

TERR SENS

○ Économie | Science | Architecture | Découverte

magazine



○ CONSTRUIRE EN VERT... ET POUR TOUS

LE GROUPE EIFFAGE



TERRÉSENS MAG # 01 - 2,50 €



LUC ALPHAND

« A fond dans la voile »
DÉVELOPPEMENT DURABLE ○ PAGE 16



LAZARD FRÈRES GESTION

Optimisation de l'ISF et de l'IR
PLACEMENT ET FINANCE ○ PAGE 32



VOITURE DE COLLECTION

Eldorado des investisseurs ?
PLACEMENT ET FINANCE ○ PAGE 34

Force de Gravité ou al



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

5, avenue Matignon
75008 Paris
01 42 25 94 19

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

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

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

60, rue Esquemoise
59000 Lille
03 20 06 80 80

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

5 avenue de Contades
49000 Angers
02 41 87 88 59

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

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

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

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

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

traction ?
En tout cas, pas envie
de me lever



TERRÉSENS,

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

SÉNIORS - AFFAIRES - ÉTUDIANTS - TOURISME

1^{ER} OPÉRATEUR GLOBAL EN IMMOBILIER DURABLE ET RESPONSABLE

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

UNE OFFRE IMMOBILIÈRE SÉCURISÉE ET VARIÉE

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

UNE GARANTIE POUR LES GÉNÉRATIONS FUTURES

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

DES OUTILS PERFORMANTS À VOTRE DISPOSITION

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

ÉDITO

CONSTRUIRE AUTREMENT, LÉGUER PLUS QU'UN PATRIMOINE

Géraud Cornillon, Pouvez-vous nous présenter la société Terrésens ?

La société Terrésens a été créée en 2008. Nous sommes un opérateur global dans l'immobilier géré. **Nous opérons pour le compte de gestionnaires avec lesquels nous sommes associés et au service des promoteurs, pour la réalisation de résidences de tourisme, résidences d'affaires, résidences étudiantes et résidences seniors.**

Une maîtrise d'œuvre globale et une véritable expertise en qualité environnementale qui permettent de relever un double défi : valoriser le patrimoine de nos clients tout en préservant les intérêts et le bien-être des générations futures.

Vous avez donc plusieurs cordes à votre arc, plusieurs métiers ?

Effectivement.

Prospection foncière, ingénierie verte, conception, étude de marché, obtention de permis de construire, financement et choix des partenaires, commercialisation, gestion et exploitation : nos équipes peuvent intervenir sur chaque étape de la réalisation d'une résidence, sur l'ensemble ou une partie uniquement.

Expert de l'investissement immobilier locatif dans le domaine des résidences services, Terrésens propose, au-delà du conseil immobilier, des solutions performantes en matière de défiscalisation et d'investissement patrimonial.

Pour conclure nous sommes au service des promoteurs immobiliers en leur proposant une solution globale...

Pourquoi avez-vous décidé de créer le magazine Terrésens ?

Responsable d'entreprise, je suis persuadé que s'investir dans le développement durable est essentiel pour nous et les générations à venir. Nous avons tous une responsabilité au quotidien, dans notre vie personnelle et professionnelle pour diminuer l'impact de nos gestes sur l'environnement.

Je ne souhaitais pas uniquement parler de nos résidences et de nos métiers dans ce magazine mais plutôt transmettre la philosophie de Terrésens à travers des sujets divers et variés. De l'économie à la finance, en passant -tout de même!- par l'architecture et l'immobilier, nous avons privilégié les sujets pointus d'une ligne éditoriale... durable.



Géraud Cornillon
Président de Terrésens

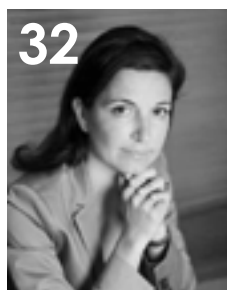
SOMMAIRE



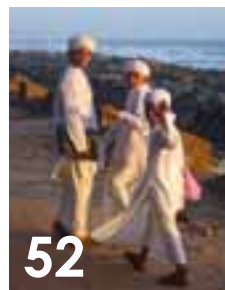
10



14



32



52



66



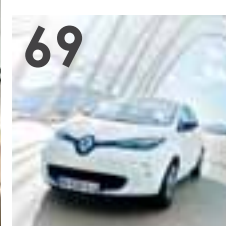
16



22



28



69

08 DÉVELOPPEMENT DURABLE

- 08 Profession : éco-créditeur de valeur ajoutée.
- 10 Construire en vert et pour tous.
- 13 Sous l'impulsion de l'ADEME, l'écologie gagne du terrain.
- 14 Sur la piste de l'or vert et blanc aux Menuires.
- 16 Luc Alphand « A fond dans la voile ».

18 ARCHITECTURE ET DESIGN

- 18 L'Architecture, « art du compromis ».
- 22 Vin et architecture, mariage au sommet.
- 26 Ligne Roset, grandeur nature.
- 28 Le Design Animé de FairSens.
- 30 Schola Domus : la success story.

32 PLACEMENT ET FINANCE

- 32 Les stratégies d'optimisation de l'ISF et de l'IR.
- 34 La voiture de collection nouvel eldorado des investisseurs ?
- 37 Le vin, un placement comme un autre ?
- 38 Investir dans le vin une tendance à suivre ?
- 40 La Financière Finapierre.
- 44 Quatre questions à Axel Laroza.
- 46 Selfepargne fuit la politique de l'autruche.
- 48 SR Conseil au service des investisseurs.

50 FISCALITÉ ET DROIT

- 50 Passez chez le Notaire...

52 ÉVASION

- 52 Arvel : tour de planète solidaire
- 54 Continents Insolites : embarquement immédiat...

58 NEWS

68 AUTOMOBILE

- 68 BMW i quand l'électricité rencontre l'intelligence.
- 69 Renault ZOé : Adoptez la zen attitude !

70 PROGRAMMES TERRÉSENS

- 70 Le Palatino : Résidence Etudiante à Paris 13^{ème}.
- 72 L'Etoile des Cimes : Tourisme 4* à Sainte Foy Tarentaise.
- 74 Le Clos Beaubourg : Croissy Beaubourg ; résidence sénior.
- 76 Le Centaure : Belle Plagne ; résidence de tourisme 4*.
- 77 Pont du Gard : Tourisme et affaires à Remoulins.
- 78 Bassin à Flot : Résidence étudiante à Bordeaux.
- 79 Les Bastides : Villas de prestige à Saint-Tropez.
- 80 Les balcons de la chapelle : Chalets à Méribel.



TERRÉSENS magazine # 01
ÉTÉ 2013
Édition semestrielle

TERRÉSENS
5 place Edgar Quinet
69006 Lyon

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

Géraud Comillon
Président
Caroline Mazziotta
Responsable Marketing/Comm

Rédactrice en Chef
Jocelyne Vidal

Journalistes
Christelle Granja, Sophie
Guivarc'h, Igor Bietry

Éditeur
Editions Andrea
33B rue de la République
69002 Lyon
Tél : +33 (0)4 72 77 86 18
F. Mirabel + 33 (0)6 22 28 93 21

Conception Graphique
Studio MOG DESIGN
Tél : + 33 (0)9 72 19 00 93
www.mog-design.com

Diffusion
10.000 exemplaires.
Envoyé nominativement aux
CGP, promoteurs, banques,
établissements financiers,
institutionnels... (7000 ex)
Distribution sélective, bureaux
de presse (3000 ex).

Remerciements

Nous remercions très sincèrement les annonceurs qui nous ont fait confiance pour le Numéro 1 de Terrésens Magazine. Un grand merci également à tous ceux qui de près ou de loin, nous ont accompagnés dans l'aventure du premier magazine à explorer les mille facettes du développement durable.



Les Menuires, les grands espaces des 3 Vallées

Crédit photo : P. Lebeau

PROFESSION ÉCO-CRÉATEUR DE VALEUR AJOUTÉE

Un regard panoramique sur le bâtiment vert, c'est l'originalité et la force d'Idéal Environnement. Rencontre avec Romain Taubes, responsable Développement Durable

propos recueillis par Jocelyne Vidal



Romain TAUBES

Parlons du rôle d'Idéal Environnement

« Ce bureau d'études a été créé en 2009 au sein de Terrésens qui avait besoin d'ingénieurs environnementaux pour développer des programmes dans le secteur de l'immobilier géré, durable et responsable. Par la suite, d'autres clients sont venus profiter de notre expérience en la matière. »

Quelles sont vos missions ?

« Accompagner les professionnels de la construction et de l'exploitation vers l'obtention de labels écologiques garants de leur engagement en faveur de l'environnement, voilà la mission d'Idéal Environnement. Cette expertise en qualité environnementale est particulièrement recherchée par les gérants de groupes hôteliers, résidences de tourisme, résidences étudiantes et seniors. »

Nous intervenons directement auprès du promoteur pour qu'il intègre les exigences environnementales en amont de son programme. Nous l'aidons à tirer du site choisi un maximum d'atouts pour valoriser, faire progresser ses investissements en fonction d'un cahier des charges très précis. Des premiers diagnostics au suivi de la démarche, nous assurons un accompagnement complet, en veillant plusieurs années durant, à la qualité de l'exploitation. »

Comment se repérer dans la jungle des labels ?

« Depuis janvier 2013, le bâtiment est soumis à une nouvelle réglementation thermique imposant un seuil de consommation énergétique de 50 kWh/m²/an, alors qu'avant bien des constructions passaient à travers les mailles du filet. De nouveaux labels label HPE, THPE et BEPOS⁽¹⁾ en cours de mise en place impliquent d'autres niveaux de performances énergétiques : une réduction supplémentaire de 10% de la consommation d'énergie primaire pour le label HPE (Haute Performance Energétique), de 20% pour le THPE (Très Haute Performance Energétique) sont envisagés. Quant au BEPOS, il vise à atteindre le bâtiment à énergie positive. »

Certes, ces labels n'ont pas encore été finalisés et l'on ne sait pas encore sur quelle défiscalisation ils vont s'appuyer, mais ceux qui ont des projets de constructions dans leurs cartons ont aujourd'hui tout intérêt à veiller à ce qu'ils respectent une consommation énergétique inférieure aux seuils réglementaires. »

(1) HPE : Haute Performance Energétique.
THPE : Très Haute Performance Energétique.
BEPOS : Bâtiment à Énergie Positive.



