaut un autre. »

RETOUR VERS LE FUTUR

LES INNOVATIONS DU 1ER SALON MONDIAL DU BÂTIMENT ET DE L'ARCHITECTURE

« En imposant de nouvelles exigences énergétiques et environnementales, la RT2012 a révolutionné la filière. Il faut aller encore plus loin aujourd'hui et laisser place au monde des conforts » **déclare Maurice Manceau, directeur de Saint-Gobain Habitat France**

par Jocelyne Vidal

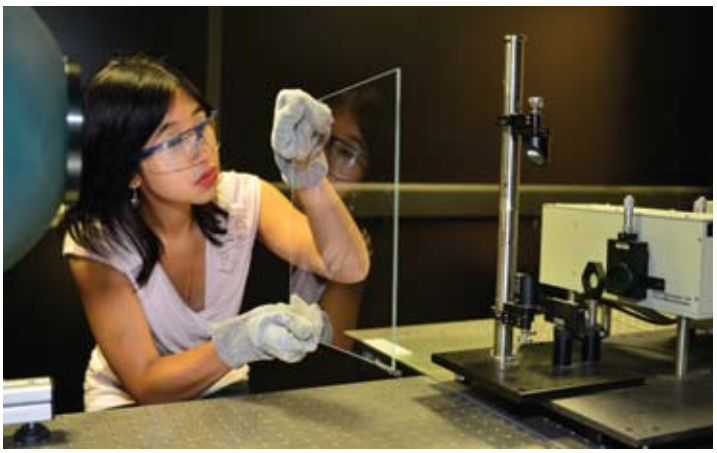
Leader mondial de l'habitat, Saint-Gobain s'impose naturellement comme un acteur majeur du salon Batimat. L'occasion pour Maurice Manceau, directeur de Saint-Gobain - Habitat France d'évoquer les grands axes de recherche et d'innovations du Groupe.

Le transfert de Batimat à Villepinte a permis le regroupement de trois salons (Batimat, Interclima+Elec et Ideo Bain) pour créer un événement sans précédent qui aura rassemblé plus de 3 500 exposants et 400 000 visiteurs professionnels du 4 au 8 novembre 2013.

© Laurent Thion / Arch. Pierre Du Besset

90 innovations tout confort

Réalisé à la demande des industriels, pour être en phase avec tous les acteurs des mutations du secteur du bâtiment, ce regroupement de salons s'avère, aux yeux de Maurice Manceau, le premier effet de *« la vraie révolution du Grenelle de l'Environnement. En imposant de nouvelles exigences énergétiques et environnementales, la Réglementation Thermique 2012 a révolutionné une filière où il faut désormais que les gens travaillent ensemble, à commencer par les architectes et les bureaux d'études. »*



© Saint-Gobain - Thierry Mercier

Cette révolution, poursuit Maurice Manceau, *« doit nous apprendre à aller encore plus loin et à laisser place au monde des conforts. »* Des programmes de recherches transversaux correspondant aux activités des 22 marques de Saint-Gobain ont ainsi donné naissance à 90 innovations en matière de confort thermique, sanitaire, acoustique, visuel et modulable. Des vitres chauffantes aux vitrages sérigraphiés, déclinant une infinité d'ambiances lumineuses et colorées, le décor de la maison du futur est campé.

Un décor de ville futuriste

Mises en scène à Batimat, dans le cadre futuriste imaginé par les architectes Isabelle Cohendet et Anne Favier, ces innovations font du bien-être et de la protection de l'usager, les priorités du Groupe Saint-Gobain.

Classé parmi les cent organisations mondiales les plus innovantes, Saint-Gobain compte 3 700 chercheurs et accroit chaque année de 8% son budget de Recherche & Développement qui a atteint 479 M€ en 2012. Ces chiffres assurent de solides fondations à la *« construction du futur »* évoquée par Didier Roux, directeur de la Recherche et de l'Innovation chez Saint-Gobain.

« Le monde de l'habitat, déclare-t-il, doit faire face à d'énormes défis énergétiques et environnementaux. Pour répondre à ces enjeux, l'ensemble de la chaîne impliquée dans le secteur de la construction doit innover plus vite, plus souvent et surtout, collaborer ».

Sageglass - Hotel Kakslauttanen Saariselka Finlande | Architect : Risto Erapohja - Photo © Juha Lisakki Koivisto

La chaleur enveloppante d'un vitrage chauffant

Si l'énergie et l'environnement s'avèrent deux leviers prioritaires de la stratégie de l'habitat de Saint-Gobain et de sa politique de développement durable, le groupe entend bien poursuivre ses efforts pour améliorer le confort dans l 'habitat.

Parmi les 90 solutions innovantes présentées dans l'Espace Saint-Gobain de Batimat, le confort thermique occupe une place de choix. Verre à couche de contrôle solaire et à isolation thermique renforcée, SGG Planistar Sun permet des économies de chauffage en hiver et de climatisation l' été. Maisons et bureaux peuvent étendre leurs surfaces vitrées, en profitant d' un confort optimal toute l'année.

Un vitrage chauffant, à la puissance de 0 à 600W par mètre carré de vitrage…Vous l'aviez rêvé ?
E-Glas l'a fait. Ce vitrage chauffant de la marque Glassolutions de Saint-Gobain, diffuse une chaleur enveloppante, comparable au rayonnement solaire.

Un nouvel isolant pour les maisons à ossature bois

Idéal pour les façades d'immeubles de bureaux, d'hôpitaux ou d'écoles, SageGlass diminue lui, de manière significative, les dépenses énergétiques liées au chauffage, à l'éclairage et à la climatisation.

Le vitrage dynamique SageGlass change de teinte électroniquement en fonction de l'intensité de la lumière extérieure. On ne saurait clore le chapitre de l'isolation thermique sans parler d'Isoduo 36 : développé par Isover Saint-Gobain, ce nouveau matériau allie fibre de bois et laine de verre pour une isolation optimale des maisons à ossature bois.

350 ans d'histoire

De la Galerie des Glaces à la Pyramide du Louvre, les commandes publiques et de prestige rythment l'histoire de Saint-Gobain qui pourra célébrer en 2015, 350 années d'activité industrielle en continu, rappelle Maurice Hamon, auteur *« Du Soleil à la Terre, Une Histoire de Saint-Gobain »* publié chez Lattès.

Fondée en 1665 par Colbert, Saint-Gobain est l'unique survivante des manufactures privées de cette époque, mais aussi , paradoxalement *« l'un des groupes internationaux les plus neufs depuis sa fusion en 1970 avec Pont-à-Mousson »*. Des miroirs voulus par le Roi Soleil au métier actuel de leader mondial de l'habitat durable, les 350 ans d'histoire de Saint-Gobain *« offrent ce qu'il y a sans doute de plus accompli et de plus exaltant en matière d'histoire industrielle, comme une référence absolue du genre »*.

Des propos confortés par les chiffres. Présent dans 64 pays, le leader mondial de l'habitat réalise 43 milliards d'euros de chiffre d'affaires avec près de 193 000 salariés. Douze centres de recherche et 101 unités de développement permettent au groupe Saint-Gobain de concevoir, produire et distribuer des matériaux de construction, en apportant des solutions innovantes aux défis de la croissance, des économies d'énergie et de la protection de l'environnement.

Acteur transversal, Habitat France met en commun les expertises des différentes sociétés du groupe Saint-Gobain positionnées sur l'habitat, en s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Des cloisons de verre et textile anti-UV

Le confort sanitaire met quant à lui, l'accent sur la qualité de l'air préservé, entre autres innovations, par My Decolaque. Cette gamme de verre laqué, imprimé et translucide, habille aussi bien les murs que le mobilier, avec de faibles émissions de Composés Organiques Volatils. Même avantage pour 3RD Technology, marque de plafonds acoustiques utilisant du verre recyclé dans la fabrication de laine de verre avec un liant à base végétale.

Allier l'esthétique à un apport optimal de lumière naturelle, c'est l'intérêt du confort visuel, illustré notamment par le verre imprimé translucide tout en finesse et brillance SGG Pixarena, mais aussi par TexGlass un superbe verre feuilleté qui incorpore des tissus raffinés en assurant une protection anti-UV de plus de 99%. Des vitrages sérigraphiés de LedinGlass aux sols revêtus du lumineux Weber.Floor 4650, Saint-Gobain allie élégance et performances environnementales.

SGG Decostadip

Esthétique rime avec esprit pratique

Autre priorité de l'habitat du futur, le confort modulable et la sécurité. Favoriser la modularité des habitations, assurer la sécurité des espaces et des personnes, tel est le principe des solutions apportées par Saint Gobain. Du garde-corps Easy Glass fixé sans montants métalliques le long d'un escalier, à la cloison de verre opalescent ou transparent selon l'usage de la pièce, l'esthétique rime avec esprit pratique.

Des formations pointues

« La formation est un enjeu majeur de la Société », souligne Maurice Manceau, directeur de Saint-Gobain Habitat France. Des formations spécifiques à la mise en œuvre et à la conception d'un habitat durable, sont dispensées lors de stages à découvrir dans le catalogue de formation 2014 de Saint-Gobain.

Les 28 et 29 mai derniers, Saint-Gobain a délivré dans son centre de Vaujours (93), sa première formation en tant qu'organisme de formation certifié par Certibat. Ce label garantit l'engagement du formateur en faveur d'une amélioration permanente des savoir-faire.

En suivant les formations Saint-Gobain, artisans et entreprises peuvent dès aujourd'hui prétendre à une qualification professionnelle auprès de Qualibat. Une qualification qui leur permet de valoriser leurs compétences et d'attester de leur respect des règles de l'art de la construction.

Pour avoir un avant-goût de ces formations pointues, on peut consulter Les Essentiels de l'Habitat qui exposent la vision de Saint-Gobain en matière de développement durable, en libre téléchargement sur le site : www.construireavecsaint-gobain.com

Sur un marché favorisé par le vieillissement de la population, s'ouvrent d'intéressantes perspectives d'équipement de maisons et appartements encouragées par l'Etat : permettre aux personnes âgées de rester chez elles dix ans de plus qu'à l'heure actuelle, se traduirait par 300 000€ d'économie pour la collectivité, fait remarquer Didier Roux, directeur de la Recherche et de l'Innovation de Saint-Gobain.

Glassolution Privalite

© OTChamonix - MonicaDalmasso

LE PLEIN D'ÉNERGIE À CHAMONIX

Labellisée *« Flocon Vert »* pour sa politique de tourisme responsable, la Vallée de Chamonix Mont Blanc conjugue le sport et l'art de vivre à tous les temps.

par Jocelyne Vidal

Sous l'œil du Mont Blanc, le sommet célébré sur tous les continents, Chamonix a généré un mythe aussi vertigineux que ses pentes… Imaginez plus de 400km de pistes à dévaler entre la vallée de Chamonix en France, Courmayeur en Italie et Verbier en Suisse. Un plein d'énergie à s'offrir tout schuss, grâce au forfait grand ski « Mont Blanc Unlimited ».

L'autre bon plan de la saison ? Un forfait Cham'Val que vous pourrez trouver sur le site de la Compagnie du Mont Blanc(1) et qui permet l'accès illimité à la piscine et à la patinoire chamoniardes. Les débutants et les adeptes du ski nordique profiteront, quant à eux, du domaine de ski très familial de La Poya à Vallorcine où 10km de pistes de fond serpentent entre hameaux, forêts de mélèzes et longent le torrent de l'Eau Noire.

Admirer les toiles de Gabriel Loppé

Une journée non skieur, ça se prépare aussi ! Commencez par un petit déjeuner rue Vallot, au Chalet 4810. Jacqueline Fattier s'inspire des sommets qui entourent Chamonix pour renouveler, chaque année, sa carte de délices chocolatés. En route ensuite, pour la Mer de Glace. Le train pittoresque du Montenvers vous achemine hiver comme été, vers le glacier décrit en 1741 par Windham comme une *« mer agitée d'une brise qui aurait gelé tout à coup »*. Le temps de visiter la grotte de la Mer de glace, redescendez vers le centre de Chamonix et laissez-vous tenter, à l'heure du petit creux, par les produits bio et sans gluten d'Organic Epicerie, rue des Moulins.

Dans l'après-midi, ne manquez pas l'exposition consacrée, par le Musée Alpin, au peintre - alpiniste Gabriel Loppé. L'âge d'or de l'alpinisme revit dans les toiles d'un disciple de Turner. L'artiste vous entraîne au bord des crevasses où il n'hésitait pas à transporter son chevalet. De scènes de Vertiges en panoramiques sur des Lacs de Montagne, les œuvres contemporaines du graveur François Ravanel, prolongent idéalement le voyage pictural.

(1) www.compagniedumontblanc.com

Franchir le grand pas… dans le vide

Pour terminer (ou commencer !) la journée en beauté, rien de tel qu'une plage de détente au spa du nouvel hôtel 4 étoiles Heliopic Sweet et Spa. Situé au départ du téléphérique de l'Aiguille du Midi, cet établissement s'est ouvert le 16 décembre, au jour « J » moins 14, de l'ouverture au public d' une structure de verre et d'acier exposée à 3 842 mètres, face au Mont Blanc. Pour maîtriser le vertige, il suffira de franchir le grand pas…dans le vide, en toute sécurité, avec plus de 1000 mètres sous vos pieds !

© Hotel Mont-Blanc Chamonix

Tour de tables étoilées

Les jours suivants, skieurs et sportifs contemplatifs se retrouveront la tête dans les étoiles… Parmi les 31 restaurants étoilés de la région Savoie - Mont Blanc, trois sont situés dans la vallée de Chamonix. Votre balade gourmande débutera au restaurant gastronomique l'Albert 1er où Pierre Maillet pérennise la cuisine subtile de son beau-père Pierre Carrier, chef doublement étoilé par le Guide Michelin.

Attablez-vous au Bistrot, pour poursuivre ce tour de tables étoilées. Adepte du « locavore », Mickey Bourdillat vient d'obtenir sa première étoile Michelin en sublimant ses plats de produits d'exception, tels le boeuf Hereford ou l'agneau du Quercy.

De belles assiettes , savamment composées au rythme des couleurs du jardin du maître des lieux Denis Carrier, vous attendent au restaurant du Bois Prin où le jeune chef Raphaël Vionnet a décroché sa première étoile. Nicolas Martin et Maxime Leroy, ancien cuisinier du restaurant du Bois Prin, vous séduiront le soir, par la créativité de leurs recettes inspirées de produits de saison au Crystal, nouveau restaurant gastronomique des Granges d'en Haut, aux Houches.

Profitez enfin, de la première saison hivernale du nouvel Hôtel Mont-Blanc, rénové par l'architecte d'intérieur Sybille de Margerie, pour découvrir le mariage de saveurs franco-italiennes concocté par un savoyard de cœur, le célèbre Chef Guy Martin du Grand Véfour à Paris.

Des séjours « éco-touristiques »

La desserte par les transports en commun des sites touristiques et des portes d'accès aux 400 km de pistes du domaine Mont-Blanc Unlimited préserve le précieux ballon d'oxygène de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc.

Train du Montenvers © OT Chamonix - David Ravanel

Engagée dans un Plan Climat Energie Territorial, la communauté de communes se propose, par ailleurs, de réduire les émissions de gaz à effet de serre et d'adapter le territoire aux changements climatiques. Comment ? En proposant des séjours « éco-touristiques ». Organisés par Ecorider, école de ski engagée dans le développement durable, les séjours seront associés cet hiver, à la découverte du parc éco-conçu Dynastar.

Ajoutez la descente aux flambeaux écolos de l'ESF de Chamonix qui a équipé ses torches de LED dernier cri, pour valoir à la communauté de communes, un Flocon Vert, la version montagnarde du Pavillon Bleu des plages.

Yves SUFFET

UN NOUVEAU CONCEPT

Rencontre avec Yves SUFFET, gérant de la Société Conseil Foncier Développement, à l'origine du nouveau concept Mix-City, produit d'investissement locatif modulable.

propos recueillis par Sophie Guivarc'h

Votre parcours en quelques mots ?

« Depuis 1990, et après deux années de formation dans un cabinet d'architectes, puis dans une société d'ingénierie de la construction, j'apprends les spécificités de la promotion et de la construction immobilière. Je m'oriente ensuite vers la prospection foncière que j'exerce principalement dans le quart sud-est de la France, mais également au Maroc. »

En quoi consiste votre métier ?

« Dans un premier temps, j'apporte la matière première indispensable aux promoteurs : le foncier. Dans un deuxième temps je réalise le projet et le montage d'opérations variées allant de l'immeuble en accession jusqu'aux produits gérés (Résidences médicalisées – Résidences de tourisme- Résidences étudiantes – Résidences d'affaires). »

Vous lancez aujourd'hui un nouveau concept ?

« Oui, il s'agit d'un concept très innovant qui n'existe pas sur le marché. C'est un produit d'investissement locatif qui répond à la demande, à l'évolution du mode de vie et donc à la façon de se loger, réservé à une clientèle d'actifs pour laquelle les entreprises demandent d'avantage de mobilité. D'où l'idée de proposer un produit adapté issu du principe de la colocation. La construction de villas meublées répond à cette attente ! Elles sont à la base composée de 5 suites/studios entièrement indépendants, d'une salle commune regroupant la cuisine centrale et le coin détente, d'une terrasse-balcon, d'une buanderie, d'une bagagerie, d'un local vélo, d'un local poubelle. »

Pourquoi avoir choisi comme partenaires Beliv et Tectoniques Architectes ?

« Ces deux partenaires offrent en commun une réponse juste : le confort, l'image de marque, l'intelligence de la conception, la qualité de la construction, la multiplicité des usages. Ils assurent la livraison clés en mains avec toutes les garanties et assurances de l'ouvrage. Leurs références sont multiples en milieu urbain et à la montagne. »

Quels sont les avantages de ce type de construction ?

« Ces constructions en bois apportent un confort supplémentaire, un bien être très vite ressenti . La modularité permet des usages variés dans le temps. La rapidité de la construction et de la pose sur un chantier toujours propre permettent de raccourcir les délais de six mois minimum par rapport à une construction traditionnelle en béton. »

Et pour les investisseurs, quels sont les avantages ?

« La villa Mix-City est un produit d'investissement patrimonial d'exception. Elle correspond exactement à ce qu'attendent les utilisateurs et elle est conçu pour permettre aux investisseurs de bénéficier des régimes fiscaux de la location en meublé , selon le montant des loyers encaissés. Dans tous les cas ceux-ci sont fortement défiscalisés. »

MIX'CITY

MIX'CITY

La villa mix'city se glisse aisément au sein des meilleurs sites. Coeur de ville, région touristique, parcs d'affaires, zone commerciale, secteur universitaire...
Mix'city répond à tous les usages locatifs, les dernières tendances, ainsi qu'à leurs évolutions futures. Mix'city rassemble toutes les conditions pour réussir votre investissement immobilier : l'emplacement, la conception et l'exploitation.

La qualité de l'emplacement est stratégique.
Équipements, accès, mobilité, valeur patrimoniale, prospective territoriale, nous vous conseillons, vous proposons les meilleurs choix.

La conception-construction est essentielle.
Votre villa mix'city vous est livrée par nos soins, clef-en-main. Elle bénéficie des meilleures performances du moment : performances au delà des exigences actuelles, construction bioclimatique maitrisée, pour préparer l'avenir, construction express pour accéder trés rapidement aux revenus de mix'city.

La qualité de l'exploitant est primordiale.
Pour les résidences mix'city, nous sélectionnons les meilleurs opérateurs, aptes à vous garantir des revenus réguliers et au meilleur niveau du marché.

Une suite studio mix'city est un lieu de vie ergnomique, agréable. La qualité perçue est tel que chaque occupant se l'approprie et respecte cet espace privilégié.

MIX'CITY :
la performance de la location en meublé.

En choisissant l'investissement en bien loué, meublé mix'city...
- vous bénéficiez de loyers réguliers et garantis
- vous percevez des revenus complémentaires à la rentabilité stable et performante
- les loyers perçus sont fortement défiscalisés

Le confort, l'image de marque, l'intelligence de la conception, la qualité de la construction, la multiplicité des usages... favorisent, la fidélisation des utilisateurs. Tout est conçu pour protéger votre investissement dans le temps.

LOCATION - COLOCATION - RÉSIDENCE SERVICES - HÔTELLERIE - ÉTUDIANTS - SÉNIORS - AFFAIRES

LE FEUILLETON DE L'ILE SEGUIN

Vingt-deux ans après la fermeture des usines Renault, le projet Ile Seguin - Rives de Seine pourrait redonner vie au dernier territoire insulaire du Grand Paris. A condition d'en finir avec une longue tradition de batailles urbaines.

par Jocelyne Vidal

Distingué par Cécile Duflot, du Trophée National du Label Eco-Quartier, le Projet Ile Seguin - Rives de Seine n'en évoluera pas moins sur un terrain mouvant, jusqu'aux prochaines municipales. Transformer en capitale du développement durable une ville qui accueillait l'usine la plus importante de France avec 30 000 ouvriers dans les années 30, un travail de Titan ! Marquées durant un siècle par l'épopée industrielle de l'« usine - vitrine » de Renault mais aussi par la mobilisation des ouvriers pour les droits sociaux, l'Ile Seguin et les Rives de Seine ont du mal à se relever de vingt-deux ans de batailles urbaines.

Ile Seguin - Vue génerale du projet © Ateliers Jean Nouvel

Du casse-tête administratif…

Quand les portes des usines Renault se ferment définitivement en 1992, sur la Super 5, dernière voiture construite sur le site, l'Ile Seguin voit tomber à l'eau une foule de grands projets. De l'exposition du Paquebot France à l'installation de l'Université Américaine de Paris, en passant par le Musée d'Art Contemporain de Dominique de Villepin, la liste des projets avortés est sans fin. Même François Pinault, le fondateur de PPR (Pinault-Printemps-Redoute), renonce à implanter une Fondation d'Art Contemporain sur l'Ile Seguin. Le projet du milliardaire évolue en un tel casse-tête qu'il choisit le palais vénitien Grassi pour port d'attache de sa fondation.

