

TERRÉSENS

MAGAZINE #6

#FISCALITÉ | #DÉVELOPPEMENT DURABLE | #ARCHITECTURE | #LIFESTYLE

★ HIVER 2018

TERRÉSENS
10 ANS

Magazine spécial anniversaire !

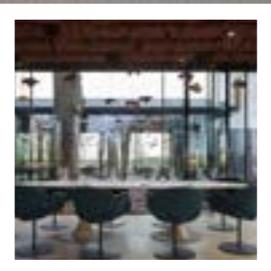
LES 10 ANS DE TERRÉSENS !



10 À nous les jeux
Paris 2024



32 Le charme des
stations villages



52 Déjeuner de campagne
chez Troisgros

« CHAQUE PROJET EST UNIQUE
ET RESPECTE VOS DÉSIRES »

La maison de jade

DÉCORATION

ARCHITECTURE D'INTÉRIEUR

CONFECTION DE RIDEAUX - TEXTILES

AMMÉNAGEMENT D'INTÉRIEUR

06 77 08 45 02 STEPHANIEPERNOUXGODET@ORANGE.FR

WWW.LAMAISONDEJADEDECORATION.COM

SHOW ROOM CHAMBERY

10 ANS DE TERRÉSENS

2018 ... déjà dix années qui se sont écoulées depuis la création du groupe Terrésens.

Cet anniversaire est l'occasion pour nous de mesurer le chemin parcouru. C'est aussi l'occasion d'associer nos partenaires au fait que Terrésens fête aujourd'hui ses dix ans d'existence et soit toujours présent sur le marché de l'immobilier de loisirs. Développeur d'opérations immobilières et commercialisateur pour le compte de promoteurs et gestionnaires à nos débuts, nous sommes aujourd'hui un opérateur global en immobilier géré. Construire, vendre et gérer, sont les activités que proposent maintenant notre Groupe en nous spécialisant dans l'immobilier de loisirs à la montagne et à la mer.

Ces 10 ans concordent également avec l'ouverture de notre première résidence à La Rosière, construite, vendue et gérée par le Groupe. Notre filiale « My Second Home » aura pour mission l'exploitation de cette résidence ainsi que celle de Combloux « Les Fermes du Mont-Blanc » récemment ouverte.

De nouveaux projets en montagne, notre terrain de prédilection, verront le jour cette année. Nous proposerons à la commercialisation de nouvelles destinations : Serre-Chevalier, Les Gets, La Giettaz, La Chapelle d'Abondance, Notre Dame de Bellecombe et bien d'autres.

Cependant, nous n'oublions pas nos futurs propriétaires qui préféreraient acquérir une résidence secondaire au soleil. Nous développerons en 2018 de nouveaux projets au Portugal. Le programme « La Réserve » lancé cet été à Comporta, a remporté un bel accueil, ce qui nous incite à croire que le Portugal représente un marché immobilier porteur.

Terrésens n'en est qu'à ses débuts, l'aventure continue de plus belle.

Ce magazine est pour nous l'occasion de partager nos valeurs. Nous avons à cœur de vous proposer chaque année un support dédié de près ou de loin à nos activités.

Bonne lecture,



GÉRAUD CORNILLON
Président de Terrésens

#SOMMAIRE

6 QUELS MÉTIERS !

Zoom sur le groupe Terrésens

10 TONY ESTANGUET

En route vers les JO 2024 de Paris

14 URBANISATION

Le modèle monégasque

20 LES DÉCHETS MINES D'OR

du 21^{ème} siècle

22 LE BOIS BÉTONNE SES PROJETS

26 LA LOI FINANCES 2018

30 SOUVENIRS DE NOTAIRE

32 INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Les stations-village

36 CONSTRUIRE EN MONTAGNE

Nos conseils

40 DU CAP FERRET...

... au Bassin d'Arcachon

46 VISA POUR FORT MYERS,

Et l'Archipel de Sanibel

52 DÉJEUNER DE CAMPAGNE

3 Étoiles chez Troisgros

56 RAPHAËLLE MONOD SJÖSTRÖM

Des JO aux cosmétiques bio

60 LA 4^{ème} ÉDITION DU DÉFI TERRÉSENS

66 CAHIER IMMOBILIER

Les programmes Terrésens



EN COUVERTURE

10 ANS DE
TERRÉSENS
À COMPORTA

TERRÉSENS MAGAZINE

Le magazine du Groupe Terrésens
10, Rue de la Charité
69002 LYON
04 72 14 07 14
www.terresens-groupe.com

Président Directeur Général Groupe Terrésens
Géraud Cornillon

Rédacteurs en chef Terrésens
Géraud Cornillon
Margaux Planet

Journaliste
Jocelyne Vidal

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

Maquette / Conception / Graphique
Plans&Perspectives

Remerciements

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

Impression
Groupe G.Canale & CSPA

Diffusion
10 000 exemplaires
Envoyé nominativement aux promoteurs, banques, établissements financiers, institutionnels, professionnels du tourisme mer et montagne...
Distribution sélective

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle par quelques procédés que se soit des pages publiées dans le présent magazine, faites sans l'autorisation de l'éditeur est illicite et constitue une contrefaçon. Seules sont autorisées, d'une part les reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective, et, d'autre part, les courtes citations justifiées par le caractère scientifique ou d'information de l'oeuvre dans laquelle elles sont incorporées (art.L122-4, L122-5 et L335-2 du Code de la Propriété Intellectuelle)

DONNONS À VOTRE
PATRIMOINE LES PERSPECTIVES
QUE VOUS AVEZ SU OFFRIR
À VOTRE ENTREPRISE



BANQUE PRIVÉE DU DIRIGEANT D'ENTREPRISE

| A MEMBER OF CIC PRIVATE BANKING |

QUELS MÉTIERS !

De la recherche de terrains à l'exploitation de résidences, en passant par la rénovation, Gilles Turbel, responsable du Pôle Promotion de Terrésens, lève le voile sur les métiers de la promotion immobilière durable et gérée à 360°.

« Le fondement de notre métier ? Le développement. « Sans lui, il n'y a ni foncier, ni programmes », lance Gilles Turbel, collaborateur durant plus de vingt ans, de grands groupes immobiliers, avant de rejoindre en 2014, le groupe Terrésens dont il dirige aujourd'hui le Pôle Promotion.

UN TRAVAIL DE TERRAIN

« Avec Charlotte Boury, collaboratrice du Groupe Terrésens au niveau du développement, nous nous consacrons à la recherche de foncier dans tous les grands domaines alpins de Savoie, Haute-Savoie, de l'Isère et des Hautes Alpes, explique Gilles Turbel. « Les domaines skiables de la Tarentaise, de la Maurienne, du Beaufortin, du Val d'Arly, du Val d'Abondance, des vallées d'Aulps, du Gif, ainsi que l'Oisans, le Briançonnais et le Massif du Mont Blanc s'avèrent les points forts de nos recherches. » Des investigations que Charlotte et Gilles ont à cœur d'optimiser par un travail incessant de développement et de renforcement de leurs réseaux auprès des élus, des agents immobiliers, des prospecteurs immobiliers indépendants, des architectes et des bureaux d'études.

« SAVOIR SE VENDRE SOI-MÊME AVANT D'ACHETER DU FONCIER »

Tisser des liens privilégiés avec l'ensemble des acteurs locaux de l'immobilier suppose une présence de trois à quatre jours par semaine sur le terrain. « Disponibilité, adaptabilité et polyvalence, telle est la règle d'or d'un métier de terrain où il faut savoir se vendre soi-même, avant d'acheter du foncier », analyse Gilles.

DE LA RECHERCHE DE FONCIER À LA COMMERCIALISATION

Une fois déjoués ces pièges, « il faut déployer des trésors de diplomatie et de pédagogie auprès d'élus de petites communes souvent éloignés des réalités du marché de l'immobilier et rarement préparés à la maîtrise des règles d'urbanisme », souligne Gilles en évoquant un climat favorable aux métiers de la promotion immobilière. « Les stations commencent à se reconstruire sur elles-mêmes, notamment à Vald'Isère et à La Plagne où l'ancienne gendarmerie a cédé la place à un immeuble.

« UN PROGRAMME SORTI DE TERRE EN TROIS RENDEZ-VOUS »

« À La Rosière, trois rendez-vous ont permis de faire sortir de terre le Hameau de Barthélémy : la recherche de terrains, le dépôt de permis de construire, le lancement des travaux réalisés en moins de treize mois, tout a bien fonctionné. » Résultat : la commercialisation est aujourd'hui finalisée à 80% et tous les appartements du Hameau de Barthélémy seront vendus cette année.

UN ADN RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Après le développement, « la seconde étape-clé de notre métier est la coordination de toutes les activités concernées par le dépôt du permis de construire, » poursuit le responsable du Pôle Promotion de Terrésens. Le choix de l'architecte et des bureaux d'études, la définition du projet en termes de granulométrie, autrement dit son volume et sa superficie chiffrés en fonction du nombre d'appartements de type T3 ou T4 qu'il regroupera... Autant de questions réglées par le maître d'ouvrage, sur la base des engagements environnementaux de Terrésens. « Inscrite dans l'ADN du groupe, notre vision du développement durable régit les choix de matériaux et du mode de chauffage, entre autres exigences réunies dans les cahiers des charges remis à notre équipe de maîtrise d'œuvre », détaille Gilles Turbel.

LA PHASE DE MONTAGE

En lien avec tous les intervenants du projet, Charlotte Boury, collaboratrice du Groupe Terrésens au niveau du développement, en règle les aspects techniques et juridiques en concertation avec Nadège Duvignaud, responsable juridique et montage d'opérations, pour ce qui relève de la Convention d'Aménagements Touristiques.

Entrée dans la phase de montage, l'équipe de Gilles, Charlotte et Nadège s'est étoffée en chemin, de la présence de Margaux Planet pour le marketing et la communication et de celle de Christophe Henry, pour le lancement commercial de l'opération.

Responsable commercial de Terrésens, Christophe Henry anime le réseau des ventes avec sept vendeurs intégrés au groupe Terrésens. En lien avec mille conseillers en gestion de patrimoine, les vendeurs assurent la pré-commercialisation du programme. Directeur général du groupe, Paul-Henry Haulbert, gère pour sa part, la recherche de financement, le choix des assurances et la garantie financière d'achèvement.

UNE EXIGENCE DE TRANSVERSALITÉ

Parallèlement au montage d'un programme immobilier, s'effectuent une infinité de tâches : la rédaction des documents de Vente en État de Futur Achèvement, l'état descriptif des lots et divisions, l'élaboration des règlements de copropriété et des baux commerciaux... L'exigence de transversalité déployée par Nadège Duvignaud, juriste immobilier de Terrésens, entre notaires et géomètres, rend opérationnels, tous les rouages du programme immobilier, en concertation avec le Pôle Exploitation de Terrésens. Sa mission ? Déterminer le chiffre d'affaires de la Copropriété Résidentielle de Tourisme (voir l'interview de Muriel Noury) et le taux de rentabilité proposé aux acquéreurs.

CARNETS DE CHANTIERS SAISONNIERS

« Une fois que le programme a été financé, assuré et vendu, on s'attaque aux choses sérieuses », poursuit avec humour Gilles Turbel. Construire, c'est coordonner les travaux d'une vingtaine de corps d'état, du terrassement au gros

œuvre, du bardage à la plâtrerie-peinture, en passant par les charpentes, la plomberie et l'électricité... Un rôle de chef d'orchestre assuré par le responsable du Pôle Promotion, en relation avec l'architecte et les bureaux d'études d'un programme aux carnets de chantiers saisonniers. « En montagne, il n'est pas question de donner un seul coup de marteau en hiver, durant le séjour des touristes. » D'une durée de 14 à 16 mois, les périodes de construction se déroulent donc obligatoirement au printemps et en été, ajoute Gilles Turbel.

Une fois achevée la construction, programmée le plus souvent sur deux ans, la pré-livraison permet de contrôler tous les aspects d'une parfaite conformité du logement aux attentes de la clientèle, accueillie deux mois plus tard sur place. Entre-temps, une décoratrice s'est chargée de mettre en place le mobilier dans l'appartement déjà proposé à la location pendant les travaux par l'équipe du Pôle Exploitation de Terrésens, piloté par Muriel Noury.

Commercialisés six à huit mois avant le début de saison par l'intermédiaire de tours-opérateurs français et européens, les appartements séduisent une clientèle nationale et internationale par le raffinement de leurs équipements et leur modernité, puis par des espaces implantés dans les parties communes.



3 QUESTIONS À MURIEL NOURY, RESPONSABLE DU PÔLE EXPLOITATION

Dans quel climat économique se situe votre activité ?

Le tourisme reste en France un secteur économique majeur avec une prévision d'augmentation du nombre de touristes internationaux au plan mondial estimée à plus 4% / an. Les attentes des investisseurs ont évolué et les touristes sont plus avisés que jamais, forts de leurs diverses expériences de vacances et des possibilités de comparer une multitude d'offres, grâce aux nouvelles technologies. Cette évolution des mentalités implique inévitablement une adaptation des résidences et le développement d'un nouveau concept plus conforme aux attentes du marché. Le groupe Terresens l'a compris en créant en 2015, la Copropriété Résidentielle de Tourisme et en misant sur une évolution qualitative et personnalisée de l'investissement immobilier.

Quelle est l'originalité de la Copropriété Résidentielle de Tourisme ?

En tant qu'exploitant, et bien que nous n'en soyons pas décisionnaires stricto sensu dans l'économie des programmes, nous mettons au service du futur propriétaire, l'investisseur, notre expérience dans la conception du projet immobilier. Ainsi, intervenons-nous en amont, auprès du promoteur, pour optimiser les conditions d'exploitation, le niveau des prestations, la qualité des matériaux, en intégrant notre vision futuriste des résidences à vocation touristique. Dans le concept de la CRT, la relation entre exploitant et investisseur est favorisée. En effet, chaque nouveau propriétaire est accompagné, dès la réception de son appartement s'il le souhaite, sur les aspects juridiques et administratifs de la gestion de son bien. L'équipe de Terrésens Vacances s'occupe en effet de mettre en place les abonnements et contrats qui lui faciliteront la vie. Grâce au service conciergerie, chaque demande de prestation - location de matériel de skis, transfert aéroports/station, cours de ski ou de natation, présence d'un cuisinier, service de baby sitting - est organisée à la demande, afin d'assurer à chaque client, des vacances de rêve.

Comment assurez-vous un bon rendement locatif aux investisseurs ?

Dès l'ouverture d'une résidence, le rôle du service exploitation est de coordonner les services de restauration, les animations permanentes ou saisonnières, les contrats d'entretien exigés par les normes en vigueur. La même rigueur préside au choix de concierges et de personnels compétents pour accueillir les propriétaires, locataires et vacanciers. Afin d'assurer un bon remplissage locatif à chaque copropriétaire, le service exploitation conçoit et développe la commercialisation de la résidence et de son offre auprès des réseaux commerciaux nationaux et internationaux tels que les centrales d'achats, les tours opérateurs, les offices de tourisme, les salons et tout autre réseau d'information et de communication. Autant de stratégies marketing et commerciales mises en place pour garantir la bonne gestion financière et la rentabilité de chacune de nos résidences.

CÉLÉBRATION DES 10 ANS DE TERRÉSENS AU PORTUGAL

**SPÉCIAL
ANNIVERSAIRE**

À l'occasion des 10 ans du Groupe, l'équipe de Terrésens s'est rendue le temps d'un week-end au Portugal. L'occasion de visiter Comporta et le terrain du programme « La Réserve », mais aussi la capitale Lisbonne, pour découvrir les trésors de la ville.



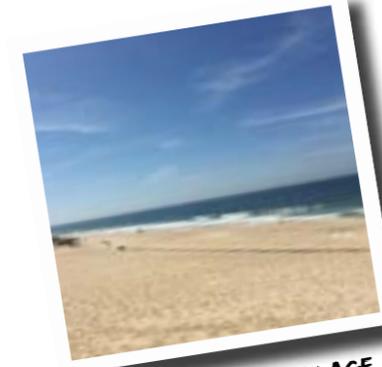
PRÉSENTATION DE «LA RÉSERVE»
AVEC L'ARCHITECTE



UNE PARTIE DE L'ÉQUIPE ...



ET DÉCOUVERTE DU TERRAIN



DÉJEUNER SUR LA PLAGE



UNE MAISON TYPIQUE
DE COMPORTA



VISITE DE LISBONNE...



... AVEC NOTRE GUIDE.

TONY ESTANGUET : « ON NE NAÎT PAS CHAMPION, ON LE DEVIENT »

Triple champion olympique de canoë-kayak, le charismatique Tony Estanguet a relevé le défi de Paris 2024 avec une détermination qui a déjà fait de lui le seul français à avoir remporté trois médailles d'or sur trois olympiades. Diplômé de l'Essec, le co-président du Comité Paris 2024 aux côtés de Bernard Lapasset, est avec Guy Drut l'un des deux membres actifs du CIO en France.

Autant de raisons pour le président du COJO Tony Estanguet, de «faire le choix du sport et de l'olympisme comme projet de société.»

Interview.

COMMENT LES JEUX DE PARIS 2024 PEUVENT-ILS BOOSTER LES JEUNES GÉNÉRATIONS DE SPORTIFS ?

La réussite des Jeux de Paris ne se mesurera pas seulement aux dizaines de jours de compétition olympiques et paralympiques en 2024, mais sur l'héritage que laisseront ces Jeux, dès 2018 et longtemps après l'événement. Des études statistiques soulignent que 25% des jeunes ont débuté une activité sportive en regardant une grande compétition internationale à la télévision. Nous devons nous appuyer sur l'extraordinaire impact médiatique des Jeux qui, pour mémoire, sont regardés par près de 4 milliards de téléspectateurs dans le monde. Ils constituent de fait, une incroyable vitrine pour le pays hôte et l'ensemble des disciplines olympiques, pour développer la pratique sportive, notamment chez les plus jeunes.



« Laisser un héritage aux mouvements olympiques, paralympiques mais aussi à la France, c'est également l'ambition de Paris 2024 », déclare Tony Estanguet.

Avec tous les bénéfices induits en termes de sport-santé, d'inclusion sociale, de mixité... Le volet « Éducation » est l'une des priorités de notre projet. En partenariat avec les Ministères des Sports et de l'Éducation nationale, nous avons d'ailleurs lancé dès la phase de candidature, la Semaine Olympique et Paralympique à l'école. En 2017, plus de deux millions d'enfants ont ainsi été sensibilisés aux valeurs de l'olympisme et ont pu pratiquer dans le cadre scolaire, les disciplines olympiques et paralympiques. Cette opération, qui figure désormais au programme de l'Éducation Nationale, est pérennisée jusqu'en 2024 et bien au-delà. Enfin, en inspirant les jeunes générations, ces Jeux seront aussi une formidable occasion d'élargir notre base de licenciés et de pratiquants et de faire émerger les champions de demain.

QUELLES RETOMBÉES PEUT-ON ATTENDRE DE LA RÉFÉRENCE ENVIRONNEMENTALE INCARNÉE PAR PARIS 2024 ?

Au-delà d'une célébration exceptionnelle des Jeux, Paris 2024 souhaite aller plus loin, en partageant des Jeux porteurs de sens, au bénéfice de tous. Des Jeux sources de progrès, au service des populations, qui inspirent dès aujourd'hui, dessinent un avenir positif et laissent un héritage durable.

Des Jeux qui feront référence en matière environnementale. Les Jeux de Paris 2024 seront les premiers à être alignés avec l'Accord de Paris sur le climat (COP21, décembre 2015). Dans le prolongement de la phase de candidature, qui a vu le Comité nouer un partenariat stratégique avec WWF France, Paris 2024 a l'ambition d'organiser des Jeux ayant une empreinte carbone réduite de 55% par rapport aux éditions précédentes des Jeux.