Projet Cannes-Mandelieu

Outre les économies d'énergie, quelles sont les vertus des labels ?

« En dehors des économies de charges, les professionnels de la construction et du tourisme retirent d'une labellisation, une amélioration de leur image, la fédération de leurs équipes et une optimisation de leurs taux de remplissage. Nous les accompagnons donc activement dans leur démarche pour l'obtention de l'Ecolabel européen, un label très haut de gamme pour les hôteliers, désireux de mettre en avant le sérieux de leur démarche environnementale.

Appliqué aux hôtels 4 et 5 Etoiles, le label Earth-Check, le plus haut de la gamme touristique, certifie d'un engagement durable. Alors que le label Clef Verte, à la couverture européenne, comme l'Ecolabel, a plutôt été conçu pour des hébergements d'entrée de gamme. Quant à la certification ISO 14001, elle ne s'applique pas seulement au tourisme, mais labellise un système de management environnemental reconnu dans le monde entier. »



Les Mélèzes - Les Arcs 2000

Mais tout cela a un coût...

Que répondez-vous à ceux qui trouvent l'éco-construction trop chère ?

« J'ai choisi ce métier par conviction. La prise de conscience de l'énorme consommation énergétique des bâtiments construits hier à tour de bras, nous révèle les dangers énergivores de la réflexion à court terme : des dépenses énergétiques et de maintenance de l'ordre de 6000€ par an pour une maison achetée 120 000€.

La raréfaction des ressources énergétiques nous oblige à raisonner à long terme, à envisager le coût global d'une maison en additionnant le coût de construction avec les coûts d'exploitation sur la durée de vie de trente ans en moyenne d'un bâtiment. On s'aperçoit alors que le surcoût, évalué de 5,5 à 10% par le Ministère du Développement Durable, pour une construction de type RT2012 par rapport à la RT2005, est généralement épongé au bout de sept à dix ans. Les économies sont assurées ensuite aux propriétaires qui auront osé franchir ce pas nécessaire. »

De quels chantiers verts êtes-vous le plus fier ?

« Un de mes plus gros chantiers a été celui des Mélèzes à Arc 2000. Cet hôtel de deux cents chambres construit dans les années 80 avait tout d'une passoire énergétique. En six mois de travail intensif avec la direction, nous avons réuni les critères de l'obtention de l'Ecolabel européen en 2012, avec à la clé, une économie de 22% sur la facture énergétique et de 17% sur la consommation d'eau.

Aux Arcs, comme à Cannes-Mandelieu où nous avons accompagné la démarche vers l'écolabel européen d'une résidence de tourisme MMV, 2ème opérateur hôtelier des Alpes françaises, nous avons créé des outils précieux pour les hôteliers. Cette vision globale sur le bâtiment vert explique nos relations privilégiées avec l'Afnor, la CCI de Savoie, l'UMIH et la FAGIHT⁽²⁾, syndicats hôteliers des Alpes. »

(2) UMIH : Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie.
FAGIHT : Fédération Autonome Générale de l'Industrie Hôtelière.

CONSTRUIRE EN VERT ET POUR TOUS

Du Palais des Festivals de Cannes à la Zac Presqu'île de Grenoble, Eiffage pose les premières pierres des villes durables post-carbone. Visite de chantiers avec Maxime Pain.

par Jocelyne Vidal

A peine le Viaduc de Millau vient-il de voir passer sa 28 millionième voiture que le groupe Eiffage décroche la palme de la restructuration du Palais des Festivals de Cannes. Si des réalisations de référence ont bâti la notoriété du 3ème groupe français et 5ème leader européen du BTP et des concessions, son engagement pour l'environnement et la sauvegarde de la biodiversité sont la pierre angulaire de ses 30 000 chantiers.

« Eiffage ne cherche pas seulement à orienter sa recherche et développement vers de nouveaux modes ou procédés de construction moins émetteurs de gaz à effet de serre, mais il s'attache à avoir une approche réellement globale d'un développement urbain durable », précise Maxime Pain, responsable du pôle de Déploiement du Développement Durable dans les cœurs de métier du groupe.

Phosphore : la R&D grandeur nature

Le fer de lance de cette stratégie globale a été la création en 2007 de Phosphore, laboratoire de recherche et de prospective en développement urbain durable du groupe Eiffage. Un laboratoire où des ingénieurs et techniciens représentant toutes les branches du groupe – construction, travaux publics, énergie, branche métal et concessions – travaillent aux côtés d'experts de la ville, du climat et des sciences sociales.

Fort de trois ans d'expérience à Marseille et Strasbourg, où les équipes d'Eiffage ont mené, dans le cadre de Phosphore, une réflexion grandeur nature sur les défis engendrés par les conséquences du réchauffement climatique et sur des solutions appropriées pour s'y préparer, Maxime Pain est aujourd'hui spécialisé dans le déploiement d'innovations dans les appels d'offres liés au bâtiment terre.

Des campus universitaire à l'extension d'aéroports, en passant par les hôpitaux, les gares et même les prisons, Maxime Pain répond à tous les appels d'offres. « Importants et complexes, ces appels d'offres sont associés à des concours de promoteurs, d'aménageurs, à des partenariats public privé, mais aussi à la démarche Ecocité. Laquelle incite les communes à développer des projets innovants accompagnés par le Ministère de l'Ecologie, en coordination avec la Caisse des Dépôts et l'ADEME. Les communes qui ont déposé leur candidature, sont ensuite sélectionnées par concours et doivent mettre en œuvre un projet labellisé Ecocité. »





Le référentiel Haute Qualité de Vie®

Après avoir promis la mutualisation énergétique, l'évolutivité de l'habitat qui feront de leurs communes des vitrines du développement durable, les maires interpellent les aménageurs d'une SEM (Société d'Economie Mixte) qui elle-même se tourne vers des constructeurs, poursuit Maxime Pain. Ainsi les compétences R&D en développement urbain durable déployées depuis cinq ans par Phosphore, ont-elles mené à l'application du référentiel Haute Qualité de Vie dans la conception de la Zac Presqu'Ile de Grenoble.

Sous l'impulsion de Phosphore, le référentiel Haute Qualité de Vie intègre en effet les plus hauts standards du développement durable. Son approche systémique de la conception de projets urbains l'amène à traiter toutes les dimensions constitutives de la ville durable : respect des spécificités locales, sobriété et gestion raisonnée des flux en matière d'énergie, de gestion des mobilités, de l'eau et des déchets, prévention et maîtrise des risques.



Immeuble Cambridge © cabinets Barthélémy & Macary

Des logements aux pièces amovibles

C'est ainsi qu'en décembre 2011, Eiffage Immobilier Centre Est a remporté la première opération immobilière élaborée suivant la méthode du référentiel Haute Qualité de Vie. Situé sur la Zac de la Presqu'île à Grenoble, le projet englobe 140 logements, 344m² d'activités, 210m² de locaux partagés et une crèche de 304m². « *Au-delà de leurs performances énergétiques exemplaires, avec une consommation inférieure de 30% aux exigences des BBC, tous les logements concrétisent les principes d'évolutivité développés au sein du laboratoire Phosphore* », explique Maxime Pain.

Disposés de telle sorte que l'on puisse leur adjoindre ou rétrocéder une pièce « amovible », ces logements répondent en effet à tous les besoins de familles confrontées au divorce, au vieillissement, à l'obligation de travailler à domicile ou de louer une pièce de leur appartement pour se constituer un complément de revenu. Directement accessible par les parties communes, la pièce indépendante de leur logement peut aussi permettre aux personnes âgées d'accueillir un étudiant ou une aide à domicile.

La première chaire d'entreprise sur la biodiversité

Gage de mixité sociale et de solidarité intergénérationnelle, cette évolutivité s'accompagne d'autres dispositions : le recours au bois dans l'isolation, l'intégration de cuisines et salles de bain à haute performance énergétique d'HVA Concept, marque d'Eiffage Construction. Ajoutez l'installation d'un système d'éclairage intérieur et extérieur à LED nouvelle génération pour « *faire de cette opération une première pierre posée par Eiffage pour la construction de la ville durable post-carbone.* »

Acteur écosystémique⁽¹⁾ et responsable, Eiffage a pour préoccupation majeure, la réduction de l'empreinte écologique. Le plan d'engagement du groupe au titre de la Stratégie Nationale pour la Biodiversité, lui a d'ailleurs valu en décembre dernier, la reconnaissance officielle du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie.

Aux chartes fondatrices relatives au positionnement d'Eiffage en matière de Développement Durable et de Biodiversité, s'ajoutent des chartes d'entreprises. L'une d'elles a permis au groupe de créer en 2010 à l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne la première chaire d'entreprise⁽²⁾ spécialisée, sur les questions de biodiversité associées aux grands projets d'infrastructures. Le succès de cet enseignement, sanctionné par un diplôme universitaire de niveau Master a fait doubler en un an le nombre des étudiants et multiplié les colloques scientifiques et publications, tel L'Atlas de la biodiversité dans l'espace francophone.

(1) Un acteur écosystémique applique une méthode de gestion où les terres, l'eau et les ressources vivantes sont intégrées pour favoriser la conservation et l'utilisation durable et soutenable des ressources naturelles, afin de respecter les interactions dans les écosystèmes dont dépend l'être humain.

(2) Une chaire d'entreprise établit un partenariat entre une Université et une entreprise pour développer l'enseignement et la recherche dans des domaines précis.

Eiffage en bref

Eiffage réalise grâce à ses 70 000 collaborateurs, un chiffre d'affaires de 14 milliards d'euros, en progression de 2,2% en 2012, sur ses chantiers en France, en Europe et dans le monde, et de 2 milliards d'euros dans ses concessions et partenariats public - privé. Les expertises réunies de la construction, des travaux publics, de l'énergie et du métal, notamment dans le cadre de concessions et de partenariats public-privé, ont fait d'Eiffage l'auteur de nombreux ouvrages de référence.

Le viaduc de Millau, l'autoroute A65 Pau-Langon, la ligne à grande vitesse Perpignan-Figueras, le Grand Stade de Lille Métropole illustrent entre autres réalisations, la synergie entre les divers métiers du groupe.