La création d'une Zone d'Aménagement Concerté et de la SAEM (Société Anonyme d'Economie Mixte) Val de Seine Aménagement va cependant enclencher le processus de reconversion du site autour d'un enjeu majeur : la rénovation du quartier du Pont de Sèvres. Il est prévu d'aménager des passerelles et de nouvelles rues pour renforcer les liaisons entre le quartier et le reste de la ville. La signature en 2008, de la convention ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) qui réunit les financements de nombreux partenaires institutionnels, pourrait donner le feu vert à ces projets.

…A la levée de boucliers associatifs

Administrateur de la SAEM et maire de Boulogne-Billancourt, Pierre-Christophe Baguet s'inquiète alors de l'état des finances de la Société Anonyme d'Economie Mixte Val de Seine Aménagement qui a racheté, pour 45 millions d'euros, l'Ile Seguin à Renault et dépensé la même somme pour l'aménagement d'une passerelle et d'un parking. Afin d'améliorer la situation financière de la SAEM, un nouveau plan local d'urbanisme prévoyant la construction de 310 000m2 sur l'île, (au lieu de 175 000m2 dans le précédent PLU) est donc voté en 2011.

De puissantes associations de défense de l'environnement[1] montent alors au créneau pour contester par un recours gracieux, puis contentieux la révision simplifiée du PLU de 2011, annulé par le tribunal administratif qui leur donne raison par sa décision du 9 juillet 2013. Afin de légitimer le projet contesté, Pierre-Christophe Baguet organise une « votation » invitant les Boulonnais à se prononcer entre trois images de densité urbaine. Une procédure dont les associations de défense de l'environnement contestent aussitôt la validité, dans un recours gracieux adressé l'été dernier, au maire de Boulogne-Billancourt.

(**1**) Actions Environnement Boulogne-Billancourt - AEBB, Boulogne Environnement, Intégrer Billancourt, Val de Seine Vert et Vivre à Meudon.

La 2ème ville d'Ile de France se pose en capitale du développement durable

Heureusement, le Trophée National du Label Eco Quartier est venu mettre du baume au cœur à Pierre-Christophe Baguet, *« très fier que Boulogne-Billancourt soit reconnue comme une ville durable et en particulier sur le projet de l'Ile Seguin. Le développement durable a toujours été une réalité dans tous nos projets, ce qui fait de Boulogne-Billancourt une ville moderne et responsable, tournée vers l'avenir. »*

Proposer aux nouveaux habitants et futurs salariés un lieu de vie en phase avec la modernité d'une ville du XXIème siècle, attractive et accessible, telle est en effet l'ambition de la seconde ville d'Ile de France, pour l'opération Ile Seguin - Rives de Seine. D'une superficie de 74 hectares, soit 10 % du territoire de Boulogne-Billancourt, ce nouveau *« morceau de ville »* inscrit ses trois *« éco quartiers »* du Trapèze, de l'Ile Seguin et du Pont de Sèvres, dans la réalité du développement durable.

R4 - Pole art contemporain © Ateliers Jean Nouvel

Commençons la visite virtuelle par le quartier du Trapèze. Ouvert sur la Seine, les coteaux de Sèvres et Meudon, cette « ville parc » comptera à terme plus de 12 000 habitants dans un espace verdoyant. Des sept hectares du Parc de Billancourt aux cœurs d'îlots et traverses piétonnes, le végétal est omniprésent dans des espaces publics occupant 50 % de la surface du quartier dont la partie Est devrait être achevée en 2016.

En attendant, le Trapèze peaufine la qualité de son cadre de vie en se dotant d'un système de gestion des eaux de pluie innovant, à ciel ouvert et à grande échelle. Atout de choix pour la biodiversité, le Parc de Billancourt dispose d'un triple réseau d'assainissement : des noues (parties de sols humides) recueillent les eaux pluviales pour l'arrosage du parc et des espaces verts.

Bureaux - Trapäze Est © Loci Anima

Un objectif de consommation de 65 % d'énergie renouvelable

L'autre point fort de l'opération Ile Seguin - Rives de Seine ? La mise en place d'un réseau de chaud et de froid privilégiant les énergies renouvelables. Ce réseau, dont profite aujourd'hui l'ensemble des immeubles livrés, fera appel à la géothermie pour atteindre une consommation de 65 % d'énergie renouvelable. Une première européenne pour ce projet où la SAEM Val de Seine Aménagement a imposé de façon systématique la certification Haute Qualité Environnementale.

Cette anticipation sur les réglementations thermiques à venir a permis d'abaisser de 10 à 20 % la consommation énergétique d'un site qui vise des objectifs environnementaux encore plus ambitieux, tel que le développement d'un laboratoire de l'énergie solaire

Quittons maintenant le quartier du Trapèze pour parcourir celui d'une éco - cité culturelle en devenir : l'Ile Seguin. Elle offrira une silhouette linéaire, évoquant l'ancienne usine Renault, dans le projet urbain dessiné par Jean Nouvel en harmonie avec la Seine, le Trapèze et les coteaux de Meudon. Le temps d'admirer le panorama du haut d'un belvédère public de 110m, on traversera 12 000m2 de jardins bioclimatiques.

A deux pas, le R4, pôle culturel baptisé du nom d'une voiture culte de Renault, devrait ouvrir ses portes en 2016, sur des ateliers d'artistes, des galeries, lieux d'exposition ouverts au public et des salles des ventes. L'architecture de ce modèle d'innovation environnementale, surprend par le pont roulant qui le traverse de part en part, pour acheminer les œuvres d'art par voie fluviale.

PARTOUCHE
POUR L'AMOUR DU JEU

200, AVENUE DU CASINO / 69890 LA TOUR DE SALVAGNY
TEL. : 04 78 87 02 70 / www.casino-lyonvert.com

TOLIX
GALVANISE LE MADE IN FRANCE

Des collections du MoMa de New York aux plateaux de The Voice et de Master Chef à Paris, le mobilier Tolix est devenu l'icône du style industriel. PDG de l'entreprise d'Autun, Chantal Andriot nous entraine dans les coulisses de 80 ans de success story.

propos recueillis par Jocelyne Vidal

Entré dans les collections du Mobilier National et du Centre Pompidou, Tolix est devenu furieusement tendance. Vous attendiez-vous à un tel succès en rachetant l'entreprise en 2004 ?

« Pas du tout ! En juillet 2004, on ne voyait pas du tout le design industriel avec ce regard-là. Tolix privilégiait la fonction utilitaire pour le mobilier des collectivités. L'entreprise travaillait aussi beaucoup pour la sous-traitance, sans intégrer vraiment la dimension « habitat ». Mon but, en rachetant Tolix avec une poignée d'ouvriers, c'était avant tout de sauver une entreprise qui allait disparaître. Quand j'ai lu en toutes lettres dans les courriers adressés aux clients, que les commandes ne seraient plus honorées, cela a été le déclic. On allait fermer et je ne pouvais l'accepter. J'avais aussi l'intime conviction que les 70 ans de savoir-faire de Tolix avaient encore de l'avenir. »

Quel est selon vous, le secret de la réussite de Tolix dans un climat économique morose ?

« Chargée des services financiers de Tolix, j'étais très à l'écoute des attentes du marché. Je sentais que l'on ne répondait plus vraiment à la demande. En 2005, j'ai donc changé complètement la palette de couleurs, du noir et blanc, nous sommes passés aux pastels d'une large gamme de coloris. Les armoires d'ateliers ont été dotées d'aménagements pratiques pour entrer dans l'univers de l'habitat. Alors que ce secteur ne représentait il y a dix ans que 20% de notre fabrication, il en assure aujourd'hui 90%.

De plus, j'ai toujours misé sur la qualité, un facteur clé de la réussite. Chez Tolix, on ne pointe pas, on ne travaille pas aux pièces. Je le rappelle sans cesse au personnel : « Je veux de la qualité ». Une exigence liée aux coûts élevés de la fabrication en France où nous nous approvisionnons majoritairement.

La maîtrise complète de la fabrication nous épargne tout litige avec des clients devenus des partenaires en France et à l'étranger. Lorsqu'on se croise à New York ou à Milan, on prend l'apéritif ensemble. Cette convivialité se retrouve également dans l'entreprise très familiale, même si l'on est 90. Tout le monde se connaît, il n'y a pas de turn over. Car l'autre clé de la réussite, c'est que tout le monde est responsable de son poste. Le personnel travaille en auto - contrôle. Il a à cœur de faire remonter les infos au cours d'une réunion projets ou autour d'un plateau-repas. »

Créations emblématiques
du style industriel

Né à l'époque d'Henry Ford, le style industriel se définit par des lignes sans fioriture, des matériaux bruts et solides. Tabourets de travail à la chaine, vestiaires, bureaux professionnels et lampes de travail aux bras articulés s'avèrent les pièces emblématiques d'un style en plein essor.

Par la magie du détournement, des casiers de tri postal et des étals transformés en tables paradent dans les intérieurs de type lofts ou ateliers d'artistes. Ce détournement a connu un tel engouement qu'il est aujourd'hui revendiqué, à l'instar de Tolix, par de grands noms du design. De Ron Arad à Castiglioni et Bertoia, l'ultra-fonctionnalisme s'impose dans les intérieurs post-modernes où le volume des pièces et leur habillage de pierre, verre dépoli et béton ciré, s'avère aussi important que le choix des objets, pour créer une atmosphère aux accents industriels.

Repères temporels

1927 : Xavier Pauchard, pionnier de la galvanisation en France, dépose le nom de Tolix à Autun (Saône et Loire).

1934 : Création de la chaise A.

1935 : Les sièges Tolix embarquent à bord du Paquebot Normandie.

1950 : Jean Pauchard succède à son père Xavier, à la tête de l'entreprise qui produit près de 60 000 sièges et meubles métalliques par an, à la fin des années 50.

2004 : Chantal Andriot, directrice financière de Tolix rachète l'entreprise en se fixant un objectif de qualité et d'innovation.

2006 : Tolix reçoit le label national « Entreprise du Patrimoine Vivant », distinction renouvelée en 2012, par le Secrétaire d'Etat chargé du commerce, de l'artisanat et des PME.

Vous revenez d'un voyage aux Etats Unis. Quels sont les modèles, les lignes phares de Tolix Outre-Atlantique ?

« Les Américains adorent les assises –chaises, fauteuils, tabourets-, les tables…En fait, ils prennent tout le catalogue ! Ce catalogue a vraiment fait décoller le mobilier en évoluant vers de nouveaux modèles plus contemporains, créés par des designers. Chaque année, nous sortons environ cinq nouveaux modèles, ce qui suppose des investissements importants auprès d' outilleurs installés entre Autun et Lyon. Ce que l'on peut faire dans la région, on le fait pour donner du travail aux entreprises françaises qu'il est si navrant de voir fermer leurs portes. »

Quelle part de votre activité réalisez-vous à l'international ?

« 55% de l'activité de Tolix se réalisent à l'export, avec pour principaux clients les Etats Unis, suivis des pays scandinaves et européens, de la Chine, du Japon, de l'Australie et de la Nouvelle Zélande. Si nous enregistrons 20% de hausse de notre activité à l'international, le marché français demeure très stable. Nos mobiliers sont perçus comme un investissement à vie par la qualité de leur fabrication, leur résistance à toute épreuve, notamment aux embruns des bords de mer.

Une chaise Tolix de 80 ans est aussi solide qu'une neuve et le moindre petit choc lui donnera la précieuse patine d'un meuble vintage. »

Votre entreprise est-elle engagée dans une démarche environnementale ?

« Nous avons emménagé il y a un an, dans de nouveaux locaux respectant toutes les réglementations relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. L'absence de rejet de poussière dans l'entreprise comme dans l'atmosphère, le retraitement des produits lessiviels… Autant d'exemples de notre engagement dans une démarche environnementale. L'ensemble des processus de fabrication et d'utilisation des matériaux, respectent aujourd'hui toutes les normes environnementales européennes. »

Avec quels designers travaillez-vous aujourd'hui ?

« Nous travaillons avec Patrick Norguet. Ce designer industriel qui adore la marque Tolix, a parfaitement compris notre identité et fait les bons choix.

Récompensé par plusieurs prix de design international, le designer londonien Sebastian Bergne a mis notre bureau « Clapet » à l'heure du numérique. Un ordinateur se glisse aisément sous l'abattant de ce bureau tout en métal, à la fois beau et pratique, léger et robuste. »

De quelles pièces Tolix aimeriez-vous meubler votre séjour idéal ?

« Une table 55, assez grande pour les repas en famille ou entre amis, des chaises A et de confortables fauteuils C aux lignes amples, un meuble tabouret de Frédéric Gaunet et un classeur à clapets à sept cases de couleur marron ou chocolat assortie aux tentures… Une bibliothèque Normal Studio, un vestiaire B3, une table basse Kub compléteraient le décor agrémenté d'un petit tabouret H45, idéal pour poser une plante. »

L'univers de Xavier de Fraissinette
Joaillier Sculpteur Créateur

Un artiste contemporain qui conjugue de nombreux talents

Xavier de Fraissinette
Tel : 06 07 55 33 45
xavier_de_fraissinette@hotmail.com
www.xavierdefraissinette.fr

Depuis les tourelles de l'un des plus beaux châteaux-hôtels du monde, huit siècles vous contemplent. Construit en 1217 par Guichard d'Oingt, l'imposant château trône dans une mer de vignes où flottent les souvenirs de Charles VIII et de la Marquise de Sévigné. A ces personnages historiques, ont succédé au fil du temps, Hillary Clinton, Tom Cruise, Bruce Willis, Nicole Kidman et Simon Baker.

Vue du château et du vignoble

LE CHÂTEAU DE BAGNOLS OUVRE UN NOUVEAU CHAPITRE DE SON HISTOIRE

Propriété de Jean-Claude Lavorel, le château de Bagnols se pare d'un dôme de verre et transforme en spa une partie de son cuvage qui accueillera six nouvelles chambres dès juin 2014.

par Jocelyne Vidal

Subjugué par la beauté des lieux où s'était tenu le dîner du G7 en 1996, le who's who de la politique et des arts a laissé son empreinte dans les chambres et suites habillées de toiles de Jouy et de soieries anciennes par Lord et Lady Hamlyn. En 1987, l'éditeur anglais et son épouse étaient tombés sous le charme du château qui frôlait la ruine. En quatre ans de travaux de Titan, 400 ouvriers allaient le faire renouer avec les fastes d'antan. Lady Hamlyn dessina elle-même le jardin à la française du château, à partir d'une gravure du XVIIIème siècle.

Nouvelle verrière en losange

Coup de foudre

Le fleuron hôtelier du pays des pierres dorées n'en change pas moins de propriétaire. En 2007, un magnat de l'immobilier, Lord Andrew Davis s'était porté acquéreur du château de Bagnols qu'il dut revendre pour faire face à ses dettes. Le château risquait une fois de plus de tomber dans l'oubli. Informé du projet du Lord anglais, Jean-Claude Lavorel se rend sur les lieux à l'automne 2011. Une visite conclue par un coup de foudre. Le fondateur du groupe LVL Médical, spécialisé dans l'assistance médicale à domicile, acquiert le Château de Bagnols en mars 2012.

Un nouveau chapitre de l'histoire de Bagnols s'ouvre alors sous la direction de Jean-Claude Lavorel, également propriétaire d'un hôtel 5 étoiles Luxe à Courchevel, Les Suites de la Potinière. Distingué lui aussi d'une 5ème étoile, l'hôtel de 21 chambres du Château de Bagnols en ouvrira six autres au premier étage du cuvage monumental, dont le rez-de-chaussée accueillera en juin 2014, un spa incluant piscine, hammam, sauna, espace fitness et salons de massage ouverts.

Un nouveau Chef de cuisine

En mai prochain, un dôme de verre aura recouvert la cour intérieure du château. Rendue plus chaleureuse par la verrière isolante imaginée par l'architecte Albert Constantin, la nouvelle cour intérieure du château de Bagnols contribuera à redonner son aura à l'établissement qui va développer son offre en réceptions.

Dirigé par Emilie Pajevic, de l'Ecole Hôtelière de Lausanne, le château de Bagnols a pour Chef de cuisine Jean-Alexandre Ouaratta. Le brillant Premier de Paul Bocuse arrive du « Royal Mansour » de Marrakech après un passage remarqué au palace Le Meurice (3 étoiles Michelin), sous la direction de Yannick Alleno. Autant de raisons de voir le restaurant gastronomique du Château de Bagnols arborer très vite sa première étoile dans le cadre somptueux de la Salle des Gardes où l'on prolongera à loisir des repas princiers au coin de la plus grande cheminée gothique de France.

CHÂTEAU DE BAGNOLS 69620 Bagnols
Tél. : 04 74 71 40 00 info@chateaudebagnols.fr

www.chateaudebagnols.com

PHILIPPE MOLLARD
UN COUP DE JEUNE AU VIEUX BOIS

propos recueillis par Jocelyne Vidal

Créateur de l'entreprise La Bisaigüe, Philippe Mollard rénove et reconstruit à l'identique des bijoux de chalets et mazots. Du travail d'orfèvre du vieux bois raboté à la main.

La Bisaigüe, outil emblématique du métier de charpentier, n'a pas donné par hasard son nom à l'entreprise de Philippe Mollard à Saint-Gervais-les-Bains. La passion du chalet traditionnel chevillée au coeur, l'orfèvre du vieux bois nous ouvre les portes de quelques-uns des plus beaux chalets de Haute-Savoie.

Philippe et son équipe de charpentiers les ont patiemment restaurés ou reconstruits à l'identique à partir d'essences de bois séculaires. A l'intérieur de ces bijoux de chalets, on va de surprise en surprise. Le temps de découvrir les métamorphoses d'un établi en bancs, d'une mangeoire à cochon en banquette ou encore de planches d'affinage de Comté en table de salon.

Des aventures créatives tout aussi savoureuses se préparent dans l'atelier de La Bisaigüe où Philippe prépare la transformation d'un œuf de remontées mécaniques et d'un ancien télésiège en mobilier vintage. C'est parti pour l'interview, sous le regard mutin des vaches peintes en technicolor par Muriel, épouse de l'homme aux mains d'or.

Quelles sont les activités de la Bisaigüe ?

« Le cœur de métier de la Bisaigüe, c'est la construction en vieux bois, la réhabilitation de vieilles fermes de montagne, la rénovation de chalets et la construction de mazots dans la pure tradition des anciens greniers savoyards. Pour insuffler une nouvelle vie aux mobiliers et objets traditionnels de la vie en montagne, nous assurons également la restauration, la customisation de pièces anciennes revisitées dans un esprit contemporain.

Afin de donner une meilleure visibilité à cette activité, nous ouvrons à la fin de l'année, la boutique La Biz. On y trouvera des mobiliers, objets et textiles d'intérieur originaux, conçus, pour certains, à partir d'un stock de vieilles couvertures de l'armée suisse. Une décoratrice sera présente au côté de Sandrine, responsable de la boutique, pour conseiller la clientèle, l'aider à concevoir de A à Z, l'aménagement intérieur d'un chalet. »

Comment est née votre passion du vieux bois ?

« J'ai commencé à travailler à Sallanches, dans le Génie Civil et les Travaux Publics. Amené à démonter une ferme familiale, puis à rénover un chalet d'alpage, j'ai ressenti une vraie passion pour l'architecture locale et pour les vieux bois qui la font revivre. Il m'a fallu démonter beaucoup de chalets pour comprendre leur construction. Mais je ne voulais plus travailler que le bois, une matière tellement plus noble que la terre !

En 1999, la création de mon activité a concrétisé ma reconversion professionnelle. Je me suis d'abord lancé dans le négoce de vieux bois que j'allais chercher en Roumanie, en Tchéquie et en Autriche, pays où le mode de construction des chalets en poteaux - poutres, est similaire à celui de Megève, Saint Gervais et Chamonix, alors que la technique d'assemblage des chalets en madriers massifs, domine dans le Beaufortin. Aujourd'hui, l'important pour moi, c'est de faire renaître, à travers nos constructions ou nos restaurations de chalets, tous ces vieux bois taillés à la hache ou rabotés à la main. »

Parlez-nous des étapes de la renaissance d'un chalet...

« En général nous passons après l'architecte, une fois que le permis de construire a été accordé. Mais, pour le chantier d'une vieille ferme de Megève que nous allons reconstruire dans le village de Cordon, nous sommes les premiers à intervenir. Le permis de construire est déposé d'après les dimensions de la ferme existante .

Nous avons commencé par explorer l'histoire de la construction. Gravées dans le bois, les dates, les signatures de compagnons constituent de précieux indices. Nous avons découvert que cette ferme megevane date de 1804. Maintenant il va falloir la démonter entièrement, numéroter chaque poteau-poutre, en vue d'une reconstruction à l'identique.

Démonté au début de l'hiver, le corps intérieur va être traité, brossé, feuilluré[1] à l'atelier. Nous le poserons sur le premier étage réalisé en maçonnerie, dès qu'il sera fini. Ensuite, nous procéderons au bardage, puis aux travaux d'isolation extérieure de la toiture, pour préserver à l'intérieur, l'aspect décoratif des charpentes apparentes.

(1) Feuillurer signifie faire une entaille.

Toutes ces opérations manuelles font de ces chalets, des créations uniques, nous y mettons notre patte personnelle. Cela nous donne l'impression qu'ils nous appartiennent un peu... »

Quel est le plus ancien chalet que vous ayez restauré ?

« Ce n'était pas un chalet, mais un mazot, un petit grenier de 1664, démonté à Hauteluce et remonté en une journée à Flumet, à partir de toutes ses pièces numérotées. Avant d'assembler le puzzle, nous avons retaillé les semelles, changé les pièces abîmées, refait des éléments de charpente… »

Comment ces vieux chalets flirtent-ils avec la domotique ?