Le futur village olympique et paralympique servira ainsi de laboratoire d'innovations durables, en utilisant 100% d'énergie verte pendant les Jeux et 100% de matériaux bio-sourcés. Par ailleurs, 100% des déplacements effectués à l'occasion des Jeux seront assurés en transports propres. La Seine sera rendue à la baignade à Paris. Le nombre de kilomètres de pistes cyclables sera doublé dès 2020 (par rapport à aujourd'hui), pour atteindre 1400 kilomètres. Nous avons l'ambition d'organiser des Jeux utiles pour les populations, des Jeux qui changent la société durablement au bénéfice de tous.

QUELLES QUALITÉS UN JEUNE SPORTIF DOIT-IL DÉVELOPPER POUR AVOIR L'ÉTOFFE D'UN CHAMPION OLYMPIQUE ?

Je n'en citerai qu'une, qui me semble la plus importante de toute : croire en ses rêves. Pour beaucoup de jeunes, participer aux Jeux peut paraître totalement inaccessible.

Tony Estanguet et Anne Hidalgo au retour de Lima, avec le « Graal » olympique
Les épreuves d'équitation s'invitent au Château de Versailles
© Elie Stéphane Azoulay, Populous-Luxigon, est-Hid

À titre personnel, quand j'étais enfant, jamais je n'aurais imaginé devenir un jour champion olympique. À l'époque, je pratiquais le canoë dans un club qui n'avait jamais envoyé d'athlète aux Jeux. Pour moi, la question ne se posait même pas. Et puis en 1992, mes parents m'ont emmené avec mes frères, aux Jeux de Barcelone. Là-bas, j'ai ressenti pour la première fois l'atmosphère unique des Jeux. J'ai découvert aussi les athlètes et le mélange de grâce, de force, de concentration et de décontraction qu'ils dégagent m'a fasciné.

Pour la première fois, je me suis rêvé champion olympique moi aussi. Et progressivement, au fil des ans et des heures d'entraînement, ce rêve est devenu un horizon de plus en plus envisageable. On ne naît pas champion. On le devient, à force de travail, de persévérance et d'abnégation. Mais au départ, tout commence toujours par un rêve. Et ce rêve est un formidable moteur, une source d'énergie inépuisable. Avec Paris 2024, notre ambition est d'inspirer les jeunes du monde entier, de les faire rêver pour qu'à leur tour, ils s'accrochent à leurs rêves et finissent par les réaliser.



10 RAISONS DE RÉSERVER VOS PLACES POUR PARIS 2024

Allumée depuis la nuit des temps devant le temple d'Héra à Olympie, la flamme des J.O. finira son parcours en 2024 au Stade de France. Alors, à vos marques, prêts ? Partez du 2 au 18 août sur les bords de Seine, fil bleu-blanc-rouge d'un été de toutes les fêtes du sport et de la culture. Les J.O. de Paris 2024 vous donnent dix bonnes raisons de célébrer l'olympisme.

1. TICKETS CHICS

50% des places de Paris 2024 seront accessibles à moins de 50€.

2. LES MONUMENTS PARISIENS POUR TERRAINS DE JEUX

Les sites les plus visités au monde se mettent au service des J.O. de Paris 2024, avec un joli clin d'œil à l'histoire.

3. L'IMMERSION DANS 28 SPORTS OLYMPIQUES

Paris 2024 ne verra pas moins de 10 500 athlètes s'illustrer dans les 28 disciplines olympiques.

4. UNE CÉLÉBRATION UNIQUE DE L'OLYMPISME

5. DES JEUX PENSÉS PAR ET POUR LES ATHLÈTES

80% des sites de compétition sont situés dans un rayon de 10 km autour du village olympique et paralympique, un village idéalement implanté, à 20 minutes des Champs-Élysées, au cœur de la Cité du Cinéma.

6. SPORTS ET CULTURE EN FÊTE

Les festivités seront lancées dès le 21 juin 2024, jour de la Fête de la Musique.

7. 100% D'ÉNERGIE VERTE

8. UNE « PLAYDAGOGIE » AU SERVICE DES JEUNES

Une approche pédagogique et ludique du sport, développée avec l'UNICEF et PLAY international, pour sensibiliser un million d'enfants aux valeurs de l'Olympisme

9. LES JEUX PARALYMPIQUES LES PLUS PARTAGÉS DE L'HISTOIRE

10. BIENVENUE AU CLUB...

...très fermé des villes sélectionnées trois fois pour organiser les J.O.

www.paris2024.org



Le beach volley-ball investit le Champ de Mars, au pied de la Tour Eiffel

© Elie Stéphane Azoulay, Populous-Luxigon, est-Hid

À RETROUVER
au rayon RÉFRIGÉRÉ



l'Onctueux "LA CRÈME", DES DESSERTS FRUITIERS



URBANISATION EN MER : LE MODÈLE MONÉGASQUE

Un éco quartier de six hectares incluant un port et une colline artificielle dotera la Principauté de Monaco d'une nouvelle façade maritime en 2025. Renzo Piano et Denis Valode ont apposé leur griffe sur le site aux 110 appartements et dix villas chauffés et climatisés par thalasso-thermie, explique Jean-Luc Nguyen, directeur de la Mission Urbanisation en mer au Gouvernement Princier de la Principauté de Monaco. Interview.



Comment est née l'idée d'un éco quartier gagné sur la mer à Monaco ?

« La Principauté est un très petit État de 2 km² qui, dans le passé a déjà gagné une quarantaine d'hectares sur la mer. L'essor économique de la Principauté suscite le développement des emplois et la progression du nombre des résidents. Cela amène à réfléchir aux moyens de trouver du foncier. Pour trouver cette matière première, il y a seulement trois options sur un territoire aussi exigu que Monaco :

La première option ? On change la fonction de certains terrains, ainsi ceux qui subissaient l'emprise de la voie ferrée, en ont été libérés lorsque les trains ont circulé sur des voies souterraines il y a une quinzaine d'années.

La seconde option consiste à densifier la construction sur des terrains déjà construits en remplaçant progressivement des immeubles bas par des résidences plus élevées.

Quant à la troisième option, le gain sur la mer, elle fut déjà pratiquée à Monaco par le passé. Dès 1860, la Principauté procéda à de premières extensions en bord de mer, sous forme de petits terre-pleins et remblaiements de quelques mètres.

Des extensions plus importantes ont été réalisées dans les années 60, quand Monaco réalisa plusieurs terre-pleins à Monte Carlo, au niveau du Sporting et de la plage de Larvotto. »

Un premier concours lancé en 2007

« Le Grimaldi Forum et le Jardin Japonais se sont implantés sur des terrains gagnés sur la mer. C'est également le cas, plus à l'ouest, des 22 hectares du grand quartier de Fontvieille qui réunit autour du Stade Louis II et de la Roseraie Princesse Grace, 600 logements, un centre commercial, des usines et des bureaux. Ces réflexions ont donné lieu en 2007 au lancement d'un concours pour un projet d'extension en mer, nettement plus grand que celui d'aujourd'hui.

Au vu de la complexité environnementale locale et de la crise financière, le concours a été interrompu. Relancé en 2013 par le Prince souverain, le projet est devenu officiel en 2015, mais dans une version plus modeste, avec seulement 6 hectares gagnés sur la mer. En revanche, le cahier des charges environnementales et techniques s'est avéré particulièrement élaboré. »

Parlons du calendrier de réalisation du projet

« Le contrat a été signé en 2015, les travaux ont démarré en 2017. Au cours du deuxième trimestre de 2019, l'achèvement de la ceinture de protection permettra de démarrer les travaux de la phase d'aménagement des parkings publics et privés, des locaux techniques et des voies souterraines. Une fois terminée l'infrastructure maritime, la construction des superstructures, commencée au cours du second trimestre 2020, permettra la finition et la livraison des premiers bâtiments en 2022. La livraison du port d'animation et de l'extension du Grimaldi Forum sera effective en 2024 et l'année 2025 verra la fin des travaux. »

 Le nouveau quartier « épouse naturellement les courbes d'égale profondeur, qui permettent l'écoulement des courants marins et donc l'oxygénation de la mer », soulignent les architectes Denis Valode et Michel Desvigne.

150730 *_VPA 08: © DR : Valode & Pistre

Quand ce projet s'achèvera, quel pourcentage de sa superficie aura été gagné sur la mer par la Principauté ?

« La rareté du foncier disponible a conduit la Principauté à s'étendre progressivement sur la mer avec la réalisation du terre-plein du Portier (qui accueille le Jardin Japonais et le Grimaldi Forum), du terre-plein du Sporting, des plages du Larvotto, du quartier de Fontvieille ou encore de l'extension du port Hercule, pour un total de plus de 40 hectares gagnés sur la mer. Les six hectares du nouvel éco quartier porteront à 20% le pourcentage de la superficie conquise sur la Méditerranée. »

La Principauté de Monaco joue-t-elle un rôle pionnier en matière d'urbanisation en mer ?

« Il existe certes, des réalisations aussi spectaculaires pour les fonctions urbaines conquises sur la mer, qu'il s'agisse de l'aéroport de Nice ou à l'étranger, des plates-formes construites au Japon, à Hong Kong, à Macao et à Dubaï où de grands quartiers résidentiels se sont édifiés au-dessus de la mer. Disons qu'à Monaco, la Principauté a été confrontée à une contrainte et s'y est adaptée, en plaçant très haut, il est vrai, la barre des exigences environnementales imposées au groupement privé qui construit ce nouveau quartier. L'État intervient dans le projet comme concédant du fond marin. La maîtrise d'ouvrage de l'intégralité du Projet étant assurée par le groupement de l'Anse du Portier. En tant que « puissance publique concédante » et propriétaire final de l'infrastructure maritime, des aménagements publics et d'autres ouvrages qui lui reviendront, l'État supervise toute la réalisation du nouveau quartier et vérifie avec ses propres moyens, le respect des objectifs et exigences fixés dans le Traité. (Voir l'encadré sur l'appel à candidature international NDLR.) »



Quel est l'intérêt financier de cette opération ?

« La réalisation de ce projet à financement privé répond intégralement aux objectifs poursuivis, eu égard aux avantages que l'État va en retirer. En effet, sans participer en aucune manière à son financement, l'État monégasque va voir son territoire augmenter de 6 hectares, représentés par des travaux d'un coût de 2 milliards d'euros et recevoir plus d'un demi-milliard d'euros en aménagements publics, parmi lesquels un agrandissement de la capacité du Grimaldi Forum de près de 50%, un port d'animation, un parking public, des jardins, des espaces publics de qualité, des équipements nécessaires à ce nouveau quartier, mais également une soultte. De plus, l'État retirera de cette opération, tous les effets financiers induits par la vente des 60.000 m² de logements de très grand luxe et des commerces, dont notamment le versement d'un montant important de TVA. »

Parlons de l'originalité et des caractéristiques du projet ?

« Après avoir fait un benchmark de ce qui se passe ailleurs, nous avons mesuré le niveau très élevé de nos exigences environnementales. Ainsi devant la plage de Lorratto, a été créé il y a une quarantaine d'années, un espace protégé de la navigation pour laisser s'épanouir la posédonie (1). De l'autre côté, sous l'hôtel Fairmont, une grande paroi verticale a vu se développer des coraux de Méditerranée qui ont souffert des travaux antérieurs au projet de 2015. Lequel nous a fait considérer ce tombant, en cours de nettoyage, comme une zone protégée, afin de restituer aux espèces les conditions naturelles de leur développement.

La nouvelle façade maritime de Monaco s'intégrera dans l'identité paysagère et urbaine de la Principauté.
150730 *_VPA 07: © DR : Valode & Pistre



Une promenade littorale assure l'accessibilité des piétons au périmètre côtier du nouveau quartier
150730 *_VPA 04: © DR : Valode & Pistre

Une succession de villas et immeubles étagés sur la colline évoque les origines de l'urbanisation de la Riviera
150730 *_VPA 10: © DR : Valode & Pistre

L'autre originalité du projet est sa forme. Délimité au nord-est, par la réserve marine du Larvotto et au sud-ouest par l'aire protégée du tombant coralligène des Spélugues, il calque son emprise sur la courbe isobathe des eaux de 35 mètres de profondeur et dessine ainsi un trait de côte arrondi, aux lignes fluides adaptées aux courants, afin d'en faciliter l'écoulement. Ce choix reflète une volonté de discrétion et d'intégration urbaine. »

Quelles contraintes techniques et environnementales a-t-il fallu intégrer ?

« La technique choisie pour réaliser l'infrastructure maritime est celle d'un remblai confiné par une ceinture de caissons trapézoïdaux munis de chambres d'amortissement (2). Lesquelles permettront de diminuer les franchissements par fortes houles et de protéger ainsi les parties exposées du projet. Ces caissons reposent sur une assise de 2 870 000 tonnes de matériaux de carrière qui viendront se substituer aux sols meubles actuellement en place.

D'habitude, les ouvrages marins sont seulement conçus pour être solides. Ce sera naturellement le cas de la ceinture de dix-huit caissons trapézoïdaux en béton armé de 22 m/25 pour 20 m de haut et au poids de 10000 tonnes chacun. Fabriqués à Marseille, ils assureront la protection du nouvel éco quartier de Monaco, tout en préservant la faune et la flore sous-marines. Challengeés par le comité d'experts choisis par la Principauté, nous avons fait traiter la façade des caissons, de manière à ce qu'elle présente une rugosité propice à l'accueil des espèces marines sur les 500 mètres de murs disposés sous l'eau. »

« Quand on aide la nature, elle vous le rend bien ! »

« Pour vérifier l'efficacité de cette rugosité, nous avons immergé un échantillon de ce béton en début d'année et il s'est très vite colonisé, au bout de six mois, il s'est recouvert d'algues et de diverses espèces animales marines. Quand on aide la nature, elle vous le rend bien !

Rappelons à ce propos, que l'analyse de l'état initial du site, tant terrestre que maritime, avait permis d'identifier les enjeux et impacts potentiels associés au projet et de prévoir les mesures d'évitement et de compensation adaptées. Ainsi les espèces protégées, telles les grandes nacres et l'herbier de Posidonie feront - ils l'objet de mesures de déplacement et de restauration hors de l'emprise du projet, soit vers la réserve du Larvotto, soit vers un autre lieu adapté de la Principauté. Un suivi écologique attentif sera effectué tout au long du chantier et au cours des dix ans qui suivront sa réalisation, en vertu des engagements pris par le constructeur avec la Principauté. »



Quelles énergies renouvelables avez-vous privilégiées ?

« Le projet fait appel à un maximum d'énergies renouvelables locales : la production électrique s'effectuera à partir de 2 500 m² de surface de panneaux photovoltaïques qui alimenteront tout le quartier. Les 110 appartements et les dix villas de l'éco quartier seront chauffés et climatisés par thalassothermie, autrement dit un système de pompe à chaleur fonctionnant à l'eau de mer. L'arrosage des espaces verts bénéficiera de la récupération des eaux pluviales sur le site, doté de stations de vélos à assistance électrique. La circulation des voitures sera interdite en surface dans ce quartier qui se veut exemplaire et vise les certifications HQE Aménagement, BREEAM, label Biodiversity et label Port Propre. »

Si vous deviez résumer ce projet en une phrase ?

« Ce quartier exemplaire par sa dynamique environnementale sera l'aboutissement d'une recherche d'équilibre. À la démonstration de technologies spectaculaires, il préfère l'intégration discrète au littoral et à la vie sous-marine. À la fin des travaux, nous nous en irons et la nature reprendra ses droits. »

1. Plantes aquatiques de la famille des Posidoniaceae. Bien qu'elles vivent sous l'eau, ce ne sont pas des algues, mais des plantes à fleurs (angiospermes) monocotylédones sous-marines.

2. Système d'amortissement intégré dans les caissons permettant d'absorber l'énergie de la houle et ainsi de limiter les franchissements de paquets de mer.

Les quais du port d'animation seront réservés aux piétons.
150730 *_VPA 05: © DR : Valode & Pistre



Renzo Piano a conçu l'immeuble emblématique de l'éco quartier de Monaco comme « une créature flottante ».
150730 *_VPA 06: © DR : Valode & Pistre

L'Anse du Portier, nouveau pôle d'attraction de Monaco.
150730 *_VPA 11: © DR : Valode & Pistre

UN APPEL À CANDIDATURE INTERNATIONALE

Au printemps 2013, S.A.S. le Prince Souverain annonçait sa décision de lancer un projet urbain global.

L'État a publié en mai 2013 un appel à candidature international visant à sélectionner un opérateur susceptible de prendre en charge le projet, depuis sa conception jusqu'à sa réalisation, en le finançant intégralement et se rémunérant sur la vente des surfaces immobilières développées.

Au terme du processus de sélection des candidats, le groupement S.A.M. l'Anse du Portier/Bouygues Travaux Publics, a été classé premier. Il a proposé une candidature complète et cohérente, fournissant des éléments d'appréciation sur sa capacité à réaliser la totalité du projet, avec notamment une implication forte des acteurs économiques monégasques ainsi que de solides garanties financières.

La phase de négociation exclusive s'est concrétisée par l'élaboration d'un Traité définissant l'ensemble des modalités techniques, juridiques et financières de réalisation du projet.



RENZO PIANO : « L'ESPRIT DE CE PROJET EST CELUI DE LA MÉDITERRANÉE »

Le temps de fêter les 40 ans du Centre Pompidou, l'une de ses premières réalisations, l'architecte de la London Shard en Grande Bretagne et du Centre Culturel Jean-Marie Tjibaou à Nouméa, a fait escale à Monaco. Concepteur d'un immeuble emblématique de l'éco quartier du Rocher, aux côtés d'Alexandre Giraldi, Denis Valode et Michel Desvignes, Renzo Piano s'enthousiasme pour ce projet où souffle « l'esprit de la Méditerranée, un lieu magique. » Sa priorité ? Créer, côté port de 25 à 30 anneaux, « un lieu qui devienne une destination, avec un espace public et des boutiques où l'on pourra flâner dans le sillage d'une créature flottante », autrement dit un bâtiment de dix-sept étages « fragmentés, légers et transparents, pour laisser la lumière passer d'un volume à l'autre, sans rien masquer de l'air, des oiseaux et du bleu de la mer. »

« Créer une extension en mer c'est quelque chose d'artificiel, déclare Denis Valode et tout notre travail consiste à faire apparaître cette démarche naturelle, en donnant le sentiment que l'aménagement appartient au contexte monégasque ». Des propos auxquels font écho ceux de Michel Desvigne : « L'important est de ne pas considérer une extension en mer comme une chose en plus, mais comme un rééquilibrage, un embellissement, voire le perfectionnement d'éléments pré existants. » L'un des premiers enjeux des architectes, fut donc le contour de ce nouveau quartier : « il épouse naturellement les courbes d'égale profondeur, qui permettent l'écoulement des courants marins et donc l'oxygénation de la mer. »

UN RETOUR AUX SOURCES DE L'URBANISATION DE LA RIVIERA

Ce nouveau territoire se devant d'être « exemplaire, sur le plan de l'environnement terrestre, comme au niveau du paysage, typiquement méditerranéen »,

Denis Valode a opté pour un bâti organisé comme une succession de villas et d'immeubles étagés sur la colline, de manière à évoquer l'origine de l'urbanisation de la Riviera : « ce mélange de villas et de jardins étagés est typique du projet qui joue également sur la complémentarité d'une partie plus terrestre et d'une autre tournée vers le large, plus indépendante et plus maritime. »

L'idée de créer un quartier multiple suscite des ambiances diverses: le port propose une ambiance méditerranéenne, tandis qu'une colline artificielle « cœur vert » du projet, relie le Jardin Japonais, le Grimaldi Forum et les quartiers du front de mer.

Disposés en forme d'amphithéâtres, les jardins d'eau tournés vers le large, forment un ensemble de quatre immeubles de huit à dix étages et de villas, dont sept se trouvent en bord de mer, trois sur la colline. Axe fort du projet, le volet paysager vise à créer un ensemble de jardins remarquables, doté d'une palette végétale s'inspirant des associations de plantes méditerranéennes. Ponctué de jeux d'eau et de cheminements piétons, ces jardins revisitent le maquis méditerranéen, pour se régénérer et créer « toutes les conditions de l'installation de la vie » selon le principe fondateur de l'Eco Quartier Méditerranéen et littoral de Monaco.