Immeuble Cambridge © cabinets Barthélemy & Macary



Palais des Festivals © Archidev

SOUS L'IMPULSION DE L'ADEME L'ÉCOLOGIE GAGNE DU TERRAIN

Participer à la mise en oeuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable, telle est la mission de l'ADEME⁽¹⁾

par Jocelyne Vidal

Placé sous la tutelle conjointe des ministères en charge de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie et de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, cet établissement public intervient dans tous les secteurs qui ont trait à l'environnement : déchets, sols pollués et friches, énergie et climat, air et bruit, actions transversales relatives à la production, à la consommation, en territoires urbains et durables.



Bâtiment HQE

Lycée de Villard Bonnot, Bois matériau, Isère, Région Rhône-Alpes, Education nationale. Architecte D Mollard, 2004. Photo © Olivier SEBART / ADEME.

Dans le secteur de la construction, l'ADEME réalise régulièrement des études sur l'état du parc immobilier français, le nombre de logements labellisés BBC, la consommation énergétique moyenne des habitations etc... Si elle joue surtout un rôle de conseil pour orienter les choix des acteurs socio-économiques, l'ADEME émet aussi des recommandations sur lesquelles peuvent s'appuyer des lois ou des directives gouvernementales, telle la Loi Duflot, précise Romain Taubes.

Rappelons que la nouvelle loi Duflot en faveur du logement social permet un taux de réduction d'impôt de 18% du prix d'un logement dans la limite de 300 000€. Étalé équitablement sur neuf ans, cet avantage ne concerne que les logements construits dans les plus grandes villes de France (celles dont la population dépasse les 250 000 habitants, classées dans les zones A, A bis et B1). Sachons aussi que le loyer sera plafonné à 80% du prix du marché dans des lo-

gements qui devront respecter la norme énergétique RT2012 ou BBC 2005 pour bénéficier de la loi Duflot.



Bergerie solaire Crouzet

Laparrouquial (81640). Installateur SUNNCO GC. 376 modules photovoltaïques monocristallins sur une surface de 546 m². Puissance installée : 65,8 Kwc. Claude Marty avec son troupeau de brebis devant le toit photovoltaïque de la Bergerie. Région Midi-Pyrénées. Juillet 2009. Photo © Christian WEISS / ADEME

Ajoutez le fait qu'un bonus de COS⁽²⁾ de 20 à 30% s'applique aux constructions respectant les nouvelles réglementations RT2012, pour démontrer que l'écologie, décidément, ne cesse de gagner du terrain.



Les jardins d'Harmonia

Région Languedoc Roussillon Pyrénées Orientales 66 Saint Cyprien 2006. Lotissement de 162 logements collectifs et 58 villas HQE. Première fois qu'un promoteur construit directement avec des capteurs solaires raccordés au réseau. Habitat individuel avec capteurs solaires thermiques [énergie solaire - ENR - énergies renouvelables]. Photo © Olivier SEBART / ADEME.

(1) Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie.

(2) Coefficient d'Occupation des Sols.



Skiers aux Ménuires © Philippe ROYER

SUR LA PISTE DE L'OR VERT ET BLANC AUX MENUIRES

Le sens de l'équilibre entre la qualité environnementale et la réussite économique font de la station des 3 Vallées une pépite du développement durable.

par Jocelyne Vidal

« Quant on parle d'environnement, je pense surtout au développement durable », déclare Pascal Abry, directeur général de la SEVABEL, Société d'Exploitation de la Vallée de Belleval rattachée à la Compagnie des Alpes. Pépite des Trois Vallées, le plus grand domaine skiable au monde avec 300km de pistes et 66 remontées mécaniques, Les Ménuires se sont engagées dès l'année 2000, dans une démarche qualité.

Comme chaque société de la Compagnie des Alpes qui détient aussi les stations de Val d'Isère, Tignes, Les Arcs, La Plagne, Méribel, Serre-Chevalier, les Deux Alpes et Flaine-Samoëns, Les Ménuires ont rempli, en 2000, les exigences de la norme ISO9001⁽¹⁾ qui validait la traçabilité des activités d'entretien et d'exploitation de 34 remontées mécaniques. A majorité téléportées, elles assurent un débit de 60 997 skieurs par heure sur 164 hectares de pistes.



Pascal ABRY, DG de la SEVABEL

(1) La norme ISO 9001 est devenue la référence internationale des exigences en matière de management de la qualité dans les relations interentreprises.



Randonneurs aux Ménuires

Priorité à l'environnement et à la sécurité

« Le milieu naturellement vivant de la neige suscite une forte sensibilité aux démarches environnementales », précise Pascal Abry, avant de mettre l'accent sur l'obligation de résultats de la SEVABEL, qui transporte 15 millions de personnes par an. On ne sera donc pas étonné que la norme QSE (Qualité Sécurité Environnement) certifiée en 2008 les efforts déployés par Les Menuires pour la sécurité des touristes et des 251 employés (dont 175 saisonniers) qui font tourner la station en pleine activité hivernale.

Validé par la norme ISO14001⁽¹⁾, un management durable et garant de la pérennité de l'entreprise, souligne Pascal Abry, a permis aux Menuires de bénéficier d'une amélioration continue de la performance environnementale par la maîtrise des impacts liés à l'activité de la SEVABEL. « Tous les travaux sont réalisés dans les règles de l'art, avec des études d'impact, » poursuit le directeur général de la Société d'Exploitation de Belleville. « Nous dévions le tracé de la nouvelle piste d'un site où poussent des fleurs protégées, réparons soigneusement les sols qui pourraient être abîmés par les traces de passage de dames pour lesquelles ne sont utilisées que des huiles biologiques. » Le même souci de prévention de la pollution explique la présence de bacs de rétention sous les réducteurs des remontées mécaniques.

100% d'électricité verte

La préservation de l'eau est aussi un axe prioritaire de la politique environnementale déployée en relation étroite avec la Commune des Menuires, via son Schéma Directeur d'utilisation de l'eau : « Tout en participant à la préservation du biotope des ruisseaux de la station, nous avons réalisé en altitude, des retenues d'eau de fonte des neiges, l'eau est stockée l'hiver pour fournir une partie des 470 000m³ nécessaires à la production de neige de culture projetée par nos enneigeurs. Lesquels fournissent aujourd'hui autant de neige que par le passé, en consommant beaucoup moins d'air et d'eau. »

Résultat de ses actions de gestion de pilotage de la consommation énergétique, la SEVABEL a singulièrement réduit sa consommation de kilowatt - heure en appliquant ses bonnes résolutions aux appels d'offres. Fières d'acheter 100 % d'électricité verte, Les Menuires peaufinent leur bilan carbone. La mise en place du co-voiturage et la multiplication des navettes entre la vallée et la station accompagnent une campagne de sensibilisation aux transports doux. Un nouveau pas vers le principe de Responsabilité Sociale et Environnemental qui pourrait avoir emprunté aux Menuires une philosophie de « l'équilibre entre la qualité de la vie et les facteurs clés de la réussite dans un espace naturellement exceptionnel. »

(1) La certification ISO14001 est délivrée aux entreprises qui ont mis en place un système de management environnemental qui gère dans sa globalité leurs activités, produits et services.

LUC ALPHAND

« A FOND DANS LA VOILE »

« Je viens de réaliser qu'en un an, j'ai passé trente-sept jours chez moi ... » murmure Luc Alphand. L'éloignement du cocon familial de « Serre-Che » génère plus de sueurs froides que les nouvelles batailles contre les éléments, promises au triple vainqueur de la Coupe du Monde de ski.

Propos recueillis par Jocelyne Vidal



A la veille du convoyage du 60 pieds Actual, de La Trinité-sur-Mer à Valence, en Espagne où il prend le départ le 8 juin, de la « Route des Princes », un tour d'Europe en équipage, Luc Alphand se montre aussi disponible qu'affable. Même s'il a la vague à l'âme...

Après avoir collectionné les titres à ski et en sport automobile en remportant le Paris-Dakar en 2006, quels seront vos prochains défis sportifs ?

« Ils auront trait à la navigation. J'attaque cette année ma troisième saison après l'Hydroptère l'an dernier, la Transat Jacques Vabre il y a deux ans. Après l'accident de moto qui a failli me rendre tétraplégique, je n'imaginais pas arrêter le sport. Il me fallait trouver un moyen d'en refaire, d'être dehors et de me remettre au pied du mur. Depuis, sept mois par an, je suis à fond dans la voile. Je me prépare à un tour d'Europe en trimaran, j'essaierai aussi la transat Jacques Vabre en double cette année. Et puis avec un copain skieur, le chamoniard Aurélien Ducroz, champion du monde de freeride, nous montons un projet qui va l'amener jusqu'au départ du Vendée Globe 2016. »

Peut-on défier l'océan de la même façon que la montagne ?

« Dans les deux cas, on se bat contre les éléments et c'est comme une expédition en Himalaya. Il faut faire des choix en fonction des lieux, de sa forme physique et du matériel, skis ou bateau. Il faut y aller en serrant les dents, faire preuve d'une vraie humilité par rapport à ces milieux finalement assez proches. »

Si vous deviez vous consacrer à un seul et unique sport ?

« Je resterais fidèle à mes racines le ski, un sport que je pratique l'hiver dès que j'en ai la possibilité, entre le Dakar et les Championnats du Monde de ski. C'est un sport très physique que je pratiquerai tant que je le pourrai, même si je suis attiré par toutes les disciplines sportives qui m'imposent de nouveaux challenges. »



Luc ALPHAND © Agence Zoom

Quel regard vous font porter vos origines briançonnaises sur l'évolution de l'immobilier en montagne ?

« Cela va dans le bon sens. Je trouve que les nouveaux programmes immobiliers essaient de garder une identité alpine. Moi qui suis né en 1965, durant ces années où l'on a multiplié la construction de barres en béton, j'ai pu voir à quel point ont mal vieilli ces immeubles mal intégrés dans le paysage. A moins qu'il n'y ait eu de vraies options de modernité comme c'est le cas à Flaine.