« Les équipements high tech sont omniprésents dans certains chalets où l'éclairage et le chauffage de chaque pièce se commandent à distance en pianotant sur un clavier. Dans l'un des plus luxueux chalets de Megève, une toile de maître descend électroniquement sur l'écran de télévision encastré dans la cheminée. Les portes de vieux bois incrusté de marqueterie masquent un ascenseur pour voitures et les grilles de ventilation se font oublier derrière de fines sculptures d'edelweiss. »

LA BISAIGÜE
Philippe Mollard

140 route des Contamines
74170 Saint Gervais les Bains
Tel : 09 65 25 89 05 et 06 37 33 18 35

LA RUÉE VERS L'ART

RENCONTRE AVEC THIERRY EHRMANN

propos recueillis par Jocelyne Vidal

Le président d'Artprice nous ouvre les portes de son observatoire planétaire de 108 millions d'œuvres d'art.

Imaginez une multinationale à Beaubourg… Musée d'art contemporain à ciel ouvert, la Demeure du Chaos, à Saint-Romain-au-Mont-d'Or (69), abrite le siège social du leader mondial de l'information sur le marché de l'art. L'impression d'entrer dans une sculpture vibrant de tous les bruits et fureurs du monde, s'efface tout à coup dans l'immense bureau gris acier de Thierry Ehrmann.

De l'émotion esthétique, on est passé à la radiographie chiffrée d'un marché de l'art qui ignore superbement la crise. « L'art contemporain qui totalisait 80M€ de chiffre d'affaires dans le monde en 2000, a dépassé le milliard d'euros cette année », déclare le PDG d'Artprice depuis l'observatoire planétaire de 108 millions d'œuvres d'art.

Quel intérêt a aujourd'hui un homme d'affaires ou un particulier à investir dans des œuvres d'art ?

« Contrairement aux marchés boursiers qui ont subi la plus grosse crise depuis 1929, crise basée sur une émission fiduciaire fictive, le marché de l'art est en pleine expansion. Il a même atteint une augmentation fulgurante de 186 % au cours des dix dernières années. Ce qui s'explique par l'explosion de la demande. Entre la fin des années 1980 et 2008, le nombre de milliardaires dans le monde s'est multiplié par huit et ces nouvelles fortunes ont singulièrement accru la demande sur le secteur des œuvres haut de gamme.

Autre chiffre révélateur : le nombre des collectionneurs est passé de 560 000 à 70 millions en moins de vingt ans. Une grande partie de ces collectionneurs dispose, hors investissements immobiliers et professionnels, d'un million de dollars de liquidités par an. D'autres acteurs, moins fortunés, boostent aussi le marché de l'art mondial, où 51 % des œuvres achetées ont une valeur inférieure à 1 500€. »

Depuis quelques années, nous remarquons aussi que les collectionneurs rajeunissent, commencent à acheter des tableaux ou des sculptures à trente ans, au lieu de cinquante. Ceux que les Américains appellent les « beginners » n'attendent plus d'avoir acheté leur maison, pour commencer une collection d'œuvres d'art. Résultat de cette explosion de la demande : Artprice compte aujourd'hui 2 300 000 abonnés payants à ses banques de données en provenance de 4 500 maisons de vente du monde entier. »

Quels sont les rendements d'une œuvre d'art ?

« Si vous savez bien l'acheter en investissant un minimum de 15 000 € - au-dessous de cette somme, on reste dans l'affectif ! - une œuvre d'art acquise entre 15 et 50 000€ vous rapporte 5 % par an, 7 à 10 % si vous investissez 50 à 100 000€.

Au-delà de 100 000€, prix d'une œuvre d'art de qualité muséale, tels « Le Déjeuner sur l'Herbe » d'Alain Jacquet ou une poubelle organique d'Arman, vous pouvez tabler sur 12 à 15 % de rendement annuel perpétuel. L'avantage est que ces œuvres reconnues au plan international, soient cessibles sur les cinq continents. Enfin, le fait qu'il se soit créé entre 2000 et 2010, plus de musées qu'il ne s'en était ouvert durant tout le 20ème siècle, ne peut qu'accroître encore la demande. Imaginez que 55 000 musées sont encore en construction aujourd'hui dans le monde.

Tout cela me fait dire de manière, certes un peu familière, que si l'on sait acheter, le marché de l'art est aujourd'hui le seul d'où l'on sort intact, sans être rincé. En outre, comme je le disais récemment à mon ami Bernard Arnault, un coefficient de vétusté s'applique sur le champ au sac que vous venez d'acheter dans une boutique de luxe. Contrairement à l'œuvre d'art de qualité, au rendement assuré par un coefficient immédiat de bonification. »

Encore faut-il savoir acheter, éviter de se laisser séduire par les effets de mode…

« Rien de plus facile à une époque où les gens disposent, avec Artprice, des mêmes outils que le marché boursier[1]. Ipad en main, vous avez vite fait de vérifier si le prix du tableau convoité dans une galerie, correspond à sa valeur réelle sur le marché de l'art. Une valeur attestée par le système de cotation scientifique que nous avons mis en place pour assurer la traçabilité de 108 millions d'œuvres d'art.

Cette traçabilité, c'est le résultat de vingt ans de travaux de gestion de données artistiques. Historiens de l'art et scientifiques ont passé au crible tous les livres de cotations de grandes maisons d'édition dont j'ai racheté les fonds, depuis les années 90 aux quatre coins du monde, avant de mettre au point un système d'évaluation des œuvres d'art à partir de la méthode des ventes répétées.

Si vous cherchez, par exemple, la cote d'une sculpture d'Arman, vous en retrouverez la trace trente ans durant, chez de nombreuses maisons de vente aux enchères, de Trajan à Sotheby's et Christies, en passant par Artcurial. Ce suivi dans le temps de l'évolution du prix de l'oeuvre donne un base scientifique à sa cotation chez Artprice. »

(1) Accès à la cote des artistes (20€ par jour ou 99€/119€ par an) sur le site www.artprice.com.

En dehors de sa valeur, dûment vérifiée, quels autres critères l'œuvre d'art doit-elle respecter ?

« Avant d'acquérir une œuvre d'art, il faut naturellement s'assurer de sa qualité, étayée par un bon catalogue raisonné, s'informer sur l'évolution du chiffre d'affaires de l'artiste, sur son taux d'invendus en salles des ventes, son classement à partir de son chiffre d'affaires, parmi les autres artistes. Le volume des transactions à l'étranger est un autre critère important : un artiste qui sort de son pays mérite un bon point supplémentaire. »

Quel est le segment le plus porteur ?

« Sans aucun doute l'art contemporain. Longtemps considéré comme un enfant maudit, l'art contemporain a gagné cette année son premier milliard. L'art moderne apparaît quant à lui en régression de 9 %, alors que l'art contemporain s'envole à plus de 15 %. N'en cherchons pas la raison dans une explosion des ventes, mais plutôt dans la collection de records qui dopent le marché haut de gamme. C'est ainsi qu'une dizaine de coups de marteau ont consacré les trois artistes les plus chers de l'année, Jean-Michel Basquiat, Jeff Koons et Peter Doig.

Les plus grands maîtres de l'art moderne se sont laissés devancer, cette année, par les ténors contemporains : la meilleure adjudication de Basquiat a battu celle de Monet ou de Picasso, les Tulips de Jeff Koons valent trois fois plus cher qu'un bronze de Giacometti … Et voilà qu'une toile de Peter Doig devance de 2,7M€, le plus joli coup de marteau de Salvador Dali ! »

(2) Voir l'Opus IX de la Demeure du Chaos/Révélation, paru en mars 2013. Ce livre de 504 pages réunit des archives et images inédites révélant les entrailles de la Demeure du Chaos.

La Demeure du Chaos

la « Factory » du 21ème siècle

Chef d'entreprise et sculpteur, le fondateur du Groupe Serveur et d'Artprice s'investit dès 1987, dans la Biennale d'Art Contemporain de Lyon « *Partage d'Exotisme* ». Le leader mondial de l'information sur le marché de l'art projette ensuite d'ouvrir un musée d'art contemporain abritant ses propres œuvres et sa collection privée : « *Nous commencions à ressembler à une famille bourgeoise californienne, il était temps d'opter pour un plan B* », s'amuse Thierry Ehrmann en évoquant la genèse de La Demeure du Chaos.

Les 9000 mètres carrés du vaste Domaine de la Source où vit et travaille Thierry Ehrmann deviennent en 1999 « *le champ de tous les possibles* », écrit la critique d'art Hauviette Bethemont[2]. Taillées dans d'énormes blocs d'acier, des sculptures monumentales côtoient un tunnelier de métro et des pièces de sous-marins dans ce musée qui offre à nos regards tout ce que dissimulent les classiques salles d'exposition.

Nous inviter à découvrir de l'art en train de se faire, des créations vécues au jour le jour au rythme de l'énergie pure qui les a inspirées, telle est l'originalité de cette nouvelle version de la Factory. A l'instar d'Andy Warhol, Thierry Ehrmann invente tous les jours de nouvelles connexions, d'une école artistique à l'autre, d'un pays et d'une actualité à l'autre. Avec plus de 4509 œuvres pour refléter « *notre siècle tragique et somptueux* » et 135 000 visiteurs pour découvrir chaque année, selon le New York Times, « *l'une des aventures artistiques les plus fortes du XXIème siècle* ».

Demeure du Chaos
Domaine de la Source
69270 Saint-Romain-au-Mont-d'Or

www.abodeofchaos.org

JEAN GIGNOUX
DIRECTEUR RÉGIONAL DE CAFPI

Envie d'investir dans l'immobilier, de monter un dossier solide afin de convaincre les banques et d'emprunter aux meilleures conditions ? C'est tout le rôle du courtier qui vous permet de trouver la solution qui vous convient et la garantie du meilleur rapport qualité/prix. Un métier encore trop méconnu… Jean Gignoux, directeur régional de Cafpi, leader national du courtage répond à nos questions.

Un petit mot sur votre parcours ?

« Ancien cadre bancaire à Nice, je travaillai avec CAFPI qui était à l'époque un apporteur d'affaires. Lorsqu'ils m'ont proposé d'ouvrir une agence sur la région lyonnaise je n'ai pas hésité. C'était un beau challenge et j'étais ravi de revenir à Lyon, ma ville d'origine. J'ai démarré mon activité en 1988. Nous étions 3 aujourd'hui nous avons 2 agences à Lyon qui comptent 25 personnes et Cafpi est présent à St Etienne, Clermont Ferrand, Annecy, Grenoble, Bourg en Bresse,Bourgoin Jallieu, Le Chambon sur Lignon et bientôt St Genis Laval. »

En quoi consiste le métier de courtier ?

« Le courtier met en relation le client emprunteur qui a un projet immobilier et les banques. Son rôle est de trouver le meilleur rapport qualité/prix. Nous ne sommes pas des « chasseurs de taux » mais cherchons la solution idéale. Nous tenons compte de différents critères, le taux fixe ou variable, les assurances, les frais annexes, le fonctionnement du crédit, sa souplesse… Il y a un vrai décryptage des offres bancaires à faire ! C'est un vrai gain de temps et de tranquillité pour nos clients. Nous le déchargeons et apportons notre savoir-faire en tant que professionnels du financement immobilier. Nous sommes force de proposition, de négociation auprès des banques, et les réponses apportées sont sur-mesure, traitées au cas par cas. »

Le courtage a-t-il évolué ?

« Oui énormément. Cafpi est créateur de ce métier en France depuis 1971. A ces débuts le courtage était une petite niche, aujourd'hui il concerne 25 % du marché du prêt immobilier. La concurrence a boosté l'activité et la disparition d'établissements spécialisés a contribué également à son développement. Malgré cela, nous sommes très en retard par rapport aux autres pays européens où le courtage concerne 50 % du marché voir prés de70% dans les pays anglo saxons. Il y a encore beaucoup de marge ! »

L'année 2013 a été particulièrement bonne. Comment expliquer ces résultats ?

« Le courtage prend des parts de marché, aidé par le rachat de prêts. Les taux ont été historiquement bas début 2013 ce qui a entrainé de nombreuses renégociations de crédits. Le niveau des taux a permis de maintenir une certaine activité. »

Comment se présente l'année 2014 ?

« Bien ! Il ne devrait pas y avoir de grosses modifications dans les taux et le marché immobilier repart un peu. Reste un manque de produits. Le centre ville a arrêté de monter, on assiste à une certaine stabilité des prix et des taux. Le second semestre de l'année devrait être meilleur que le premier compte tenu des élections municipales et européennes à venir qui freinent toujours un peu l'activité. »

Le comportement des banques a-t-il évolué en matière de prêts ?

« Non pas vraiment. Elles ont effectivement resserré leurs critères mais avant tout pour des raisons liées à leurs propres problèmes de refinancement. Elles sont plus restrictives sur les durées , elles privilégient les durées de 20 ans et moins et demandent davantage d'apports. Mais il n'est pas plus difficile d'emprunter aujourd'hui qu'il a quelques années du moment que le dossier est correct. »

Cafpi est n°1 du courtage en France. Les raisons de ce succès ?

« Notre savoir faire et notre notoriété. Cafpi existe depuis 1971 et nous sommes implantés dans la région depuis 1988 avec 10 agences régionales et près de 50 personnes. Notre expérience et notre force nous permet d'avoir des accords avec la quasi-totalité des intervenants bancaires et de connaitre au mieux le marché. Le courtage est devenu un élément incontournable du marché et nous sommes des spécialistes… Indispensables ! »

Un dernier mot sur les taux ?

« Ils sont historiquement bas… Il faut en profiter ! Ils se situent autour de 2,70% sur 15 ans et 3,40% sur 25 ans. Sauf évènement majeur cela ne devrait pas bouger. »

© photick1 - Fotolia.com

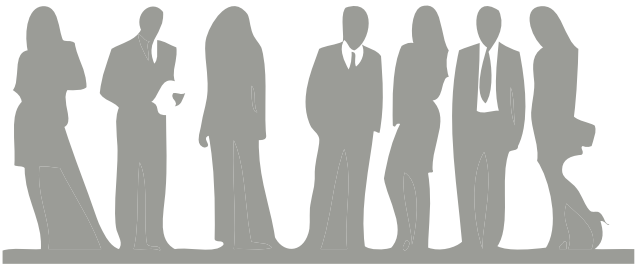
REZOXIMO
EN PLEIN ESSOR

De 2010 à 2013, le marché de l'immobilier a vu ses chiffres baisser d'environ 20% par an. Dans le même temps, REZOXIMO (www.rezoximo.com) ne cesse de prendre des parts de marché. Au bout de quatre ans d'existence, le rythme est d'une vente par jour en moyenne (plus de 300 actes signés en 2013).

propos recueillis auprès de Gilles LAKAJZEN,
fondateur du groupe REZOXIMO

REZOXIMO fait partie de la nouvelle génération d'agences immobilières qui a choisi comme vitrine le Web à la place des boutiques traditionnelles.
En 2013, sur l'année civile nous avons encaissé près de 2 900 000 € de commissions d'agences avec une moyenne supérieure à 9 700 € par vente.

Durant cette même année, REZOXIMO a décidé de ralentir le rythme de ses recrutements afin d'organiser son futur développement dans des conditions optimales. La disponibilité de la direction du réseau envers ses mandataires a payé, puisqu' à effectif constant, nous avons réalisé une augmentation de chiffre d'affaires de 40% entre 2012 et 2013.



La politique extrêmement sélective de recrutement qui fait depuis le premier jour partie intégrante de l'ADN de REZOXIMO, reste présente au quotidien puisque nous sommes le seul réseau d'immobilier à domicile qui refuse actuellement une moyenne de 100 candidats chaque mois. Priorité est donc donnée à l'efficacité et au professionnalisme.

Notre volonté de ralentir le recrutement en 2013 ne représente en aucun cas une inertie de notre réseau puisque nous n'avons cessé tout au long de cette année d'améliorer notre outil de travail, en y apportant de nouvelles solutions technologiques, afin d'une part de fidéliser nos mandataires mais surtout de proposer à nos clients un service de qualité qu'ils sont en droit d'exiger.

Fort de ses bons résultats, REZOXIMO aborde donc en ce début d'année 2014 une nouvelle étape basée sur deux axes principaux. Le premier, accentuer notre rythme de recrutement de mandataires en proposant à certains candidats un parcours de formation associant le présentiel et le e-learning. Le second axe découle naturellement de notre activité en pleine croissance, à savoir la vente de programmes immobiliers neufs, que ce soit en résidence principale, en investissement locatif ou alors en défiscalisation. Ce secteur représente aujourd'hui 20% de la production globale de REZOXIMO. Afin de doubler ce score, nous allons procéder au recrutement de vendeurs spécialisés dans la VEFA. Cette seconde étape devrait nous permettre de tripler nos effectifs dans un délai de 24 mois.

Le groupe s'est également étoffé puisque durant l'été 2013 une filiale a vu le jour, CREDIREZO (www.credirezo.com). Cette nouvelle SAS est enregistrée auprès de l'ORIAS au titre de courtier en opérations de banque et en services de paiement (COBSP) avec pour objet la recherche de financement immobilier pour le compte de particuliers, de professionnels de l'immobilier, de CGP... CREDIREZO intervient également pour l'obtention de prêts personnels, pour le regroupement de crédits, les financements et conseils auprès des entreprises sans oublier les assurances attachées aux crédits immobiliers. CREDIREZO aura pour 2014 un objectif double : obtenir de nombreux prêts pour ses clients et partenaires ainsi que développer un petit réseau de courtiers indépendants regroupés sous notre enseigne.

REZOXIMO.com
Les Pros en rése@u

© goodluz - Fotolia.com

Sites d'informations

Si vous êtes un(e) professionnel(le) de l'immobilier, si votre expérience dans ce domaine n'est pas significative mais que votre carrière ou votre cursus vous laisse penser que vos compétences sont suffisantes rendez-vous sur notre site d'information www.rezoximo-recrutement.com.

Si vous êtes intéressé(e) par le courtage en financement, rendez-vous sur notre site www.credirezo.com

LA NOUVELLE « NOUVELLE PROPRIÉTÉ VACANCES » !!! OU LA COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE DE TOURISME (CRT)

Commercialisée cet hiver à La Plagne par Terrésens, le concept des Copropriétés Résidentielles de Tourisme (CRT) propose un mix pertinent entre copropriété classique et gérée.

Propos recueillis par Jocelyne Vidal

«Rien ne se perd, rien ne se crée, tout se transforme…». La maxime de Lavoisier pourrait aisément s'appliquer à l'immobilier en général et à la notion de *« nouvelle propriété »* de vacances, en particulier.

« Cette notion de nouvelle propriété nous ramène aux années 70 », précise Géraud Cornillon. *« On se souvient que Gérard Brémond, Président - fondateur du groupe Pierre et Vacances, a créé sa société en 1967, à partir d'un nouveau concept de synergie entre l'immobilier et le tourisme »,* poursuit le Président de Terrésens.

La renaissance d'une « nouvelle propriété » de vacances

Développée avec la création de la station de ski d'Avoriaz, en Haute-Savoie, la notion de « nouvelle propriété de vacances » est apparue à une époque où le concept des résidences de tourisme au sens juridico – administratif actuel, n'existait pas encore. On se contentait alors de la mise en gestion des appartements par le biais d'un mandat spécifique.

De 1990 à 2010, le modèle de la nouvelle propriété de vacances a connu un fort développement. Ces vingt ans de succès ont eu pour apogée la création de résidences de tourisme, sur la base de systèmes juridico – défiscalisants. Les exploitants - gestionnaires de ces nouvelles résidences signent alors un bail commercial avec les propriétaires auxquels ils garantissent un loyer fixe.

L'objectif : pallier les incertitudes des investisseurs

Dans sa globalité, le modèle des résidences de tourisme a bien fonctionné. Les loyers ont été correctement versés aux propriétaires, même si la défaillance de certains gestionnaires a pu générer parfois quelques suspicions auprès des investisseurs.

Afin de pallier ces incertitudes, le groupe Terrésens se lance dans le développement de petits programmes proposés en copropriété traditionnelle ou gérée, à travers le nouveau concept de Copropriétés Résidentielles de Tourisme ».

Trois questions à Géraud Cornillon

Président de Terrésens

Qu'est-ce qu'une Copropriété Résidentielle de Tourisme ?

« Il s'agit d'une copropriété traditionnelle située dans un lieu touristique, à la mer, à la montagne ou en centre ville. Elle se situe dans un immeuble classique, sans piscine ni parties communes, mais possède un local permettant d'assurer un service de conciergerie.

Plus concrètement, nous nous adressons à des investisseurs en quête de résidences secondaires et conscients du fait qu'ils ne vont l'occuper que quelques semaines par an. Ils recherchent donc un mix entre le moyen de rentabiliser leur investissement et la possibilité de profiter de leur résidence secondaire.

Un service de conciergerie, d'accueil et de pré-réservation de forfaits et de location de skis leur est proposé. Des services de ménage et d'entretien du linge permettent aux copropriétaires de ces résidences de bénéficier de tous les avantages d'un hôtel, les contraintes en moins.

Durant les périodes d'absence des copropriétaires, nous leur proposons d'assurer la gestion locative de leurs biens dont ils pourront ainsi tirer des revenus financiers. Selon le temps de mise à disposition de leur appartement, la rentabilité annuelle, avant toute fiscalité, pourra varier de 3 à 6% pour 300 000€ d'investissement. »

Quels avantages représente l'investissement dans une Copropriété Résidentielle de Tourisme, pour un particulier et pour un promoteur ?

« Tous deux en retireront de nombreux avantages. Ils se situent à deux niveaux pour le particulier : d'une part, la signature d'un mandat de gestion avec Terrésens leur permet, sous réserve d'un certain nombre d'obligations, de bénéficier de la récupération de la TVA sur le prix de leur appartement, soit 20% en janvier 2014.