« NOS DÉCHETS SONT LES MINES D'OR DU 21^{ÈME} SIÈCLE »

L'ouverture à Hong Kong du plus grand complexe d'incinération de boues au monde, illustre les propos d'Antoine Frérot, PDG de Veolia.

« Oui, une usine de traitement de boues peut être belle », déclare le président du groupe devenu la référence mondiale de la gestion optimisée des ressources. Présent sur les cinq continents avec plus de 174 000 salariés, Veolia conçoit et déploie des solutions pour la gestion de l'eau, des déchets et de l'énergie.

Ces solutions participent au développement durable des villes et des industries, notamment à Hong Kong, une cité verticale de 7,2 millions d'habitants qui subit de plein fouet, les impacts environnementaux d'une croissance de PIB de 25% par an.

Ainsi, après avoir procédé à l'enfouissement des boues d'épuration déshydratées produites par des usines de traitement des eaux usées, le Département de la Protection de l'Environnement Hongkongais a-t-il opté pour l'incinération. Encore fallait-il trouver un site assez vaste pour abriter une station d'épuration que personne n'a envie d'accueillir sous ses fenêtres, à Hong Kong comme ailleurs.



LA FRENCH TOUCH DE VASCONI ARCHITECTES

À quelques encablures de Shenzhen, le site de Deep Bay allait se prêter idéalement à l'implantation de la station d'épuration du futur. Parfaitement intégrée au paysage maritime et vallonné de Deep Bay, par le cabinet d'architectes français Claude Vasconi, l'usine de T-Park est sortie de terre après quatre ans de travaux dirigés par la filiale technologique de Veolia. Lauréate de nombreux concours internationaux, tels le Green Building Award de Hong Kong et le Grand Prix de l'Architecture de la Région Midi-Pyrénées, l'équipe de Vasconi Architectes apporte sa french touch au design élégant d'une usine exemplaire.

Autosuffisante en énergie, elle incinère chaque jour 2000 tonnes de boues. Grâce à la vapeur dégagée par l'incinération, deux turbines de 14MW produisent la puissance électrique nécessaire au fonctionnement de l'usine et de son unité de désalinisation de l'eau de mer.

AU CŒUR DU SITE : UN SPA ET UN JARDIN DE 10 000M²

Véritable concentré d'innovations, l'usine de T-Park assure une production quotidienne de 600m³ d'eau potable et propice à la baignade

dans l'une des trois piscines du spa ouvert au milieu du site où viennent se détendre des milliers de Hongkongais. Une brasserie aux terrasses ouvertes sur la mer, une salle de conférence et un jardin paysager de 10 000 m² prolongé d'une plate-forme d'observation ornithologique... Rien de tel pour faire d'une usine de retraitement, un lieu unique de ressourcement !

Transformer des déchets en source d'énergie renouvelable, inscrit résolument cette installation dans le cadre de l'économie circulaire, une économie qui redonne une valeur à ce qui n'en avait plus. En bouclant les cycles de la matière, de l'eau et de l'énergie, cette « autre » économie se veut une parade efficace à la raréfaction des matières premières et des énergies fossiles, ainsi qu'au réchauffement climatique. Des défis auxquels la Chine et l'Asie sont confrontées, au même titre que les autres continents.

On ne sera donc pas surpris que l'économie circulaire constitue l'un des axes prioritaires de développement de Veolia. À travers l'histoire de la station d'épuration du futur, Antoine Frérot, Président-directeur général de Veolia, tenait à présenter la genèse d'« un projet devenu une référence dans le monde de l'eau ».

LE BOIS BÉTONNE SES PROJETS

« Un compromis réussi avec d'autres matériaux permettra à nos constructeurs d'être efficaces et économiquement performants », déclare Dominique Weber, Président de FBIE.

Inscrit dans la transition écologique et l'innovation environnementale, le bois stocke le CO₂ là où le béton en produit, ajouter les qualités isolantes du matériau végétal, il devient une priorité gouvernementale dans le secteur du bâtiment. Occasion pour Dominique Weber, Président de France Bois Industries Entreprises (FBIE), d'évoquer pour nous l'avenir de la construction en bois en France.

Qu'a donné l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé en 2016 par le Gouvernement, pour trouver des collectivités susceptibles d'accueillir des immeubles de grande hauteur en bois ?

« Porté par ADIV Bois, le plan Immeubles à Vivre Bois a donné lieu à un concours national lancé début 2017 par le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture). Ce dernier a permis d'identifier 24 sites représentant douze régions métropolitaines françaises. Toutes ont posé leur candidature pour la construction d'immeubles de dix à quinze étages à base de bois, dont six devraient sortir de terre entre 2018 et 2019.

Lauréats du concours national PUCA, treize sites poursuivent aujourd'hui leurs projets distingués par le PUCA, notamment à Angers, à Grenoble pour l'immeuble «Des Alpes au Jardin» et au Havre, pour la Tour Signal Wood Up. Un concours régional a sélectionné par ailleurs, six autres sites emblématiques d'un nouvel « art de vivre le bois », avec les projets Casa Jenga, la Tour Commune et Wood Up à Paris, Ecopolis à Dijon, Pop Up à Saint-Etienne, Cartoucherie Wood'Art à Toulouse. Récompensés tant pour leur architecture extérieure que pour la qualité de leurs aménagements intérieurs, ces projets démontrent la pertinence d'un matériau naturel qui se prête à la modularité des espaces, via des plateaux réversibles, des cloisons évoluant en fonction des besoins des occupants d'un appartement. La souplesse du bois, ajoutée au confort visuel et tactile qu'il procure, l'inscrivent dans une logique qualitative. C'est le fil rouge du modèle économique construit par les acteurs de la Filière Bois pour s'imposer face à la concurrence du béton et de l'acier. »



Signé Graam Architecture, le projet de l'Eco Quartier Heudelet de Dijon, illustre la volonté de pérennité, de confort d'usages et de flexibilité du bâtiment, avec des plateaux libres sur six étages, divisibles à loisir par les futurs occupants.



Pourquoi la part du bois dans les matériaux de construction stagne-t-elle à 10% en France alors qu'elle est de 15% en Allemagne, 35% en Scandinavie ?

« Les essences de résineux, fortement représentées en Allemagne et en Scandinavie, sont les plus couramment employés dans le secteur de la construction. Or, il se trouve que la forêt française est composée de 70% de feuillus, c'est-à-dire de bois de chêne, hêtre et frêne destinés aux aménagements intérieurs.

Utilisés dans l'ameublement il y a cinquante ans, les feuillus ont été remplacés aujourd'hui, par les bois de particules reconstitués : 95% de nos meubles en sont issus. Dans le même temps, les grumes (troncs d'arbres coupés) de nos régions se sont exportées massivement vers l'Asie, notamment la Chine. Il est donc urgent de développer la transformation en France, des grumes de chênes et de hêtres pour y maintenir des emplois et répondre aux exigences du marché mondial de la construction en bois.

La croissance mondiale va de pair avec la montée de l'urbanisation. La forte demande d'immeubles de grande hauteur représente de belles opportunités de marché pour les acteurs de la filière bois : en développant leurs outils de transformation et de production, ils seront en mesure d'exporter leurs savoir-faire et un art de vivre des ambiances bois à la Française. »

Pourquoi importons-nous pour 6Mds€ de bois alors que les forêts françaises représentent 30% du territoire national ?

« Au cours des vingt dernières années, les outils de la filière bois ont été insuffisamment investis. Dans le même temps, l'industrie française est passée de 22% à 12% du PIB. La perte de compétitivité de l'emploi industriel fournit une troisième explication à cette situation paradoxale. N'oublions pas non plus que notre culture historique du béton et de l'acier, confortée par la présence en France, de champions internationaux du secteur, dessert également les industriels du bois.



D.Weber

Leurs activités se sont longtemps dispersées dans un parc de petites scieries alors que l'Allemagne et la Scandinavie développaient de grands groupes de transformation du bois, aux performances remarquées par les investisseurs. Le morcellement de la propriété forestière en France, éclatée en trois millions et demi de petits propriétaires, ne favorise pas non plus une vision globale de l'économie du bois. Mais les choses sont en train de changer. Les Pouvoirs Publics ont compris l'intérêt de recréer de l'industrie en France. La filière bois booste aujourd'hui ses formations et le développement de ses compétences pour susciter l'intérêt des investisseurs. Un virage réussi par le groupe familial Burger, leader français des produits en bois destinés à l'aménagement de la maison et du jardin. Sous le nom Booa, il a développé avec succès une gamme de 14 modèles de maisons contemporaines en bois, fabriquées de A à Z en Alsace, au rythme de dix par mois. Autre leader de la filière bois, la société Mathis s'est imposée sur le segment des bâtiments industriels, des bureaux, des équipements de sport et des surfaces commerciales. »

Comment définiriez-vous l'avenir de la construction en bois ?

« Il y a une vraie volonté de la filière de se prendre en main en fabriquant localement des produits consommés en France puis exportés. Un bel avenir lui est promis, si elle ne construit pas son marché frontalement, en opposition à ses concurrents. Mieux vaut convaincre les « bétonneux » d'utiliser de plus en plus de bois dans leurs projets. Un compromis réussi avec d'autres matériaux permettra à nos constructeurs d'être efficaces et économiquement performants. »



(1) Dominique Weber est également vice-président d'ADIVbois (Association pour le Développement des Immeubles à Vivre en Bois), PDG de Weber Industries et président de l'Union Nationale de l'Industrie Française de l'Ameublement (UNIFA).

POUR TOUS VOS ESPACES MOBALPA A LA SOLUTION



Retrouvez tout Mobalpa sur : www.mobalpa.fr

GARANTIE*
TOTALE

7 ANS

10 ANS

25 ANS

DES ESPACES
POUR MIEUX VIVRE **MOBALPA**

LA LOI DE FINANCES 2018

Décryptée par Nadège Duvignaud, Responsable juridique du groupe Terrésens



« Construire plus, plus vite et moins cher » ...
Un adage présidentiel de bon augure pour la responsable juridique du Groupe Terrésens.

Le parcours de Nadège Duvignaud, responsable juridique et responsable du montage des opérations immobilières de Terrésens épouse celui du groupe où elle est entrée il y a exactement dix ans. Aux diverses facettes juridiques, contractuelles d'une activité exigeant d'être aussi à l'aise en droit du travail qu'en droit de la construction, en droit immobilier et des sociétés, s'ajoute le vaste panel du montage et du suivi des opérations en commercialisation ou en construction, en relation avec Gilles Turbel, directeur de la promotion immobilière. Ces activités constituent pour Nadège Duvignaud, un observatoire privilégié de l'impact de la Loi de Finances 2018, sur le marché de l'immobilier.

Peu de surprises pour le PLF 2018 : les mesures et ajustements annoncés ces dernières semaines ont définitivement été entérinés par l'Assemblée nationale, ce 21 décembre 2017.

Quelle sera l'incidence sur l'immobilier de la multiplication des projets fiscaux pour 2018 ?

Les récentes interviews d'Emmanuel Macron ont révélé les grands axes de sa politique du logement. « Construire plus, plus vite et moins cher » ... L'adage présidentiel me paraît de bon augure.

En atteste la poursuite du Prêt à Taux Zéro et du dispositif d'investissement locatif Pinel, au périmètre recentré sur les zones tendues. Des zones tendues où une autre mesure se propose de stimuler la construction : le gouvernement prévoit en effet de permettre aux propriétaires de bénéficier d'un abattement de 70 à 100% selon le type de logements construits et sur les plus-values réalisées lors des ventes de terrains à bâtir, à condition que les promesses de vente soient signées avant la fin 2020. Cette mesure aura le mérite de libérer du foncier pour favoriser la construction de logements dans les zones tendues.

Un autre projet de loi nous intéresse au plus haut point : « la dissuasion des recours abusifs en matière d'urbanisme » annoncée par le Ministère de la Cohésion des Territoires. Une part importante de l'économie nationale est aujourd'hui amputée par ces problèmes de recours auxquels nous sommes régulièrement confrontés. En permettant aux promoteurs comme aux particuliers, d'obtenir plus facilement des dommages et intérêts en cas de recours non justifiés contre leurs permis de construire, on devrait en finir avec le business du recours abusif !

Que penser de la mise à l'index par Nicolas Hulot, des « passoires énergétiques » ?

Si l'on songe que 20 millions de logements, soit 60% environ du parc immobilier, ont été construits avant 1974, date de la première réglementation thermique, la rénovation énergétique représente un enjeu majeur pour le secteur du bâtiment. Lequel regroupe des logements, bureaux, commerces, équipements privés ou publics qui consomment 45% de l'énergie et émettent environ 25% des gaz à effets de serre. D'où l'urgence pour le Ministre de la Transition Énergétique, de faire rénover dès 2022, la moitié des logements « passoires », autrement dit 3,5 millions sur les 7,4 millions d'appartements mal isolés qui contribuent au réchauffement climatique.

Le marché de l'immobilier ancien est le premier concerné par la prorogation jusqu'à la fin 2018, du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) au taux unique de 30% du montant éligible de travaux de rénovation. Cumulable avec l'éco-prêt à taux zéro sans conditions de ressources, avec la prime énergie, les aides des collectivités locales et celles de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), ce crédit d'impôt sera remplacé en 2019, par une prime directement versée par l'Etat lors de la mise en œuvre des travaux de rénovation énergétique.

On aurait pu préférer une vision globale de la politique du logement ?

Il est vrai que le découpage en trois tranches des mesures relatives au logement, entre plan logement, loi de finances et plan climat, peut poser un problème de lisibilité. A contrario, l'immobilier s'impose comme un point névralgique de l'économie, en inscrivant ses évolutions au cœur de l'action de trois ministères : ceux des Finances, de la Cohésion des Territoires et de la Transition Énergétique.

Qu'advient-il de la CSG et des prélèvements sociaux ?

À l'exception du livret A, du LDD, du LEP et du Livret Jeune, l'ensemble des revenus du patrimoine et des placements sont soumis aux prélèvements sociaux, au taux de 15,5%. Le taux de la CSG qui fait partie de ces prélèvements sociaux, passera de 8,2 à 9,9% en 2018.

Ajoutons qu'aujourd'hui, les revenus du patrimoine immobilier sont également soumis à l'impôt sur le revenu, si bien que, selon votre tranche d'imposition, vous réglerez de 0 à 45% de vos revenus patrimoniaux.

Au final, si l'on additionne impôts et prélèvements sociaux, la taxation globale des revenus du patrimoine peut varier de 15,5 à 65,5%.

À partir du 1^{er} janvier 2018, ce barème progressif fera place, pour les revenus mobiliers – épargne, intérêts, dividendes, plus-values de cessions –, à un Prélèvement Forfaitaire Unique ou flat tax, impôt forfaitaire de 30% (12,8 au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 aux prélèvements sociaux). Les assujettis à ce PFU ou flat tax pourront néanmoins continuer à se référer au barème de l'impôt sur le revenu, s'il est plus intéressant pour eux.





Autre mesure, la suppression de la taxe de 20% sur les salaires supérieurs à 152 250 € dans les entreprises non soumises à la TVA, essentiellement des banques et compagnies d'assurances, gratifiées de mesures « post brexit », qui contribuent à faire de Paris une place boursière. Ces dispositifs favorisent surtout le secteur des finances et de l'économie pure.

Quels leviers fiscaux faut-il choisir pour investir dans l'immobilier locatif ?

À Terrésens, nous surfons sur cette vague !

Créée et déposée par le groupe Terrésens, la Copropriété Résidentielle de Tourisme présente, quant à elle, l'avantage de ne pas être assujettie à un dispositif fiscal susceptible de changer d'une année à l'autre, contrairement aux dispositifs Pinel ou Bouvard qui, permet aux propriétaires, après avoir récupéré la TVA sur le montant de leur achat en vertu du bail commercial, d'être libres d'occuper jusqu'à six mois par an, leur résidence haut de gamme à la mer ou à la montagne. Les propriétaires peuvent aussi privilégier un rendement locatif variable pouvant atteindre jusqu'à 5% net de charges.

La double expertise immobilière de promoteur et d'exploitant de Terrésens apporte ainsi sa rigueur et sa visibilité à la location saisonnière d'une résidence secondaire.

Propos recueillis par Jocelyne Vidal



BABOU

Des bons plans! Des prix fous!

MODE

MAISON



Retrouvez la liste de nos magasins sur www.babou.fr

Et suivez nous sur les réseaux sociaux



Venez-vite chercher votre carte en magasin.

Avec **MA CARTE BABOU**, vous cumulez un point à chaque euro dépensé

1€ = 1 point

se référer aux conditions générales d'utilisation sur www.babou.fr

Dès 100 points, profitez d'un bon d'achat de 5€ qui sera émis directement en caisse pour vos prochains achats !

100 points = 5€

en bon d'achat sans minimum d'achat

JEAN-PAUL GAYOT

SOUVENIRS DE NOTAIRE...



Jean-Paul Gayot, auteur prolifique et bien connu des lecteurs vous présente son nouveau livre : "email diamant"



« Voici un extrait de l'acte le plus étrange que j'ai reçu, à la requête de mon personnel :

« ... A la requête des requérants, témoins de l'événement, ci-dessus nommés, et afin d'en conserver la mémoire, j'ai ci-après relaté ce qu'ai constaté avant, pendant et après l'éclipse solaire...

11h30, je monte sur le toit de l'office notarial et, après avoir protégé mes yeux au moyen de lunettes spéciales, je regarde en direction du soleil. Je constate que celui-ci ne se présente plus sous la forme d'une orange, ainsi que l'avait décrit le poète, mais est amputé d'une petite partie arrondie, comme mangé par une mâchoire géante.

11h43, les employés de l'étude me rejoignent et constatent eux aussi l'avancée de la lune malgré le passage de quelques gros nuages qui obscurcissent le ciel et cachent le soleil. Nous nous félicitons alors d'être heureux et en pleine forme en nous rappelant que certains Cassandra comme le couturier Paco Rabane avaient prédit la destruction de Paris ou la descente de la station orbitale MIR sur le département du Gers.

11h45, il nous semble que la lune a caché la moitié du soleil. Le vent paraît un peu plus fort, mais nous ne détectons toujours pas de phénomène particulier du haut de notre magnifique observatoire.

Midi, nous constatons que la lumière s'est modifiée. Elle est moindre, comme légèrement tamisée par un nuage, alors qu'à l'œil nu nous voyons que le soleil n'est pas dissimulé par un seul nuage.

Midi7, le soleil ressemble à une tranche de lune et la luminosité nous apparaît légèrement blafarde. Une sorte de lumière orange avec un ciel dégagé ... Nous ressentons d'un seul coup des frissons de froid et les bras dénudés des femmes prennent l'aspect de la chair de poule. La lumière s'estompe encore. Le fond de l'air se refroidit.

Midi10, nous décidons de boire une coupe pour fêter cet événement rare, exceptionnel et naturel.

Midi15, les phénomènes décrits ci-dessus s'accroissent, les ombres portées sur les façades des immeubles sont moins violentes, moins sombres, moins tranchées. Nous ne décelons aucune panique dans la commune.

Midi20, le croissant devient de plus en plus fin. La fraîcheur se maintient. Le croissant que nous observions ouvert à droite est passé à gauche.

Midi24, il nous semble que nous sommes au maximum de l'éclipse. Cette éclipse totale, observée grâce à nos lunettes spéciales, est envoûtante, mystérieuse, émouvante... Soudain un silence étrange s'installe, les oiseaux se taisent...

Nous attendons, nous regardons avec l'impression de ne pouvoir détacher les yeux de l'astre solaire absorbé par la lune, puis chacun redescend sur terre avec un peu de bleu à l'âme.

Nous avons pris conscience de la nécessité de la présence du soleil pour la chaleur, la lumière et le bonheur qu'il dispense. Nous venons de vivre un moment Ain'solite... Enregistrement : Les présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement et taxé au droit fixe des actes innomés...

DONT ACTE
Fait à Trévoux, le 11 août 1999.