Les stations des Pyrénées, comme celles d'Autriche et de Suisse ont su, elles, rester authentiques. Heureusement, il y a aujourd'hui en France une prise de conscience qui favorise l'utilisation de la pierre et du bois dans des constructions respectueuses des traditions des Alpes du Nord et du Sud. Un bel habillage de pierre embellit des maisons aux toits de lauzes à Val d'Isère. Les toits en bardeaux de mélèze refont leur apparition dans les Hautes Alpes. Mais il est dommage que les politiques n'aient pas fait preuve plus tôt, de la même vigilance. Cela aurait évité à de nombreux chalets d'être couverts de toits de tôles aujourd'hui rouillées. »

Quelle serait à vos yeux la station idéale ?

« Des résidences de deux à trois étages avec de belles pentes de toits seraient regroupées dans le centre de la station accessible skis aux pieds, avec des remontées mécaniques et un niveau de damage ultra modernes. De grands parkings permettraient de se balader, de faire du shopping dans un centre proche des habitations et doté d'un spa, c'est devenu une vraie demande en montagne. La fermeté sur les exigences du POS et du cahier des charges donnerait toute sa cohérence à une station conçue dans l'esprit de ses voisines autrichiennes, suisses ou pyrénéennes, telle Saint-Lary. »

Parlons maintenant de vos meilleurs souvenirs de commentateur sportif...

« Mon plus grand plaisir, depuis quinze ans maintenant, c'est de commenter la victoire des autres : Jean-Luc Crétier, champion olympique de descente aux JO de Nagano, Antoine Dénériaz, champion olympique de descente à Turin, Régine Cavagnoud, championne du monde de super G à Sankt Anton. Voir gagner des copains, j'adore. »

Quels sont vos livres de chevet ?

« Un gros pavé sur la Météo Marine et un livre sur la stratégie de course à la voile. »

Y a-t-il un rêve d'enfance que vous n'auriez pas encore réalisé ?

« Il y en a même deux : un tour du monde en double à la voile et un premier 8000 ! »



L'ARCHITECTURE « ART DU COMPROMIS »



L'architecte Philippe Veteau évoque les mutations d' « un métier de service mis par certains au service de leur ego. »

propos recueillis par Jocelyne Vidal



Projet IsoStéo Lyon, ville d'Ecully (69).

Comment devient-on architecte ?

« Dès l'âge de 14 ans, j'ai été frappé par le côté chef d'orchestre du métier de mon père, architecte à Agen. Cette capacité d'organisation, du début à la fin d'un chantier m'a tout de suite intéressé. J'ai donc commencé mes études à Bordeaux où j'ai pu faire le constat que l'architecture était mal enseignée en France. L'impression pénible que tout était fait pour nous casser m'a incité à intégrer l'Ecole Saint-Luc de Tournai en Belgique. J'ai eu la chance d'atterrir dans une école qui avait un projet pédagogique, avec des professeurs architectes de métier et très proches des étudiants. En deux jours et demi d'atelier par semaine, au lieu d'une demi-journée en France, ils avaient l'art de nous mettre le pied à l'étrier. »





Résidence de Tourisme 4 étoiles, ville d'Ondres (40)

Artiste, homme de compromis, tailleur sur mesure... Quelle image colle le plus à la manière dont vous vivez votre métier ?

« L'aspect fondamental de notre métier est de savoir concevoir toutes formes de bâtiments. J'ai surtout construit des résidences de tourisme et des établissements de santé, mais on peut me demander demain de construire un opéra ou un stade, ce qui me fera collectionner les visites réelles et virtuelles sur Internet et me plongera dans la lecture d'ouvrages spécialisés. Je n'admets pas que l'on considère le manque d'expérience comme un obstacle à la compétence. Pour ma part, en réalisant ma première maison de retraite en 1991, à Marcoussis, en région parisienne, j'ai été à l'origine d'une « première » technologique : le couplage du réseau de téléphones portables de l'établissement avec le système électronique de surveillance médicale des personnes dans leurs chambres. »

La pratique de mon métier, dites-vous, « est la seule chose qui me fasse tenir le coup » ?

« A l'heure où 90% des maisons individuelles construites en France, le sont sans architecte, nous devons faire un grand écart perpétuel entre les mentalités, fort différentes, des marchés privés et publics. Les maîtres d'ouvrages privés sont le plus souvent des décideurs responsables, compétents. Les marchés publics eux, se retrouvent sous l'influence de politiques désireux de laisser leur empreinte dans l'urbanisme local. Comme beaucoup d'architectes rêvent de devenir les nouveaux Norman Foster ou Richard Niemeyer, tous les moyens sont bons pour nourrir ces ambitions. A titre d'exemple, les chiffres délirants du Musée des Confluences à Lyon, au coût passé de 70M€ en 1999 à 267M€ cette année, donnent la pénible impression que l'on joue avec l'argent des contribuables. »

Quelles ont été vos réalisations les plus marquantes ?

« Depuis 1993, mon agence travaille pour des maîtres d'ouvrages privés dans 26 départements, au gré de l'obtention des autorisations de construction de bâtiments de santé ou de résidences touristiques. La réalisation la plus marquante a été pour moi celle d'une résidence de tourisme sur la Côte d'Azur, au bord du golfe de Mandelieu. Un projet compliqué, vu la présence d'un terrain inondable et d'un aéroport privé qui nous obligeait à construire assez bas. L'occasion de réaliser que chaque chantier est une mère porteuse. Une fois que le bébé est né, il ne nous appartient plus mais sa visibilité fait de nous, architectes et maîtres d'ouvrage, des acteurs dans la cité. C'est une belle aventure humaine. »



Projet Médisanté, ville d'Aoste (38).

Comment vivez-vous le défi de la transition énergétique ?

« Quand j'ai débuté en 1985, l'architecte avait un pouvoir de prescription des matériaux. Aujourd'hui, on ne fait plus rien sans les bureaux d'études des thermiciens qui nous donnent la composition des murs, des sols et des vitrages isolants. Cela correspond bien sûr à la nécessité de consommer moins d'énergie. Mais ces décisions sont un peu brusques et les réglementations thermiques parfois un peu raides, surtout quand il s'agit de nous faire consommer du gaz russe au lieu du nucléaire français. »

Mais le bâtiment va devoir concentrer plus de 60% des économies d'énergie à réaliser entre 2010 et 2030...

« Cela nous rappelle que construire c'est cultiver l'art du compromis. Un peu comme une voiture, un immeuble réussi présente le meilleur rapport esthétique, prix, options et performances énergétiques. L'architecture est un métier de service. L'une de mes plus belles satisfactions, c'est la réflexion d'une pensionnaire d'une maison de retraite qui me confie : « je suis bien ici. » Mais, quelles que soient les contraintes, l'architecture apporte aussi la même jubilation devant la page blanche que celle ressentie par un écrivain, un sculpteur ou un guitariste qui transcrit sur le papier d'une partition, un solo époustoufflant qui marquera l'histoire de la musique. »

Philippe VETEAU
Architecte

3 allée Monthus Bas
47510 FOULAYRONNES

Tél. : 05 53 47 21 78
Fax : 05 53 47 49 52

www.philippe-veteau.com



TOUTELA3D.com

Notre métier :
***réaliser tous les supports de
communication des promoteurs***

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

**Nos conseils en communication immobilière
+ notre expertise 3D
= une pré-commercialisation réussie !**

Quelques références :

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

Contactez-nous !

04 27 02 13 22

TOUTELA3D.com

139 rue Vendôme 69006 LYON
RCS LYON 499 114 783



VIN ET ARCHITECTURE

MARIAGE AU SOMMET

Si l'origine de l'appellation d'un vin fait presque toujours référence à une architecture, ce n'est pas qu'affaire de coïncidence... Mais plutôt la marque d'un hommage au lien invisible qui lie un vignoble à son chai, lieu de sa métamorphose. Aujourd'hui, alors que l'œnologie accorde une place très importante au travail en laboratoire et que la compétition mondiale pousse chaque producteur à cultiver sa « marque », l'architecture est devenue un enjeu majeur du succès des grand crus. Innover avec radicalisme ou valoriser son héritage : les vignerons font leur choix.

par Christelle Granja



Les nouveaux chais du Château Cheval Blanc, signés de l'architecte Christian de Portzamparc - photo © G.Uféras

Des stars de l'architecture en renfort : coup de jeune dans le Bordelais

La compétition est rude aux pays des crus bordelais ! De quoi inciter les plus grands chais à de nouveaux investissements dans la pierre, afin d'accroître le prestige de leur marque et profiter de l'actuel engouement pour le tourisme viticole... Jean Nouvel, Christian de Portzamparc ou Mario Botta : les architectes contemporains les plus réputés sont sollicités. Comme toutes les grandes marques, les crus de prestige se doivent de cultiver... leur image.

Au Château La Dominique, un grand chantier a été ouvert l'an passé. Objectif : terminer les travaux pour les vendanges du millésime 2013. Son propriétaire, Yannick Evenou, a fait appel au célèbre architecte Jean Nouvel. Ce dernier a conçu un projet moderne et monumental. Ses points forts : un large toit-terrasse panoramique de 450m² et un nouveau cuvier high tech de 600m². L'extérieur sera habillé de plaques de métal réfléchissantes rouges, créant un effet de miroir futuriste, inspiré de la création de l'artiste britannique Anish Kapoor. Un dépoussiérage en règle du Château La Dominique !



Vue d'intérieur, chai du Château Cheval Blanc
Photo © F.Poincet



Château Faugères



Château Sales - Salle de dégustation

Mais si l'esthétique est une composante centrale du projet, les préoccupations techniques et écologiques ne sont pas négligées. Les cuves (une pour chaque parcelle) seront isolées d'une double peau thermo-régulée, de capacité variable : des conditions optimales qui sonnent comme la promesse d'une production haut-de-gamme. Le bâtiment, notamment doté de panneaux photovoltaïques, est le premier du genre à obtenir la certification «HQE» (Haute Qualité Environnementale) dans la région. De quoi placer le château La Dominique à la pointe de l'utilisation d'énergies vertes...

A peine quelque cent mètres plus loin, au Château Cheval Blanc, grand cru classé, c'est un autre lauréat du prestigieux prix Pritzker, Christian de Portzampac, qui a mis la main à la pâte. Il a transformé le bâtiment jusque là banal en un vaisseau avant-gardiste aux lignes courbes, fait de béton blanc, de verre et de bois exotique. Le toit, planté de végétaux (tout comme les murs), ouvert à la promenade, surplombe la plaine de Saint-Emilion.