D'autre part, un mécanisme d'amortissement du bien permet au particulier de se créer des revenus non imposables durant plus de quinze ans. Afin de sécuriser ce montage juridico-fiscal, Terrésens a mis en place un partenariat avec le cabinet d'avocats Rivière, spécialiste en la matière à Bordeaux.

La Copropriété Résidentielle de Tourisme ouvre également de nouveaux débouchés à nos promoteurs partenaires. Des petits programmes de 20 à 30 lots donnant ainsi à leurs clients la possibilité d'investir dans une résidence principale ou secondaire classique en formule TTC ou Hors Taxe s'ils optent pour la mise en gestion de leur bien.

Le concept de la Copropriété Résidentielle de Tourisme évite par ailleurs aux promoteurs de subir les contraintes des surfaces minimales à respecter pour amortir le coût des parties communes dans les résidences gérées. »

Résidence Diamant des Neiges

Parlons de vos projets pour 2014-2015

« Nous lançons cet hiver la commercialisation du Diamant des Neiges à La Plagne. Les travaux s'engageront en mai 2014 pour la livraison à l'été 2015, de cette copropriété très haut de gamme de 19 appartements, située sur les pistes de La Plagne 1800. Nous envisageons la construction d'autres petits programmes en bord de mer et en centre-ville. Le service Développement de Terrésens, en la personne de Charlotte Boury, se tient à la disposition des promoteurs qui auraient des projets correspondant aux critères de la Copropriété Résidentielle de Tourisme. »

CONTACT

Terrésens - Service Développement
10, rue de la Charité 69002 Lyon
Tél. 04 72 14 66 55

www.terresens.com

OLIVIER BONNEAU

CABINET D'AVOCATS RIVIÈRE, MORLON & ASSOCIÉS

Olivier Bonneau est docteur en droit et responsable du département de droit public du cabinet Rivière, Morlon & Associés. Avec son équipe il conseille des collectivités publiques (comme notamment différentes communautés urbaines) pour mettre en œuvre les réformes récentes en droit de l'urbanisme et de l'environnement, comme les institutions privées, pour les aider à appréhender de manière opérationnelle les documents d'urbanisme.

par Jocelyne Vidal

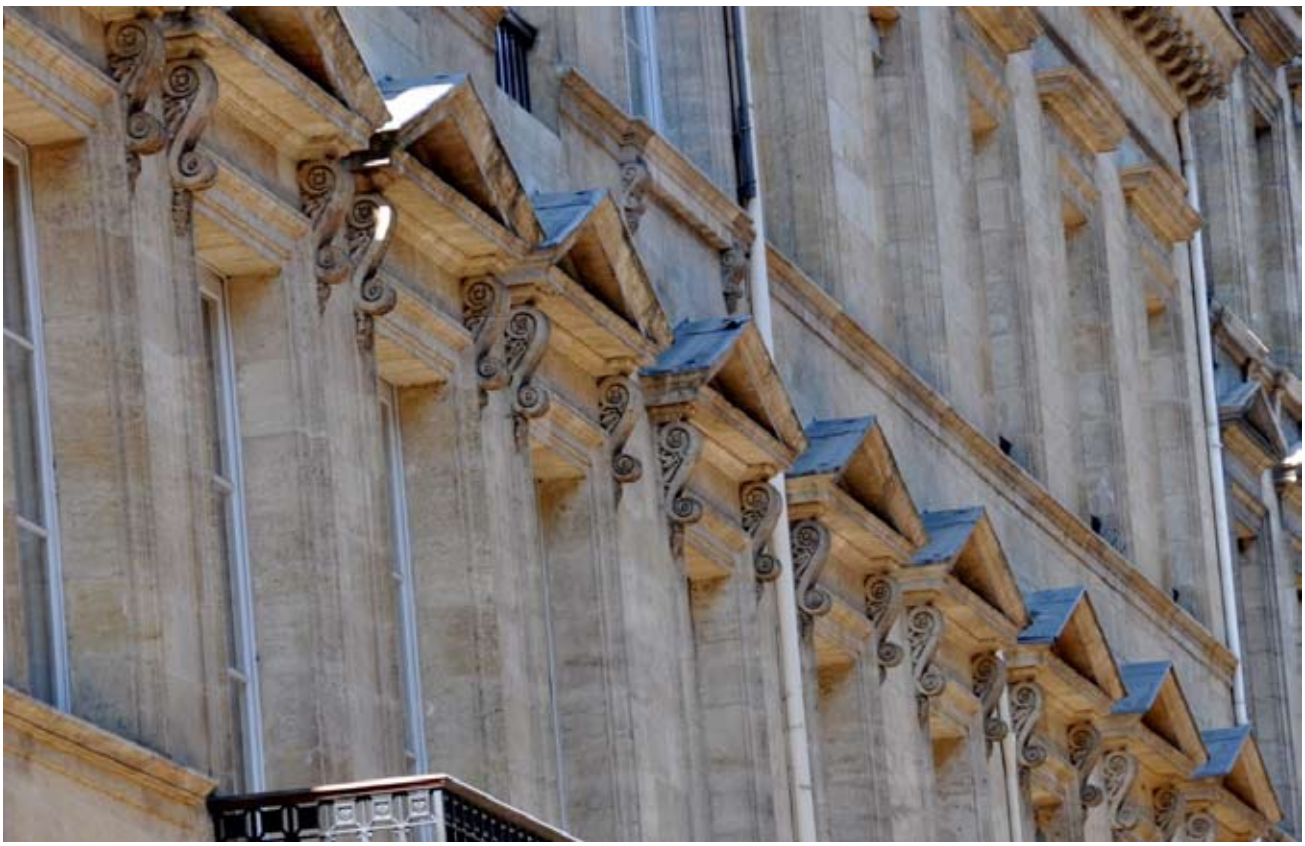
Olivier BONNEAU

Ce que l'on appelé la loi « Grenelle 2 de l'environnement » a-t-elle fait réellement changer les choses en matière de planification locale de l'urbanisme ?

« Certains ont parlé d'un « détricotage » du Grenelle 2 de l'environnement. Cette tendance à amoindrir les objectifs initiaux très ambitieux de ce texte doit être fortement relativisée pour les obligations des collectivités territoriales lorsqu'elles établissent leur plan local d'urbanisme (PLU). En effet, pour vous donner un exemple parlant, j'aimerais vous parler d'une révolution passée un peu inaperçue, même pour les auteurs de la loi du 12 juillet 2010. Pour les communes et intercommunalités de plus de 50 000 habitants : il convient désormais que le PLU respecte le « PCET », c'est-à-dire, le plan climat énergie territorial.

Ce nouveau document programmatique définit de manière précise les moyens pour les collectivités de plus de 50 000 habitants d'atteindre une réduction des émissions de gaz à effet de serre en respectant les objectifs fixés par l'Union européenne (réduction de facteur 2 en 2020, et de facteur 4 en 2050). Le PLU doit donc favoriser, ou, à tout le moins, ne pas s'opposer à la réduction des émissions de GES. »

Rivière Morlon & Associés
AVOCATS



Mais les PCET ne sont-ils pas une simple déclaration d'intention sans effet concret ?

« Au contraire, vu le lien établi entre les PLU et les PCET, et compte tenu de la « part de responsabilité » des domaines dans lequel le PLU doit réglementer (localisation des nouvelles zones constructibles, dimension et apparence des constructions, possibilités d'évolution du bâti existant), ce dernier doit évidemment intégrer dans « son ADN » les objectifs parfois très précis fixés par les PCET (amélioration de l'efficacité énergétique du bâti, réduction des surfaces construites et des distances de déplacement, etc.). La position de notre cabinet d'avocats est qu'il ne s'agit pas d'un vœu pieux, car l'obligation pour le PLU de respecter le PCET peut à notre avis être fermement sanctionnée devant le tribunal administratif local. L'action administrative est donc assez fermement orientée vers la promotion du développement durable puisque l'annulation d'un PLU peut retarder de plusieurs années la mise en œuvre d'opérations immobilières décidées par la collectivité ».

D'après vous donc, des PLU pourraient donc être annulés pour absence de respect des obligations de réduire les émissions de gaz à effet de serre ?

« Oui, et ce d'autant plus lorsqu'une intercommunalité compétente pour élaborer un PLU l'est également en matière d'organisation des transports et de planification du logement en raison de l'effet de ces politiques sur les émissions de GES. La loi Grenelle 2 impose dans ce cas que le PLU porte, non seulement sur l'urbanisme, mais aussi les transports et le logement. On parle de « PLU 3 en 1 ». Dans ce cas particulier, l'intercommunalité doit obligatoirement établir une politique cohérente à travers un seul document, le PLU, entre toutes ces politiques autrefois sectorielles et assez indépendantes (autrefois traduite dans des documents particuliers, les PDU et PLH). Le PLU devient donc nécessairement un, si ce n'est le, document essentiel de gestion des politiques publiques territoriales. »

Hervé GAYMARD

PARLONS ENVIRONNEMENT
AVEC HERVÉ GAYMARD

« Avant d'examiner les orientations du budget, on parle d'abord d'environnement », **déclare Hervé Gaymard. Ancien Ministre de l'Economie et des Finances, le député et président du Conseil Général de la Savoie a proposé à l'Assemblée Nationale, un projet de réhabilitation de l'immobilier de loisir. Dix ans avant la mise en service du Lyon – Turin, le département pionnier de la politique environnementale a fait, de la Tarentaise, le laboratoire des stations de ski du futur.**

par Jocelyne Vidal

« Penser global, agir local », cette devise de René Dubos est-elle toujours d'actualité pour vous ? Quelle est votre vision du développement durable ?

« Ma vision se fonde sur la réalité du développement durable dans un territoire qui en a intégré depuis longtemps les préoccupations. Riche de sites naturels remarquables, des montagnes, des lacs, des vignobles et des vergers que tous les savoyards respectent depuis des générations, la Savoie est une terre de transit traversée par des cols, des tunnels ferroviaires et routiers. Sa position stratégique, au cœur du sud de l'Europe lui confère autant d'avantages que de contraintes en matière de circulation.

Sur le plan économique, il a également fallu respecter l'harmonie avec la nature. L'agriculture, par exemple, a toujours été extensive et durable : les cultivateurs ne se contentent pas de produire, ils entretiennent le paysage et concentrent leurs efforts sur des produits de qualité, tels les fromages de Beaufort, la tome des Bauges, le Reblochon… Ce respect de l'environnement se retrouve aussi dans le secteur du tourisme avec autant de lits touristiques que d'habitants permanents, en Tarentaise, Maurienne, Beaufortain et Val d'Arly.

Dans le domaine industriel, d'énormes investissements ont limité la pollution des usines en Savoie. Cela montre que nous avons toujours été confrontés à la problématique du développement durable dans un département qui est par ailleurs, avec les barrages de Roselend, de Tignes, de La Coche, de Bissorte, et tant d'autres, le premier département hydroélectrique de France. »

Quels sont aujourd'hui les grands axes de votre politique de développement durable ?

« Michel Barnier a lancé, en 1989, la première politique environnementale sous le label « La Savoie signe nature ». Nous avons éradiqué les points noirs environnementaux et paysagers–décharges sauvages et transformateurs électriques. Nous avons également lancé un vaste programme d'assainissement pour l'eau, à commencer par le lac du Bourget, et en aidant les communes pour l'épuration. Ce qui a permis la mise en valeur de nos grands sites naturels et patrimoniaux. Ajoutons l'adoption, en juin dernier, du Plan Climat Energie Territorial[1], outil opérationnel pour la mise en application des orientations internationales et nationales de lutte contre le changement climatique, pour illustrer les grands axes d'une politique qui pourrait se définir en une phrase : « C'est l'environnement qui doit guider nos choix budgétaires ».

Parlez-nous de vos priorités en la matière

« Le développement durable s'applique à chacune de nos politiques, notamment en matière de bâtiments publics et sociaux : les collèges ont été progressivement mis aux normes thermiques, nous finançons l'isolation de logements sociaux pour diminuer la consommation énergétique et alléger ainsi les charges des locataires.

Par ailleurs, notre politique routière nous amène à utiliser pour la réfection des routes, des déchets industriels inertes, tel le mâchefer des aciéries d'Ugine. Autres exemples de recyclage : de vieux pneus nous permettent de protéger nos axes routiers contre les chutes de rochers et des résidus de l'usine Métaux Spéciaux nous font faire des économies de salage des routes.

Destiné à favoriser les transports doux, un réseau de véloroute va couvrir l'ensemble du territoire départemental, doté d'aires de covoiturage. Par ailleurs, un certain nombre d'aides aux communes sont « verdies », pour prendre en compte l'environnement. Nous avons également soutenu le projet de ferroutage Lyon-Turin qui évitera de faire circuler trop de camions sur nos routes. (NDLR : La nouvelle ligne aura, en effet, pour objectif de transférer tous les ans l'équivalent d'un million de camions sur des trains). »

Sur fond de crise économique et d'opposition des mouvements écologistes italiens, quelles sont selon vous, les perspectives de mise en service de la ligne Lyon-Turin ?

« Au sommet de Turin de 2001, nous avions convaincu Jacques Chirac d'obtenir que le chantier s'achève en 2012… Il faut donc être humble ! Le 19ème siècle aura été marqué par le chantier du tunnel ferroviaire du Mont Cenis, débuté avant l'invention du compresseur, le 20ème siècle par l'ouverture du tunnel routier du Fréjus en Maurienne, et du Mont Blanc dans la vallée de l'Arve. La liaison ferroviaire Lyon-Turin s'annonce lui, comme l'un des plus grands chantiers du 21ème siècle. Il est certes paradoxal que ce projet, né de préoccupations environnementales, rencontre de farouches opposants parmi les écologistes italiens. Il n'en demeure pas moins que les présidents des deux pays ont adopté le traité international qui permet d'engager dans un premier temps - entre fin 2015 et début 2016- 1,3 milliards d'euros de travaux dans la dernière galerie de reconnaissance de Saint-Martin- la- Porte, en Maurienne. Les travaux de creusement au tunnelier, de 57 kms de terre sous les Alpes, pourront démarrer ensuite, avec une perspective de mise en service à l'horizon 2023. »

(1) Voir le site www.cg73.fr

Comment l'immobilier de montagne pourrait-il mieux intégrer les exigences du développement durable ?

« Considérons les trois critères de quantité, de qualité et de conception architecturale. Pour le premier, il est évident que l'on ne va pas construire autant, dans les années qui viennent, qu'au cours de la dernière décennie. Il serait d'ailleurs tout aussi stupide de dire que l'on ne construira plus un mètre carré. La vérité se situe entre les deux. Il faut continuer à construire de façon raisonnée et se préoccuper de réhabiliter l'immobilier de loisir existant, comme je l'ai proposé à l'Assemblée Nationale en septembre dernier, lors de l'examen du texte présenté par Cécile Duflot sur l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Mieux vaut favoriser la construction d'hôtels, de villages et clubs de vacances habitables à l'année, plutôt que celle de chalets particuliers qui gaspillent beaucoup d'espace. Ces recommandations sont mises en œuvre par le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de Tarentaise, un vrai laboratoire de l'habitat et de l'environnement du futur, vu sa concentration du plus grand nombre de stations de ski d'altitude, notamment Val d'Isère, Tignes, La Plagne, Les Arcs et Val Thorens.

Hervé GAYMARD

En ce qui concerne le second critère de qualité, il va de pair avec le respect des normes environnementales pour l'ensemble des logements. Quant au troisième critère de conception architecturale, il s'est concrétisé en Savoie, par la mise en place de sept chartes architecturales et paysagères pour chacun des territoires du département. En partenariat avec le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), un service de consultance architecturale est mis à la disposition des particuliers. Ce vademecum de l'architecture liée à l'histoire, au patrimoine de chaque massif, va fonder une nouvelle conduite urbanistique.

En Savoie, nous avons des stations – villages, telles Arêches ou Crest Voland et des stations intégrées comme Les Ménuires, Val Thorens et La Toussuire. Ces dernières ont beaucoup été critiquées dans les années 70. Pourtant, la concentration de l'habitat dans les stations intégrées construites en altitude a eu le mérite de préserver des espaces vierges remarquables. Chacun a pu en prendre conscience lors de l'exposition récemment consacrée à Charlotte Perriand au Centre Pompidou. Un montage photographique montrait que si la station des Arcs avait été construite à la manière de Megève en France ou de Verbier en Suisse, la montagne aurait été complètement mitée par les constructions et les routes d'accès. Ces stations de « troisième génération » ont donc permis de garder des espaces vierges qu'il faut respecter.

Réhabiliter l'immobilier de loisir

La réhabilitation de l'immobilier de loisir s'impose à la fois pour relancer l'activité des artisans du bâtiment et pour respecter les exigences du développement durable, déclarait récemment Hervé Gaymard, en appelant l'attention de la Ministre Cécile Duflot sur l'érosion constante de l'hébergement professionnel, autrement dit des « lits chauds » - hôtels, résidences de tourisme, clubs ou villages de vacances, au profit des « lits froids » de locations aléatoires. La baisse d'activité, de 3 à 5% par an, de l'hébergement professionnel étant à peine compensée par les constructions nouvelles, il est urgent pour Hervé Gaymard de remédier à cette érosion destructrice d'emplois.

Le député et président du Conseil Général de la Savoie propose donc une stratégie en trois axes pour réhabiliter l'immobilier de loisir. Le premier consisterait à pérenniser le parc marchand en expérimentant l'allègement fiscal pour les propriétaires loueurs, en favorisant la transmission familiale des hôtels existants et en décrétant une pause sur les normes. Le deuxième axe viserait la fluidification de la rénovation immobilière en généralisant l'octroi de surfaces supplémentaires de plancher pour faciliter l'autofinancement de la rénovation. Un troisième axe d'intervention pourrait substituer progressivement de la rénovation à la construction de lits neufs, tout en favorisant la construction de résidences locatives à fort rendement.

INVESTIR AUX MÉNUIRES

À PARTIR DE 150 000 € H.T(1)

Le cœur des loges

RÉSIDENCE DE TOURISME DE PRESTIGE

Devenez propriétaire au coeur des «3 vallées»

Située à Saint Martin de Belleville, à deux pas des Ménuires , ce programme vous invite à rejoindre les trois vallées skis aux pieds. La résidence prestige «le coeur des loges» est composée de 124 appartements aux prestations haut de gamme du T2 au T5 cabine, au prix de vente moyen de 5 050 € H.T le m².

Coup de coeur assuré pour cette résidence de tourisme dont la date prévisionnelle de livraison est fixée en décembre 2015.

- Votre appartement au pied des pistes
- Avantages fiscaux de la loi Censi-Bouvard(2)
- Économisez 20% de TVA dès l'achat(3)
- Loyers garantis par bail sans souci de gestion(4)

PREMIER PROGRAMME EN FRANCE, bénéficiant d'une garantie par caution bancaire locative(5)

(1) Lot n°A 311 - T2 sur prix de l'appartement seul H.T.
(2) 11% du montant immobilier H.T plafonné à 300 000€ soit jusqu'à 3 666€ de réduction d'impôt/an sur 9 ans
(3) Article 261.D4 du CGI
(4) Par le gestionnaire exploitant suivant le bail commercial
(5) caution équivalente à 1 an de loyer glissant sur 11 ans

Commercialisation

GROUPE TERR SENS
L'investissement durable & responsable

Pour tous renseignements / Appel gratuit depuis un poste fixe

N°Vert 0 800 880 880

contact@terresens.com / www.terresens.com

Réalisation

EIFFAGE IMMOBILIER

JEAN-PAUL GAYOT
SOUVENIR DE NOTAIRE…

Jean-Paul Gayot, auteur prolifique et bien connu des lecteurs de *« Lien Social »* nous offira bientôt un nouveau livre : *« Fission »*, prévu début 2014.

« La secrétaire m'avait annoncé une consultation pour un éventuel contrat de mariage. Quelle ne fut pas ma surprise lorsque je fis entrer un couple de personnes âgées. Souriants, presque amusés de deviner ma surprise en les faisant entrer dans mon bureau, ils me dévoilèrent leur âge, plus de 70 ans, et me révélèrent qu'en fait ils vivaient ensemble, en concubinage non déclaré, depuis plus de cinquante ans...

Je me risquais à leur demander pourquoi ils souhaitaient rejoindre la cohorte des couples mariés alors qu'ils avaient si superbement franchi le cap de l'âge où bien souvent on vient me voir pour mettre en place une procédure de divorce à l'amiable.

La raison en était simple. Monsieur Durant avait été victime d'un infarctus dont il s'était remis après une période douloureuse et angoissante pour sa compagne. En effet, lorsqu'il avait fallu prendre une décision pour les soins, le médecin avait expliqué à Madame Dupond qu'il ne pouvait recueillir son accord sur les soins envisagés car elle n'était légalement pas reconnue comme sa compagne. Il fallait donc l'avis de la famille. En l'occurrence des enfants, s'il y en avait. Or, le fils, éloigné avec lequel il avait perdu tout contact, ne pouvait être joint facilement.

Tout s'était heureusement bien terminé, mais cette anicroche les avait décidés à envisager le mariage. Ils venaient donc pour régulariser un contrat et écouter les conseils d'un notaire. Un mariage forcé en quelque sorte !