UNE GAMME DE PRODUITS EN ASSURANCE AUTOUR D'UN INTERLOCUTEUR UNIQUE SFS

Pouvez-vous présenter l'étendue de la gamme de produits de SFS ?

« Depuis plus de 15 ans, SFS se positionne comme le spécialiste de l'assurance construction en France. Au fil du temps, nous avons élargi nos partenariats avec les plus grandes compagnies d'assurance pour proposer une gamme très étendue de produits permettant de répondre à tous les besoins des promoteurs, des entreprises du bâtiment, des prestataires intellectuels (architectes, MOE, bureaux d'études...) mais aussi des professions de l'immobilier (syndics de copropriété, administrateurs et marchands de biens) et même des particuliers et maîtres d'ouvrage ! Notre offre est une des plus complètes du marché ».

« Nous sommes là pour délivrer des services inédits et surtout proposer des solutions à nos clients qui n'en trouvent pas ailleurs ou n'arrivent pas à s'assurer en fonction de besoins bien précis ».



Antoine GUIGUET
Directeur Général de SFS EUROPE

La proximité et la maîtrise des risques sont des valeurs fortes de l'entreprise, et d'ailleurs, elles semblent indispensables dans un accompagnement « sur mesure »...

« Nous comptons plus de 250 collaborateurs sur le territoire hexagonal dans une quarantaine de succursales, car la proximité est essentielle. Un projet immobilier implique de maîtriser les réalités locales : c'est notre métier car l'enjeu n'est pas juste de « vendre », mais bien d'être proactif, d'aller chercher l'information pour adapter la garantie, tant aux exigences qu'aux contraintes. Le travail de terrain est indispensable. Nous sommes aussi organisés de façon à comprendre la documentation juridique et technique et à analyser financièrement le risque ».

Vous êtes ainsi l'interlocuteur « unique » des promoteurs ?

« Oui, en effet, car nous sommes là pour délivrer des services inédits et surtout proposer des solutions à nos clients qui n'en trouvent pas ailleurs ou n'arrivent pas à s'assurer en fonction de besoins bien précis, parfois même complexes. Les polices strictement obligatoires ne suffisent plus, il faut pouvoir maîtriser les risques sur la durée, et donc les analyser à chaque étape. Un parti pris qui nous permet d'assurer une maison individuelle comme des programmes immobiliers d'envergure à plusieurs dizaines de millions d'euros ! On cherche à comprendre le risque pour savoir comment le couvrir ».

SÉCURISER LES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES DES PROMOTEURS

En tant que spécialiste, SFS peut donc répondre à tous les besoins d'assurance construction des promoteurs ?

« Absolument, à toutes les étapes de leurs projets et de leurs opérations immobilières, SFS répond présent et se tient à leur côté. Ainsi, dès le dépôt du permis de construire, nous accompagnons les promoteurs avec notre contrat exclusif, la Garantie Permis de Construire (GPC). Ensuite, pendant la phase de commercialisation et de recherche de financement, SFS apporte son soutien par une analyse technique et financière du projet. Lors de la déclaration d'ouverture du chantier, nos contrats Dommages Ouvrage (DO), Constructeur Non Réalisateur (CNR), Tous Risques Chantiers (TRC) et Responsabilité Civile du Maître d'Ouvrage (RCMO), permettent aux promoteurs de se prémunir contre tous

les sinistres pouvant survenir sur le chantier. Enfin, à compter de la réception du chantier, les garanties DO et CNR prennent effet pour garantir leur tranquillité pendant 10 ans ».

LES GARANTIES FINANCIÈRES PROPOSÉES PAR SFS

Quel est l'objectif de la Garantie Permis de Construire ?

« C'est une garantie inédite, que nous avons conçue pour protéger les maîtres d'ouvrage pratiquant la vente en l'état futur d'achèvement. Elle répond à un triple objectif : aider le promoteur à monter son dossier de permis de construire (audit préalable), lui permettre d'acter les ventes devant un notaire malgré l'existence d'un recours contentieux contre le permis de construire et le libérer de la gestion d'un éventuel recours contentieux (frais de justice pris en charge) ».

Pourquoi avoir mis au point ce contrat innovant ?

« Tout simplement parce qu'il n'existait pas sur le marché, alors qu'il répond à un véritable besoin ! Actuellement, la Vente en l'Etat Futur d'achèvement (telle que prévue dans l'article 1601-3 du code civil) permet aux promoteurs de vendre sur plan les logements prévus dans un projet immobilier, en finançant ainsi progressivement les travaux de construction. Or le permis de construire nécessaire à la construction d'un tel projet peut faire l'objet d'un recours par un voisin proche, dans les 2 mois qui suivent son affichage. En général, lorsqu'un recours est introduit à l'encontre d'un permis de construire, les notaires refusent de passer les actes de vente en VEFA. Les promoteurs se retrouvent alors en situation de blocage et sont contraints de négocier avec le ou les plaignants. Cette situation a amené à de nombreuses dérives... ».

Dans un dossier GFA, que regardez-vous en priorité ?

Nous sommes très attentifs à la répartition des capitaux des associés qui portent l'opération et à leurs capacités financières, ainsi qu'aux éventuels « trous de trésorerie », susceptibles de causer de futures défaillances financières. Cette étape d'analyse des risques financiers permet de prendre les contre-garanties les plus appropriées et les mieux adaptées pour le maître d'ouvrage et promoteur, en fonction de son risque ».

Quel suivi apportez-vous aux promoteurs ?

« La mission de SFS ne s'arrête pas à l'analyse de risque et à la souscription. Nous mettons en place une convention de suivi, se rapportant au plan de trésorerie validé en amont. Cela est rassurant pour le maître d'ouvrage de savoir qu'il peut compter sur le soutien d'un conseiller disponible en cas de besoin tout au long de la période de construction et jusqu'à son achèvement ».



LA CLOCHE D'OR - LUXEMBOURG

Immeuble de bureaux et bâtiments à usage de logements collectifs

ARCHITECTES : Fabek Architectes / SchemelWirtz

PROMOTEURS : Promobe et Extensa

GARANTIES SOUSCRITES :

- Garantie Financière d'Achèvement (GFA)
- Tous Risques Chantiers (TRC)
- Garantie de bonne fin et de bonne exécution des travaux
- Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage (RCMO)



LE SPÉCIALISTE DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION



INVESTISSEMENT IMMOBILIER NEUF Les Stations-Villages sur la bonne piste

Accessibles à partir de 4 500 à 5 500€/m², les stations-villages assurent les retombées d'une double saison touristique à leurs acquéreurs. Etat des lieux...



Le Village de ©Samoens 227-Office Tourisme

VTT à Vaujany
Photo ©Office tourisme Vaujany

Comment varier les plaisirs de l'investissement en montagne ? En optant pour une station-village à la double saison touristique. Dévaler les pentes neigeuses n'est plus le seul attrait des vacances à la montagne. Ne sont-elles pas de plus en plus recherchées en été, pour satisfaire des envies d'évasion et d'authenticité grandeur nature ? La progression de 27% l'été dernier, des demandes de location dans les Alpes, illustre les nouvelles aspirations de touristes séduits en juillet-août, par des prix nettement plus accessibles que sur le littoral. Résultat : les propriétaires peuvent louer jusqu'à huit mois par an, leurs appartements situés dans certaines stations-villages de l'Isère et des deux Savoie.

Regroupé autour d'une église séculaire, l'habitat traditionnel des stations-villages recensées par l'association France-Montagne (1) fait la part belle aux architectures de bois, aux toitures d'ardoise ou de lauzes. Des espaces naturels préservés réunissent l'ensemble des activités de montagne, du ski alpin au VTT, en passant par le ski de fond, les randonnées pédestres, les balades en raquettes ou en chiens de traîneaux. Autant d'ingrédients d'un investissement gagnant à Combloux, Samoëns et Vaujany où le groupe Terrésens vous accueille respectivement, dans les résidences des Fermes du Mont-Blanc, du Pré d'Anne-Chloé et des Edelweiss.

#PLACEMENTS

COMBLOUX, UN BALCON SUR LE MONT-BLANC

Luxe, calme et sportivité sont assurés aux Fermes du Mont-Blanc, résidence de 52 appartements et huit demi-chalets à l'architecture respectueuse des traditions montagnardes de Combloux. Étagé de 950 à 1250 mètres d'altitude, ce balcon sur le Mont-Blanc en offre l'un des plus beaux panoramas, à 4 km de Megève, 30 de Chamonix. Station labellisée Famille Plus, Combloux propose des tarifs et des services sur mesure aux familles : garderie, jardin des neiges, espace de découverte du ski...

Animée en toute saison, la station déroule chaque hiver ses 445 km de pistes sous les planches des fans de glisse. L'été invite à la découverte des trésors baroques des chapelles et églises savoyardes, entre deux plongées dans le lac de Combloux 360°, seul plan d'eau biotope ouvert à la baignade en France, de juin à septembre.

SAMOËNS, UN BIJOU DE STATION-VILLAGE

À une heure de Genève et deux heures trente de Lyon, ce bijou de station village ne s'est pas attiré par hasard les faveurs du Club Med. N'allie-t-elle pas les charmes d'une architecture classée, aux plaisirs du grand ski ? Rattachée au domaine du Grand Massif, Samoëns est en effet reliée aux quatre stations de Flaine, Les Carroz, Morillon et Sixt Fer à Cheval.

Située au cœur du village d'où l'on rejoint en huit minutes, les 265km de pistes du Grand Massif, la résidence du Pré d'Anne-Chloé se compose de dix-huit appartements et six demi-chalets aux prestations haut de gamme. Terrasses et balcons s'ouvrent sur le cadre grandiose de la Vallée du Haut Giffre, avec 600 km d'itinéraires de randonnées pédestres pour séduire les amoureux de la nature. Ajoutez la pratique du rafting et du parapente pour combler en été, les amateurs de sensations fortes.



VAUJANY, LA NOUVELLE PÉPITE

Ancienne porte d'entrée de l'Isère vers la Savoie, la station-village de Vaujany voit sa situation stratégique confortée par le projet de liaison de l'Alpe d'Huez avec sa voisine des Deux Alpes. A l'horizon 2020, une télécabine reliera en vingt-cinq minutes Auris, Mont-de-Lans et les Crêtes des Deux Alpes. Sésame de 800km de pistes, ce projet place l'Alpe d'Huez et Vaujany aux avant-postes de l'un des plus grands domaines de ski alpin au monde.

Les bonnes fées de l'hydroélectricité s'étant penchées sur le berceau de ce village ensoleillé de l'Oisans, un programme d'investissement de 32,5M€ a été affecté jusqu'en 2020, à la création et au remodelage des pistes. Paradis du vélo de route et du VTT avec 250km de pistes pour un maximum de 2 610m de dénivelé reliant huit communes, Vaujany peaufine l'aménagement d'une voie verte dédiée aux cyclistes et l'installation d'un practice de golf. L'idéal pour booster hiver comme été, l'attractivité d'une station déjà dotée d'une patinoire internationale et d'un espace de loisirs avec spa et piscine de 25 mètres.

À la diversité des équipements fait écho la variété des paysages étagés sur 2 678 mètres de dénivelé, face au Massif des Grandes Rousses. Un cadre de choix pour la Résidence des Edelweiss dont les cinq chalets traditionnels abritent chacun, dix appartements du T2 au T4, orientés plein sud au cœur de la station de Vaujany, nouvelle pépite des investisseurs.



Christophe Henry, responsable commercial IMMOÉ

3 QUESTIONS À CHRISTOPHE HENRY, RESPONSABLE COMMERCIAL D'IMMOÉ, (filiale de commercialisation du groupe Terrésens)

EST-IL JUDICIEUX D'INVESTIR DANS UNE STATION-VILLAGE ?

« Acheter dans une station village plutôt que dans une « grande station » est avant tout une affaire de goût. Lorsqu'on achète une résidence secondaire pour son plaisir personnel, c'est l'affectif et le bien être qui priment. Le coup de coeur l'emporte sur la stricte notion d'investissement financier. On s'offre un appartement comme un cadeau, dans une région, un lieu où l'on se sent bien. En la matière, il appartient donc à chacun de se déterminer. »

QUELS SONT LES ATOUTS SELON VOUS, DE CE TYPE DE STATION ?

« Les stations-villages ont le vent en poupe car elles correspondent à une tendance de fond : l'engouement des Français pour la consommation Bio et un mode de vie plus naturel, privilégiant les valeurs d'authenticité et de retour à l'essentiel. Le groupe Terrésens a anticipé cette tendance en développant le modèle des Copropriétés Résidentielles de Tourisme qui permettent de louer temporairement sa résidence secondaire, en continuant à en profiter tout au long de l'année : on bénéficie ainsi des revenus locatifs d'une double saison touristique, tout en restant chez soi ! L'autre atout des stations-villages réside dans leurs prix encore accessibles dans le neuf entre 4500 et 5500€/m² alors qu'il faut compter plus de 6500€/m² pour investir dans de grandes stations. En prime ? La pérennité de l'achat, assurée par le caractère indémodable du village où l'on a choisi d'investir. »

QUELS SONT LES TROIS CONSEILS QUE VOUS DONNERIEZ À UN INVESTISSEUR ?

« Vérifier tout d'abord la connexion de la station-village à un grand domaine skiable car l'accessibilité à un enneigement de qualité reste l'un des premiers critères des acquéreurs et des touristes. S'assurer ensuite du dynamisme économique de la station-village en vérifiant le montant des investissements dédiés aux infrastructures de sport et de loisirs, mais aussi à la mise en valeur d'un patrimoine culturel reconnu. Troisième étape incontournable avant de s'engager : s'informer de la valeur du marché de l'immobilier neuf et ancien dans la station-village concernée. »



La résidence Les Fermes du Mont-Blanc
à Combloux



(1) www.france-montagnes.com

Le village de Combloux



LES CLÉS D'UNE BONNE CONSTRUCTION EN MONTAGNE

De nouvelles pistes environnementales explorées par les architectes Serge Gros et Jean-François Lyon-Caen incitent à « repenser entièrement les matériaux de construction en montagne où vont s'inventer de nouveaux arts d'habiter »

Le béton va-t-il devenir tabou à la montagne ?

Serge Gros, directeur du CAUE (Conseil Architecture Urbanisme Environnement) de l'Isère

« Comme chacun sait, les constructions en béton vieillissent mal, notamment en montagne où l'on est soumis en toute saison à de fortes amplitudes thermiques. Qu'elle se situe en altitude ou dans la vallée, « la construction d'un immeuble ou d'une maison doit corriger les défauts, ramener de la valeur au secteur où elle s'inscrit



« Aux architectures faussement pittoresques générées par un fâcheux décalage entre les lieux et les matériaux de construction, préférons une esthétique naturelle ».

en améliorant la qualité de l'environnement et de l'espace public. Alors, si l'on ne veut pas blesser la montagne des stigmates de constructions que l'on ne supporterait plus en ville, mieux vaut limiter l'usage du béton, un matériau qui se trouve d'ailleurs fragilisé par l'amenuisement des réserves planétaires de sable. »

À quelles priorités est soumise une construction en altitude ?

Jean-François Lyon-Caen, architecte et responsable scientifique de l'équipe de recherche Architecture, Paysage, Montagne de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble

« Le premier choix à opérer pour construire en montagne est celui de l'orientation. L'architecture captant d'une maison tournée vers le soleil, lui permet d'accumuler l'énergie reçue par l'intermédiaire d'un sol rendu étanche à l'air et à l'écart thermique. Pour les matériaux de structure, le bois aux essences certifiées « Bois des Alpes » (1) garantit les qualités techniques de résistance mécanique et de séchage répondant aux attentes du marché. Cette certification assure également la traçabilité de bois issus de forêts gérées durablement, avec un périmètre de transformation arrêté au massif alpin et aux départements limitrophes. »

Quels sont les matériaux de structure incontournables ?

J.L.F.C. « Le bois et le verre. Construire en « Bois des Alpes » établit une chaîne de valeur optimale entre la forêt et le bâtiment. Lequel se prête à deux types de construction : la maison à ossature bois au caractère artisanal ou la maison faite de panneaux KLH de bois massifs contrecollés de grande



En version traditionnelle ou contemporaine, les maisons à ossature bois de John Sauvajon cultivent l'authenticité des bois locaux.

dimension et mis en œuvre d'un seul tenant, selon les techniques d'une entreprise autrichienne du Voralberg. Gage d'une meilleure étanchéité à l'air, ce procédé se développe beaucoup en France. Troquer la traditionnelle baie vitrée contre un mur de verre Securit à toute épreuve, rien de tel pour cultiver la performance énergétique passive d'une maison que l'on pourra équiper de stores auto-réglables, en fonction des heures où le soleil frappera le verre et réchauffera le sol qui en restituera la chaleur. »

Parlons des musts de l'isolation

J.L.F.C. « Côté isolants, les résultats thermiques effectifs et durables du Foamglass, plaques de bulles de verre cellulaire issues de bouteilles et de vitres de voiture recyclées, en font un « must » du secteur. Présenté sous forme de plaques étanches à l'air et à l'humidité, il isole aussi bien les sols que les murs et les toitures. Composé de verre pur, dont près des deux tiers sont en provenance de verre recyclé à partir de vitres de voiture et de verre plat, ce produit incombustible peut être lui aussi recyclé en fin de vie ou réutilisé. »



Quels sont les autres isolants les plus adaptés à la montagne ?

« J.F.L.C. « En matière d'isolation, les matériaux biosourcés ont également le vent en poupe. Issus par définition, des matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale, ils trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment : laines de fibres végétales ou animales, de textile recyclé, ouate de cellulose, chènevotte, anas ou produit du défilage des tiges de chanvre et de lin, sans oublier la paille de riz, aux qualités isolantes très prisées par les constructeurs de maisons à ossature bois. Ajoutons la conductivité thermique exceptionnelle de la paille, pour en faire un isolant à l'excellent rapport qualité prix, digne d'isoler 500 000 logements par an, si l'on utilise seulement 5 % de la paille qui retourne au sol en France. Le déploiement des matériaux biosourcés dans le monde de la construction qui consomme près de 60% des matières minérales extraites, montre que ses acteurs s'engagent résolument sur la voie de la transition énergétique, pour produire des bâtiments à énergie positive et bas carbone. »

(1) Guide « Bois des Alpes » à télécharger sur le site www.boisdesalpes.net



JOHN SAUVAJON, MAÎTRE DE MAISONS À OSSATURE BOIS DU VERCORS

Paris, Bruxelles, Tours, Avignon... Autant d'étapes de son tour de France de compagnon que John Sauvajon aurait pu choisir pour installer son activité de menuisier-ébéniste. Ce fils d'exploitant forestier a naturellement opté pour le village familial de Corrençon-en-Vercors où il a créé en 2008, un atelier de première transformation du bois. « À mon compte depuis 2004, j'étais las d'acheter du bois chez des négociants du fin fond de la Sibérie et d'Europe de l'Est », déclare le créateur de l'entreprise John Sauvajon - Ossature Bois (1). Laquelle assure depuis neuf ans, le sciage, le séchage et le rabotage de tout le bois nécessaire à son activité.

« Quand nous vendons un projet, il se situe toujours dans un rayon de 30 km autour de l'atelier de Corrençon et pour la construction, nous avons uniquement recours au bois local des forêts voisines. » Autrement dit, du bois de sapins, épicéas, hêtres, frênes et mélèzes choisis sur pied, abattus à la toute première montée de sève entre le 15 mai et le 15 juin.

« Nous faisons uniquement de la coupe jardinée », précise John Sauvajon : « seuls les arbres arrivés à maturité sont coupés puis écorcés en forêt où ils séjournent jusqu'en automne, avant d'être débardés. » Entre le débardage et le sciage, il se passera encore un an : « il faut laisser à l'arbre le temps de se réessuyer ». Après l'étape de séchage, réalisé à l'aide d'une chaudière à bois utilisant les déchets de l'entreprise, John Sauvajon donne matière aux architectures traditionnelles ou contemporaines de maisons à ossature bois dont il signe les aménagements intérieurs et parfois le mobilier estampillé du Vercors.