Difficile de ne pas s'arrêter sur un autre repère fort du Bordelais : le Château Faugères, dont le « chai-cathédrale » monumental a été dessiné par l'architecte suisse Mario Botta. Imposant, il fait face à la Chartreuse du domaine, du 18ème siècle, et s'intègre étonnamment au cœur d'un paysage classé au Patrimoine Mondial de Unesco. Un véritable temple du vin High tech qui abrite de précieux millésimes...

L'architecture en ADN

Le Domaine de Sales, « Une famille, un château, un vin »

Pour certains heureux propriétaires, l'alliance entre vignoble et architecture est une évidence, tant elle est ancrée dans l'histoire du lieu et de sa production. « Une famille, un château, un vin, cette trilogie est indissociable », confie Bruno de Lambert, qui fait vivre aujourd'hui, quelque 548 ans après le premier de ses ancêtres à s'être lancé dans l'aventure, l'héritage viticole et patrimonial du Domaine de Sales. Plus grande propriété de l'AOC Pomerol par sa superficie (47,5 hectares de vignes) elle est l'une des plus remarquables par son architecture. Construite sur les ruines d'une précédente bâtisse à la fin du 16ème siècle, elle est inscrite à l'inventaire complémentaire des monuments historiques. Parmi les éléments marquants, on y trouve un retable baroque au cœur de la chapelle, daté du XVIIème siècle.

Ce château fut la première demeure de la famille de Sales à Thorens-Glières (Haute-Savoie), et c'est encore là que la famille de Roussy de Sales réside actuellement, plus de cinq siècles après ! Signe d'un mariage heureux entre vin et architecture, le domaine a reçu en 2009 le «Best of Wine Tourism» d'or dans la catégorie « Architecture, parcs et jardins ». Un patrimoine précieux, qui alimente l'attractivité du Domaine et le prestige de sa production. Chaque année, une sélection des dégustations permet d'obtenir quelque 10 000 caisses de Château de Sales...



Château l'Arsac - vue du jardin

Le château d'Arsac, le « Moulinsart » du Médoc

Cette très ancienne demeure seigneuriale peut se vanter d'avoir une des histoires les plus anciennes du Médoc ! Propriété des sires d'Arsac au XII^{ème} siècle, puis de Thomas de Montaigne, frère du philosophe, elle fut plantée de Merlot et de Cabernet sauvignon dès la fin du XVIII^{ème} siècle.

Le vignoble d'Arsac devient quelques décennies plus tard le plus grand du Médoc, mais la crise du phylloxéra au début du siècle dernier conduiront à l'arrachage total de la vigne... Aujourd'hui, le domaine connaît un réel renouveau : son vaste terroir compte 112 hectares dont 40 d'appellation Margaux. Une réussite qui n'est sans doute pas sans lien avec l'architecture du site et la politique culturelle menée par son propriétaire, Philippe Raoux, grand amateur d'art. Détruit pendant la Révolution, le château fut reconstruit en 1830, et s'inscrit dans une architecture « Louis-Philipparde » revisitée par le dessinateur Hergé et son célèbre « Moulinsart »... ! L'architecte bordelais Patrick Hernandez y a apporté une touche de modernité audacieuse dans les années 80. Le site est aujourd'hui classé demeure historique ; ses bâtiments, restaurés, et son parc sont devenus l'écrin d'œuvres d'art contemporaines. Tous les ans, une exposition est organisée, et Philippe Raoux acquiert chaque année une œuvre signée d'un artiste contemporain majeur : Bernard Pagès, Claude Viallat, Bernard Venet, Pierre Buraglio, Folon, Niki de Saint Phalle, Mark di Suvero... Une rencontre art, vin et architecture au sommet, qui vaut au château d'Arsac d'être un modèle en matière d'attractivité oenotouristique.



Château l'Arsac - patio

Côté MAISON®

HOME CONSEIL



BRIGITTE BICHARD, CRÉATRICE DE L'ENSEIGNE CÔTÉ MAISON
VOUS PROPOSE SES CONSEILS PERSONNALISÉS POUR
VOTRE DÉCORATION D'INTÉRIEUR !

CONTACTEZ-NOUS ! Côté Maison - 5, Place Saint-Nizier - 69002 Lyon
communication@cotemaison.com - T. 04 72 56 30 44 - www.cotemaison.com

LIGNE ROSET

GRANDEUR NATURE

Se lover dans les délices du cuir, du bois et de la mousse en toute éco-citoyenneté... C'est pour Michel Roset « se reconnecter à la vraie valeur des choses. »

Initiée dès les années 70 par le 1^{er} exportateur français de meubles contemporains, la pratique environnementale est inscrite dans l'ADN d'une saga familiale d'un siècle et demi .

par Jocelyne Vidal



Table RACINES,
Design : Pagnon & Pelhaitre

Adossée aux forêts de hêtres du Bugey, une petite entreprise de cannes pour ombrelles⁽¹⁾ réalise en 1860, le rêve d'entrepreneur d'Antoine Roset. Premier de la lignée, l'arrière-grand-père des dirigeants actuels Pierre et Michel Roset, a posé son tablier de garçon de café pour fabriquer à Oussiat, l'accessoire fashion des élégantes de la Belle Epoque !

Le temps d'installer des roues à aubes sur la rivière La Brivaz pour débiter son bois, Antoine Roset s'empresse de déjouer les caprices d'une mode qui éclipse l'ombrelle à la fin du XIX^{ème}. Il reconvertit ses tours à bois pour concevoir des pieds de chaises.

Des chaises complètes sortent bientôt des ateliers de l'entreprise dirigée dès 1910 par Emile, fils d'Antoine et Marie-Victorine Roset. Leur petit-fils Jean Roset opère le virage industriel de la société, spécialisée en 1946 dans le siège moderne et le mobilier de collectivités. En 1965, l'entreprise s'oriente résolument vers le contemporain de création. Sous l'impulsion de Jean Roset, Michel Ducaroy, créateur du mythique siège Togo, ouvre le défilé des stars du design sur les sites rhônalpins où s'activent le millier de salariés du premier éditeur – fabricant – distributeur de mobilier contemporain français. Des frères Bourroulec à Pierre Paulin qui a choisi la marque Ligne Roset pour rééditer les sièges Pumpkin, dessinés en 1971, pour le Palais de l'Elysée...L'art, l'industrie et l'environnement durable font depuis toujours bon ménage en ces laboratoires du Life Style international.

La philosophie de l'éco-conception

« Pour moi, le développement durable commence avec le plaisir que nous avons à travailler dans ce site remarquable. Lorsque l'on a la chance d'évoluer dans un environnement d'une telle qualité, on a tout naturellement envie de le protéger. Je suis convaincu que la beauté d'un site et la proximité avec la nature participent à la pleine éclosion de la créativité », souligne Pierre Roset.

Représentant de l'Union Nationale des Industriels Fabricants pour l'Ameublement à la Commission de Bruxelles, le PDG de Roset S.A. s'est engagé au plus haut niveau en faveur du développement durable. « La profession, note-t-il, a obtenu quelques résultats intéressants, dont le classement des panneaux de particules de bois. »

(1) L'ombrelle, petit parasol portatif, était l'accessoire indispensable des élégantes de la Belle Epoque.



Meridienne RUCHE
Design : Inga Sempé



Canapé NILS
Design : Didier GOMEZ



Coiffeuse JULIETTE
Design : Evangelos Vasileiou

Si le coût des produits propres s'avère souvent un obstacle, la société Roset l'a balayé dès les années 1970, alors que le mouvement écologique démarrait en France, par la pratique d'une écologie simple et de bon sens.

Indépendante sur le plan financier, l'entreprise familiale est toujours demeurée libre de ses choix responsables.

« Malgré le développement de notre activité, poursuit Pierre Roset, nous générons de moins en moins de nuisances. Cela s'explique par notre vigilance et notre exigence vis à vis de nos fournisseurs et de nous-mêmes. » De là à ériger l'éco-conception en culture d'entreprise, il n'y avait qu'un pas... Roset l'a franchi en concevant des meubles et sièges ne générant pas de rejets toxiques chez le consommateur. « Nous n'utilisons que des matériaux et des produits recommandés par le FCBA (Centre Technique Forêts, Cellulose, Bois et Ameublement) et avons été parmi les premiers de la profession à substituer aux colles à base de solvants, des colles propres « aqueuses »⁽²⁾, précise Pierre Roset

Souvent ciselées dans le bois massif, les lignes de mobiliers imaginées par 40 designers de tous pays ne participent pas pour autant à la destruction des forêts sud-américaines, africaines ou asiatiques. L'utilisation exclusive de bois européens, chênes, noyers, hêtres et frênes provenant de forêts écogérées, illustre un idéal de protection des patrimoines naturels inscrit dans l'ADN de Roset.

Exempts de fongicides, de métaux lourds et de composés halogénés, les panneaux achetés par Roset pour fabriquer ses meubles et sièges, arborent le classement E1, garant de la plus faible teneur en formaldéhyde du marché. Pour en limiter encore l'émanation dans nos sweet homes, les côtés des meubles, au même titre que leurs surfaces planes, sont revêtus de bois de placage, fixé à l'aide de colles vinyliques, sans impact sur l'environnement.

« Le luxe ne doit rien coûter à la terre »

Autres matériaux de base des salons et chambres griffés Roset : les mousses bénéficient du label Certipur. Validé par un laboratoire indépendant, il assure la non utilisation de métaux lourds lors de la fabrication de mousses ne générant ainsi aucun rejet nocif tout au long de leur cycle de vie. La même exigence écologique est appliquée au recouvrement des sièges et canapés. Ainsi le fournisseur scandinave de Roset lui réserve-t-il les peaux d'un cheptel de haute qualité, élevé en liberté et tous ses cuirs satisfont aux exigences européennes de non toxicité des produits de tannerie.

De la conception à la livraison du mobilier, emballé de cartons et de films estampillés du logo « recyclable », la stratégie qualitative de Roset se double d'une politique de progrès social. Assurés de ne plus avoir à manipuler des produits, solvants CMR (Cancérigènes, mutagènes et toxiques pour la reproduction des êtres vivants), les collaborateurs du Groupe Roset bénéficient aussi de protections anti-bruit supérieures aux normes européennes.