Dans leur cas, le régime de la séparation de biens semblait s'imposer. Aussitôt dit, aussitôt fait, ils régularisèrent le contrat, me remercièrent et me confirmèrent qu'ils allaient se marier dans les plus brefs délais. Je leur conseillai évidemment de revenir me voir pour régulariser une donation entre époux, ce qu'ils firent quelques semaines plus tard. Ils me confièrent lors de leur seconde visite qu'ils éprouvaient un curieux sentiment sous leur nouveau statut marital. Ils ne savaient dire exactement pourquoi…

Le temps passa et je les oubliai, même si leur visite était bien restée dans ma mémoire car le couple était sympathique, jusqu'à ce que ma secrétaire me passe au téléphone une femme, Madame Durant. Ce nom ne me dit rien sur l'instant. Madame Durant se rappela à ma mémoire « Vous savez bien, vous nous aviez reçus pour un contrat de mariage, nous vivions en concubinage depuis très longtemps… » « Ah oui, je me souviens. Vous étiez revenus ensuite pour une donation entre époux. Que puis-je pour vous ? »

Silence, puis une espèce de rire : « Vous allez être surpris, je vous téléphone car nous voudrions divorcer.

Nouveau silence, cette fois de ma part. Puis je lui fis part de mon étonnement et expliquai mon incompréhension. Comment pouvaient-ils divorcer si peu de temps après avoir signé un contrat de mariage et alors qu'ils avaient usé d'une période d'essai tout à fait inhabituelle.

Madame Durant se mit à nouveau à rire et tenta de me rassurer : « Nous voulons divorcer, mais nous vivons toujours ensemble, comprenez-vous ? Nous voulons divorcer parce que nous ne nous sentons pas bien dans le carcan du mariage. Il nous semble que nous ne sommes pas libres ».

« Ah !? Et la donation entre époux ? » « Nous souhaitons, si c'est possible la conserver ».

Et c'est ainsi qu'après les avoir mariés tardivement, je les ai ensuite divorcés dans le cadre d'une convention amiable avec maintien des effets de la donation entre époux.

L'originalité et l'amour revêtent bien des formes. »

120 000 INVESTISSEURS
VOUS ATTENDENT …

Vous recherchez de nouveaux clients pour développer votre portefeuille et accélérer vos ventes à moindre coût ?

Pour recruter vos futurs clients, l'agence **capdecision**, spécialisée en emailing, met à votre disposition son **fichier « spécial investisseurs »** (particuliers et professionnels, sensibles aux produits de placements).

L'atout majeur est que vous ne payez qu'à la performance en fonction du nombre de **leads réellement qualifiés** et de la **quantité maximum que vous avez fixée**.

L'agence possède de sérieuses références parmi lesquelles on peut citer **Cogedim ou, Bouygues Immobilier.**

CARACTÉRISTIQUES DE LA BASE :

VOLUME : 120 000 adresses de particuliers et professionnels

CENTRES D'INTÉRÊT :

- **Immobilier / defiscalisation**
- **Produits d'épargne (placements retraite, assurance vie …)**
- **Forex, bourse …**

CŒUR DE CIBLE : CSP + / ++

L'expertise e-marketing CapDecision

POUR UN DEVIS OU POUR TOUTES AUTRES QUESTIONS, CONTACTEZ …

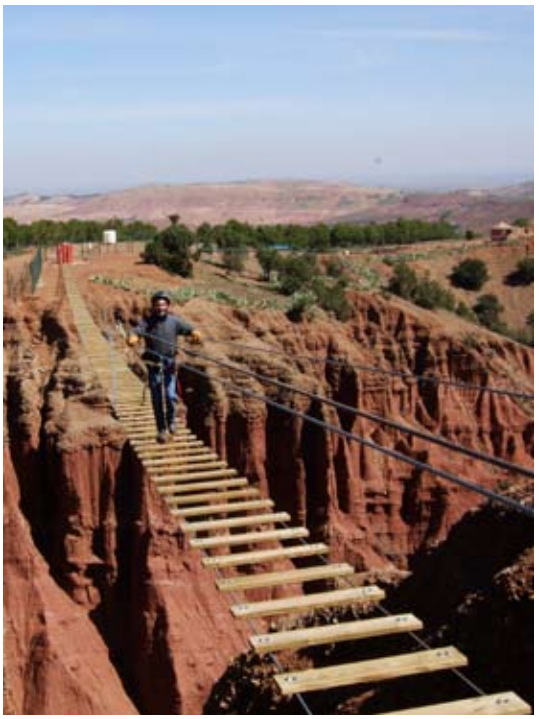
Tél : 01 39 34 95 05
email : commercial@capdecision.fr

LE MAROC
HORS DES SENTIERS BATTUS

En tyrolienne, à pied ou en VTT, le Haut Atlas comme vous ne l'avez jamais vu.

par Jocelyne Vidal

Les Terres d'Amanar dispose d'un espace de jeux entièrement dédié aux enfants à partir de 4 ans. Encadrés par des animateurs, vos enfants pourront jouer à travers divers ateliers : Accro-Park Junior, trampolines, balançoires, toboggans… et pour les plus grands, le parcours de BMX.



Vous avez bouclé le circuit des villes impériales, déniché un riad de rêve à Marrakech, exploré tous les recoins de la médina, admiré les jardins de Majorelle… Et pourtant, vous ne connaissez toujours pas le Maroc si vous n'avez pas séjourné au Domaine des Terres d'Amanar. Pour cela, quittez Marrakech en direction de Taroudant. A trente minutes de « *la perle du Sud* », les premiers contreforts de l'Atlas vous préparent à un bain de nature intacte. Une infinie variété de massifs s'offre à vous. Pelés, boisés, arrondis ou profondément ravinés, ils présentent de saisissants contrastes de couleurs, du sable clair au gris anthracite, en passant par toutes les nuances des ocres.

La plus longue tyrolienne d'Afrique

La tonalité rouge foncée des maisons s'harmonise avec celle des massifs environnants. Au seuil des premières marches du Haut Atlas, une autre surprise de taille vous attend. A 1200 mètres d'altitude, le domaine des Terres d'Amanar réunit, sur 120 hectares, une foule d'activités centrées sur le respect de l'environnement. La plus impressionnante ? Une tyrolienne, la plus longue d'Afrique, vous fait traverser un vertigineux fond de vallée sur plus de 500 mètres…

De belles poussées d'adrénaline vous attendent le lendemain pour une séance d'escalade ou un parcours aérien d'arbre en arbre… Les enfants préféreront dès l'âge de trois ans, les activités ludiques du vaste espace de jeux. Du parcours d'accro- branches aux trampolines, des balançoires aux toboggans, ils s'en donneront à cœur joie. Des ballades à pied ou à VTT ne manqueront pas de séduire toute la famille, invitée à se rafraîchir aux heures les plus chaudes de la journée, dans une piscine turquoise aménagée face à la vallée et à ses douars séculaires.

A la rencontre de la culture berbère

Les douars, petits villages aux fragiles maisons de pisé, témoignent de la sobre architecture des communautés berbères réparties sur l'ensemble de l'Afrique du Nord. Au Maroc, les Berbères représentent les deux tiers de la population du pays et sont les plus anciens habitants.

Un séjour au domaine des Terres d'Amanar est l'occasion rêvée de découvrir la richesse de la culture berbère, à travers l'architecture de pisé et la décoration traditionnelle de l'écolodge où vous séjournerez. Le temps d'un atelier ou d'une exposition, vous admirerez les poteries, nattes et tapis à point noué à haute laine ou à poil court du Moyen et du Haut Atlas.

Un tourisme responsable

Des soirées de chants traditionnels et des cours de cuisine berbère illustrent un peu une démarche de tourisme responsable fondée, au Domaine des Terres d'Amanar, sur la valorisation de la population et du patrimoine local. Le fonctionnement, socialement équitable, du domaine s'appuie sur une gestion rigoureuse et économiquement viable : Terres d'Amanar privilégie l'embauche des villageois des environs et collabore activement avec les coopératives artisanales locales, ce qui permet à 150 familles de vivre sur place.

En s'approvisionnant auprès des cultivateurs des environs, les responsables des deux restaurants des Terres d'Amanar, contribuent également à freiner l'exode rural. Lequel frappe de plus en plus de villages isolés.

Avis aux sportifs : le plus haut sommet d'Afrique du Nord culmine à 4167 mètres et vous offre en deux jours d'excursion - au départ d'Imlil - et huit heures de marche, de splendides panoramas sur le Haut Atlas.

Comptoir des Voyages
2 au 18 rue St Victor 75005 PARIS Tél. : 01 53 10 30 15

www.comptoir.fr

PUMA
SORT SES GRIFFES ÉCOLOGIQUES

Usez et abusez des modèles iconiques de Puma… En les déposant dans une borne de la marque, vous offrez une nouvelle vie aux modèles de la Collection Incycle Automne-Hiver 2013-2014 .

par Jocelyne Vidal

Bénéfices économiques et écologiques vont de pair chez Puma. Créée en 1948 par l'allemand Rudolf Dassler, dont le frère Adolf n'est autre que le fondateur d'Adidas, la marque au félin bondissant est devenue l'un des leaders mondiaux des vêtements et accessoires de sport. Les produits phares de Puma fusionnent de plus en plus avec la mode. Si les marques sport performance et lifestyle ciblent les adeptes du football, de la course à pied, des sports automobiles, du golf et de la voile, des icônes de la mode internationale, tels Alexander Mc Queen, Yasuhiro Mihara et Sergio Rossi signent les collections Sport Fashion du groupe.

Le groupe sort très tôt ses griffes écologiques. Dès 2009, Puma est la première multinationale du sport à s'engager dans le Réseau pour la Neutralité Climatique du Programme des Nations Unies pour l'Environnement. Une initiative éco-responsable saluée en ces termes par Achim Steiner, directeur exécutif du P.N.U. : *« En ralliant le Réseau pour la Neutralité Climatique, Puma montre que le sport s'avère un puissant levier de développement durable dans un monde contraint de limiter les émissions de gaz à effet de serre. Le sport a cette capacité unique de catalyser l'action de millions de personnes, celle des sportifs et des amateurs du monde entier, pour relever les grands défis environnementaux ».*

Un groupe pionnier des énergies renouvelables

La réduction de l'empreinte carbone fait partie de la stratégie de Puma, dont les sièges sociaux, notamment celui de Herzogenaurach en Allemagne, utilisent depuis longtemps les énergies renouvelables. A travers sa fondation Pumavision, le géant du sport s'est également engagé à mettre en œuvre des pratiques destinées à soutenir la paix, la créativité et la durabilité. Cet idéal s'est récemment illustré en Afrique du Sud où Puma a aidé son fournisseur Impahla Vêtements, à devenir le premier producteur de vêtements *« neutres en carbone »* du continent africain.

Après s'être distingué par la production de 150 000 pièces de coton *« made in Africa »* et afin d'améliorer le quotidien des cultivateurs africains, Puma lance cette saison sa deuxième collection Incycle. Cette collection de vêtements, chaussures et accessoires lifestyle utilise des matériaux répondant aux critères du Cradle to Cradle Products Innovation Institute. En respectant les exigences de cet organisme de certification, les modèles de la Collection Incycle Automne-Hiver 2013-2014 pourront être recyclés en nouveaux matériaux, après utilisation.

L'originalité du programme « Bring Me Back »

Concrètement, quand vous aurez usé jusqu'à la corde votre sac à bandoulière Incycle Super, votre iconique veste de survêtement T7 ou tout autre vêtement, paire de chaussures dont vous ne voulez plus, veillez à les déposer dans une borne de recyclage Puma. La veste et le sac en repartiront pour être transformés en matière première de nouveaux produits, dans une usine de recyclage technique.

Autre point fort de la Collection Incycle Automne-Hiver 2013-2014, les baskets de daim et les sweats à poche imprimée feront l'objet, en fin de vie, d'un recyclage biologique. Ils quitteront la borne de recyclage Puma pour rejoindre une usine de compostage industriel.

Dans les deux cas, les chaussures, vêtements et accessoires de sport griffés Puma auront échappé à la décharge grâce au programme *« Bring me back »* lancé par le groupe. Allier la protection de l'environnement à la performance économique, telle est la stratégie de Puma qui distribue ses produits dans 120 pays et emploie plus de 9000 personnes dans le monde.

www.puma.com

AGNÈS B
À LA BARRE DE TARA EXPÉDITIONS

« *Il y a urgence à mobiliser d'autres gens riches* », déclare Agnès Troublé, pleinement engagée dans les prochaines missions lancées par le voilier Tara pour sauver la planète bleue.

par Jocelyne Vidal

Agnès Troublé © Kazuohishi

Pour Agnès Troublé, fondatrice et égérie d'agnès b, la mode, au-delà des vêtements, c'est une affaire de conviction. Dès l'ouverture de sa première boutique en 1975 dans une ancienne boucherie du quartier des Halles à Paris, la créatrice du fameux cardigan à pressions tourne le dos à la mode consommation. Son idée ? *« Proposer une mode qui vit et se vit selon l'air du temps, s'adapte à chaque personnalité et peut se porter très longtemps. »*

© JF.Latreille, Tara Expeditions

Dix ans d'engagement pour la sauvegarde de nos océans

Généreuse et attentive à l'évolution socio-économique du pays, agnès b ignore les délocalisations. La créatrice d'indémodables *« basiques »* qui propulsent son entreprise au 1er rang de la rentabilité en 1998, préfère apporter un soutien actif au textile français : *« C'est important, souligne-t-elle, de continuer à faire vivre cette industrie pour éviter qu'elle ne meure et que des villes entières se retrouvent au chômage »*.

Cette attitude citoyenne génère 40% de pièces fabriquées en France dans les collections homme, femme, enfant, petit b.b., diffusées dans plus d'une centaine de boutiques à travers le monde. Mais agnès b n'est pas seulement une multinationale. C'est aussi un engagement pour la culture et la création artistique, l'action sociale et humanitaire, l'écologie et la protection de l'environnement.

BanKiMoon Tara New York © J.Girardot, Tara Expeditions

Afin d'amplifier ses actions de mécénat et de soutien des causes qui lui sont chères, agnès b a créé une Fondation, reconnue d'utilité publique, et un fond de dotation qui lui ont permis de larguer les amarres du voilier de Tara Expéditions. Promouvoir la sauvegarde de nos océans et donc, de notre planète, tel est le but des expéditions scientifiques lancées il y a exactement dix ans, à bord d'une goélette de 36 mètres, à l'histoire émouvante.

Expedition Tara Arctic 2006-2008 © F.Latreille, Tara Expeditions

D'Antarctica à Tara

Avant de s'appeler Tara, le bateau fut baptisé Antarctica par Jean-Louis Etienne. Le célèbre explorateur des régions polaires avait conçu lui-même cette goélette, avec le concours des architectes navals Luc Bouvet et Olivier Petit. Racheté un peu plus tard par Sir Peter Blake, grand navigateur néo-zélandais, le bateau devint Seamaster. Après la disparition tragique de Sir Peter Blake à bord du voilier attaqué par un groupe de pirates armés sur la rive nord de l'Amazone, le Seamaster a été mis en vente, à son tour.

Les repreneurs du Seamaster étaient certes, très nombreux, mais aux yeux de Pipa Blake, veuve de Sir Peter Blake, seuls Etienne Bourgois et Agnès Troublé, sa mère, partageaient l'idéal de son époux : multiplier les expéditions océaniques, pour étudier l'impact du changement climatique sur la planète.

Le temps d'acquérir en 2003, le Seamaster rebaptisé Tara, Agnès et Etienne invitent à bord, des artistes et des scientifiques, pour des voyages d'études de quelques mois, du Groenland à l'Antarctique. Une forme de prélude aux trois grandes missions consacrées au climat et à la biodiversité marine : Tara Arctic, Tara Océans et Tara Oceans Polar Circle, se succèdent depuis 2006, avec pour temps fort une traversée de l'Océan Glacial Arctique, au gré de la dérive des glaces.

Une plate-forme de recherche unique en Europe

Prévue en 1000 jours, comme l'avait vécue un siècle plus tôt le bateau Fram du norvégien Nansen, la dérive de Tara vers le Pôle Nord, puis la mer de Barentz, 2 600 km plus loin, n'a duré que 500 jours. Un fait révélateur de l'accélération de la dérive des glaces arctiques, note Eric Karsenti, directeur scientifique de Tara Océans. L'analyse des données recueillies au cours de cette dérive, permettra d'affiner les prévisions météorologiques et de réaliser des simulations à plus long terme, de l'évolution de notre climat.

D'autres applications concrètes se profilent dans le sillage de la mission Tara Océans, explique son directeur scientifique. *« Les milliers d'échantillons et données récoltés permettront de comprendre la nature et le fonctionnement de la biodiversité planctonique planétaire et l'on pourra extraire à terme, certains composés bioactifs planctoniques prometteurs dans les domaines d'application de la pharmaceutique ou des biocarburants ».*

Plate-forme de recherches unique des laboratoires réunis dans le programme scientifique européen Damocles, Tara se veut aussi un outil pédagogique. Depuis 2009, 5000 enfants ont découvert ses missions environnementales lors des escales du bateau aux quatre coins du monde. Dans dix ans, ils auront vingt ans et veilleront à limiter la pollution sur une planète où 75% du volume des glaces de fin d'été ont disparu en trente ans de l'océan Arctique. Il y a urgence à mobiliser les capitaux d'autres grands groupes pour financer les prochaines missions lancées par Tara pour sauver la planète bleue.

www.agnesb.com

PROMOTEURS, IDIMMO LA SOLUTION POUR GÉRER TOUTE VOTRE ACTIVITÉ

Construisez votre offre commerciale sur mesure avec des grilles de prix personnalisables, gérez votre stock en temps réel, disposez d'un extranet partenaires/commerciaux pour diffuser votre stock, réalisez des simulations financières, suivez les ventes et les clients, professionnalisez votre ADV avec des outils de suivi de dossiers, accompagnez votre client jusqu'à l'acte et la livraison, gérez vos mandats de commercialisation et suivez les commissions.

100% web, 100% cloud, une connexion internet suffit pour utiliser IDimmo : profitez d'une mise en place rapide et sans risque pour démarrer !

Les clients

- Fichier prospect/client
- Documents associés au client
- Détection automatique des opportunités de vente
- Historisation des actions commerciales (appel, mail, rendez-vous,...)
- Découverte client (famille, situation familiale, patrimoine, revenus et endettement, crédits,…)
- Indicateurs clés : % endettement, reste à vivre, TMI, IR
- Identification des objectifs client
- Analyse de la performance des origines marketing
- Apporteurs d'affaires et parrainage

La gestion du stock

Immobilier neuf/ancien/SCPI

- Extranet pour les partenaires et les commerciaux – disponibilité en temps réel
- Données détaillées du programme pour piloter la commercialisation et la livraison
- Gestion des allotements
- Module de recherche multicritères personnalisable
- Grilles de prix personnalisables
- Multi-grilles de prix
- Toutes fiscalités
- Référentiel des intervenants (promoteurs ,commercialisateurs, notaires, gestionnaires, entreprises générales,…)
- Import Excel des grilles de prix
- Départ en simulation vers Topinvest

Options

- Pose d'options en ligne pour les partenaires
- Supervision, files d'attente, quotas

La gestion commerciale

- Prévisionnel commercial
- Suivi des actions réalisées
- Simulations financières Topinvest
- Suivi des ventes
- Gestion des dossiers jusqu'au closing
- Documents associés à la vente

L'administration des ventes

- Enregistrement des réservations
- Grilles d'achats – suivi de commercialisation
- Suivi de dossier jusqu'à l'acte ou la livraison
- Ecran de pilotage d'activité de suivi de dossier
- Paramétrage des étapes du suivi de dossier
- Notifications par mail
- Check-list de pièces à fournir et à récupérer
- Courtage en financement et ADI

Annuaire des partenaires

- Gestion des mandats de commercialisation
- Commissions et rétro-commissions
- Facturation et encaissement

Appels de fonds

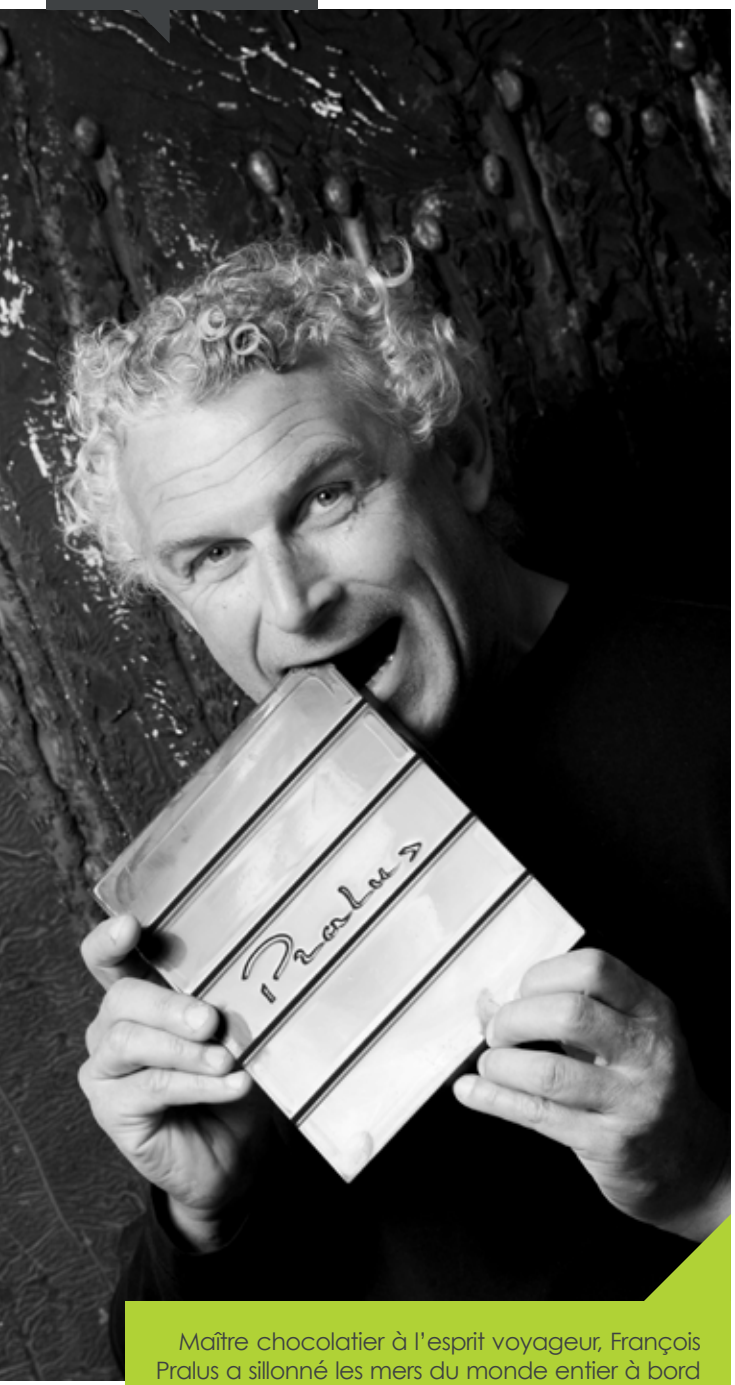
- Calendrier d'appels de fonds du programme
- Suivi des appels de fonds par dossier

Livraison

- Enregistrement des réserves à la livraison
- Bons d'intervention vers les prestataires
- Planification et informations clients

IDSOFT

Votre partenaire expert depuis plus de 25 ans
Retrouvez les solutions Topinvest, CRM Topinvest et IDimmo sur notre site **www.idsoft.com**
servicecommercial@idsoft.com - 05 56 47 83 83



© Thierry Beguin et Hervé Nègre

L'ILE AUX TRÉSORS DE L'OR NOIR

Le maître-chocolatier François Pralus a jeté l'ancre à Madagascar. Après avoir transformé en plantation, une forêt de l'île de Nosy Be, il a récolté cette année trois cents kilos de fèves de cacao pur cru.