WWW.JOHNSAUVAJON.FR



L'Eco - Hameau Fournella de Corrençon a fait appel aux talents de l'entreprise John Sauvajon Ossature Bois (copyright Solea architectes).

SKISET



N°1 de la location de ski



EN PARTENARIAT AVEC

GRUPE
TERR SENS
Construire, Vendre & Gérer

800 MAGASINS - 400 STATIONS
Au pied des pistes partout en Europe

SKISET 

DU CAP FERRET AU BASSIN D'ARCACHON

Un bout du monde sans paillettes mais discrètement jet set.



Les camaïeux verts et bleus du ciel et des pins maritimes.



Embarcations traditionnelles du Bassin d'Arcachon, les pinasses se fondent dans le paysage redoré par le couchant.

#LIFESTYLE

Poudré d'or par l'été indien, le sable épouse les flamboyements des genêts et des mimosas en fleur. En toile de fond ? Les camaïeux verts et bleus du ciel et des pins maritimes d'où émergent des toits en forme d'étraves.

Les capitaines de ces vaisseaux ont beau se nommer Philippe Starck, Renaud, Julien Clerc, Pascal Obispo, Zabou ou Pascal Bataille, animateur-producteur de TF1 qui dirige l'hôtel de luxe Côté Sable... Non, vous n'êtes pas à Saint Barth' ni à l'Île Moustique, mais «sur» le Bassin d'Arcachon, comme se plaisent à le dire les Bordelais. Un bout du monde où la rime de l'exotisme et du romantisme s'avère particulièrement riche, mais discrète.

Débarqué dans cet eden en deux heures de TGV Paris-Bordeaux, plus une petite heure de train vers Arcachon, on le laisse égrener ses trésors en douceur depuis la plate-forme du phare du Cap Ferret; les passes et le banc d'Arguin, l'île aux oiseaux et ses cabanes «tchanquées», montées sur pilotis, la conche du Mimbeau, la dune du Pilat au sol presque lunaire... C'est tout le bassin, mère intérieure de 150 km², que l'on embrasse ainsi d'un coup d'oeil avant d'en goûter les plaisirs ostréicoles à L'Herbe.

Rêves de pacha

Le village de L'Herbe est célèbre pour ses cabanes en bois aux couleurs de géranium, ses roses trémières et ses ruelles à peine plus larges que les micro-voies ferrées qui les parcourent jusqu'à la plage où elles plongent dans l'eau.

Les cabanes les plus anciennes furent construites dans des bateaux au 19^{ème} siècle, vous diront les pêcheurs et ostréiculteurs qui empruntent tous les jours ce dédale de ruelles ponctuées de terrasses où l'on déguste, devant un verre de Château La Gravière ou d'Entre-deux-Mers, les meilleurs crus du Bassin d'Arcachon, premier centre naisseur européen d'huîtres.



Le temps de prolonger les agapes à l'Hôtel de la Plage, charmante demeure en bois des années 30, on y découvre les photos de vacances de Lino Ventura qui adorait venir jouer ici aux boules, entre deux bassines de moules préparées par les propriétaires, deux soeurs au caractère légendaire! Enfin, L'Herbe ne serait pas ce qu'il est sans une chapelle de style néo-mauresque où voisinent la croix et le croissant. Elle s'avère le dernier vestige de la «Villa Algérienne» édifiée en 1865 par Léon Lesca. Après avoir construit le port d'Alger, l'entrepreneur doublé d'un philanthrope, a réalisé son rêve de pacha dans ce coin d'océan serti de vagues de dunes blondes...

À la barre du plus ancien chantier naval de France

L'extraordinaire qualité de vie du Bassin d'Arcachon aura eu raison de bien d'autres existences bien rangées. Celle d'Emmanuel Martin, par exemple. Oenologue titulaire d'un Master de Gestion, le jeune cadre supérieur aurait continué à gérer les domaines viticoles d'un grand groupe financier entre l'Afrique du Sud et l'Australie, si son chemin n'avait croisé à Gujan Mestras, en 1999, celui de Jean-Pierre Dubourdieu.

Créateur de «pinasses» de la nouvelle génération, le dirigeant du plus ancien chantier naval de France se retrouvait sans successeurs après avoir mis à l'eau une quinzaine de «Classic Express», subtils compromis d'une pinasse et d'un chaland ostréicole, bateaux dont raffolent des clients huppés, tel Philippe Starck.

Un monde à part où l'on croise Chantal Thomass et Roland Castro

« En France, nous sommes les derniers à faire des bateaux à moteur à la coque en bois », précise Emmanuel Martin, en présentant les deux valeurs sûres du chantier naval: le Classic Express et le PicNic Sport, un day boat dont les cabines peuvent accueillir jusqu'à quinze personnes, avec deux moteurs Volvo de 350 CV pour vous propulser en deux jours à Saint-Tropez. Un autre monde assurément que celui de Gujan Mestras et du Bassin d'Arcachon. Ni paillettes ni jet set... Un espace de liberté dont on goûte la quintessence le long de la Leyre. Une « petite Amazone » d'où l'on s'évade le temps d'un dîner chez Hortense ou d'une pause croissants chez Frédérician. On ne sera pas surpris d'y croiser la papesse du dessous chic, Chantal Thomass ou l'architecte Roland Castro venus flâner incognito sur la Presqu'île du Cap Ferret, comme Jean Cocteau, Jean Marais et Le Corbusier en leur temps.



CARNET D'ADRESSES

Hôtel Côté Sable,
37 Bd de la Plage au Cap Ferret
Tél. 05 57 17 07 27

Hôtel de La Plage à L'Herbe
Tél. 05 56 60 50 15

Hôtel de charme
La Maison du Bassin
5, rue des Pionniers au Cap Ferret
Tél. 05 56 60 60 63

Hôtel des Pins
23, rue des Fauvettes au Cap Ferret
Tél. 05 56 60 60 11

Bar restaurant Le Bikini
Plage des Arbousiers à Arcachon
Tél. 05 56 83 91 36

Le Rioutioutiou, dégustation d'huîtres Cabane
154 Port de Larros à Gujan Mestras
Tél. 05 56 66 97 40

Restaurant de Bernard Laporte et William Techoueyre
« Chez Pierre » 1, Bd Veyrier Montagnères à Arcachon
Tél. 05 56 22 52 94

Moulin de la Cassadotte à Biganos :
visite-dégustation du caviar de Gironde
Tél. 05 56 82 64 42

Thalazur Arcachon
avenue du Parc
Tél. 05 57 72 06 66
www.thalazur.fr

Golf de Biscarosse
Tél. 05 58 09 84 93
www.biscarossegolf.com

Office du Tourisme d'Arcachon
Tél. 05 57 52 97 97
www.arcachon.com



A Arcachon comme un poisson dans l'eau

La dune du Pilat au sol presque lunaire

LE VERDOT À LA VIGNE

Une résidence avec vue sur le Bassin et ses mille et un plaisirs.

Dernier village avant le Cap Ferret en direction de la pointe, La Vigne est facilement repérable grâce à son port de plaisance visible depuis la route. Mais attention ici pas de yacht, seul les bateaux de moins de 7,5m sont acceptés, pas de quoi attirer la jet set de la Côte d'Azur...

Le nom du village où se situe la résidence Le Verdot, est bel et bien inspiré de vignes plantées jadis autour d'un réservoir à poisson, transformé en port de plaisance. À deux pas, la Plage de la Vigne invite à larguer les amarres en famille: une zone de baignade surveillée est réservée aux enfants qui profitent de nombreuses activités, en laissant à leurs parents le plaisir d'admirer le panorama sur le Bassin d'Arcachon et la Dune du Pilat. La Vigne est également réputée pour ses restaurants et bars très animés en soirée. C'est ce cadre privilégié qu'a choisi My Second Home, filiale de Terrésens (voir encadré) pour proposer à la location, une résidence composée de neuf appartements lumineux et fonctionnels de deux à quatre pièces, aux larges terrasses ouvertes sur le Bassin et ses mille et un plaisirs.

Jeux sur les plages du Bassin, surf et roulades à l'océan, matinées de glisse avec un professionnel du surf, du bodyboard ou du kitesurf sur les 25 km de plages océanes ourlées de sable fin... À pied ou à vélo, sur un réseau de 50 km de pistes cyclables, le Cap Ferret destination phare de la Côte d'Argent, déroule ses trésors, côté forêt ou au détour d'une ruelle colorée où les ostréiculteurs vous ouvrent leurs portes, le temps d'une dégustation les pieds dans le sable.

MY SECOND HOME by TERRÉSENS

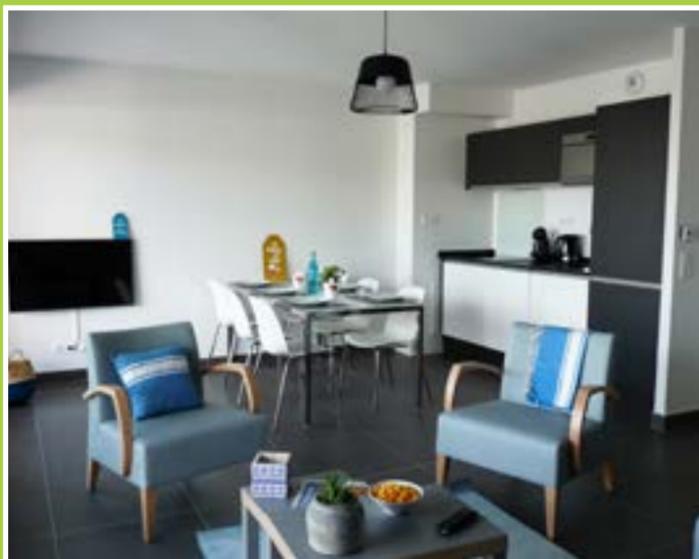
Proposer la location de biens d'exception à la mer, à la montagne et à la campagne, avec un service de conciergerie personnalisé, telle est la vocation de My Second Home. Cette filiale du groupe Terrésens gère pour le compte de leurs propriétaires, des biens immobiliers d'exception.

Les équipes de My Second Home veillent au bon fonctionnement et au remplissage des résidences, ainsi qu'à l'entretien, au suivi technique des appartements et des parties communes.

Des biens immobiliers confortables et de grande qualité composent l'offre locative de My Second Home. Des destinations de premier ordre, un emplacement stratégique- vue mer ou départ ski aux pieds- une décoration authentique et chaleureuse, vous donnent trois autres bonnes raisons de réserver vos prochaines vacances auprès de My Second Home by Terrésens.

My Second Home,
www.terresens-msh.com

Résidence Le Verdot,
36 Avenue de la Vigne 33950 Cap Ferret
Tel. 05 56 60 49 75
booking@terresens.com
www.terresens-msh.com



LAISSEZ-VOUS PRENDRE AUX JEUX



- UNE ÉQUIPE DE BÉNÉVOLES
- DES ACTIVITÉS POUR TOUS
- LES PARCOURS SKI FORME
- DE NOMBREUSES SORTIES ORGANISÉES
- L'ESPRIT DE COMPÉTITION

6€ LE PASS Découverte!



Venez prendre goût à la glisse dans un Club !
Éveillez votre curiosité !
Découvrez l'activité et l'ambiance d'un Club avant de prendre votre licence !
Demandez votre Pass Découverte dans un Club de la FFS, il y en a forcément un près de chez vous !





VISA POUR FORT MYERS ET L'ARCHIPEL DE SANIBEL

Fiefs des « rich and famous », de Thomas Edison à George Bush, ces îles aux trésors naturels sont devenues l'eldorado de vacances familiales et sportives.



Entre plages de coquillages et oiseau de paradis. Les inconditionnels de vacances familiales et sportives posent leurs valises à Fort Meyers Beach.

Effacez les bruits et fureurs de la ville...D'un coup d'aile vers Southwest Florida Airport, l'été a chassé l'hiver. Sur fond de vagues de dunes et de plages où le sable immaculé disparaît sous des tapis de coquillages, le Comté de Lee déroule les charmes de la Floride d'autrefois. Sanibel, Captiva, Estero, Gasparilla et Pine Island baptisent un chapelet d'îles paradisiaques, à la végétation exubérante.

Lovées dans le Golfe du Mexique, au Sud Ouest de la Floride, ces îles aux trésors naturels s'avèrent le fief des rich et famous dès le XIXème siècle qui vit l'inventeur Thomas Edison et son ami Henry Ford choisir la région de Fort Myers, siège du Comté de Lee, pour lieu de villégiature. Le temps de déposer 1093 brevets, Edison recevait ses amis capitaines d'industrie côté jardin extraordinaire d'une propriété où s'épanouit aujourd'hui comme hier, le plus grand banyan des États-Unis, un cadeau de Harvey Firestone au fondateur de la General Electric, l'une des premières puissances industrielles mondiales.

Des capitaines d'industrie à la main verte

On peut se retrouver à la tête d'un empire industriel et garder la main verte. Thomas Edison se fit donc un plaisir d'offrir cent palmiers à la ville de Fort Meyers, où l'on ne manquera pas de visiter la résidence d'été, le laboratoire et le musée de l'inventeur du phonographe et des premiers studios de cinéma. Des parcours Art Walk et Music Walk animent la visite de Fort Meyers, avec pour temps fort la découverte du fameux Mc Collum Hall, scène mythique de Louis Armstrong, BB King et Otis Redding.

Autre « incontournable » de la ville aux palmiers, la Mound House a fait peau neuve, moyennant deux millions de dollars de frais de restauration, sur un site archéologique bimillénaire. Conservatoire des arts et traditions indiennes, la somptueuse demeure des années 20 regroupe trois galeries d'art au cœur d'un parc à explorer à pied ou en kayak à la faveur d'un éco tour.

Après avoir quitté Fort Meyers et ses maisons coloniales disséminées le long des rives sinueuses du Caloosahatchee, fleuve qui nous ramène aux sources du peuplement de la région par les Indiens Calusa, on prend la route, à 45 km de là, pour Bonita Springs. Une ville de culture, à double titre... Longtemps réputé pour ses plantations d'ananas, de bananes et de noix de coco, le terrain de chasse et de pêche du milliardaire Barron Collier est aujourd'hui le port d'attache du Southwest Florida Performing Arts Center. The place to be pour les amateurs de concerts, spectacles de danses et performances artistiques présentées à deux pas de Bonita Beach et de son orchestre de crabes violonistes.





L'île de Sanibel et son archipel ne comptent pas moins de vingt parcs naturels.



Evasion grandeur nature à Captiva, une île proche de la côte et reliée au continent par un pont de 4,8 Km.

Entre rivages déserts et eaux turquoise

Aux lendemains de ces mises en appétit Arty, il ne reste plus qu'à larguer les amarres vers l'île de Sanibel et son archipel qui ne regroupent pas moins de vingt parcs naturels. À commencer par le Darling National Wildlifer Refuge . Le dessinateur Jay Norwood Darling a donné son nom au conservatoire de la vie sauvage implanté sur les deux tiers de Sanibel Island, bruissante de chants de deux cents espèces d'oiseaux, en ce vert paradis de plantes exotiques et d'espèces en voie de disparition. Pour observer la faune de près, rien de tel qu'une escapade en kayak sur la piste de canotage du Great Calusa Blueway. Elle traverse le Lee County dans toute sa largeur, en faisant la part belle aux baies, bayous, criques et réserves naturelles.

Entre rivages déserts et eaux turquoise, les îles d'Useppa et Captiva invitent à robinsonner sur les traces des Indiens Calusa, premiers habitants des îles dont les tumulis de coquillages relatent les rituels. Les pirates leur emboîtèrent parfois le pas, tel le flibustier espagnol José Gaspar qui aurait, selon la légende locale, caché son trésor sur une île de pêcheurs naturellement baptisée Gasparilla, avant de devenir le rendez-vous mondial de la pêche au tarpon.

Les yachts de la Jet Set mouillent régulièrement au large de Boca Grande où séjournèrent au fil du temps George Bush et Audrey Hepburn. Les réalisateurs Karl Franklin et Will Shriner ont pris le relais en plantant leurs caméras dans l'île où furent tournés en 2006, Hoot et Out of the time, avec Eva Mendes et Denzel Washington.

La Mangomania dans tous ses éclats

Eldorado des vacances en famille avec ses vastes plages en pente douce, Pine Island naquit d'une chimère. Le conquistador Ponce de Leon était sûr d'y découvrir la fontaine de jouvence lorsqu'il jeta l'ancre en 1513 sur l'île où il comptait bien réparer les outrages du temps sur son corps d'hidalgo...

Aujourd'hui la pêche, l'agriculture et le tourisme représentent les principales ressources de l'île qui a puisé un second souffle dans le sillage des artistes et de leurs mini-galleries installées depuis peu dans le charmant village de Matlacha.

D'île en île et de port en port, la boucle est bouclée à Estero Island, haut lieu des sports nautiques. Sitôt rangés les planches à voile, les jets ski et les parachutes ascensionnels, on pourra assister, à la nuit tombée, à la ruée vers la mer, de petites tortues à peine écloses, à moins d'assister en bateau, au ballet des grands dauphins de l'Atlantique. À 36 minutes de l'île reliée au continent par un pont gigantesque, le compte à rebours du retour s'accélère. À peine arrivés à Southwest Florida Airport, on se promet de revenir assister l'été prochain, à l'incroyable festival des fruits tropicaux, une Mangomania célébrée sur fond de music live, dans tous ses éclats !



CARNET D'ADRESSES

Situé à Boca Grande, l'auberge Gasparilla Inn et Club assure un séjour inoubliable sur l'île de Gasparilla, élue meilleure station de Floride grâce au prix des lecteurs de Condé Nast Traveler's 2016. (www.Gasparillainn.com)

Autre lieu, autre prix, avec le Pink Shell Beach Resort & Marina à Fort Myers, nommé second meilleur lieu de villégiature de Floride par les lecteurs de Condé Nast.

Avec un programme de rénovation complet, le Hampton Inn by Hilton a rouvert ses portes sur des chambres et un centre de fitness au top. (www.hamptoninnfortmyers.com)

Côté séjours en famille, la région regorge d'hôtels pour des séjours appréciés par nos chères têtes blondes. Élu l'un des 20 meilleurs hôtels familiaux d'Amérique du Nord par Travel & Leisure Family Magazine, le Casa Ybel resort à Sanibel dispose d'un club enfants et d'un programme dédié aux familles. (www.casaybelresort.com)

Pour les fans de sensations et d'amusements aquatiques, il est temps de rallier le Hyatt Regency Coconut Point & Spa pour profiter d'un parc aquatique, avec toboggans et piscines où petits et grands s'amuseront tout au long de la journée avant de partir observer la nature depuis la tour d'observation de l'hôtel. (www.coconutpoint.hyatt.com)



Au nord de Fort Myers, la Shell Factory héberge la plus grande collection de coquillages et de coraux au monde.

Les grands dauphins de l'Atlantique plongent sous l'œil ravi des croisiéristes..

LA CITÉ DU VIN À BORDEAUX LE TOUR DU MONDE DE L'OENOCULTURE



Étape incontournable d'un séjour à Bordeaux depuis son ouverture en juin 2016, la Cité du Vin offre un fabuleux voyage à travers le temps et l'espace. Embarquer dans ce vaisseau doré de 13 350 m², c'est appréhender l'imaginaire très riche du vin et son influence sur les sociétés du vaste monde depuis des millénaires, de 6000 ans avant notre ère à aujourd'hui. Répartie sur dix niveaux, la découverte des civilisations du vin se fait en toute liberté, en multipliant les expériences immersives et ludiques avec un « compagnon de voyage » numérique pour guide.



Du parcours permanent aux expositions temporaires qui braquent chaque année les projecteurs sur un vignoble étranger, chacun construit sa visite selon ses centres d'intérêt. En point d'orgue, le panoramique du Belvédère sur la Garonne et la cité girondine se savoure, verre en main. Invités à choisir leur breuvage favori parmi un assortiment de vingt grands vins du monde, les visiteurs ne boudent pas leurs plaisirs bacchiques sous un lustre monumental, composé de milliers de bouteilles.