Les améliorations constantes apportées aux sites du groupe, tel le département Meubles de 45 000m² à Saint Jean le Vieux, entièrement chauffé avec les chutes de bois, ont également donné lieu à une aspiration optimale des poussières de bois, avec un taux de 0,2g/m³ dans l'atmosphère quand la législation européenne en impose 5mg/m³. Ajoutez à cela une gestion exemplaire des déchets dont le budget d'évacuation et de recyclage a baissé de 35% en six ans, pour faire de la société Roset l'une des meilleurs élèves de la classe Développement Durable.

Hier comme aujourd'hui, « le luxe ne doit rien coûter à la terre. »

(2) Les colles aqueuses contiennent beaucoup d'eau.

LE DESIGN ANIMÉ DE FAIRSENS

Lancée par Céline Charron et Hélène Martin, une boutique multimarques de 50 designers éco – responsables illustre les tendances de saison : un vrai retour à la nature avec l'utilisation du bois sous influences fifties

par Jocelyne Vidal

Dormir dans de beaux draps de lin, faire rimer son mobilier avec design et durable... C'est non seulement permis mais vivement recommandé depuis que Céline Charron et Hélène Martin ont eu la bonne idée de créer la boutique en ligne de décoration design écologique Fairsens.

« Hélène , spécialiste du web, travaillait dans les relations presse et l'événementiel, moi dans les relations publiques et institutionnelles ; la communication jalonne depuis toujours nos deux parcours », confie Céline, animée dès l'été 2010, de la même volonté que son amie Hélène, « de faire quelque chose qui ait du sens, en accord avec nos passions pour donner plus de profondeur à nos vies professionnelles. »

Parties du constat que la sensibilité grandissante du grand public au respect de l'environnement se limitait souvent à l'alimentation et à la construction, sans prendre en compte la décoration intérieure, les deux amies tombent sur l'article d'une architecte déplorant l'absence d'offre en la matière. « Ni une ni deux... » Passionnées de déco, Hélène et Céline passent à l'action.

Une boutique virtuelle à la dimension humaine

Le temps de mettre à profit un sens artistique aiguisé pour l'une, dans la photo d'art et pour l'autre sur les bancs d'une école d'arts graphiques, le duo lance en juin 2010 la boutique de décoration en ligne Fairsens. Conçue comme une boutique multimarques avec une vraie sélection d'objets, ce grand magasin virtuel à la dimension humaine propose aujourd'hui une sélection pointue d'une cinquantaine de créateurs aux collections écologiques et éthiques soutenues par une vraie démarche design.



Table DINING N°1
Design : Jorgensen, Sebastian



L'une des toutes premières artistes à avoir rejoint les cimaises virtuelles de FairSense, Fanni Chambas est passée avec brio du dessin textile pour la Haute Couture, à la création d'objets en lin enduit et durci par une texture naturelle. Laquelle a donné naissance à une ligne originale de luminaires, pots « Trio » et vide-poches « Trilogie. » Autres pionniers de FairSense qui fuit comme la peste le catalogue fourre-tout, Corinne Muller et Piotr Oleszkowicz revisitent sous la marque Best Before, d'ancestraux savoir-faire.

Chaise DINING N°1
Design : Jorgensen, Sebastian



Lampes à poser Moonwalkette
Design : Thomas De Lussac



Plateau à fromage Doublecheese
Design : Julie Gaillard



Lampes Origami Leonie et Philomene
Design : Nathalie Bernollin

Un air du temps durable

Très remarquées au dernier Salon Maison & Objets, ces créations illustrent les tendances phares d'une saison dominée par « un vrai retour à la nature, avec l'utilisation du bois sous toutes les coutures », souligne Hélène. « D'un clin d'œil appuyé aux années 50, les mobiliers de chêne et de noyer des designers scandinaves se parent de bleu peps, jaune, vert et prune. » Ajoutez la Fair Sense touch, - « les lignes pures d'objets fonctionnels et actuels, assez discrets pour qu'on ne les jette pas au bout de six mois » - pour inscrire l'air du temps dans la durabilité d'« un schéma de déco minimaliste et chic. »

Entre artisanat et modernité

Rien de tel qu'une ligne de luminaires en macramé de papier recyclé selon de lointaines traditions coréennes ou une collection d'objets et lampes sculptés à la main dans le sel gemme polonais, pour tisser de belles passerelles entre artisanat et modernité.

Tout en récoltant jour après jour, les fruits d'un choix attentif et harmonieux, Céline et Hélène ont l'art de promouvoir la dimension humaine des savoir-faire locaux : « Les activités de service ne doivent pas faire oublier les métiers manuels. Ce qui identifie aujourd'hui le made in France, c'est le chic, l'élégance des objets qui remettent au goût du jour des techniques ancestrales », déclare Hélène, avant de lever le voile sur ses derniers coups de cœur...

La belle alliance du bois flotté et du plus pur design pour des mobiliers d'intérieur et d'extérieur de la créatrice belge Catherine Op de Beek, les poteries épurées réalisées par Goiko au cœur du Pays Basque, les jeux de Nathalie Be et de l'origami, déclinés en lampes - sculptures de métal.



Résidence étudiante, Villejuif

SCHOLA DOMUS

SPÉCIALISTE DE L'AMÉNAGEMENT SUR-MESURE

Des services clef en main dispensés dans toute la France font de Schola Domus, un acteur majeur de l'ameublement de résidences étudiantes, seniors et de tourisme.

De l'Île de France à la région Paca, de Strasbourg à Bastia, Schola Domus intervient personnellement, dans toute la France pour assurer l'ameublement sur mesure de résidences étudiantes, seniors et de tourisme. La qualité d'un service sur mesure, ajoutée à l'élégance et à la robustesse du mobilier, font le succès de l'entreprise qui enregistrera sous la direction de son gérant Alain Navarro, une progression de 15% du nombre de logements meublés en 2014.



Résidence de tourisme, Quincy sous Sénart



Résidence sénior, Cluny



Résidence sénior, Cluny

« Etre en contact direct avec le client, en intervenant en amont de ses projets pour le conseiller au mieux, » telle est notre mission première, souligne Valérie Carle. Tout projet a une typologie, une spécificité particulière liée à l'utilisateur final de la Résidence. Les attentes des seniors, des étudiants et des touristes sont prises en compte dans les moindres détails.

Des intérieurs conçus pour durer

L'ergonomie de meubles arrondis pour les seniors, l'optimisation de l'espace pour les étudiants.... Autant de points clés de la qualité du service dispensé par Schola Domus, entreprise varoise basée à Saint-Cyr-Sur-Mer. « Après une étude approfondie des plans de la résidence du client, nous proposons l'aménagement des espaces avec du mobilier aux matériaux et coloris appropriés, le tout visualisé en 3D », précise Valérie Carle.

L'aménagement de Schola Domus est livré clé en main. Conçu pour durer et fabriqué sur mesure par des entreprises européennes, le mobilier aux couleurs neutres et aux lignes intemporelles s'insère idéalement dans les intérieurs. Des kits vaisselle, lingerie, rideaux et accessoires de salles de bain complètent l'offre globale du spécialiste de l'aménagement des résidences étudiantes, seniors et de tourisme. De grands gestionnaires de résidences étudiantes tels Fac Habitat, Loc Habitat, Terre Habitat, de résidences de tourisme tels que Tivoli et Associés et des exploitants de résidences seniors comme le groupe Sairenor composent la clientèle de cet acteur de l'ameublement, dans un secteur en plein développement.



Résidence étudiante, Aix en Provence

LES STRATÉGIES

D'OPTIMISATION DE L'ISF ET DE L'IR

« Faire dans le classique » s'impose pour alléger l'ISF et l'IR. Tour d'horizon des solutions préconisées par Karine Lecocq, ingénieur patrimonial de Lazard Frères Gestion

par Jocelyne Vidal



Karine LECOCQ

L'ISF version 2013 a marqué le retour d'un plafonnement qui avait été supprimé dans le cadre de la réforme de la fiscalité du patrimoine de juillet 2011. Additionné des impôts dus en France et à l'étranger au titre des revenus et produits de l'année précédente, ce plafonnement a été fixé à 75% du montant des revenus mondiaux, nets de frais professionnels.

Pour réduire l'ISF, Karine Lecocq, ingénieur patrimonial de Lazard Frères Gestion, suggère deux types de solutions : opérer des investissements dans des PME et privilégier les dons à des fondations. *« La souscription au capital de PME assure une réduction fiscale de 50% des versements effectués, dans la limite d'un plafond de réduction de 45 000€, pour les investissements réalisés entre le 16 juin 2012 et la date limite de dépôt de la déclaration d'ISF 2013. »* Les mêmes délais s'imposent pour bénéficier d'une réduction de 50% des versements, plafonnée à 18 000 €, dans le cadre des investissements réalisés via les FIP (Fonds d'Investissement de Proximité) et les FCPI (Fonds Commun du Placement dans l'Innovation).

Autre solution judicieuse : la réduction de l'ISF au titre des dons à certains organismes d'intérêt général. Elle atteint 75% des sommes données, limitées à 50 000€. Détail important : si vous sollicitez conjointement le bénéfice de la réduction pour investissement dans les PME et celui de la réduction pour dons, le plafond global annuel est abaissé à 45 000€.



L'art, une valeur sûre

En investissant dans l'art, en revanche, vous n'aurez à subir aucun plafonnement. Que vous investissiez dans un Picasso ou une commode Boulle, « toutes les œuvres d'art et objets d'antiquité sont exonérés sans condition et n'ont donc pas à être déclarés dans le patrimoine taxable à l'ISF. Ils offrent un choix pertinent d'investissement qui doit toutefois être réalisé avant le 31 décembre de l'année pour « sortir » de l'assiette des actifs taxables, l'année suivante. »

L'étrange plafonnement de la Défiscalisation Duflot

On sait que le nouveau dispositif de Défiscalisation Duflot incite les particuliers à investir dès 2013 dans des logements neufs, économes en énergie, pour un budget, retenu dans la limite d'un plafond maximum de 300 000€. Le taux de la réduction d'impôt est de 18% et s'étale sur une durée de 9 ans, correspondant à la durée d'engagement de la location. Soit, une réduction maximum d'impôt sur le revenu de 6 000€ par an.