Propos recueillis par Jocelyne Vidal

Maître chocolatier à l'esprit voyageur, François Pralus a sillonné les mers du monde entier à bord du Mermoz. Mais pour l'ancien chef pâtissier de ce paquebot de luxe, aucune destination ne saurait rivaliser avec l'Ile aux Parfums. Les senteurs des ylang-ylang, vétivers, poivres et vanille se mêlent aux arômes de cacao… L'île paradisiaque de Nosy Be accueille depuis l'année 2000, la plantation de cacaoyers de l'amoureux de Madagascar. En cours de certification Ecocert, sa production de Criollos, cépages millésimés du plus pur chocolat au monde, fait l'objet des soins jaloux de François Pralus. Sacré meilleur chocolatier de Paris par Gault & Millau, il nous transporte, le temps d'une interview, en plein Océan Indien, au cœur de son île aux trésors.

© Thierry Beguin et Hervé Nègre

Comment est née votre passion du chocolat ?

« L'influence de mon père pâtissier à Roanne et Meilleur Ouvrier de France a été déterminante. Mais le vrai déclic s'est produit lors d'un stage effectué aux côtés de Maurice et Jean-Jacques Bernachon. J'ai réalisé que pour moi, être chocolatier, c'est cela : aller chercher les fèves, les torréfier, les broyer avant d'en faire le conchage, autrement dit le malaxage et l'affinage qui rend la pâte homogène et d'une extrême finesse. Avec la Maison Bernachon à Lyon, le chocolatier Bonnat à Voiron, nous sommes aujourd'hui seulement trois en France, à fabriquer nos chocolats artisanalement à partir de fèves sélectionnées par nos soins. »

Quand vous êtes-vous lancé ?

« Dès le rachat de l'entreprise familiale en 1988, je me suis lancé dans l'aventure. Celle d'un précurseur du chocolat de pure origine, sans mélange ni assemblage. Comme le vin, le cacao a ses grands crus. Aussi, après avoir acheté les miens par l'intermédiaire d'un trader basé à Bordeaux, j'ai rapidement effectué mes achats moi-même, en parcourant les pays producteurs : le Ghana, la Côte d'Ivoire, le Venezuela , le Brésil, Sao Tomé, archipel du golfe de Guinée...
Et puis à force de visiter les plantations du monde entier, j'ai rêvé d'en posséder une. »

Pourquoi avoir choisi Madagascar ?

« Les plantations malgaches produisent un cru tout petit, mais excellent, l'un des meilleurs du monde ! De plus les gens sont accueillants, les paysages magnifiques. Alors, faute de pouvoir acheter des plantations existantes, j'ai acquis sur l'île de Nosy Be une petite forêt primaire. L'idéal pour la culture du cacao qui a besoin d'ombrage. Nous avons donc gardé de grands arbres, défriché le reste de la forêt et créé une pépinière de 25 000 pots. Le temps d'aller chercher les fèves en face de l'Ile, dans la vallée de Sambirano, il a fallu attendre dix mois pour planter les jeunes pousses sur ce terrain de 17 hectares, un travail assuré par la vingtaine de personnes employées sur place à plein temps. »

Vous deviez attendre avec impatience votre première récolte ?

« En plantant nos cacaoyers en 2007, après quatre ans de défrichage et d'aménagement de la pépinière, nous savions que la première récolte ne se ferait que cinq ans plus tard. Elle a donné cette année 300kgs de fèves, mais nous visons une production de cinq tonnes en 2016. Entretemps, le label Ecocert certifiera notre respect des normes spécifiques à l'agriculture biologique, dans une plantation où tous les travaux se font à la main et les transports par voie animale. Pour fertiliser les sols, nous utilisons exclusivement des composts naturels, à base de pailles de riz, de feuilles de bananiers hachées et de fumier de zébus. Les mêmes règles s'appliquent à la culture du poivre dont les plants s'enroulent comme des lianes autour des grands arbres de notre plantation. Nous séchons et trions sur place une récolte d'environ 80kgs de poivre par an. »

En quoi cette activité d'exploitant agricole à Madagascar vous a-t-elle transformé ?

« Je continue d'acheter 24 tonnes de cacao par an à Madagascar, mais avec un regard différent, celui d'un paysan ! En plus, faire vivre vingt familles malgaches grâce à cette plantation où je me rends quatre fois par an, m'a immergé dans la culture de l'île. J'ai à cœur de célébrer avec mes employés la grande fête organisée chaque année, un jour de pleine lune, autour de l'arbre d'un « terrain sacré » , contigu à notre exploitation de cacaoyers. Le temps fort de ces trois jours de chants et de danse est le sacrifice d'un zébu dont la viande sera partagée avec l'ensemble des villageois. Cette fête s'apparente au culte des ancêtres , sollicités pour la protection des récoltes et des familles. »

Boutique Pralus - Lyon
32 rue de Brest 69002 Lyon Tél. : 04 78 38 90 41

www.chocolats-pralus.com

Un virtuose du chocolat

Après avoir fait ses gammes dans le laboratoire de son père Auguste, créateur de la « Praluline » délice truffé de pralines « maison » devenu la « madeleine » proustienne des Roannais, François Pralus a exercé ses talents chez Bernachon et Lenôtre.

Invité en 1982 par Claude Troisgros à diriger son restaurant brésilien de Buzios, il devient deux ans plus tard chef pâtissier du paquebot Le Mermoz. Revenu en France, il rachète la pâtisserie familiale, devient propriétaire en 2000 d'une plantation de cacaoyers et d'un atelier de fabrication d'emballages à Madagascar.

Au lendemain du lancement de sa fameuse « Pyramide des Tropiques », assemblage coloré de dix grands crus chocolatés, François Pralus est sélectionné pour participer au premier Salon du Chocolat de Pékin. La Chine, le Japon, les USA, le Canada, la Russie et l'Europe boostent l'activité à l'export de la Maison François Pralus qui vient d'ouvrir à Lyon son 7ème point de vente. Dans la foulée de l'ouverture des deux boutiques parisiennes, l'espace cosy du 32 rue de Brest à Lyon, s'ouvre au savoureux concert des Pralulines, Barres infernales et Pyramides Tropicales d'un maestro du chocolat.

© Thierry Beguin et Hervé Nègre

CARINE SEROL
AMBASSADRICE DE LA CÔTE ROANNAISE

Responsable marketing et commerciale du Domaine Serol, Carine a changé de vie pour aider son mari Stéphane à moderniser une exploitation familiale, transmise de père en fils depuis le XVIIIème siècle.

Propos recueillis par Jocelyne Vidal

Stéphane et Carine Sérol - photo © Evelyne Deveaux

Ancienne consultante d'un cabinet de recrutement, Carine est devenue l'ambassadrice passionnée du Domaine Serol et du Vignoble des Blondins, converti par Stéphane, son mari, en agriculture biologique. Un virage professionnel réussi à Renaison dans la Loire, où bat le cœur de la Côte Roannaise. Interview.

Quelle est votre vision du métier de vigneron ?

« Un vigneron doit être à la fois paysan, transformateur, marchand… Il exerce plusieurs métiers tous plus passionnants les uns que les autres. Il passe, le plus naturellement du monde, de la terre au produit fini, en intégrant toute une culture liée au vin.

Cette démarche d'éducation, de quête permanente de qualité est caractéristique d'une activité où il ne s'agit pas de produire plus, mais mieux. Un prochain ouvrage « La Côte Roannaise s'invite à table » valorisera d'ailleurs cette notion de plaisir qui est notre cœur de métier, à travers les associations « mets – vins », liens précieux tissés avec la gastronomie.

En fait, exercer le métier de vigneron, c'est cultiver un art de vivre qui va jusqu'au remodelage du paysage, comme cela s'est passé pour le vignoble des Blondins. Certifié Agriculture Biologique par Ecocert, ce vignoble a redonné vie à un coteau qui allait sombrer dans l'oubli. »

Quelle place tient l'agriculture biologique dans l'ensemble du domaine ?

« Certifié Agriculture Biologique, le Vignoble des Blondins représente une parcelle de 1,9 hectare, plantée en Gamay en 1992 et 1993 sur l'aire d'Appellation Côte Roannaise. Un vin frais et gouleyant, croquant et long en bouche, est produit par ce vignoble planté sur un coteau de granit exposé plein sud.

L'initiative en revient à Pierre Troisgros et à mon beau-père Robert Serol, deux amis qui sélectionnaient ensemble depuis 1978, une cuvée de vieilles vignes : la Cuvée Troisgros. En 1992, ils ont concrétisé leur souhait de planter ensemble un vignoble au cœur de la Côte Roannaise. C'est ainsi que les vins de la jeune AOC Côte Roannaise fêteront leurs vingt ans pour la Saint-Vincent en janvier prochain. Michel Troisgros perpétue cette belle histoire d'amitié. Il amène souvent de la Côte Roannaise dans ses valises aux Etats Unis et au Japon.

Stéphane Sérol et Michel Troisgros - photo © Evelyne Deveaux

Le Domaine Sérol a certifié ses 28 hectares en agriculture raisonnée et il s'est transmis depuis cinq générations sur la Côte Roannaise. C'est une histoire à suivre… »

Quelle est la différence entre agriculture raisonnée et biologique ?

« Lorsque Robert, son père lui a remis les clés du domaine Serol, mon mari a entamé deux démarches pour avoir des raisins de meilleure qualité. La première, basée sur l'agriculture raisonnée, implique un suivi très strict des produits utilisés pour optimiser la culture de la vigne.

Quant à la seconde, démarche axée sur l'agriculture biologique, elle interdit l'utilisation d'engrais ou de produits phytosanitaires de synthèse et de produits chimiques. Elle privilégie les vaporisations de cuivre, de soufre et tout un arsenal naturel de décoctions de plantes pour préserver la vigne des maladies.

L'hiver, les sols restent « enherbés », pour développer la faune et la flore des socles végétaux. Cela aura pour effet de les consolider en donnant à la vigne des racines plus profondes, gage de qualité. D'une certaine façon, nous appliquons à la vigne, ce qu'est pour l'homme, la médecine homéopathique ! »

Cette démarche semble promise à un bel avenir, à l'heure où la superficie des vignobles conduits en agriculture biologique s'est multipliée par dix en quinze ans ?

« Ces chiffres ne sauraient occulter la réalité… Consommatrice de temps et de main d'œuvre, l'agriculture biologique exige pour la protection d'un vignoble, quatorze interventions par an, au lieu de trois à quatre en mode traditionnel. Elle accroît donc les coûts de production en imposant de plus faibles rendements. Sans une augmentation sensible des prix de vente, le chiffre d'affaires risque de baisser dangereusement.

La certification « Agriculture Biologique » par Ecocert nous encourage cependant à continuer. Après avoir fait renaître le coteau des Blondins, nous allons remettre en vignes cinq hectares de la colline de Renaison. Notre démarche environnementale s'inscrit dans le long terme. Si l'on additionne le temps qu'il faut pour enlever la végétation d'un terrain, laisser la terre se reposer, puis la planter, c'est au bout de vingt ans qu'une vigne devient intéressante, nous plantons pour les générations à venir ! »

photo © Evelyne Deveaux

Quels changements cette nouvelle vie a-t-elle opérés en vous ?

« Je trouve ce nouveau mode de vie beaucoup plus serein. Depuis que mon mari m'a initiée au vin, j'aime que nous goûtions des crus ensemble, j'apprécie de lui donner mon ressenti. Aujourd'hui, ce qui m'importe, n'est plus de savoir comment m'habiller demain, mais de passer au crible les bulletins de la météo ! Angoissée par un risque d'orage, je jubile à l'annonce d'une journée juste assez ensoleillée pour laisser mûrir tranquillement le raisin. Mais je ne suis pas sûre que tout le monde puisse s'adapter à ce style de vie ! »

Domaine Robert Serol
Les Estinaudes - 42 370 Renaison
Tél. : 04 77 64 44 04

Ouvert toute l'année du Lundi au Samedi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 19h00. Fermé dimanche et jours fériés.
Dégustation possible le dimanche matin sur rendez-vous.

www.domaine-serol.com

WEEK-END GASTRONOMIQUE CHEZ RÉGIS MARCON

Un souterrain vous conduit dans une vaste chambre creusée à flanc de colline. Après un petit déjeuner « bio » à vous la balade « Vellave » au pays des saveurs du Puy-en-Velay revisitées par un Chef triplement étoilé.

par Jocelyne Vidal

Regis Marcon

Envie de faire rimer gourmandise et lâcher prise ? Offrez-vous un week-end de déconnexion grandeur nature, aux confins de la Haute-Loire et de l'Ardèche. Avant de prendre la route de Saint-Bonnet-le-Froid, prenez tout de même soin de réserver votre table et votre chambre creusée dans la roche chez Régis Marcon, à la fin de l'été, le restaurant gastronomique du Chef affichait complet jusqu'en décembre.

Les gourmets du monde entier accourent dans ce village perché à 1159 mètres, entre Velay et Vivarais. Au restaurant gastronomique comme au « Bistrot La Coulemelle », la nature se croque à pleines dents chez ce visionnaire modeste qui transforme tout ce qu'il touche en or vert. A peine a-t-il repris en 1979, les fourneaux de Marie-Louise, sa mère cuisinière, qu'une pluie de récompenses s'abat sur le jeune surdoué.

Une certification Ecolabel Européen pour l'Hôtel « 4 Etoiles »

Avec un premier macaron Michelin en 1989, suivi d'un deuxième en 1997, puis d'un troisième en 2005, année marquée par l'ouverture du restaurant gastronomique *« Régis et Jacques Marcon »*, l'aventure familiale se poursuit de plus belle avec Jacques, le fils et Michèle, l'épouse de Régis Marcon. Passionnée d'horticulture et de développement durable, Michèle déploie tous ses efforts pour obtenir une Certification Ecolabel Européen. Celle-ci sera décernée trois ans après son ouverture, à l'Hôtel Relais & Châteaux Régis et Jacques Marcon.

Creusées dans la colline qui domine Saint-Bonnet-le-Froid, les dix chambres *« 4 Etoiles »* de l'Hôtel Relais & Châteaux Régis et Jacques Marcon bénéficient d'une inertie thermique naturelle… La construction de l'hôtel et du souterrain qui mène aux chambres grandes ouvertes sur les monts d'Ardèche, le Ventoux et l'Oisans, a fait appel à la pierre de Beyssac, aux bois d'Ardèche et d'Auvergne respectueux de l'environnement.

Restaurant Regis et Jacques Marcon © Laurence Lager-Barruel

Cette démarche environnementale est inscrite dans l'ADN des Maisons Régis Marcon (voir encadré) *« La nature environnante nous oblige à la respecter, aussi dès le début de mes activités, mon intérêt pour les produits de qualité est allé de pair avec mon regard sur la nature. Il était logique que je me lance à fond dans le développement durable, en m'entourant de spécialistes. Nous sommes allés à leur rencontre en Europe du Nord et au Japon »*, rappelle Régis Marcon.

Un objectif d'autonomie énergétique

« Le recours à la géothermie, aux énergies solaire et photovoltaïque nous rapprochent aujourd'hui de notre objectif d'autonomie énergétique et nous compensons les aléas de la météo par l'achat d'énergie verte », poursuit le maestro de Saint-Bonnet-le-Froid.

« Chaque matin, précise Régis Marcon, *je fais le tour des activités de notre entreprise qui emploie 65 personnes, dont cinq en cuisine. Une visite à la boulangerie bio, le tour des offices où se préparent les petits déjeuners, un regard au « Bistrot La Coulemelle » puis le travail en cuisine aux côtés de Jacques, la mise en place de la salle du restaurant gastronomique, le tour des tables pour le plaisir d'aller à la rencontre des clients, la réception des marchandises, un peu de repos et de sport l'après-midi, avant le retour en cuisine jusqu'à minuit »*…Plutôt bien remplie la journée - type de Régis Marcon !

Les derniers projets qui lui tiennent à cœur ? « encourager l'initiative de Michel Guérard qui vient d'ouvrir la première Ecole de Cuisine de Santé à Eugénie-les-Bains », confie l'ami du chef « 3 Etoiles », précurseur de la cuisine minceur aux Prés d'Eugénie.

Un idéal de cuisine équilibrée

« Orchestrer des compositions culinaires appétissantes à l'œil, savoureuses au goût et bénéfiques à la santé, tel est l'objectif des cours dispensés par cette Ecole de Cuisine de Santé, la première à initier les cuisiniers aux principes d'une alimentation équilibrée », explique Régis Marcon.

Aussi passionné que son ami Michel Guérard, par la transmission de précieux savoir-faire culinaires, l'ancien lauréat du Bocuse d'Or a lancé dès 1981, des stages de cuisine pour amateurs, au succès jamais démenti en trois décennies. Les nouvelles recettes de la saison : un omble chevalier et son confit accompagnés d'un cocktail de champignons, des cèpes rôtis en feuilles de châtaigniers et leur cortège de cèpes secs au goût grillé, suscitent déjà de belles envies de se glisser l'an prochain dans la peau d'un chef...

Fruit de l'inspiration et du rythme des saisons qui privilégient champignons et gibiers en automne, l'agneau de Saugues et les herbes sauvages au printemps, les recettes de Régis Marcon exaltent la quintessence des produits de sa région, à commencer par la célèbre lentille du Puy déclinée en caviar parmi les mignardises et chocolats aux cèpes d'une fête gustative toujours renouvelée !

Galette escargots girolles

Les Maisons Régis Marcon

Le Restaurant
« Le Bistrot La Coulemelle »
dans le village de Saint-Bonnet-le-Froid.

L'Hôtel 3 Etoiles
« Le Clos des Cimes »
douze chambres dans le village.

Le Restaurant Gastronomique
« Régis et Jacques Marcon »
sur la colline de Saint-Bonnet-le-Froid.

L'Hôtel 4 Etoiles
« Régis et Jacques Marcon »
dix chambres, sur la colline du même village.

Tél. : 04 71 59 93 72
pour les quatre établissements
situés à Saint-Bonnet-le-Froid en Haute-Loire.

www.regismarcon.fr

OFFRE UNIQUE SUR LE MARCHÉ

La représentation des prestations est indicative. Se référer à la notice descriptive. Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle.

DIAMANT DES NEIGES
LA PLAGNE 1800

COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE DE TOURISME AVEC SERVICES DE CONCIERGERIE

A vous les joies du grand ski ou du cocooning dans cette résidence de 19 appartements haut de gamme. Du T2 Cabine au T6 Duplex, ils vous assurent un mix pertinent entre copropriété classique et gérée.

Située à la Plagne 1800, la Résidence de Tourisme Diamant des Neiges vous ouvre les portes de Paradiski. Avec trois sommets à plus de 3000 mètres, le domaine tutoie les nuages. La Plagne, Peisey-Vallandry et les Arcs s'unissent pour vous offrir sur plus de 420 kilomètres, tous les plaisirs de la glisse. Ski alpin, pistes de fond, snowparks, boardercrosses, halfpipes, piste de Bobsleigh et tour de glace artificielle séduiront les sportifs. Les contemplatifs auront aussi l'embarras du choix : flâner de boutiques en terrasses ensoleillées, en profitant des trois ambiances –vallées, village, altitude- de La Plagne.

Entre 1250 et 3250 mètres d'altitude, La Plagne décline tous les plaisirs d'une station familiale d'hiver et d'été, à la renommée internationale forgée par le plus grand ensemble de sports d'hiver de la Tarentaise. Située à l'altitude idéale de 1800 mètres, la Résidence de Tourisme Diamant des Neiges répondra à vos envies de grand ski ou de cocooning, dans la douceur d'un environnement forestier.

Le Diamant DES NEIGES Plagne 1800

Fiscalité	Résidence secondaire ou LMNP avec mandat de gestion
Récupération de la TVA	Oui
Prix de vente moyen	420 000 € HT
Livraison	Premier semestre 2016

La représentation des prestations est indicative. Se référer à la notice descriptive. Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle.

Une résidence « skis aux pieds » !

A proximité de l'Ecole de Ski Français, de la liaison SNCF et des navettes pour La Plagne Centre et La Plagne Bellecôte, Le Diamant des Neiges réunit tous les avantages d'une résidence située au pied des pistes. Vous pourrez donc quitter votre appartement skis aux pieds pour emprunter le télésiège de Crête Côte 1800. A moins d'accompagner vos champions en herbe sur la piste verte ou au Jardin d'Enfants, avant de vous livrer aux plaisirs du shopping dans le centre commercial tout proche.