Leurs reflets jouent à loisir sur les courbes d'une Cité du Vin à l'architecture mouvante, à l'image d'un vin tournant dans un verre ou d'un cep enroulé sur un pied de vigne. L'œuvre audacieuse des architectes de l'Agence XTU, Nicolas Desmazières et Anouck Legendre s'est nourrie de cette « rondeur sans couture, immatérielle et sensuelle ». Bref, à la Cité du Vin, le flacon importe autant que l'ivresse.



Embarquez dans le vaisseau doré de 13 350 m² de la Cité du Vin pour un fabuleux voyage dans le temps et l'espace (photos ~ Anaka / La Cit. du Vin / XTU Architects / Casson Mann).

Les arches de bois de la Cité du Vin culminent à 55mètres au-dessus du Belvédère, au lustre monumental composé de milliers de bouteilles.

www.laciteduvin.com

D·SECURE

D+

- 18 ans d'expérience
- Des collaborateurs **certifiés**
- **service** après-vente réactif
- des **solutions** simples

NOS DOMAINES DE COMPÉTENCES

ALARME INTRUSION
CANON A BROUILLARD
VIDÉO PROTECTION
CONTROLE DES ACCES
ALARME INCENDIE
TELESURVEILLANCE

©Crédit photo : D-SECURE - Création : ylog.fr

Tél : 04 72 42 09 57

contact@d-secure.fr - www.d-secure.fr

DÉJEUNER DE CAMPAGNE «3 ÉTOILES» CHEZ TROISGROS

Le nouveau temple du goût déploie ses parois de verre à Ouches, dans la Loire, entre chênes séculaires, étang et champ de trois mille graminées. Visite guidée.



Les tables du restaurant Le Bois Sans Feuilles semblent dressées en pleine forêt.



Crédits Photos:
Elodie Ganger et Marie-Pierre Morel

#LIFESTYLE

Dépayement garanti, « Ouches, c'est un peu la clé de tous les possibles », confirme Michel Troisgros en vous accueillant sous le « ventre de la baleine ». Une structure de fer forgé aux lignes audacieuses rythme le parcours initiatique d'un nouveau temple du goût. Ses trois étoiles brillent du plus vif éclat dans la luxuriance d'un parc adossé au vignoble de la Côte Roannaise, entre jardin écologique et champ de trois mille graminées..

Comment est né le concept de la nouvelle Maison Troisgros ?

Michel Troisgros. La découverte de cette demeure d'industriels roannais nous a incité à nous projeter dans le futur. De la même manière que mes grands-parents Jean-Baptiste et Marie Troisgros avaient quitté leur café de Chalon-sur-Saône pour reprendre en 1930, l'Hôtel des Platanes, face à la gare de Roanne, Marie-Pierre mon épouse et moi-même, souhaitions donner à nos enfants, un outil qu'ils puissent façonner à leur gré. Cela n'était plus possible place de la Gare, pour des raisons de nuisances urbaines. Il nous fallait de l'espace, sur le plan physique et mental, pour nous ouvrir encore davantage au monde.

Avec son parc de dix-sept hectares, son étang de quatre hectares et ses sept hectares de bois, la maison des Crouzet, industriels du textile, nous a donné l'opportunité de faire d'une envie personnelle, un projet collectif. Ainsi, lorsque nous avons acquis il y a quatre ans, ce manoir d'inspiration italienne et ses bâtiments fermiers, nous avons eu l'idée de valoriser la ruralité de cette belle bâtisse du XVIIIème siècle.

Qui a assuré la traduction architecturale de ces principes ?

M.T. Patrick Bouchain. L'homme pourrait se définir comme un architecte locavore. Avec son équipe de dix-huit corps de métiers, venus des environs plus ou moins immédiats d'Ouches, il a

construit local. Il a pratiqué, un peu à la manière d'une « cuisine des restes », une architecture de la récupération et du réemploi, ce qui permet au bâtiment de se fondre dans la nature environnante. Nous avons donc opté pour un cheminement de nos hôtes à travers un ensemble de petites unités agricoles : un poulailler, un fournil, une ancienne porcherie. Arrivé sous la coupe d'une grange à la haute toiture pointue, on retrouve dans l'ancienne ferme, les lieux de la production : la cuisine, la cave, la sommellerie, le restaurant, l'accueil...

Habillée de tôle, la cuisine se présente comme un vaste atelier de fabrication, coiffé d'une haute cheminée pyramidale et baigné de la lumière d'un sous-bois. Ici, la lumière est partout, elle s'offre à nous pour nourrir notre inspiration, au rythme des couleurs des jours et des saisons... Ce souci de clarté justifie la présence de fenêtres laissant entrevoir quelques-unes des mille références de la cave, dans l'allée qui mène à la salle à manger. Dressées face aux graminées qui ondulent derrière les parois de verre, les tables semblent immergées en pleine forêt. Les piliers de soutien de la toiture prolongent la perspective des troncs sous un plafond décoré de paniers d'étoffes roannaises.

Enfin, après avoir traversé le foyer où une lampe Art Déco souligne l'envolée d'une vertigineuse cheminée - une réminiscence des palais de Cintra et Topkapi ! - on s'installe côté bar, dans les fauteuils Mushroom de Pierre Paulin. Des carreaux artisanaux assurent la continuité entre le bar et la terrasse grande ouverte sur l'étang et l'allée des Charmilles.

Cette soif de nature vous engage d'emblée dans une démarche éco-responsable ?

M.T. Nous avons effectivement initié un potager, un verger, un jardin d'herbes et d'aromates. Mon fils César, chef de 30 ans qui officie en cuisine à mes côtés, est un passionné de biodiversité. Au printemps prochain, nous cultiverons un jardin en permaculture afin d'y

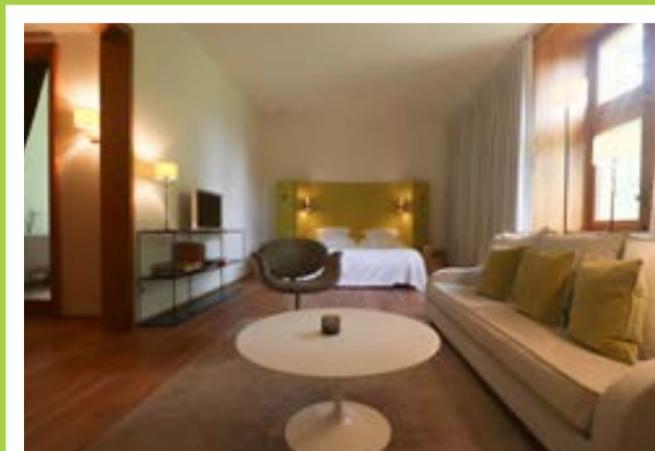


Marie-Pierre et Michel Troisgros entourés de leurs fils Léo, César et de sa compagne Fanny..

PASSAGES DE RELAIS

Moins de trente ans après l'installation de leurs parents Marie et Jean-Baptiste, Place de la Gare à Roanne, leurs fils Pierre et Jean, les célèbres « Frères Troisgros » accrochaient 3 étoiles à leurs fourneaux. Entré en cuisine en 1983, au lendemain du décès de Jean, pour épauler Pierre, son père en cuisine, Michel joue à quatre mains, depuis 2012, avec son fils César, la partition culinaire de Troisgros. Tout en respectant le goût familial de la lisibilité et de la simplicité, César, chef de 30 ans, en infléchit la trajectoire. « L'univers hispanique s'invite aux côtés de l'Italie, la proximité avec la nature offerte par Ouches, nous entraîne vers de nouveaux horizons esquissés par César au retour de son séjour en Californie », confie Michel Troisgros.

La relève du chef triplement étoilé est donc assurée à Ouches par César et par son frère Léo, sous-chef à 24 ans, au Grand Couvert, à la Colline du Colombier, à Iguerande. « Cette ancienne ferme retapée à 20 kilomètres au nord de Roanne avec le concours de l'architecte Patrick Bouchain, nous a fait faire il y a dix ans, un premier pas dans la campagne, s'amuse Michel Troisgros, le second a suivi au galop, avec notre fille Marion, professeur d'équitation à la tête des Ecuries de Fay à Neulise, le troisième, c'est le grand saut des Troisgros à Ouches ! »



Lumineuses et chaleureuses, les chambres de « La Grande Maison » en distillent l'âme raffinée.

développer des plantations éco-responsables et inspirées des savoir-faire traditionnels.

Parallèlement à cette démarche respectueuse des sols et garante de la diversité des cultures, César œuvre pour le maintien de la fève d'Auvergne. Nous participons à un autre programme de sauvegarde pour le maintien et le développement de la culture d'un pois gourmand. Militer pour les espèces oubliées, c'est lutter contre la standardisation du goût en préservant notre santé et celle des générations futures.

Comment définiriez-vous l'originalité de ce nouveau temple du goût ?

M.T. Troisgros-Ouches est une maison contemporaine personnalisée. On y respire la liberté de créer, de composer en cuisine comme en architecture d'intérieur. Un domaine où excelle Marie-Pierre, mon épouse qui a l'art de mettre en scène des collections insolites. Elle sait accorder leur juste place à de beaux objets comme aux œuvres d'artistes que nous acquérons en concertation avec nos collaborateurs. D'où la présence de portraits warholiens de Traquandi à l'entrée du « Salon des Rêves », aux murs vert tendre assortis à la nature environnante et réchauffé l'hiver, d'un bon feu de cheminée.

Là, comme dans les quinze chambres de « La Grande Maison » et de la « Maison des Kakis », le confort n'a rien d'ostentatoire. L'accrochage d'œuvres contemporaines de notre collection personnalise le décor d'une demeure qui respire nos choix, reflets de son âme.

Marie-Pierre, Michel et César Troisgros
728, route de Villerest 42155 Ouches
Tel. 04 77 71 66 97
www.troisgros.com



Autres adresses
Le Central, café-épicerie
58 Cours de la République 42300 Roanne
Tel. 04 77 67 72 72

La Colline du Colombier
71340 Iguerande
Tel. 03 85 84 07 24

RAPHAËLLE MONOD SJÖSTRÖM, DES J.O. AUX COSMÉTIQUES BIOS

Experte en plantes de montagnes, la championne du monde de ski de bosses lance le best off des soins éco-citoyens aux sports d'hiver sous la marque Snö éternelle.



Raphaëlle Monod Sjöström



Snö éternelle

Après onze années en équipe de France, la championne eut à cœur de partager sa passion de la montagne et son expérience des contraintes du sport de haut niveau.



Raphaëlle Monod Sjöström s'est formée auprès des plus grands botanistes suisses avant de créer le Lab Bioflower à Talloires, sur les rives du Lac d'Annecy.

La ligne de cosmétiques Snö éternelle intègre jusqu'à 100% d'ingrédients d'origine naturelle.



inspirée par Théodore Monod

Théodore Monod Naturaliste français, explorateur et humaniste. Co-fondateur de l'Académie des arts et des sciences.

le meilleur de soi-même. « Les compétitions, ajoute la vice-championne du monde de ski free ride, m'ont inculqué une culture de l'honneur où l'on considère l'adversaire comme un point de repère».

Cette incitation permanente au dépassement de soi, dans les conditions les plus extrêmes, avait pour corollaire une hygiène de vie qui a fait naître la passion de Raphaëlle pour les soins naturels.

« Aux classiques sirops anti-tussifs, j'ai toujours préféré mes élixirs de plantes et d'huile essentielle de thym et l'Immortelle a vite remplacé l'arnica dans la composition de mes huiles de massage maison », confie la championne.

La création de soins naturels sur mesure

Après onze années en Équipe de France, Raphaëlle eut à cœur de partager sa passion de la montagne et son expérience des contraintes du sport de haut niveau : « constamment exposée au froid, à l'eau et au vent, la peau doit être protégée naturellement ». Le temps de découvrir diverses méthodes de soin lors de ses voyages à travers le monde, l'experte en plantes de montagne se forme auprès des plus grands botanistes suisses. En 2010, Raphaëlle retrouve les rives du lac d'Annecy pour créer à Talloires, le Lab Bioflower, un atelier de cosmétiques bios où elle développe une activité de coaching en création de soins naturels sur mesure.

À l'instar de son arrière-grand-oncle Théodore Monod, Raphaëlle est une femme de défi. À l'heure où la championne du monde de ski de bosses décrochait une médaille d'argent aux J.O. de Calgary en 1988, le célèbre naturaliste, co-fondateur de l'Académie des arts et des sciences, parcourait encore à 86 ans, le désert mauritanien, en quête d'une météorite géante...Qu'il s'agisse du désert pour Théodore Monod, de la montagne pour Raphaëlle, ces espaces infinis ont façonné, au-delà de la performance, une philosophie, un cadre de pensée.

Les podiums d'« une merveilleuse école de la vie »

« On ne peut rester insensible à la beauté du désert, le désert est propre, il ne ment pas », aimait à dire le premier géologue à avoir traversé de part en part la chaîne de l'Ahnet. Aux propos du grand aventurier humaniste font écho les souvenirs de 45 podiums et des 20 victoires en Coupe du Monde remportées sur les marches d'« une merveilleuse école de la vie ». Rien de tel qu'un sport individuel, souligne Raphaëlle Monod Sjöström, pour donner

Une diffusion dans les grands hôtels et résidences étoilées

L'idée de développer « la » solution bio 100% naturelle, indispensable aux séjours en montagne fait son chemin en 2016. Formulée par des experts et sportifs de haut niveau, la gamme éco-citoyenne de soins pour hommes et femmes Snö éternelle fait une arrivée remarquée dans les grands hôtels, résidences étoilées et dans l'e-boutique www.snoeternelle.com. Il est vrai que le best off d'une famille en vacances aux sports d'hiver va bien au-delà de l'exigence Cosmebio, en intégrant jusqu'à 100% d'ingrédients d'origine naturelle dans sa composition.

Le premier produit de la gamme ? « Mon Huile Sport SOS » conjugue les vertus anti-inflammatoires de la Gaulthérie bio et d'une Immortelle corse, vingt fois plus efficace que l'arnica, la complice idéale des massages décontractants. Seconde texture aussi douce et fluide que protectrice : « Mon Fluide protection SPF 30 » allie les effets d'écrans minéraux, du beurre de karité bio, d'huiles d'Argan et de Sésame bio combinés aux vertus apaisantes et anti-âge de l'huile essentielle de lavande aspic bio, d'Ylang Ylang bio et de vitamine E végétale.

À chacun son Everest

Le troisième produit à glisser dans une élégante trousse recyclable en cold pack ? Ma crème riche nourrit, apaise et répare la peau fragilisée par le froid, dans un onctueux cocon d'huile de sésame bio, d'huile de bois de Hô bio, d'huile de tournesol bio et d'huile essentielle de lavandin bio. À travers ces trois produits d'excellence, Snö éternelle illustre ses engagements pour la naturalité et le bio, les responsabilités environnementales et sociétales.

Membre de l'ONG « 1% for the planet », la marque soutient aussi l'association Everest Green 201, expédition lancée pour nettoyer les pentes de l'Everest qui porte en lui toutes les fascinations du monde. Si l'on peut sauver de la pollution le sommet du monde, imaginons ce que l'on peut faire en bas... L'arrière petite nièce d'un pionnier de l'écologie s'y est attelée en beauté, histoire de nous faire renoncer aux textures et parfums qui peuvent laisser en un an, jusqu'à deux kilos de composés chimiques toxiques dans l'organisme d'une consommatrice « normale » de produits d'hygiène et de maquillage gorgés de conservateurs et de parabènes. À chacun son Everest !



L'arrière-petite nièce du Pr Monod, pionnier de l'écologie, a fait sienne sa devise « Le peu que l'on peut faire, le très peu que l'on puisse faire et bien faisons-le. »

Le best off cosmétique d'une famille aux sports d'hiver se glisse dans une élégante pochette recyclable.

LA 4^{ÈME} ÉDITION DU DÉFI TERRÉSENS



« Rendre à la montagne, ce qu'elle nous apporte sur le plan économique »... Cela donne tout son sens, selon Géraud Cornillon, au challenge sportif relevé à Aix les Bains par les icônes du ski et les champions de demain.

 Crédits Photos:
Agence Zoom

Des médailles olympiques et de championnat du monde comme s'il en pleuvait... Robin Buffet, champion de France de slalom 2017, Gauthier de Tessières, Médaille d'argent 2013 de Super G, Yves Dimier, habitué des podiums de Coupe du Monde, Enak Gavaggio, Médaille de bronze de ski cross, Sébastien Amiez, vice-champion olympique de slalom, Philippe Billy, médaille d'or en kilomètre lancé, Raphaëlle Monod, double médaillée de bronze aux J.O., Karine Dubouchet, cinq records du monde en ski de vitesse au compteur... Ils étaient seize à avoir répondu « présents » les 10 et 11 juin, à la quatrième édition du Défi Terrésens.

Placé sous le signe du dépassement de soi, de la générosité et de la détermination, ce week-end festif allait voir s'affronter à Aix-les-Bains, capitale du bien-être, seize binômes formés par les champions olympiques et de jeunes pensionnaires du Pôle Espoir de la Fédération Française de Ski. Occasion pour les étoiles montantes de la discipline et leurs parrains, de donner le meilleur d'eux-mêmes en trois épreuves matinales : canoë, tir à la sarbacane, paddle... L'après-midi variant les plaisirs de l'escalade, de la course d'orientation, du VTT Trial, du Lancer franc Basket, du tir au but Rugby et de la sarbacane dans une belle ambiance festive.

À LA POINTE DE LA VAGUE

Des eaux turquoise du lac d'Aix-les-Bains aux frondaisons du Domaine de Marlioz, une nouvelle vague de défis allait déferler dans le sillage du défi intergénérationnel et humain initié par Géraud Cornillon. Totalement investi auprès des jeunes sportifs, le président du groupe Terrésens est devenu depuis 2014, le mécène officiel du Programme National Jeunes de la Fédération Française de Ski. Un mécénat souligne Géraud Cornillon, « qui ne saurait se contenter de mettre un bandeau à un champion ».

Le groupe spécialiste de l'immobilier géré à 360° accompagne en effet les jeunes espoirs humainement, techniquement et financièrement, tout au long de l'année, en leur permettant d'effectuer leurs stages d'entraînement dans des conditions optimales. « Véritable fête de fin d'année des champions et de la jeune garde, le Défi se veut une journée de partage et d'échanges qui donnent du sens à notre action » précise le président d'un groupe immobilier qui construit en montagne avec un sens aigu du respect de l'environnement.

« Le sens de notre action se voit renforcé par la richesse des échanges entre les anciens champions et les jeunes espoirs ». Mettre l'accent sur l'engagement et la solidarité des skieurs olympiques envers la relève.





DES FEMMES ET DES HOMMES DE DÉFI

Toujours plus vite et plus haut... Le plaisir de se dépasser est le dénominateur commun de binômes aussi à l'aise sur l'eau que sur la neige.

Crédits Photos:
Agence Zoom

« Tu fermes l'œil gauche ou pas ? » demande Nathalie Bouvier à Gauthier de Tessières. Le compte à rebours du tir à la sarbacane s'accélère. Yves Dimier met dans le mille. Aussi concentrés et affûtés que sur une piste de départ olympique, les champions se préparent à évoluer sur l'eau, avec la même aisance que sur la neige. Rien d'étonnant pour Florence Masnada : « en côtoyant beaucoup d'autres sportifs, j'ai remarqué les aptitudes multisports de tous les skieurs. »

Traverser le Lac du Bourget en paddle, nager, faire du roller, manger des kilomètres à vélo ou en VTT... Une promenade de santé pour Florence, double médaillée de bronze aux JO et pour ses copains champions. « Comme moi, ils aiment tout faire: du kayak, du paddle ou du rugby. » Une polyvalence inhérente à la préparation d'un skieur de haut niveau qui doit s'adapter à toutes les situations. Pour cela, il lui faut « de la caisse, de l'endurance, de la coordination, de la tonicité et un mental d'acier ».