Cette réduction est à mettre en perspective avec l'abaissement concomitant du plafond global des niches fiscales, réduit dès 2013 à 10 000€ par foyer fiscal. En effet, sont visés par le plafonnement global, l'ensemble des avantages accordés en contrepartie d'un investissement ou du paiement d'une prestation : emploi d'un salarié à domicile, dispositif Duflot, investissements au capital d'une PME, isolation thermique de la résidence principale... « Ainsi, pour des contribuables qui investissent dans l'achat d'immobilier Duflot et qui

bénéficieront d'une réduction pouvant atteindre 6 000€ par an, s'ils emploient par ailleurs un salarié à domicile et ont droit à ce titre à une réduction d'impôt maximum de 7 500€, ils perdront 3 500€ de réduction d'impôt du fait du plafonnement ! », souligne Karine Lecocq, notamment pour un couple avec deux enfants à charge.

Vers un nouveau PEA-PME

Les contribuables auront donc de bonnes raisons de se laisser séduire par des enveloppes fiscales épargnées par la Loi de Finances. Les contrats d'assurance vie et de capitalisation s'avèrent à ce propos très avantageux, en permettant une sortie au bout de huit ans, avec une faible fiscalité sur les rachats et une grande souplesse dans la gestion. Outil exceptionnel de défiscalisation, le Plan d'Epargne en Actions, plafonné à 132 000€ de versements, permet par ailleurs, de se constituer et de gérer un portefeuille d'actions européennes en franchise d'impôt sur le revenu. En cas de retrait après cinq ans, les gains sont exonérés d'impôt sur le revenu mais demeurent soumis aux prélèvements sociaux.

D'où le succès du Plan d'Epargne en Actions qui pourrait contribuer à la relance des investissements dans les PMI-PME, à la faveur d'un nouveau PEA-PME annoncé pour l'automne prochain, par la nouvelle Loi de Finances.



LA VOITURE DE COLLECTION

NOUVEL ELDORADO DES INVESTISSEURS ?

Si le marché des voitures de collection ne connaît pas la crise, reste-t-il la panacée de quelques passionnés ou bien s'agit-il d'un placement plus que jamais spéculatif ? Rencontre avec Matthieu Lamoure, directeur d'Artcurial Motorcars, nouvelle enseigne au sein de la plus prestigieuse maison de vente aux enchères française et de renommée internationale.

Propos recueillis par Sophie Guivarc'h

Constatez-vous une évolution du marché des voitures de collection ?

« Oui, en effet le marché s'avère être de plus en plus porteur, soutenu par un réel engouement des médias et de l'opinion publique. La presse s'intéresse de façon exponentielle aux ventes, aux collectionneurs de voiture. En témoigne le succès l'année dernière de l'exposition de la collection privée du couturier Ralph Lauren au Musée des Arts décoratifs. Le marché, même s'il est jeune comparativement à celui de l'art est défendu avec dynamisme... »

La voiture de collection est-elle une valeur refuge en temps de crise ?

« C'est certain. Avec la crise et compte tenu des aléas des marchés financiers, les épargnants ont tendance à déplacer leur argent vers des investissements « passion »... Ils effectuent un placement tout en se faisant plaisir. Car cela reste un marché de passionnés. Il s'agit de connaisseurs et non pas de simples spéculateurs. Contrairement d'ailleurs à la fin des années 80 où nous avons assisté à une flambée des prix surréalistes due, notamment, aux spéculateurs, aux

investisseurs qui n'y connaissent rien, achetaient n'importe quoi à n'importe quel prix... Résultat : une chute vertigineuse. D'un seul coup le marché s'est écroulé. Nous ne sommes pas dans cette configuration aujourd'hui. Les acquéreurs sont exigeants et sélectifs. Il s'agit avant tout d'un achat plaisir. »

Quels sont notamment les critères d'achat ?

« Il y a grosso modo 3 principaux critères de sélection. Tout d'abord l'état de la voiture. Soit il est totalement d'origine « voiture sortie d'une grange » ou bien complètement restauré. Les modèles d'origine atteignent des prix très élevés car ils sont de plus en plus rares. Souvenez-vous... Une Bugatti, retrouvée au fond d'un lac après 80 ans d'immersion s'est vendue... 280 000 euros ! 2ème critère : l'histoire fait vendre. C'est le côté magique des véhicules ayant appartenu à une icône, participé à un événement historique ou marqué une période... Par exemple, lors du prochain Rétromobile nous allons vendre une Ferrari 250 California Spyder de 1959 ayant appartenu à Roger Vadim. Enfin le 3ème critère est celui du palmarès, en ce qui concerne les voitures de course bien sûr. Celles qui ont participé et remporté des courses automobiles aussi mythiques que les 24H du Mans sont très recherchées. Certains événements comme le Mans classique ou le Tour auto ont permis à leurs propriétaires de les utiliser sur circuits, de les faire concourir de nouveau... Cela a également contribué à augmenter leur valeur de vente. »



Ferrari 250 California Spyder, 1960

Quel sont les modèles les plus recherchés ?

« Le monde de la collection de la voiture ancienne est très générationnel. De ce fait, les côtes évoluent. Aujourd'hui il y a beaucoup moins de demande pour des modèles d'avant guerre. Les berlines, limousines, Rolls... ne font plus recette. Par contre ceux des années 60 et 70 sont toujours très recherchés, sans compter le grand retour de ceux des

années 80 ! Certains modèles ont aussi marqué une époque comme la DS ou font partie des mythes de l'auto comme la Mercedes 300L papillon roadster. »

Quels conseils donneriez-vous à un futur acquéreur ?

« Préférer un coupé ou un cabriolet, modèles qui prennent toujours de la valeur et s'orienter vers les voitures des années 70 et 80, qui sont d'excellents investissements en ce moment comme la Renault 5 turbo 1, Peugeot 205 turbo 16, 1ères golf GTI... »



Delaunay-Belleville Type 06 8L, 1913

Quel est le profil des acheteurs de voiture de collection ?

« De tous les milieux confondus : artistes, chefs d'entreprises, simples passionnés... Malheureusement le marché français est encore frileux, nous comptons en France seulement 10 à 15 gros collectionneurs. 70 % de notre clientèle est étrangère, pour une grande partie américaine. Mais Paris demeure une place forte pour les ventes, les hommes viennent acquérir une voiture de collection et leurs épouses font du shopping ! »

Quels sont les avantages fiscaux ?

« Considérée comme une oeuvre d'art, la voiture de collection (soit modèle de plus de 25 ans) n'est pas assujettie à l'ISF. De plus l'impôt sur la plus value est seulement de 5%. »

Un dernier mot à nos lecteurs ?

« J'aimerais leur redire qu'une voiture ancienne coûte moins cher qu'une voiture neuve dont la décote est surréaliste ! Il faut mieux rouler en Jaguar ou en Rolls pour le prix d'une Renault Clio neuve ! Ce sont des voitures fiables qui ne perdent pas de valeur. Quand à la puissance... Vu les limitations autant prendre du plaisir à petite vitesse ! »

www.artcurial.com/motorcars



PHOTO © CHAMPAGNE BOLLINGER

RECORDS D'ENCHÈRES

par Christelle Granja

Chaque année, quelques crus d'exception défrayent la chronique par les records de vente qu'ils atteignent.

Parmi les plus marquants de ces derniers mois, on retiendra la bouteille de vin jaune de 1774, vendangée sous Louis XVI, médaillée d'or à l'Exposition universelle de Paris de 1867 et adjugée 57 000 euros chez Christie's. En bonne place aussi, une verticale de Dom Pérignon Oenothèque Rosé, jamais commercialisée auparavant, cédée par Sotheby's à Hong Kong pour plus de 170 000 \$ US (près de 140 000 euros) ! Et enfin, les mythiques onze bouteilles provenant du chargement d'un navire du XIXe siècle échoué en mer baltique, repêchées par des plongeurs suédois et vendues pour un produit total de (seulement) quelque 110 000 euros...

Le prochain rendez-vous de la 153^{ème} vente des vins des Hospices de Beaune, ce 17 novembre, devrait apporter son lots de grands crus adjugé à des sommes folles. L'an dernier, l'ensemble de la vente avait atteint 5,4 millions d'euros, avec un programme chargé : 45 cuvées, 32 de vins rouges (Cuvée Boillot, Cuvée Nicolas Rolin, Cuvée Guigone des Salins...) et 13 de blancs (Cuvée du Roi Soleil, Cuvée François de Salins, Cuvée Dames de Flandres...). La traditionnelle « pièce des Présidents », mise en vente au profit d'œuvres caritatives, est partie pour 110 000 euros ! Il s'agissait d'un tonneau de 460 litres spécialement conçu pour l'occasion, contenant le Grand Cru Corton Clos du Roi, Cuvée Baronne du Baÿ.... Record à battre ! Heureusement pour le consommateur gourmet, toutes les enchères n'atteignent pas de telles sommets. Pour acheter son vin dans les salles de vente ou sur internet, quelques pistes : suivre le calendrier des futures ventes organisées par des experts comme Thierry de Maigret ou Claude Marathier, ou encore rechercher sur www.auction.fr, www.idealwine.com ou www.gazette-drouot.fr les enchères qui vous correspondent.



LE VIN, UN PLACEMENT COMME UN AUTRE ?

Michel Hermet, président de l'Union de la Sommellerie française, défend un marché représentatif de la réalité. L'UDSF regroupe 21 associations régionales, dans le but de défendre la profession de sommelier et son éthique, et encourager la formation des jeunes.

Propos recueillis par Christelle Granja



Michel HERMET

Observez-vous un développement de la spéculation sur le vin ? Est-ce une évolution récente ?

« C'est une évolution très marquée, dont j'estime les débuts aux années 90. Mais depuis les années 2000, il y a eu un développement très fort de cette pratique : on remarque une réelle envolée des activités de placement dans le vin. Et pour cause : c'est une pratique très lucrative. »

Le vin, c'est un produit de placement comme un autre pour vous ?

« Non bien sûr, en tant que sommelier et passionné de vin, je vous dirai que le vin est tout sauf un produit de spéculation : il implique un certain humanisme, il rapproche les hommes ; c'est un être vivant qui évolue en permanence et qui a une limite d'âge. En soi, cet aspect-là est contradictoire avec la spéculation, qui peut mener à des situations aberrantes où un bon vin qui aurait fait trop longtemps l'objet d'un placement est gâté avant même d'avoir été bu. Une cave n'est pas un musée ! »

Ce développement spéculatif impacte-t-il le marché viticole ? Quelles sont les conséquences pour le consommateur ?