Composée de 19 appartements haut de gamme – du T2 Cabine au T6 Duplex-, la Résidence Le Diamant des Neiges a privilégié pour chacun d'eux, une orientation optimale à l'ouest et des prestations raffinées. Tous dotés d'un balcon, ces appartements allient les charmes du parquet pour les sols et des pierres naturelles, pour les murs qui délimitent de beaux volumes où prennent place, une cuisine équipée, un dressing et une salle de bains équipée d'une baignoire balnéo.

Les services d'un hôtel sans les contraintes

Commercialisés dès cet hiver au prix moyen de 420 000 € HT, les appartements de la Résidence Le Diamant des Neiges sont proposés en Copropriétés Résidentielles de Tourisme. Un mode d'acquisition idéal pour ceux qui recherchent un mix entre le moyen de rentabiliser leur investissement et la possibilité de profiter de leur résidence secondaire.

De la réservation de forfaits à la location de matériel, en passant par les prestations d'un cuisinier à domicile, un service de conciergerie privée assure aux heureux copropriétaires tous les services d'un hôtel, les contraintes en moins. Enfin, durant leurs périodes d'absence, ils pourront tirer des revenus financiers de la gestion locative de leur bien dont la date prévisionnelle de livraison est fixée au 4ème trimestre 2015.

POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS

N° Vert **0800 880 880** (appel gratuit)
ou contact@terresens.com

GAMME PRESTIGE

La représentation des prestations est indicative. Se référer à la notice descriptive. Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle.

LES PORTES DE MEGÈVE
PRAZ-SUR-ARLY
COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE DE TOURISME AVEC SERVICES DE CONCIERGERIE

A Praz-sur-Arly, les chalets de cette Copropriété Résidentielle de Tourisme vous donnent rendez-vous aux « portes de Megève », la station indémodable de la jet-set au pays du Mont-Blanc.

A la fois si proche de la station - village revisitée par Henri-Jacques Le Même, auteur du renouveau de l'architecture de montagne et si loin des turbulences de la station la plus mondaine de Haute-Savoie, « Les Portes de Megève » s'ouvrent sur un programme d'exception…

Imaginez 15 chalets de 100m² à 200m², situés à cheval sur les deux communes de Praz-sur-Arly et Megève. Standing et caractère font le charme de la première. Sous l'impulsion de la baronne Noémie de Rothschild, Megève est devenue la plus fameuse station de sports d'hiver de Haute-Savoie. Ambiance familiale et ski grand format rendent tout aussi séduisante la station de Praz-sur-Arly, point de départ des 185 kilomètres de pistes de l'Espace Diamant.

Fiscalité	Résidence secondaire ou LMNP avec mandat de gestion
Récupération de la TVA	Oui
Nombre de chalets	15 de 90 à 200 m²
Livraison	Été 2015

Megève, classée Numéro 1 des stations françaises

A Megève, les 445 kilomètres de pistes d'Evasion Mont-Blanc vous feront goûter la qualité d'enneigement du fabuleux domaine skiable des deux stations. Aussi animées en été qu'en hiver, Megève et Praz-sur-Arly font la part belle à la randonnée et aux activités de plein air. A deux pas de votre chalet, des tables d'exception, tels les fameux restaurants gastronomiques Flocons de Sel et les Fermes de Marie séduiront les plus fins gourmets.

Entre deux escapades gourmandes et une pause détente dans les spas des deux stations, à vous le plaisir de flâner dans les galeries d'art et les boutiques de Megève. Adossé à la commune classée Numéro 1 des stations françaises par l'Equipe Magazine, le programme des « Portes de Megève » en a adopté les valeurs. Un savant mélange de luxe et d'authenticité signe l'esthétique extérieure et les prestations intérieures des chalets qui allient confort et fonctionnalité.

La représentation des prestations est indicative. Se référer à la notice descriptive. Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle.

Un investissement judicieux

L'omniprésence des boiseries célèbre l'esprit montagnard sur deux niveaux : au premier, une immense pièce à vivre dotée de larges baies vitrées illuminera vos week-ends en famille ou entre amis. A l'étage, l'espace nuit met en scène des matériaux de haute qualité et des prestations déco personnalisées.

Ainsi, l'acquisition d'un chalet aux « Portes de Megève » vous est proposée à partir de 1 100 000 €. Un choix judicieux qui vous apportera authenticité et sérénité. La formule d'acquisition des chalets en Copropriété Résidentielle de Tourisme offre en effet aux acheteurs un mix intéressant entre le moyen de rentabiliser leur investissement et la possibilité de profiter de leur résidence secondaire.

La représentation des prestations est indicative. Se référer à la notice descriptive. Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle.

Des services de conciergerie, de ménage et de lingerie assurent tout le confort d'un hôtel aux copropriétaires qui se voient proposer la gestion locative de leur bien en toute sécurité durant leur absence. Les clés d'un investissement plaisir à s'offrir sans tarder, avec en toile de fond, les chaînes du Mont Blanc, des Fiz, des Aravis, le Val d'Arly, les Aiguilles Croches et une profusion de sommets aux neiges éternelles.

POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS

N° Vert **0800 880 880** (appel gratuit)
ou contact@terresens.com

NOUVEAU LANCEMENT

LE CŒUR DES LOGES
LES MÉNUIRES
RÉSIDENCE TOURISME PRESTIGE

Situé aux Ménuires, ce programme de 124 appartements vous invite à rejoindre Les Trois Vallées skis aux pieds.

En voiture, en avion ou en train Eurostar depuis Londres, Thalys depuis Bruxelles ou Amsterdam, tous les chemins mènent aux Trois Vallées. Le plus grand domaine skiable du monde réunit les stations de Méribel, de Courchevel, de Val Thorens et des Ménuires où la Résidence de Tourisme 4 étoiles Le Cœur des Loges vous ouvre les portes d'un vrai paradis de la glisse !

Avec 85% des pistes situées au-dessus de 1 800 mètres, le site des Trois Vallées assure un enneigement optimal de début décembre à fin avril, sur des pistes aussi accessibles aux débutants qu'aux skieurs confirmés. Composé de 50% de pistes faciles et 50% de pistes réservées aux experts, le domaine des Trois Vallées est un écrin de choix pour la Résidence de Tourisme de Prestige, Le Cœur des Loges.

Zoom sur Eiffage

Majors européens de la construction, nous mettons à votre service un ensemble de compétences et d'expériences particulièrement riche, tant au niveau local que national.
A nos côtés, la gestion locative de votre appartement est assurée par MMV un des leaders nationaux de la gestion de résidences de tourisme haut de gamme.
Deux atouts qui vous assurent d'avoir fait le bon choix pour la pérennité de votre investissement.
Développement durable : le groupe Eiffage a choisi d'affirmer sa vocation d'entreprise engagée en matière de développement durable.
Cette vocation repose sur l'adhésion des collaborateurs, une forte capacité d'innovation au service des clients et une vigilance constante sur la maîtrise des impacts.

LES MÉNUIRES - SAVOIE
Le cœur des loges
RÉSIDENCE DE TOURISME DE PRESTIGE

Nombre d'appartement	124
Récupération de la TVA	20 % à compter du 1er janvier 2014 sur l'immobilier et le mobilier
Prix de vente moyen	5050 € HT/m² - Immobilier seul, hors parking et mobilier
Livraison	Décembre 2015

Une rentabilité de 3,60% à 5,20%

La résidence Le Cœur des Loges offre des prestations haut de gamme telles qu'une lingerie, piscine intérieure chauffée, sauna, hammam, baby club et club ados. Ce programme propose 124 appartements du T2 au T5 Cabine, au prix de vente moyen de 5050 € HT le mètre carré. Le statut de loueur meublé et la récupération de la TVA sur l'immobilier optimisent l'acquisition d'appartements et offre une rentabilité allant de 3,60% à 5,20% HT.

La rentabilité de l'investissement se calcule à la carte, en fonction des périodes d'occupation choisies par le propriétaire dans la limite de huit semaines par an. Autant de raisons de rejoindre skis aux pieds, l'un de ces appartements idéalement situés au point de départ de 160 km de pistes de ski, auxquelles s'ajoutent les 28 kilomètres de pistes de fond des Ménuires.

Premier programme en France bénéficiant d'une garantie locative par caution bancaire

Le coeur des Loges sera exploité par la société de gestion « MMV by Terrésens les Ménuires ». Cette société détenue majoritairement par le groupe Mer Montagne Vacances (MMV) bénéficie du soutien et de l'actionnariat de la SAS (Société d'aménagement de la Savoie). Cette dernière par le biais de la mise en place d'une caution bancaire au profit de l'exploitant garantie aux propriétaires un montant équivalent à un an de loyer et ce sur l'ensemble de la durée du bail.

Exemples de réalisation du groupe Eiffage. Photos indicatives non contractuelles.

POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS

N° Vert **0800 880 880** (appel gratuit)
ou contact@terresens.com

● DERNIERS LOTS

LE CENTAURE
BELLE PLAGNE
RÉSIDENCE DE TOURISME 4*

Lumineux et fonctionnels, les appartements de la Résidence Le Centaure privilégient les volumes avantageux. Du studio au T4 Cabine, ils jouent la carte de l'esthétique et de la fonctionnalité avec leur élégant mobilier contemporain.

Idéalement située aux pieds des pistes de Belle Plagne, la Résidence Le Centaure domine l'une des six stations qui composent de 1250 à 2100 mètres d'altitude, le domaine de La Plagne. Du haut de ses 2050 mètres, Belle Plagne tutoie le Mont Blanc et vous ouvre les portes du Parc National de la Vanoise. Un cadre de choix pour les 53 appartements de la Résidence Le Centaure, accessibles skis aux pieds, face au Jardin des Neiges de l'ISF et à 500 mètres des commerces.

Un rendement annuel de 4,10%

Côté prestations, un vaste espace bien-être avec piscine intérieure chauffée, bain à remous, sauna, hammam et salon de massage vous attend au retour du ski ou de la randonnée. Hiver comme été, Belle Plagne déroule un programme d'activités multiples : balades, alpinisme et escalade, biathlon, ski, exploration de grottes de glace, parcours aventure et moto des neiges… De quoi satisfaire les sportifs et séduire les investisseurs.

Avec un rendement annuel de 4,10%, la Résidence 4 étoiles Le Centaure vous donne de bonnes raisons d'investir dans l'un de ses appartements disponibles au prix moyen de 280 750€ HT. Dotée d'une vue exceptionnelle et d'un emplacement proche de toutes commodités, skis aux pieds, la Résidence Le Centaure a pour gestionnaire l'un des leaders de l'hôtellerie de montagne, à la force commerciale indépendante.

Ajoutez la qualité d'un site exceptionnel au cœur des Alpes Françaises à l'attractivité de la destination France, en première ligne du tourisme mondial, pour vous inciter à choisir le plus durable des investissements plaisir.

Le Centaure ★★★★

Résidence déjà en exploitation

Rentabilité	4,10 % (rentabilité brute sur prix de l'appartement seul H.T.)
Prix de vente moyen	280 000 € H.T.*
Nombre d'appartement	53

(*) Prix de l'appartement avec parking et mobilier.

Résidence le Quartz

NOUVEAUTÉ

LE QUARTZ FRENCH RIVIERA
CANNES - LE CANNET
RÉSIDENCE DE TOURISME ET D'AFFAIRES

La résidence - Le Quartz French Riviera - est idéalement située aux portes de Cannes sur le boulevard Carnot. Elle est desservie par le BHNS, ligne bleue, qui permet de relier la gare SNCF en 5 mn et le bord de mer en 10 mn. A 30 mn de l'aéroport international de Nice, 3ème aéroport international Français. Cette résidence vous offrira un véritable havre de paix tout en restant à proximité de la très célèbre Croisette et du Palais des Festivals.

Cannes une double destination !

Grâce à son ensoleillement, Cannes est une ville au charme authentique. Sa culture, sa lumière, son pôle d'activité d'affaires font d'elle une ville qui ne manque pas d'atouts.
Cannes attire chaque année une nombreuse clientèle estivale ; elle exerce également une forte attractivité sur la clientèle d'affaires grâce à son Palais des congrès qui est un outil adapté et performant. De plus Cannes est avec Paris, la destination la plus connue et convoitée pour organiser de grands évènements internationaux.

Les plus du programme

- Un promoteur de renom aux dimensions nationales : RIVAPRIM Groupe SOGEPROM (Société Générale)
- Un emplacement de 1ère catégorie
- Une destination de notoriété mondiale
- Une double clientèle tourisme / affaires
- Une rentabilité performante et un gestionnaire connu et reconnu

RÉSIDENCE le QUARTZ French Riviera

POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS
N° Vert **0800 880 880** (appel gratuit)
ou contact@terresens.com

LIVRAISON IMMINENTE - FORTE RENTABILITÉ

PONT DU GARD
REMOULINS

RÉSIDENCE DE TOURISME ET D'AFFAIRES

Située à proximité d'Avignon, Marseille et Montpellier et au coeur du triangle d'or, la résidence Pont du Gard**, offre un cadre exceptionnel, permettant de combiner travail et détente, tout en donnant une dimension unique à vos évènements.**

Une résidence accessible à tous

Cette résidence de tourisme et d'affaires est destinée à une triple clientèle :
- Les vacanciers en saison estivale
- Les entreprises désireuses d'organiser des évènements
- Les groupes incluant une nuitée dans leur étape de visite du site.

Offrant des prestations haut de gamme, telles que piscine, spa, hammam, espace détente, sauna, salle multi-fonctions..., et composée de 106 appartement, du T1 au T3, la résidence Pont du Gard permet aux investisseurs d'allier investissement patrimonial écoresponsable, rentabilité et défiscalisation.
Avec un rendement de 4% HT, la résidence garantie un taux d'occupation élevé et un loyer sécurisé par un gestionnaire de renom.

PONT DU GARD

Rentabilité	PACK ETHIKEA 4% + 1 weekend escapade
Nombre d'appartement	130
Récupération de la TVA	OUI
Réduction d'impôts	Censi Bouvard - Amortissement Loueur Meublé

Le Gard : une région porteuse et touristique

En 8 ans, l'emploi a progressé de 0,9% dans le Gard, contre 0,3% pour l'ensemble de la France.

La région compte plus de 20 millions de nuitées, 65,1% de taux d'occupation en moyenne, sur la saison et 55% de taux d'occupation en moyenne, sur l'année.

Le Gard dispose d'un patrimoine envié de tous et d'une situation exceptionnelle, avec le Pont du Gard, classé au patrimoine de l'UNESCO.

« Un exemple de développement mixte, entre hôtel et résidence »

Cette résidence-club 4 étoiles est en effet appelée à jouer à terme, sur un site de renommée mondiale, un rôle majeur en matière d'hébergement, voire de développement territorial. Premier à s'en réjouir, Gérard Pedro, maire de Remoulins : *« Ce terrain, c'était une friche industrielle que nous avions en portefeuille depuis une dizaine d'années »*, déclare l'élu ravi de voir *« se développer des structures permettant d'accueillir les touristes dans de bonnes conditions et surtout de les faire séjourner le plus longtemps possible, sur l'un des dix sites les plus visités de France ».*

« Sans équivalent dans le secteur », comme l'a souligné Jacques Sauzet, conseiller général du Gard, cette résidence sera peut-être demain, « un exemple de développement mixte, entre hôtel et résidence », déclare Jean-Marc Filippini, le Président de MMV. La Résidence de Tourisme et d'Affaires du Pont du Gard a décidément tout pour séduire les tour-operators qui, pour l'heure, ne font que de brefs passages sur ce site historique, faute de capacité d'hébergement suffisante, remarque pour sa part Paolo Toeschi, directeur du site du Pont du Gard.

« La nouvelle Résidence de Tourisme et d'Affaires du Pont du Gard va inciter les tour-operators à prolonger leurs séjours, en faisant bénéficier tout le secteur de la manne représentée par l'accueil de groupes de touristes étrangers », se félicite Paolo Toeschi, avant de louer *« le courage et la détermination » des investisseurs qui ont eu « foi en ce lieu ».*

POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS
N° Vert 0800 880 880 (appel gratuit)
ou contact@terresens.com

D'une pierre trois coups

Calme, luxe et modularité…
Un triple défi relevé en beauté dès la pose de la première pierre de la Résidence de Tourisme et d'Affaires du Pont du Gard

Le calme d'une Résidence parfaitement intégrée dans le site bimillénaire du Pont du Gard… Le luxe de prestations dignes d'un hôtel 4 étoiles… La modularité de 130 appartements transformables en chambres indépendantes… Autant de défis relevés haut la main par leurs artisans !

Réunis pour la pose de la première pierre de la Résidence de Tourisme et d'Affaires du Pont du Gard, Géraud Cornillon, Président de Terrésens, Jean-Marc Filippini, Président de MMV, Gérard Pedro, Maire de Remoulins, Yves Cardinal, Président du groupe éponyme et Jean-Michel Porte, Président de Apodiss ont manié la truelle avec enthousiasme.

PRODUIT UNIQUE À FORTE VALEUR PATRIMONIALE

Vue depuis la résidence

LE PALATINO

PARIS 13ÈME

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

La renommée internationale de ses treize universités fait de Paris la ville la plus recherchée par les étudiants du monde entier : 17% d'entre eux ont choisi de faire leurs études dans la capitale. Ancrée au cœur du 13ème arrondissement de Paris, la résidence étudiante Le Palatino a été conçue pour répondre à leurs attentes. A proximité immédiate de l'Ecole Supérieure de Journalisme, d'Epitech et de l'Université Paris VII, le Palatino offre par ailleurs, une opportunité d'investissement intra-muros particulièrement recherchée.

Des prestations haut de gamme

Afin de répondre aux besoins de la clientèle étudiante, les appartements du Palatino sont livrés meublés et équipés, avec une cuisine aménagée et des parquets stratifiés. Dotés d'un espace Wi-Fi, ils bénéficient de prestations haut de gamme et d'une architecture éco-design. Les rayons du soleil jouent sur les façades revêtues d'une parure métallique. Rythmées de facettes inclinées, des fenêtres avec vue sur la Tour Eiffel sont l'atout charme de cette résidence étudiante, idéalement située près des restaurants, commerces et cinémas d'un quartier très prisé par les étudiants.

© www.arka-studio.fr

Le Palatino PARIS Open

Rentabilité	4 % (rentabilité brute sur prix de l'appartement seul H.T.)
Prix de vente moyen	176 000 € H.T.*
Nombre d'appartement	342

(*) Prix de l'appartement avec parking et mobilier.

Plan de masse © www.arka-studio.fr

Un marché en plein essor

Positionnée sur un marché en plein essor, la résidence étudiante Le Palatino est éligible à l'amendement Censi Bouvard ou au dispositif de la location meublée permettant 11% de réduction d'impôt. Si le nombre des étudiants ne cesse d'augmenter - 53% des jeunes de 20 à 24 ans ont aujourd'hui accès à l'enseignement supérieur contre 34,5% en 1991 - le nombre des logements étudiants demeure insuffisant : pour loger deux millions d'étudiants, on compte seulement 300 000 appartements publics.

© www.arka-studio.fr

Des intervenants de premier plan

En phase directe avec les attentes d'une clientèle étudiante qui devrait augmenter de 7% en 2019, le Palatino réunit des intervenants de premier plan. Le groupe Terrésens, spécialiste de l'immobilier durable et responsable, s'est associé pour la construction et la promotion au groupe Eiffage, acteur majeur du BTP en France et en Europe. En ce qui concerne l'exploitation du Palatino et de l'ensemble de ses résidences étudiantes, Terrésens fait appel à la filiale du Groupe Fac-Habitat, Loc-Habitat qui assure la gestion des 4 500 logements de 42 résidences étudiantes.

Interview de Hugues Lecoeur

Directeur de programmes au sein de EIFFAGE Immobilier Ile de France, en charge de tous types d'opérations : logements accession, logements sociaux, bureaux, résidence hôtelières en Ile de France.

Quelles sont les spécificités de cette opération de réhabilitation ?

« L'opération est particulière en raison de la transformation de 18 000 m² de bureaux en logements, au cœur du « quartier chinois » à Paris. L'immeuble est classé IGH – Immeuble de Grande Hauteur – avec toutes les spécificités techniques que ce classement entraîne, principalement au niveau de la sécurité.
Afin de répondre à la demande et de diminuer les risques, nous avons séparé le bâtiment, en proposant d'un côté 188 logements en accession libre pour de l'investissement ou de l'habitation principale et de l'autre une Résidence Etudiante de 342 lots gérée par Loc-Habitat by Terrésens.
L'objectif, dans ce quartier aux Tours d'Habitation réalisées en 1970, est de donner un nouvel emblème au 13ème arrondissement de PARIS. »

A quelles difficultés particulières avez-vous été confronté ?

« Imaginer la transformation de bureaux en logements, déposer et obtenir un permis de construire pour une si grande opération à Paris, mettre en commercialisation tous les logements et les lots étudiants, appréhender enfin, tous les aléas liés à la transformation et à la réhabilitation lourde. »

Quel est le calendrier des travaux?