FLORENCE MASNADA JOUE LES CAPITAINES SPORTIFS

Marteau en main, Florence Masnada harangue avec fougue les équipes du Défi Terrésens. Ravie d'avoir convaincu Géraud Cornillon d'organiser l'événement en ses terres aixoises, la championne reconvertie avec succès dans l'événementiel, ne boude pas le plaisir de jouer les capitaines sportifs.

Tandis que Florence Masnada et son jeune coéquipier Thomas Lardon s'élancent devant Cyprien Sarrazin et Axelle Chevrier, on profite d'une pause au pied du mur d'escalade pour rencontrer le vainqueur 2016 de la Coupe du Monde de Géant Parallèle à Alta Badia. « Le plaisir, voilà le dénominateur commun de ce challenge sportivo-ludique entre nous et ces jeunes qui ont mis leur vie d'adolescents entre parenthèses pour aller toujours plus vite ». Un principe illustré sur le champ par Cyprien Sarrazin qui gravit le mur d'escalade en trois secondes chrono.

KARINE DUBOUCHET : LA VIE À 240 KM/HEURE

Entre-temps, Karine Dubouchet bondit de son canoë, pour ajuster un tir digne de la femme la plus rapide du monde. Une femme de défi. Arrivée deuxième cette année au



championnat du monde de vitesse, Karine vit à 240 km/heure, 242,26 km/heure exactement en 1999, année de l'un de ses cinq records du monde de ski de vitesse.

Après six ans d'interruption, la championne se promet d'être championne du monde chez elle à Vars, dans les Hautes Alpes. Mission accomplie en 2009 par celle qui partage son temps entre ses cours de fitness, le coaching et la préparation des jeunes skieurs en montagne comme sur la plage du Mémard. Théâtre des épreuves matinales du Défi Terrésens, la rive la plus sauvage du Lac du Bourget fait face à la maison aixoise de celle qui a à cœur d'« emmener les jeunes là où ils ne sauraient aller seuls. »

QUAND ENAK, ALIAS RANCHO S'ÉCLATE...

Canoë à l'envers ou pas, Enak Gavaggio, alias Rancho fonce en tête de la compétition. Il s'éclate pour la troisième fois, dans un challenge qui « au-delà des messages transmis aux jeunes par les anciens, révèle la fraternité qui existe entre eux, cette joyeuse ambiance leur donne envie de se projeter vers l'avenir et d'assurer la relève ». Message reçu cinq sur cinq par Thomas Lardon. « Echanger avec des anciennes et même de récentes idoles du ski, cela nous prépare à l'avenir » s'enthousiasme le jeune prodige de l'Alpe d'Huez.

Vainqueur des Écureuils d'Or, le premier au classement général des jeunes espoirs apprécie « le beau travail d'équipe » mené avec son binôme Florence Masnada. « Ce défi a été très plaisant sur le plan physique et mental, car les champions nous apprennent à chasser les pensées parasites et à prendre du plaisir sans nous laisser accaparer par l'enjeu d'une épreuve. » Autant de raisons pour Thomas, de se fixer comme prochains défis, la montée en Coupe d'Europe puis en Coupe du Monde « comme les grands champions ».



TROIS QUESTIONS À GÉRAUD CORNILLON, PRÉSIDENT DE TERRÉSENS

.....
À quelles attentes répondent les ateliers de discussions mis en place entre jeunes espoirs et champions ?

D'échanges informels engagés fortuitement l'an dernier, nous sommes passés à des ateliers de deux heures car ils répondent à une réelle attente des jeunes. À partir des deux grands thèmes abordés ce matin – le mental et la blessure - ils se sont beaucoup livrés, ont posé de nombreuses questions aux champions... Ce fut un vrai moment de partage, d'échange de compétences, de savoir-faire et d'expériences, à développer lors des prochaines éditions du Défi Terrésens.

Comment le Programme National Jeunes Terrésens va-t-il évoluer ?

Le Programme National Jeunes Terrésens s'adresse aujourd'hui aux jeunes espoirs du ski alpin. Les meilleurs skieurs de moins de 16 ans sont sélectionnés pour intégrer un programme qui leur permet d'optimiser leurs conditions d'entraînement dans le domaine de la vitesse. Nous avons le projet d'élargir ce programme aux sports de nouvelles glisses qui proposent de nouvelles façons de vivre la montagne. D'où la présence ce week-end à Aix-les-Bains, de la skieuse acrobatique Raphaëlle Monod et du spécialiste du Kilomètre Lancé Philippe Billy.

Plus qu'une fierté, la création du Programme National Jeunes Terrésens de la Fédération Française de Ski, est un gage d'espérance. Six ans avant les Championnats du Monde de ski alpin,



nous nous engageons à fond dans l'accompagnement de quinze garçons et quinze filles jusqu'en 2023, dans le cadre du Groupe France Relève Terrésens que nous venons de lancer.

Quel est le principal défi à relever, pour les champions de demain ?

La principale contrainte de ces jeunes champions est de prouver leur détermination à faire de leur passion un métier. Aussi avons-nous à cœur chez Terrésens, de leur faire part de nos expériences de chefs d'entreprise, venus comme moi, du sport.



EN PISTE POUR L'ÉQUIPE DE FRANCE DE 2023

« Le Programme national Jeunes Terrésens s'avère aujourd'hui la colonne vertébrale du ski alpin où votre présence est devenue incontournable » déclarait Michel Vion, Président de la Fédération Française de Ski, lors de la soirée de gala qui réunissait autour des héros du jour et de leurs familles, Gilles Mazzega, président de la Commission Alpine et Pierre Bornat, directeur du développement alpin et responsable des moins de 16 ans de la FFS.

Grâce aux partenaires qui renouvellent chaque année leur confiance au Défi Terrésens, les points récoltés par les vainqueurs – Florence Masnada et Thomas Pardon, suivis de Cyprien Sarrazin et Axelle Chevrier puis de Gauthier de Tessières et Stella Amiez pour les épreuves matinales - se transformèrent en un chèque de 41 000€.

Cerise sur le gâteau : une bourse de 1500€ fut remise à chacun des six jeunes accompagnés financièrement sur leurs deux prochaines saisons de ski, après un passage remarqué par le Programme National Jeunes Terrésens. Un vivier de jeunes champions bien partis pour composer l'Équipe de France de 2023.



PHOTOS REMISE DU CHÉQUE



POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS

N° Vert 0 800 880 880

(appel gratuit depuis un poste fixe)

ou contact@terresens.com



Fiscalité Résidence secondaire
 Nombre d'appartements 148 logements du T3 hôtelier à villa T6
 Prix à partir de 220 000 € HT
 Livraison 2^{ème} trimestre 2020

COPROPRIÉTÉ RÉSIDENIELLE DE TOURISME



POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS

N° Vert 0 800 880 880 appel gratuit depuis un poste fixe

ou contact@terresens.com



UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE

Le statut du « résident non habituel » permet aux étrangers, notamment aux retraités français, d'établir leur résidence fiscale sur le territoire portugais, à condition de ne pas y avoir résidé durant les cinq années précédentes et d'y séjourner au moins six mois par an. Attribué pour une durée de dix ans, ce statut permet aux retraités de ne pas être imposés sur leurs pensions, comme c'est le cas en France.

Le point commun entre Madonna, le chanteur Florent Pagny, le designer Philippe Stark, les acteurs Harrison Ford, Monica Bellucci et Christian Louboutin, chasseur des stars ? Leur fascination pour le Portugal en général, le littoral de l'Alentejo en particulier. De falaises de schistes en plages léchées par les rouleaux de l'Atlantique, ces paysages somptueux font de l'Alentejo et de sa très chic station de Comporta, les secrets les mieux gardés de l'eldorado portugais.

Arrivés en deux heures trente des aéroports de Paris ou de Lyon au pays du Fado, quittez Lisbonne en voiture de location, pour filer au Sud Est de la capitale par l'A2. À 94 kilomètres de là, la route traverse des oliveraies, d'immenses forêts de chênes-lièges puis des rizières. La cité majestueuse d'Alcacer do Sal aligne ses maisons blanches à l'ombre de la chapelle en marbre du Couvent San Antonio, fleuron Renaissance du Portugal.

Un air de l'île de Ré

Imaginez maintenant un port entièrement en bois où l'on franchit des pontons sur pilotis enfouis dans la vase, pour accéder aux bateaux de pêche... Porto da Carrasqueira ménage le suspense de la découverte d'un mode de construction unique en Europe, au détour de la Nationale 253. Laquelle mène, à six kilomètres de là, à l'élégante station de Comporta. L'air de l'île de Ré flotte sur les vagues de dunes et les plages de sable blanc où la jet set de Lisbonne et d'ailleurs vient fuir la foule des touristes et les flashes des paparazzis.

Les yeux dans le bleu de l'atlantique

Entre sable blond et pinèdes qui ne sont pas sans rappeler celles de la côte landaise, les amateurs de surf et de kitesurf sont assurés de trouver le bon spot et les golfeurs le parcours de leur rêve à Troia, aux larges fairways bordés de sable, de pins maritimes et de plantes sauvages, sur la péninsule qui sépare la lagune de Sétubal de l'océan atlantique.

Les yeux dans le bleu de l'atlantique, on déjeune les pieds dans l'eau (voir carnet d'adresses) avant de flâner dans les boutiques hippie chics de Comporta, port d'attache de La Réserve, première Copropriété Résidentielle de Tourisme de Terrésens au Portugal. Authenticité, calme et sérénité sont les maîtres mots du Resort haut de gamme, aux 148 demeures lovées entre mer et rizières, au cœur d'une réserve naturelle située à une heure de Lisbonne.

Une Résidence Hôtelière, un Village de Pêcheurs et des Villas de Prestige

Trois offres immobilières sont proposées aux acquéreurs du Resort livré au premier semestre 2020. Dédiée aux investisseurs désireux de capitaliser sans souci, la Résidence Hôtelière se compose de T1 et T2 pouvant être combinés en T3, vendus à partir de 220 000 €, pour une surface de 64 m². Les inconditionnels de l'investissement plaisir opteront pour le Village de Pêcheurs aux maisons T3, T4 et T5, commercialisées à partir de 308 000 € pour 87 m².

Sur fond de dunes et jardins ondoyants à perte de vue, les 24 villas de prestige de la Réserve allient la générosité des espaces de 137 à 256 m² au raffinement de terrasses grandes ouvertes sur la piscine, le jacuzzi et le brasero disposés côté jardin privatif et végétalisé de 1000 à 2000 m². Autant d'escalades paradisiaques à retenir à partir de 731 000 € à La Réserve.

Côté architecture, tous les éléments caractéristiques de la région se retrouvent à travers la délicate palette des blancs et bleus emblématiques du village de pêcheurs de Comporta. Des villas aux murs immaculés, coiffées de toits de chaume, conjuguent la tradition à la modernité des nombreux services et activités proposés aux résidents de la Réserve. Une piscine paysagère, un espace bien-être avec spa, des terrains multi sports, un baby club, un club ado, un restaurant-bar, la location de vélos électriques et la présence de navettes desservant la plage...



Fiscalité	Bic hôtelier / résidence secondaire
Nombre d'appartements	46 appartements du T1 au T4
Récupération de la TVA	Oui, si conclusion d'un bail commercial
Prix de vente à partir de	125 789 € HT (appartement seul HT)
Livraison	4 ^{ème} trimestre 2019

COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE DE TOURISME



Composée de 46 appartements, la résidence « Les Edelweiss » est répartie en 5 chalets à l'architecture traditionnelle. Elle bénéficie d'un emplacement idéal proche des commerces et des remontées mécaniques.

Situés plein sud, les appartements possèdent une décoration mêlant le style montagnard et contemporain. Chaque logement bénéficie d'une jolie terrasse ou d'un balcon avec vue panoramique sur les reliefs et la cascade de la Fare. De plus, La résidence offre des prestations de qualité et un espace bien-être d'exception : jacuzzi, sauna et salle de remise en forme sont à disposition.

LES + DE LA RÉSIDENCE

- ▲ Emplacement idéal
- ▲ Prestations haut de gamme
- ▲ Service de conciergerie
- ▲ Un espace bien-être
- ▲ Station reliée à l'Alpe d'Huez

Dans la vallée de l'Oisans, la station village de Vaujany est un paradis blanc se trouvant au pied du Col du Sabot, qui relie l'Isère à la Savoie. Une position stratégique pour l'une des 8 communes de l'Alpe d'Huez Grand Domaine Ski et Grand Domaine VTT, qui se situe à 50 minutes de Grenoble. Niché sur un plateau ensoleillé à 1250m, Vaujany est présenté comme un village traditionnel de montagne mais qui ne manque pas d'infrastructures dignes des plus grandes stations.

Face au massif des Grandes Rousses, on arpente cet authentique village dont le charme d'antan a été préservé avec succès. Vaujany vous propose néanmoins des équipements modernes au cœur de son domaine skiable, un atout majeur pour les amoureux du ski. La station offre également des activités telles que le bowling, le patinage ou encore l'escalade.



POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS

N° Vert 0 800 880 880 appel gratuit depuis un poste fixeou contact@terresens.com

Type	Bic hôtelier
Nombre d'appartements	18 logements du T2C au T4 duplex
Récupération de la TVA	Oui, si signature d'un bail commercial
Prix de vente moyen	Nous consulter
Livraison	Nous consulter

COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE DE TOURISME



Situé au cœur de l'Oisans, en périphérie du Parc National des Ecrins et sur l'Alpes d'Huez Grand Domaine VTT, Vaujany est un village de montagne bénéficiant d'une situation privilégiée.

Installé à 1250 m d'altitude sur un plateau ensoleillé, Vaujany est une station village authentique et moderne. Vaujany fait partie des 8 communes de l'Alpes d'Huez Grand Domaine Ski et Grand Domaine VTT et en est maintenant une porte privilégiée: 250 km de pistes de ski / VTT et 90 km de sentiers piétons balisés. En seulement quelques minutes de montée en téléphérique, vous pourrez admirer le Pic Blanc à 3300 m mais aussi le Mont-Blanc, le Grand Paris, la Meije, les Ecrins... Cet authentique village dispose d'une véritable âme due à son histoire.

Disposant du Label «Famille Plus Montagne» depuis 2009, Vaujany tient à afficher son image de station familiale au grand public.

Un éventail d'activités est à pratiquer tout au long de l'année : ski, snowboard, luge, randonnée, natation, golf, bowling, tennis et bien d'autres...

« Le Saphir » bénéficie d'un emplacement unique au centre de la station de Vaujany avec un accès direct au téléphérique et aux remontées mécaniques. Le Saphir se décompose en 2 parties : une zone multiservices sur deux niveaux avec un cinéma, une salle de conférence et des commerces ; un loueur de matériel de ski, un musée et le bureau des guides verront le jour. Et une deuxième partie sera consacrée à la réalisation d'une résidence d'exception sur trois niveaux avec 18 appartements du T2 cabine au T4 duplex avec une vue exceptionnelle sur les reliefs.



Fiscalité	Bic hôtelier / résidence principale / résidence secondaire
Nombre d'appartements	24 logements du T2 au T6 triplex
Récupération de la TVA	Oui, si conclusion d'un bail commercial
Prix de vente à partir de	226 833 € HT (appartement seul HT)
Livraison	4 ^{ème} trimestre 2019

COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE DE TOURISME



Dotée de belles prestations, finitions et respectueuse de l'architecture de la station, vous disposerez de tout le confort nécessaire pour passer d'agréables moments.

La résidence est composée de 18 appartements du T2 au T4 et de 6 demi-chalets en triplex du T5 au T6 triplex. L'ensemble des lots dispose d'une terrasse ou d'un balcon en fonction des appartements.

LES + DE LA RÉSIDENCE

- ▲ Station village au cœur du Grand Massif
- ▲ Prestations haut de gamme
- ▲ Quartier calme et résidentiel, proche du centre-village
- ▲ Service de conciergerie pour les propriétaires

Située dans les Alpes en Haute-Savoie et classée au patrimoine historique, Samoëns dispose d'un parfait équilibre entre la vie de village typique et le « grand ski » dans un environnement encore sauvage à 1h de Genève et 2h30 de Lyon.

La station village offre un éventail d'activités à pratiquer tout au long de l'année. L'été vous aurez le choix entre une balade en VTT, une sortie rafting. Vous pourrez également profiter de la base de loisirs « Lac des Dames » avec un golf, un tennis, un terrain de foot, une piscine... L'hiver, vous pourrez bénéficier d'une balade en chiens de traîneaux, vous aurez aussi la possibilité de tester votre niveau d'escalade sur glace, faire de l'héiski, de la motoneige...

Le « Pré d'Anne-Chloé » bénéficie d'un environnement calme dans le quartier des Moulins. Longée par un ruisseau, cette résidence est l'endroit idéal pour profiter de vacances en famille ou entre amis.



POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS

N° Vert 0 800 880 880

appel gratuit depuis un poste fixe

ou contact@terresens.com



Fiscalité	Bic hôtelier / résidence principale / résidence secondaire
Nombre d'appartements	39 appartements du T2 au T4C
Récupération de la TVA	Oui, si conclusion d'un bail commercial
Prix de vente à partir de	186 500 € HT (appartement seul HT)
Livraison	4 ^{ème} trimestre 2019

COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE DE TOURISME



Station à renommée internationale et branchée, Les 2 Alpes est une destination idéale pour ses skieurs. Elle est réputée pour son accueil irréprochable et sa facilité d'accès ; à une heure de Grenoble et de son aéroport Grenoble Alpes Isère qui dessert notamment les destinations de Londres, Bruxelles et Rotterdam.

Hiver comme été, la station propose des activités diverses et de qualité. Quand les sommets sont enneigés, on skie sur le plus long dénivelé du monde où l'on prend son appareil pour immortaliser la vue panoramique depuis le Belvédère des Écrins, situé à 3400m d'altitude. Puis, quand la montagne a retrouvé sa verdure, on joue au golf, on se lance en parapente pour respirer un autre air que celui de la ville, et surtout... on se détend au plan d'eau du lac de la Buissonnière.

Cette station idéale pour les séjours en famille voit se construire une copropriété résidentielle de tourisme unique qui ouvrira les portes à ses futurs acquéreurs fin 2019.

« Le Chalet du Soleil », a l'emplacement idéal. Il possède 39 appartements du T2 au T4C : tous disposent d'une terrasse ou d'un balcon, d'une décoration alliant modernité et tradition dont le confort est incomparable avec des intérieurs spacieux, lumineux et fonctionnels. Chaque détail a été pensé par un professionnel dont le savoir-faire est reconnu. De plus, un espace bien-être sera à disposition de tous.

LES + DE LA RÉSIDENCE

- ▲ Prestations haut de gamme
- ▲ Espace bien-être
- ▲ Service de conciergerie personnalisé
- ▲ Emplacement centre station



Fiscalité	Bic hôtelier
Nombre d'appartements	23 logements du T3 au T5 duplex
Récupération de la TVA	Oui, si conclusion d'un bail commercial
Prix de vente à partir de	220 000 € HT (appartement seul HT)
Livraison	Livrée

COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE DE TOURISME



Située au cœur de la Haute-Tarentaise, sur un site à 1850 mètres d'altitude, la Rosière bénéficie d'un ensoleillement et d'un panorama exceptionnel. La station propose été comme hiver une multitude d'activités : ski, promenade en raquettes, escalade, ski de fond, héliski, activités aquatiques, randonnée, VTT, équitation...

Dotée d'une vue unique grâce à son exposition plein sud, cette copropriété résidentielle de tourisme dispose d'un emplacement idéal dans le quartier des Eucherts, proche des remontées mécaniques et des commerces.

Le « Hameau de Barthélémy » est composé de 23 appartements du T3 au T5 duplex. Nourrie de l'esprit montagnard, la résidence propose des prestations de qualité pour faire de vos séjours des moments d'exception.

Les appartements, meublés et équipés mêlent authenticité et modernité.

Des parties communes sont à la disposition des résidents : casiers à ski, play-room équipée d'une cuisine, salon avec écran géant, et d'un espace bien-être avec un sauna, hammam et une cabine de soins.

LES + DE LA RÉSIDENCE

- ▲ Prestations haut de gamme et raffinées
- ▲ Des appartements meublés et équipés
- ▲ Service de conciergerie personnalisé
- ▲ Résidence exposée plein sud
- ▲ Accès direct aux remontées mécaniques et aux commerces
- ▲ Domaine skiable San Bernardo : 78 pistes, 140 km de pistes qui relient la France à l'Italie



POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS

N° Vert 0 800 880 880

appel gratuit depuis un poste fixe

ou contact@terresens.com



Fiscalité	LMNP/LNP - résidence secondaire
Nombre d'appartements	61 logements du T1 au chalet
Récupération de la TVA	Oui, si conclusion d'un bail commercial
Prix de vente moyen	550 000 € HT (appartement seul HT)
Livraison	Livrée

COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE DE TOURISME



Combloux est un joli petit village de charme disposant d'une vue imprenable sur le Mont-Blanc. Il est surnommé la Perle du Mont-Blanc grâce à son panorama sur le magnifique massif et son environnement précieux. Combloux est autant une station de sports d'hiver que d'été. Un village qui cherche à préserver le charme émanant de son patrimoine bâti mais aussi son patrimoine historique, naturel et culturel.

La résidence vous ouvre les portes du domaine skiable «Evasion Mont-Blanc» d'un enneigement de qualité et d'un cadre exceptionnel. Son climat privilégié en fait un lieu de villégiature très apprécié par les familles.

La résidence « Les Fermes du Mont-Blanc » est composée de 53 appartements et de 8 demi-chalets.

Cette résidence de prestige privilégie une orientation optimale et des prestations raffinées. Nourrie de l'esprit montagnard, elle offre des prestations haut de gamme telles qu'une piscine intérieure chauffée, SPA (sauna, hammam, cabines de soins), une bagagerie, un espace enfants, un salon « espace détente » avec cheminée ...

LES + DE LA RÉSIDENCE

- ▲ Domaine skiable « Evasion Mont-Blanc »
- ▲ Vue imprenable sur le Mont-Blanc
- ▲ Prestations haut de gamme
- ▲ Service de conciergerie personnalisé



Fiscalité	Bic hôtelier
Nombre d'appartements	64 logements du T2C au T4C
Récupération de la TVA	Oui, si conclusion d'un bail commercial
Prix de vente à partir de	Nous consulter
Livraison	2 ^{ème} semestre 2020

COPROPRIÉTÉ RÉSIDENIELLE DE TOURISME



À vous les joies du grand ski ou du cocooning dans cette résidence de 64 appartements haut de gamme.

Montalbert surnommé « La Plagne Conviviale » est un village préservé au sein du grand domaine skiable de Paradiski. Il a su conserver son style authentique et préserver son patrimoine. Doté d'une altitude douce, d'un environnement boisé et d'un ensoleillement, c'est un village pour les amoureux de la nature. En famille ou entre amis chacun pourra profiter d'une multitude d'activités.

Avec trois sommets à plus de 3000 mètres, le domaine Paradiski tutoie les nuages. 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.

Composée de 64 appartements du T2 cabine au T4 cabine, la résidence le Chalet des Neiges a privilégié pour chacun d'eux, une orientation optimale avec vue sur les pistes et des prestations soignées.

LES + DE LA RÉSIDENCE

- ▲ Domaine skiable Paradiski
- ▲ Résidence au pied des pistes
- ▲ Prestations haut de gamme
- ▲ Service de conciergerie
- ▲ Skis aux pieds
- ▲ Appartements T5 ou T6 à la demande



POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS

N° Vert 0 800 880 880 appel gratuit depuis un poste fixeou contact@terresens.com

Fiscalité	Bic hôtelier
Nombre d'appartements	40 logements du T2 au T5
Récupération de la TVA	Oui, si conclusion d'un bail commercial
Prix de vente à partir de	Nous consulter
Livraison	2 ^{ème} semestre 2020

COPROPRIÉTÉ RÉSIDENIELLE DE TOURISME



Ancré au cœur de l'un des plus grands domaines skiables des Alpes, le domaine de Serre-Chevalier se situe dans les Hautes-Alpes. Plusieurs villages, villes et hameaux composent ce domaine qui offre 250 km de pistes de 1200 à 2800 m d'altitude.

La station offre un éventail d'activités été comme hiver : VTT, escalade, pêche, sport d'eaux vives, randonnées en montagne, via ferrata, équitation, tennis, parapente, espaces luge, balade en chiens de traîneaux ou en dameuse, snow park, centre aquatique, spa, circuit de glace, patinoire ... des activités pour tous.

L'hôtel de La Balme, hôtel familial de Luc Alphand, sera refait à neuf et proposera un hôtel doté de 20 chambres et d'une copropriété résidentielle de tourisme composée de 40 lots du T2 au T5 : Le Cristal Lodge.

Elle bénéficiera d'un emplacement idéal à Saint-Chaffrey/Chantemerle proche du centre de la station, des restaurants, ESF, et loueurs de matériel de ski. Elle se situera à 350 mètres des remontées mécaniques.

Spacieux et confortables, les appartements seront équipés et meublés. Dotés d'une architecture alliant authenticité et modernité, les intérieurs proposeront une décoration raffinée et chaleureuse. Une play-room avec bar, écran-géant, un restaurant ainsi qu'un espace détente (hammam, sauna, cabine de soins) seront à disposition des résidents.

LES + DE LA RÉSIDENCE

- ▲ Au cœur d'un grand domaine skiable
- ▲ Prestations haut de gamme
- ▲ Service de conciergerie
- ▲ Espace bien-être

LA CRT : UNE IMPLANTATION POSSIBLE EN VILLE, À LA MER OU À LA MONTAGNE !

La CRT s'adresse à des propriétaires souhaitant profiter de leur résidence « secondaire » tout en la rentabilisant par une mise en location ponctuelle, mais sans avoir les contraintes de la gestion en Résidence de Tourisme. La CRT peut s'appliquer sur des permis de construire de résidences services mais de préférence sur des permis d'habitation classique.

La CRT est une copropriété classique d'habitations verticales (Résidences) ou horizontales (Ensemble de Villas) dans laquelle tout ou partie des logements sont mis en gestion locative au travers d'un bail commercial et d'un contrat de services de conciergerie*, proposés par My Second Home (filiale d'exploitation du Groupe Terrésens).

La CRT peut prendre 3 formes

- Un ensemble immobilier dédié à la résidence secondaire
- Un ensemble immobilier mixant habitations principales et secondaires
- Un regroupement de logements diffus (sélection d'appartements, de maisons, chalets) situés sur plusieurs copropriétés au sein d'une même zone géographique (quartier, village, stations de montagne)

Il existe deux Gammes de CRT :

EXCLUSIVE : < à 30 lots , absence de parties communes et de personnel sur place : petites copropriétés ou lots diffus sur une même zone géographique

PURE : 30 à 60 lots avec parties communes : salons , play-room , piscine, spa et présence de personnel sur place : copropriété type Résidences de Tourisme ou résidence d'habitation regroupée.

POINTS FORTS DU CONCEPT,

- Pour le maître d'ouvrage : élargir son offre de vente, proposer un prix attractif (H.T) et offrir un service supplémentaire
- Pour le commercialisateur : proposer à ses clients une fiscalité de loueur meublé sur l'achat de leur résidence secondaire
- Pour le client : conjuguer occupation, rentabilité et avantage fiscal sans les contraintes d'une résidence services

*My Second Home propose à ses propriétaires un service de conciergerie pour un séjour de rêve sans contraintes !

CONCIERGE
Dédié à votre résidence secondaire

LIVRAISON
Courses, fleurs...

TRANSPORTS
Taxi, transfert aéroport...

A DOMICILE
Baby-sitter, ménage, cuisine...

SHOPPING
VIP, bons plans...

VOYAGE
Week-end, séjours...

ADMINISTRATIF
Formalités, abonnement

GRANDES OCCASIONS
Anniversaire, mariage...

RÉSERVATION
Spectacles, restaurants...

AVOCAT FISCALISTE
Protection juridique

EXPERIENCE
Ski avec un champion, Hélicoptère

TECHNIQUE
Suivi de livraison, petits travaux, entretien

COMPTABLE
Déclaration fiscale

MÉDICAL
Assistance

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 PROJET	
LOGEMENTS (SHAB)	2 000 / 3 000 m ²
PARTIES COMMUNES (SU)	200 / 300 m ²

RÉSIDENCE SÉNIOR

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

SURFACE PROJET	
LOGEMENTS (SHAB)	2 500 / 4 000 m ²
PARTIES COMMUNES (SU)	300 / 400 m ²

RÉSIDENCE AFFAIRE

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

SURFACE PROJET	
LOGEMENTS (SHAB)	2 000 / 3 000 m ²
PARTIES COMMUNES (SU)	300 / 500 m ²

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.

SURFACE PROJET RESORT	
LOGEMENTS (SHAB)	8 000 / 10 000 m ²
PARTIES COMMUNES (SU)	1 000 / 1200 m ²

SURFACE PROJET RÉSIDENCE CLUB	
LOGEMENTS (SHAB)	5 000 / 6 000 m ²
PARTIES COMMUNES (SU)	500 / 600 m ²

COPROPRIÉTÉ RT (CRT)

Implantation en habitations regroupées :
- En ville
Centre ville des plus grandes villes Françaises
- À la mer
Tous sites à une distance < à 1 km de la mer
- À la montagne
Stations de ski dans les Alpes du Nord et Sud

Implantation en habitation regroupée :
Étude au cas par cas

SURFACE PROJET GAMME PURE	
LOGEMENTS (SHAB)	3 000 / 4 000 m ²
PARTIES COMMUNES (SU)	200 / 300 m ²

SURFACE PROJET GAMME EXCLUSIVE	
LOGEMENTS (SHAB)	1 000 / 2 500 m ²
PARTIES COMMUNES (SU)	100 / 200 m ²



LA RÉSERVE / COMPORTA

COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE DE TOURISME

NOTRE RESPONSABLE
DE PROGRAMME



Juliette Jouvel : 04 72 14 66 47

Programme
Promotion/Réalisation
Gestionnaire
Actabilité
Date prévisionnelle de livraison
Type
Typologie
Prix de vente moyen
Parking
Mobilier
Rentabilité
Durée du bail

La Réserve
Groupe Terrésens
My Second Home
1er trimestre 2018
2ème trimestre 2020
148 logements
Du T3 hôtelier à la villa T6
T3 à 225 000 € HT / T4 à 450 000 € HT / Villa à 1 020 000 € HT
Inclus
De 16 000 € à 49 000 €
Sur mesure
9 ans



LES EDELWEISS / VAUJANY

COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE DE TOURISME

NOTRE RESPONSABLE
DE PROGRAMME



Anaïs Mallot : 04 72 14 66 51

Programme
Fiscalité
Récupération TVA
Financement HT de l'immobilier
Promotion/Réalisation
Gestionnaire
Actabilité
Date prévisionnelle de livraison
Type
Typologie
Prix de vente moyen
Parking
Mobilier
Rentabilité
Durée du bail

Route des Combes - 38114 Vaujany
BIC Hôtelier - Résidence secondaire
Oui, si signature d'un bail commercial
Oui, si signature d'un bail commercial
Rampa Réalisations / Groupe Terrésens
My Second Home (filiale du groupe Terrésens)
1er trimestre 2018
4ème trimestre 2019
46 logements
Du T1 au T4
253 861 € HT (prix de l'appartement + mobilier + parking HT)
Parking sous sol 18 000 €, parking extérieur 6000 €
T1 à 7000 € HT/ T2 à 14 000 € HT/ T3 à 16 000 € HT/ T4 à 25 000 € HT
Sur mesure
9 ans renouvelable



LES PRÉS D'ANNE-CHLOÉ / SAMOËNS

COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE DE TOURISME

NOTRE RESPONSABLE
DE PROGRAMME



Leïla Thomas : 04 72 14 66 52

Programme
Fiscalité
Récupération TVA
Promotion/Réalisation
Gestionnaire
Actabilité
Date prévisionnelle de livraison
Type
Typologie
Prix de vente moyen
Mobilier
Rentabilité
Durée du bail

Lieu-dit « Les Moulins » - 74340 Samoëns
BIC Hôtelier - Résidence secondaire - Résidence principale
Oui, si signature d'un bail commercial
SCCV Samoëns « Les Moulins »
My Second Home (filiale du groupe Terrésens)
2ème trimestre 2018
4ème trimestre 2019
24 logements
Du T2 au T6 triplex
362 132 € HT (prix de l'appartement + parking + mobilier HT)
T2 à 12 500 € HT/ T2C à 16 200 € HT/ T3 à 17 500 € HT/ T3C à 19 500 € HT / T5 à 25 000 € HT /
T6 à 27 500 € HT
Sur mesure
9 ans renouvelables



LE CHALET DU SOLEIL / LES 2 ALPES

COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE DE TOURISME

NOTRE RESPONSABLE
DE PROGRAMME



Leïla Thomas : 04 72 14 66 52

Programme
Fiscalité
Récupération TVA
Promotion/Réalisation
Gestionnaire
Actabilité
Date prévisionnelle de livraison
Type
Typologie
Prix de vente moyen
Parking
Mobilier
Rentabilité
Durée du bail

Lieu-dit « Grand Plan » - Avenue de la Muzelle- 38860 Mont de Lans
BIC Hôtelier - Résidence secondaire - Résidence principale
Oui, si signature d'un bail commercial
Terrésens
My Second Home (filiale du groupe Terrésens)
1er trimestre 2018
4ème trimestre 2019
39 logements
Du T2 au T4C
299 788 € (prix de l'appartement + mobilier + parking HT)
17 000 € HT
T2 à 10 000 € HT / T2C à 11 500 € HT / T3 à 13 000 € HT / T3C à 14 500 € HT / T32C à 17 500 € HT /
T4 à 16 000 € HT
Sur mesure
9 ans renouvelable



LE HAMEAU DE BARTHÉLÉMY / LA ROSIÈRE

COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE DE TOURISME

NOTRE RESPONSABLE
DE PROGRAMME



Anaïs Mallot : 04 72 14 66 51

Programme
Fiscalité
Récupération TVA sur l'immobilier
Financement HT de l'immobilier
Promotion/Réalisation
Gestionnaire
Date prévisionnelle de livraison
Type
Typologie
Prix de vente moyen
Parking
Mobilier
Rentabilité

Station La Rosière - MONTVALEZAN 73700
BIC Hôtelier
Oui, si signature d'un bail commercial
Non
SCCV Le Hameau de Barthelemy
My Second Home (filiale du groupe Terrésens)
Livrée
23 logements collectifs
Du T3 au T6 triplex
509 000 € HT
10 000 € HT
16 500 € HT
Sur mesure



LES FERMES DU MONT-BLANC / COMBLOUX

COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE DE TOURISME

NOTRE RESPONSABLE
DE PROGRAMME



Leïla Thomas : 04 72 14 66 52

Programme
Fiscalité
Récupération TVA
Financement HT de l'immobilier
Promotion/Réalisation
Gestionnaire
Actabilité
Date prévisionnelle de livraison
Type
Typologie
Prix de vente moyen
Parking
Mobilier
Rentabilité
Durée du bail

Route de Megève - 74920 Combloux
LMNP-LMP - Résidence secondaire
Oui, si signature d'un bail commercial
Oui, si signature d'un bail commercial
Générim
My Second Home (filiale du groupe Terrésens)
Actable
Livrée
61 logements
Du T1 au chalet
550 000 € (prix de l'appartement seul HT)
17 000 € HT
T1 à 7 000 € HT / T2 à 10 000 € HT / T3 à 15 000 € HT / T4 à 20 000 € HT / T5 à 24 000 € HT
Sur mesure
9 ans renouvelables



POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS

N° Vert 0 800 880 880 (appel gratuit depuis un poste fixe)



LE COEUR DES LOGES - TRANCHE 2 / LES MÉNUIRES

RÉSIDENCE DE TOURISME DE PRESTIGE

NOTRE RESPONSABLE DE PROGRAMME

Anaïs Mallot : 04 72 14 66 51



- Programme
- Fiscalité
- Récupération TVA
- Financement HT de l'immobilier
- Promotion/Réalisation
- Gestionnaire
- Actabilité
- Date prévisionnelle de livraison
- Type
- Typologie
- Prix de vente moyen
- Parking
- Mobilier
- Rentabilité
- Durée du bail

Station Les Ménuires 73340 SAINT MARTIN DE BELLEVILLE
LMNP-LMP
Oui, si signature d'un bail commercial
Oui, si signature d'un bail commercial
EIFFAGE IMMOBILIER CENTRE EST
MMV LES MENUIRES
Actable
Livrée
153 appartements (dont 42 appartements dans la tranche 2)
Du T2 au T5C
275 000 € HT (appartement seul HT)
17 000 € HT
T2 à 9000€ HT / T2 cabine et T3 à 11 000€ HT / T3 cabine et T4 à 13 000€ HT / T4 cabine et T5 cabine à 19 000€ HT
Jusqu'à 5,10% HT
9 ans renouvelables



LES CHALETS DES CIMES / LES SAISIES

RÉSIDENCE DE TOURISME

NOTRE RESPONSABLE DE PROGRAMME

Leïla Thomas : 04 72 14 66 52



- Programme
- Fiscalité
- Récupération TVA
- Financement HT de l'immobilier
- Promotion/Réalisation
- Gestionnaire
- Actabilité
- Date prévisionnelle de livraison
- Type
- Typologie
- Prix de vente moyen
- Parking
- Mobilier
- Rentabilité
- Durée du bail

5321 Avenue des Jeux Olympiques 73620 Hauteluce
LMNP-LMP
Oui, si signature d'un bail commercial
Oui, si signature d'un bail commercial
EIFFAGE IMMOBILIER CENTRE EST
MMV
Actable
4ème trimestre 2018
154 appartements en immeuble collectif
Du T2 au T5 cabine
288 000 € HT (appartement seul)
17 000 € HT
T2 à 10 000€ HT / T3 à 12 000€ HT / T4 à 14 000€ HT / T5 à 16 000€ HT
Jusqu'à 4,60% HT
9 ans renouvelables



LES AMÉTHYSTES / VAUJANY

COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE DE TOURISME

NOTRE RESPONSABLE DE PROGRAMME

Anaïs Mallot : 04 72 14 66 51



- Programme
- Fiscalité
- Récupération TVA
- Promotion/Réalisation
- Gestionnaire
- Actabilité
- Date prévisionnelle de livraison
- Type
- Typologie
- Prix de vente moyen
- Rentabilité
- Durée du bail

Route du Rochas - 38114 Vaujany
BIC Hôtelier - Résidence secondaire - Résidence principale
Oui, si signature d'un bail commercial
Rampa Réalisations
My Second Home (filiale du groupe Terrésens)
Actable
Livrée
15 logements
Du T2 cabine au T4
247 094 € (prix de l'appartement + mobilier + parking HT)
Sur mesure
9 ans renouvelables



POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS

N° Vert 0 800 880 880

Collection montagne



AVANT PREMIERE

LA CHAPELLE D'ABONDANCE (74)

LA GIETTAZ (73)

LES GETS (74)

NOTRE DAME DE BELLECOME(73)

PLAGNE MONTALBERT (73)

SERRE CHEVALIER (05)

L'ALPE D'HUEZ (38)

Retrouvez l'actualité du groupe Terrésens et ses futurs programmes sur le blog : www.terresens.com ou sur

- ▲ DES EMPLACEMENTS PREMIUMS :
CENTRE STATION OU AU PIED DES PISTES
- ▲ DES PRESTATIONS HAUT DE GAMME
- ▲ UN SERVICE DE CONCIERGERIE
- ▲ ...



My Second Home

by Terrésens Vacances

Vous êtes plutôt mer ou montagne ?

Découvrez nos offres sur :
www.terresens-msh.com



Une filiale du :

GRUPE
TERR SENS
Construire, Vendre & Gérer

Tél : + 33 4 72 14 66 44
booking@terresens.com