« Les travaux qui ont démarré en décembre 2012, sont actuellement en cours, avec une date prévisionnelle d'achèvement au 31 juillet 2015. »

POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS
N° Vert 0800 880 880 (appel gratuit)
ou contact@terresens.com

● ACTABILITÉ IMMÉDIATE

LES ACADÉMIES LORRAINES
NANCY
RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

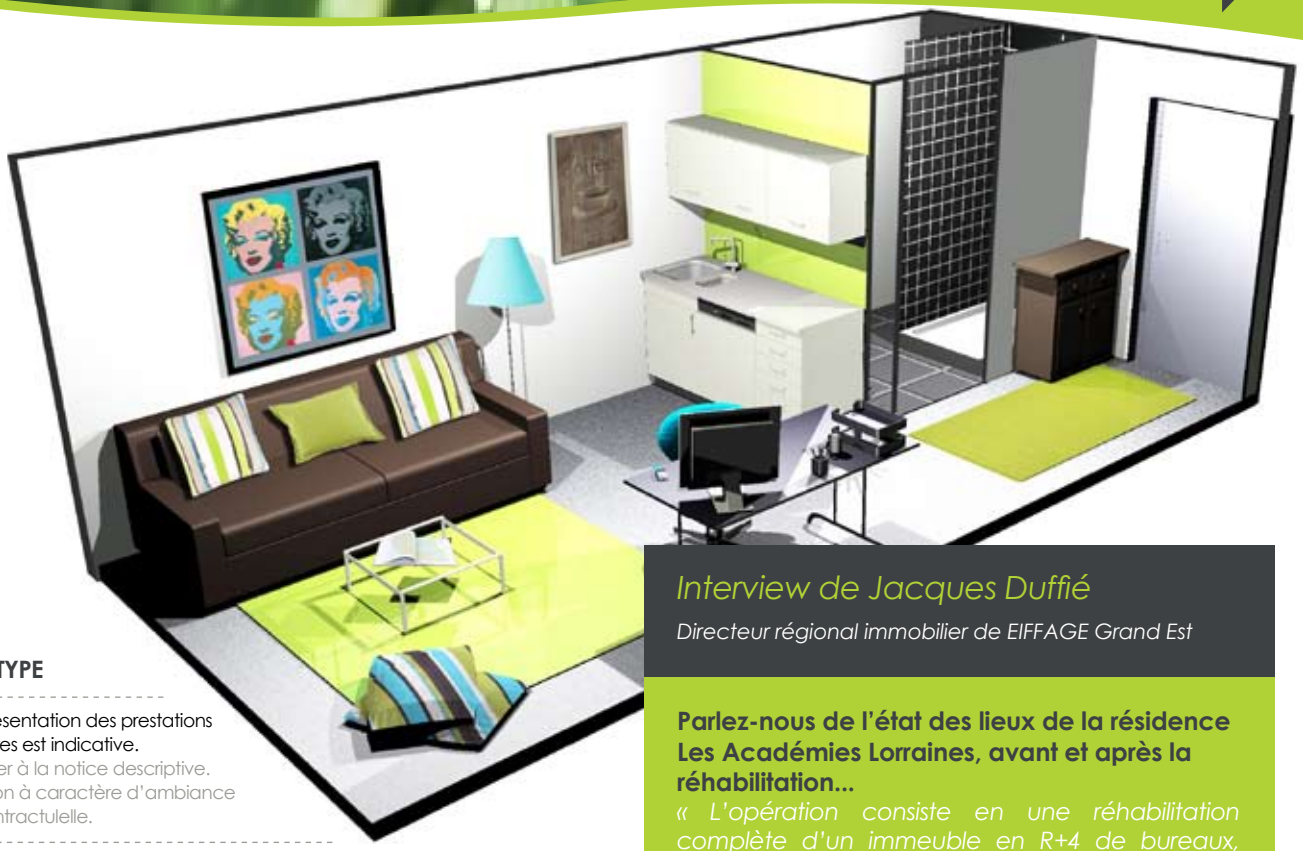
Métropole créative et attractive, Nancy se situe à la croisée des axes de communication européeens. Les grandes infrastructures routières Nord-Sud et Est-Ouest de l'Europe irriguent un territoire au riche potentiel universitaire. Plus d'un habitant sur cinq est étudiant dans la quatrième ville universitaire de France où s'ouvrira en septembre 2014, une Résidence Etudiante de 96 logements ; Les Académies Lorraines.

Premier pôle universitaire de Lorraine où résident plus de 82 000 étudiants, Nancy enregistre chaque année, une demande croissante de logements en résidences étudiantes. Nettement supérieure à l'offre disponible à Nancy, ville qui reçoit à elle seule, plus de la moitié des étudiants lorrains, cette forte demande oriente chaque année à la hausse le prix des loyers en logements privés.

Le contexte local est donc particulièrement propice à un investissement dans les appartements clairs et spacieux de la résidence Les Académies Lorraines. Située à 230 mètres de l'Université Nancy 2, à 450 mètres de l'ICN Business School, à 550 mètres de l'Institut Supérieur d'Administration et de Management et à 650 mètres de l'Institut de FORMA SUP, la résidence bénéficie également de la proximité immédiate des commerces, des bus et du Stanway - Ligne 2 de Nancy.

Les Académies LORRAINES NANCY

Rentabilité	4,10 % (rentabilité brute sur prix de l'appartement seul H.T.)
Nombre d'appartement	96
Récupération de la TVA	20% à compter du 1er janvier 2014 sur l'immobilier et le mobilier.
Réduction d'impôts	11% calculée sur le prix de l'investissement immobilier H.T., soit jusqu'à 3 666 € d'économie par an étalée sur 9 ans, calculée sur la base d'un achat de 300 000 € H.T.



PLAN TYPE

La représentation des prestations intérieures est indicative.
Se référer à la notice descriptive.
Illustration à caractère d'ambiance non contractulelle.

Les clés d'un investissement réussi

Idéalement située en centre-ville, la résidence Les Académies Lorraines répondent aux attentes des jeunes : des espaces de détente et de fitness seront aménagés au rez-de-chaussée de cette élégante résidence de quatre étages. Née de la réhabilitation d'un immeuble de bureaux, la résidence a pour promoteur Eiffage Immobilier, acteur majeur du BTP en France et en Europe.

Gérée par Loc-Habitat, dont le portefeuille de 4 500 logements en gestion, affiche 98% de taux de remplissage et d'encaissement des loyers, cette résidence étudiante bénéficie de la cotation durable 85/150, délivrée par les ingénieurs environnementaux du groupe Terrésens. Autant de clés d'un investissement réussi dans une conjoncture nationale très favorable au marché des résidences étudiantes.

A l'heure où le nombre des étudiants s'accroit de 7% par an, notre pays dispose seulement de 300 000 appartements publics pour loger deux millions d'étudiants. Le fait que les étudiants non éligibles aux logements publics, réservés aux revenus les plus modestes, se tournent naturellement vers les résidences étudiantes privées, contribue à dynamiser un marché déjà très porteur.

Interview de Jacques Duffié

Directeur régional immobilier de EIFFAGE Grand Est

Parlez-nous de l'état des lieux de la résidence Les Académies Lorraines, avant et après la réhabilitation...

« L'opération consiste en une réhabilitation complète d'un immeuble en R+4 de bureaux, de plus de 3800 m², pour créer une résidence étudiante de 96 logements.
Les chambres, au nombre de 24 par niveau, auront une superficie comprise entre 17.50m² et 25m² pour les plus grandes.
A ces chambres, s'ajouteront des services, en rez-de-chaussée, avec notamment, la création d'une salle polyvalente dans laquelle pourront être proposés les petits déjeuners, l'aménagement d'une salle de fitness de 55m², d'une laverie, d'une lingerie, sans oublier l'espace d' accueil destiné à recevoir les résidents. »

Les défis à relever ?

« Pour ce programme, seuls les murs extérieurs, les dalles, et les poteaux sont conservés. L'immeuble est donc mis totalement à nu.
Dans une réhabilitation, le risque zéro n'existe pas, mais Eiffage Immobilier s'est entouré de tous les bureaux d'études nécessaires pour réaliser cette résidence, dans les meilleures conditions, afin de respecter les délais. »

Quel est le calendrier des travaux ?

« Ils ont débuté le lundi 9 décembre 2013, par la phase de préparation au désamiantage.
Huit mois et demi de travaux sont prévus, afin d'assurer la livraison et la mise en service de la résidence étudiante à la rentrée scolaire de septembre 2014. »

POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS

N° Vert 0800 880 880 (appel gratuit)
ou contact@terresens.com

NOUVEAUTÉ

L'ORÉE - BEST WESTERN SAULX LES CHARTREUX

HÔTEL 4*

Idéalement située à moins de 20km du sud de Paris et remarquablement bien desservie (autoroute, gare de Massy TGV et aéroport Paris Orly) la ville de Saulx-les-Chartreux dans l'Essonne (91) est néanmoins dotée de larges espaces verts.
La zone d'activité de Massy Palaiseau rassemble des grands noms de l'industrie, des pôles scientifiques et de nombreux laboratoires ; ce qui génère une forte demande d'hébergement dans le secteur de l'hôtellerie d'affaires.
A la lisière de la forêt du Rocher de Saulx-les-Chartreux, l'hôtel 4* L'Orée bénéficie d'un emplacement de premier choix

Vente à la découpe de 71 suites et chambres d'hôtel rénovées (de 20 à 49 m²). La fiscalité de cette opération est celle du loueur meublé.
L'hôtel L'Orée met à disposition de ses résidents restaurant, bar, espace bien-être (piscine et SPA), salles de séminaire, ainsi que l'organisation et la reception d'évènements à la demande.

Atouts commerciaux

- Hôtel récemment rénové en exploitation sous la bannière Best Western
- Emplacement de premier ordre : à 15 mn de la gare Massy TGV et de l'aéroport d'Orly et à 20 mn du sud de Paris.
- Actable immédiatement
- Rentabilité de 5,20% H.T. sur le prix de l'immobilier et du mobilier
- Prix moyen de la chambre meublée : 115 000€ TTC
- Bail ferme de 20 ans avec engagement de rachat du bien par l'exploitant à son terme
- Charges limitées : taxe foncière et honoraire de syndic (170 €/an)

BEST WESTERN l'Orée
OXYGÈNE, BIEN-ÊTRE & GOURMANDISE

LES RESTANQUES DE BORMES

BORMES LES MIMOSAS

VILLA DE PRESTIGE

Située à 1 km des plages du Lavandou et à 1,5 km du célèbre village de Bormes-Les-Mimosas, cette villa contemporaine d'exception dispose d'un emplacement idéal plein sud avec vue sur mer.

Cette villa de 160m² aux prestations haut de gamme (pièce de vie spacieuse donnant sur une grande terrasse vue mer, cuisine équipée, chambres avec grand dressing, climatisation réversible, zone piscine avec cuisine et salon d'été, piscine chauffée...) ne pourra que vous séduire.
Prix sur demande

POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS
N° Vert 0800 880 880 (appel gratuit)
ou contact@terresens.com

LE DIAMANT DES NEIGES

COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE DE TOURISME

NOTRE RESPONSABLE DE PROGRAMME
Leila Thomas : 04 72 14 66 52

Programme	Pra conduit La Plagne 1800 73210 MACOT LA PLAGNE
Fiscalité	Résidence secondaire ou LMNP avec mandat de gestion
Récupération TVA sur l'immobilier	Oui
Date prévisionnelle de livraison	Premier semestre 2016
Type	Copropriété résidentielle de tourisme avec services de conciergerie
Typologie	19 appartement Du T2 cabine au T6 duplex
Prix de vente moyen	420 000 € HT
Parking	16 500 € HT

LES PORTES DE MEGEVE

COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE DE TOURISME

NOTRE RESPONSABLE DE PROGRAMME
Anaïs Mallot : 04 72 14 66 51

Programme	1261 route de Megève 74120 PRAZ-SUR-ARLY
Fiscalité	Résidence secondaire ou LMNP avec mandat de gestion
Type	Copropriété résidentielle de tourisme
Typologie	15 chalets de 90m² à 200m²
Livraison	Eté 2015
Prix de vente	A partir de 1 million d'euros jusqu'à 2 millions d'euros pour les grands chalets

LE CŒUR DES LOGES

RÉSIDENCE TOURISME PRESTIGE

NOTRE RESPONSABLE DE PROGRAMME
Virginie Mercier Gallay : 04 72 14 17 35

Programme	Station Les Ménuires 73340 SAINT MARTIN DE BELLEVILLE
Fiscalité	Amortissement loueur meublé - Censi Bouvard
Récupération TVA sur l'immobilier	Oui
Financement HT de l'immobilier	Oui
Gestionnaire	Groupe MMV-MER MONTAGNE VACANCES
Actabilité	Mai 2014
Date prévisionnelle de livraison	Décembre 2015 (tranche 1) et décembre 2016 (tranche 2)
Type	Tranche 1 : 124 appartements en immeuble collectif | Tranche 2 : 42
Typologie	Du T2 au T5 cabine
Prix de vente moyen	5050 € HT /m² / appartement seul, hors parking et mobilier
Parking	17000 € HT l'unité
Mobilier	T2 à 9000€ HT / T2 cabine et T3 à 11 000€ HT / T3 cabine et T4 à 13 000€ HT / T5 à 17 000€ HT
Rentabilité	De 3,60% à 5,20% HT

POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS
N° Vert 0800 880 880 (appel gratuit)
ou contact@terresens.com

LE CENTAURE
RÉSIDENCE TOURISME 4 *

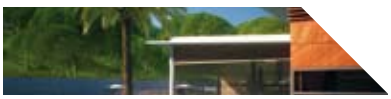
NOTRE RESPONSABLE DE PROGRAMME
Leila Thomas : 04 72 14 66 52

Programme	Belle plagne 73210 MACÔT-LA-PLAGNE
Fiscalité	Amortissement loueur meublé
Récupération TVA sur l'immobilier	Oui - programme référence CFF
Financement HT de l'immobilier	Oui
Gestionnaire	Groupe MMV-MER MONTAGNE VACANCES
Actabilité	Immédiate
Date prévisionnelle de livraison	En exploitation
Type	53 appartements en Immeuble collectif
Typologie	Du studio au T4 Cabine Duplex de 20,30 m² à 87,50 m²
Prix de vente moyen	5124 € HT/m²- Immobilier seul, hors parking et mobilier
Parking	16 000 € HT l'unité
Mobilier	Studio à 5 035 € HT/ T2 à 13 780 € / T3 à 18 285 € HT / T4 Cabine à 23 320 € HT
Rentabilité	PACK ETHIKEA 4,10 % + 2 Week-ends Escapades
Charges d'entretien général	20 € H.T /an/m² d'appartement
Durée du bail	9 ans renouvelables

LE QUARTZ FRENCH RIVIERA
RÉSIDENCE DE TOURISME ET D'AFFAIRES 4*

NOTRE RESPONSABLE DE PROGRAMME
Leila Thomas : 04 72 14 66 52

Programme	6 Rue Guynemer 06110 LE CANNET
Fiscalité	LMNP/ LMP - Censi Bouvard
Récupération TVA sur l'immobilier	Oui
Promotion/Réalisation	RIVAPRIM - Groupe SOGEPROM - Société Générale
Gestionnaire	NEMEA
Actabilité	Septembre 2014
Date prévisionnelle de livraison	1er semestre 2016
Type	93 logements
Typologie	Du T1 au T2 cabine
Prix de vente moyen	5800 € HT / m² SHAB
Parking	19000 € HT
Rentabilité	Entre 4,40% et 5% HT sur l'appartement HT (hors parking et mobilier)



PONT DU GARD
RÉSIDENCE DE TOURISME ET D'AFFAIRES 4*

NOTRE RESPONSABLE DE PROGRAMME
Leila Thomas : 04 72 14 66 52

Programme	Route du Pont du Gard 30210 REMOULINS
Fiscalité	Censi Bouvard-Amortissement loueur meublé
Récupération TVA sur l'immobilier	Oui
Promotion/Réalisation	Cardinal-Maure de Bretagne (35) / Apodiss - Lyon (69)
Gestionnaire	ECOGEST- Groupe MER MONTAGNE VACANCES
Actabilité	Immédiate
Date prévisionnelle de livraison	2ème trimestre 2014
Type	130 Appartements en collectif
Typologie	Du T1 au T3 de 13,49 m² à 56,09 m²
Prix de vente moyen	3 630 HT/m² - Appartement seul, hors parking, hors mobilier
Parking	7500 € HT / l'unité
Mobilier	T1 à 4 565 € HT / T3 à 11 190 € HT
Rentabilité	PACK ETHIKEA 4% + 1 WE Escapade
Charges d'entretien général	10€ H.T /an / m² d'appartement
Durée du bail	9 ans renouvelables

LE PALATINO
RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

NOTRE RESPONSABLE DE PROGRAMME
Leila Thomas : 04 72 14 66 52

Programme	17 Avenue de Choisy-75013 PARIS
Fiscalité	LMNP-LMP-Censi Bouvard
Récupération TVA sur l'immobilier	Oui
Promotion/Réalisation	EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE
Gestionnaire	LOC HABITAT by TERRÉSENS- GROUPE FAC HABITAT
Actabilité	Immédiate
Date prévisionnelle de livraison	Juillet 2015
Type	342 logements collectifs en R+18
Typologie	Du studio au T2
Prix de vente moyen	176 000 € HT
Parking	10 000 € (prix non assujettis à la TVA)
Mobilier	4 800 € HT pour le studio / 6000 € H.T pour le T2
Rentabilité	4% H.T brute (uniquement pour les appartements bénéficiant d'un parking)
Charges d'entretien général	20€ HT /m2/an (en sus des charges de copropriété non récupérables)
Durée du bail	9 ans renouvelables

LES ACADÉMIES LORRAINES
RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

NOTRE RESPONSABLE DE PROGRAMME
Anais Mallot : 04 72 14 66 51

Programme	44-48 boulevard Albert 1er 54000 NANCY
Fiscalité	LMNP-LMP-Censi Bouvard
Récupération TVA	Oui
Financement HT de l'immobilier	Oui - programme référencé BNP
Promotion/Réalisation	Eiffage Immobilier Grand Est
Gestionnaire	LOC HABITAT by TERRESENS- Groupe FAC HABITAT
Actabilité	Janvier 2014
Date prévisionnelle de livraison	Août 2014
Type	96 logements collectifs en R+4
Typologie	T1
Prix de vente moyen	3800€ HT/m² SHAB
Parking	7500€ HT
Mobilier	3200€ HT
Rentabilité	4,10% HT brute
Charges d'entretien général	10€/m²/an
Durée du bail	9 ans renouvelables

L'ORÉE - BEST WESTERN
HÔTEL 4*

NOTRE RESPONSABLE DE PROGRAMME
Virginie Mercier-Gallay : 04 72 14 17 35

Programme	Chemin de la Tremblaye, 91160 Saulx Les Chartreux
Fiscalité	LMNP-LMP
Récupération TVA sur l'immobilier	Non
Promotion/Réalisation	Art de Construire
Gestionnaire	SG2
Actabilité	Immédiate
Date prévisionnelle de livraison	Immédiate
Type	71 chambres d'hôtel
Typologie	Chambres (T1)
Prix de vente moyen	110 000€ TTC
Mobilier	4 000€ TTC
Rentabilité	5,20%
Durée du bail	20 ans renouvelables

POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS
N° Vert 0800 880 880 (appel gratuit)
ou contact@terresens.com

VOUS SOUHAITEZ NOUS SOUMETTRE UN PROJET ?

CRITÈRES D'IMPLANTATION FONCIÈRE ET CAHIER DES CHARGES

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

Implantation dans les villes de plus de 50 000 habitants ou dans les communes limitrophes à celles-ci.
Emplacement centre-ville, ou à proximité Universités, Facultés
Durée du transport maximum Îles de France : 40min,
Provinces : 20min.

SURFACE HABITABLE	
LOGEMENTS	2000 – 3000 m²
PARTIES COMMUNES	200 – 300 m²

RÉSIDENCE SÉNIOR

Implantation dans les villes de plus de 100 000 habitants ou dans les communes limitrophes à celles-ci.
A proximité des centres de vie (commerces de proximité, centre médical, transports en commun).

SURFACE HABITABLE	
LOGEMENTS	3500-5200 m²
PARTIES COMMUNES	520 m²

RÉSIDENCE DE TOURISME

Implantation dans les stations de skis des Alpes, ou les stations balnéaires de la méditerranée.
Emplacement au pied des pistes ou au bord de mer.

RESORT - SHAB	
LOGEMENTS (m²)	8 000 / 10 000
PARTIES COMMUNES (m²)	1 000 / 1 200

RESIDENCE CLUB - SHAB	
LOGEMENTS (m²)	5 000 / 6 000
PARTIES COMMUNES (m²)	500 / 600

RÉSIDENCE AFFAIRE

Implantation sur des communes d'au moins 150 000 habitants.
A proximité :
- Des centres d'affaires.
- Des centres villes.
- Proches des axes routiers majeurs, ou aéroport.

SURFACE HABITABLE	
LOGEMENTS	2 000 – 3 000 m²
PARTIES COMMUNES	300 - 500 m²

GROUPE TERR SENS
L'investissement durable & responsable

CONTACT
Charlotte Boury : 04 72 14 66 55
cboury@terresens.com

mmv les vacances CLUB

SOYEZ RAISONNABLE,
FAITES VOUS PLAISIR

mmv, le spécialiste des vacances Club à la Carte

DU PLAISIR...
Hôtel Club
Au cœur des plus belles stations, les Hôtels Club des Alpes vous offrent tous les plaisirs et le charme de la montagne : pension complète, équipe d'animation passionnée, Mini Clubs et randonnées.

DU BONHEUR...
Résidence Club
Les Résidences Club vous réservent des appartements tout équipés, des espaces bien-être ou Ô Pure Spa, de multiples activités, des Mini Clubs, à découvrir à votre rythme et selon vos envies.

TOUT POUR LES ENFANTS
Encadrés dès 18 mois et jusqu'à 17 ans, les bébés, enfants et ados sont à l'honneur. Ambiance et fous rires garantis !

DU BIEN-ÊTRE...
Chez mmv
Véritables havres de détente, les Espaces Bien-Être et les Ô Pure Spa by PAYOT vous accueillent en journée ou à votre retour des pistes pour des vacances vraiment relaxantes.

Découvrez notre nouvelle brochure été 2014

Réservation par téléphone au **01 71 09 63 71**
ou depuis notre site internet **mmv.fr**