« Cette spéculation fausse le marché, car cela produit un décalage entre la qualité, le plaisir et le prix. Pour certains grands crus qui font l'objet de spéculation, le prix ne correspond plus à la qualité : il est totalement décroché de la réalité. Par conséquent, certains vins atteignent de tels prix qu'ils deviennent inaccessibles à l'achat pour le consommateur, même nanti (restaurant ou particulier).

En tant que sommelier, je suis prêt à mettre un prix élevé pour un grand vin mais il faut que cela ait du sens. Sinon, cela équivaut à mentir au consommateur, qui se retrouve à payer pour rien. Les tests en aveugle montrent d'ailleurs que des vins plus modestes, relativement abordables, n'ont rien à envier à certains crus qui atteignent des sommes folles. J'appellerai ces derniers des vins de financiers ; en aucun cas des vins de sommeliers, d'amateurs de vins. Plus de 90% de ces grands vins-là disparaissent du marché français, achetés, pour une part importante, par les pays émergents à la recherche de grands noms. Je ne suis bien sûr pas favorable à ces vins-là, d'autant que ce phénomène spéculatif fragilise le marché, et provoque un risque de bulle spéculative qui peut s'écrouler un jour ou l'autre. »

INVESTIR DANS LE VIN UNE TENDANCE À SUIVRE ?

De belles bouteilles avec de grands noms qui attendent tranquillement de prendre de la valeur pour être vendues ou bues : la pratique n'est pas nouvelle. De nombreux français possèdent une cave plus ou moins modeste dans laquelle ils gardent leur sélection personnelle. Mais aujourd'hui, la donne a changé : de véritables placements financiers se développent, avec des outils dédiés, dont l'essor est favorisé par les ardeurs de pays émergents (notamment la Chine). Le vin devient un nouvel actif pour des investisseurs soucieux de diversifier leur portefeuille... Acheter du vin comme on achète une action, une tendance de placement à suivre ? Deux acteurs majeurs de la filière viticole nous présentent leur vision du marché.



Questions à Camille Benoist,
Gérant de la Bergère Investment,
Propriétaire du Château La Bergère à St Emilion.

Propos recueillis par Christelle Granja

Le vin est-il un placement d'avenir ?

« La Bergère Investment est l'une des sociétés françaises spécialisées dans le placement dans le vin ; celles-ci sont encore peu nombreuses (mais jusqu'à quand ?). Implantée en région Aquitaine, elle propose un accompagnement stratégique dans les démarches de placement ainsi que des conditions de stockage du vin. »

Pourquoi vous êtes vous lancé dans l'activité de placement du vin ?

« Nous étions négociants de vin depuis une dizaine d'années, ce qui nous a permis de développer, avec les collaborateurs de mon entreprise, des compétences sur ce secteur. Depuis les années 2000, nous avons constaté (et nous n'avons pas été les seuls !), que les grands vins avaient une valeur d'épargne forte. Plusieurs indices nous ont mis sur la piste : l'évolution positive des prix depuis plus de trente ans, et la demande d'épargne de nos clients, dont certains nous achetaient du vin pour nous le revendre quelques années plus tard ! »

Quelles ont été et quelles sont vos principales difficultés ?

« L'environnement réglementaire est complexe et contraignant : l'appel à l'épargne est très encadré, de même que la facturation de la TVA. Ce n'est qu'en 2009, avec une modification de la Loi de Finance (sur laquelle une action de lobbying n'a sans doute pas été étrangère), que la vente de vin hors taxe, au sein d'entrepôts spécifiques, a été autorisée, y compris pour les particuliers. »

Que répondez vous à ceux qui regrettent que la spéculation sur le vin fasse monter les prix et rende certains crus hors de portée pour le consommateur ?

« C'est vrai, difficile de le nier, il y a une réelle influence de l'investissement sur le marché. Mais on ne peut empêcher la spéculation de s'activer. Si Bergère Investment ne la mettait pas en forme, d'autres s'en chargeraient. C'est par ailleurs une pratique qui existe depuis longtemps par ailleurs, en Angleterre notamment. »

Craignez-vous les concurrents sur votre secteur ?

« Le gâteau est grand, il y a de la place pour beaucoup ! Nous faisons confiance à la solidité de notre fonctionnement, simple et transparent. Nous avons aujourd'hui 300 clients et 6 salariés, notre activité se développe. Les concurrents qui arrivent très vite sur le marché sont ceux qui ne respectent pas la législation et qui ne tiendront pas longtemps, car monter une activité comme la nôtre demande une étape de structuration longue et complexe. »

Comment voyez vous l'évolution du secteur ? Ne craignez-vous pas le développement d'une bulle spéculative ?

« Il y a actuellement un élan important vers ce placement particulier, un attrait pour le vin comme support d'épargne. Aujourd'hui, la part du vin placée par rapport au vin bu est encore faible, mais je pense qu'elle va se développer. C'est vrai que cela rend le marché un peu plus volatile, des à-coups me semblent possible (de l'ordre de 10 %, sur un trimestre) mais une bulle spéculative reste improbable. La géométrie de l'offre est stable, on ne peut acheter plus de vin qu'il en est produit, et par ailleurs, le marché n'est pas encore institutionnalisé, donc les mouvements spéculatifs restent assez faibles. »



DEFICIT FONCIER

VOTRE APPARTEMENT

ENTIÈREMENT

RÉNOVÉ

Carré 3

QUARTIER PRÉFECTURE

LYON 3^e PRÉFECTURE

T1 / T2 / T3

ENCORE QUELQUES LOTS DISPONIBLES

Immeuble entièrement rénové
frais de notaire uniquement sur le plateau !

Faibles charges de copropriété
Tous les transports en commun
(métro, tram, bus, Vélo V)

**Votre investissement au sein d'une
copropriété de seulement 14 logements,
avec des prestations de qualité :**

- Parties communes rénovées
- Parquet dans séjours et chambres
- Kitchenettes équipées
- Salle de bains équipées
- Murs livrés peints 2 couches



promoteur immobilier
i-novativ

Appelez le **04 72 04 01 01**

www.i-novativ.fr



LA FINANCIÈRE FINAPIERRE



Montbonnot - Résidence-piscine

Prendre des participations dans les tours de table de promoteurs immobiliers, telle est la vocation de La Financière Finapierre. Un ROI ⁽¹⁾ moyen de 61% sur les fonds investis signe le succès du mariage de raison entre Finapierre et ses partenaires triés sur le volet. La Financière est investie dans onze programmes immobiliers représentant 343 logements pour un chiffre d'affaires global de plus de 71M€ TTC. A ce jour, 95% du stock « ancien » ⁽²⁾ est vendu.



Montbonnot Résidence - Entrée de la résidence
3ème projet

(1) ROI : Return On Investment

(2) Le stock ancien correspond aux programmes engagés avant juin 2012.



Projet Avant Première à Montpellier
Promoteur Vestia Promotion

Rencontre avec Yann Balthazard, Président fondateur de Finapierre

propos recueillis par Jocelyne Vidal

Comment avez-vous eu l'idée de créer La Financière Finapierre ?

« Après l'ESC Grenoble et un Master en Gestion de Patrimoine à l'IMPI, j'ai démarré seul en 2006, avec l'idée de créer un véhicule d'investissements qui permette à des investisseurs privés qualifiés, de participer à des tours de table de promoteurs immobiliers. Ce sont des tours de tables très fermés et difficiles d'accès. Il y a beaucoup de mécanismes à comprendre pour être crédible.

Par l'intermédiaire d'un banquier, j'ai tenté une première prise de participation en 2007 dans le projet d'un marchand de biens sur une villa de luxe dans le Var. Un baptême du feu « au lance flamme »...Mais l'expérience s'est avérée une excellente formation. Dès 2008, je me suis structuré, j'ai fait appel à des investisseurs privés que je connaissais. Puis le bouche à oreille a bien fonctionné. Aujourd'hui nous sommes 26 associés. »

Votre activité semble peu représentée en France

« On compte en effet moins d'une dizaine de « Financières » spécialisées dans la prise de participation de tours de table immobiliers. Une des premières financière est la Financière PETRUS, fondée par Marcel FERES, qui fut un modèle pour moi. J'ai pris un « ticket » chez lui pour voir, puis j'ai monté ma propre financière avec son aval. Nous travaillons toujours beaucoup ensemble. »

Pourtant, les besoins sont réels

« Il est vrai que depuis 2009, la promotion immobilière s'est fortement financiarisée. Même si les tours de tables « entre amis » existent toujours, les opérateurs leur préfèrent des associés « professionnels du secteur ». Au delà de l'aspect financier, nous offrons une vision globale du marché. Autre atout : la confiance des banques qui voient d'un bon oeil notre association à un promoteur. En cas de difficulté, nous serons toujours plus forts à plusieurs professionnels. »

Quels sont vos rapports avec les banquiers ?

« Les banquiers de promotion immobilière sont un microcosme dans l'univers de la banque. Tisser de bonnes relations avec eux génère des affaires. Ils disposent de l'historique des opérateurs, ce qui est très important dans l'immobilier. Nos relations sont excellentes puisque nous sommes complémentaires et en rien concurrents. »



Seyssinet

Comment se comportent les banques en période de crise avec les opérateurs immobiliers ?

« L'immobilier est un secteur dans lequel les crises successives ont amené les banques à resserrer la vis de leurs exigences au fil de l'eau. Avant la crise des « années 90 », les banques finançaient 100% des opérations immobilières, les promoteurs avaient des chèquiers pour leurs opérations. Aujourd'hui, les banques demandent de plus en plus de fonds propres, de garanties, de pré commercialisation et ne donnent plus de chèquiers aux promoteurs immobiliers. Les promoteurs envoient les factures à la banque qui décide de les payer ou non, en fonction des entrées d'argent et du niveau de la ligne de crédit. Si on faisait pareil avec l'Etat, on n'en serait pas là.

Dans l'ensemble, même si les banques resserrent leurs conditions de financement, elles continuent de financer les programmes immobiliers. Encore une fois, les banquiers de « promotion immobilière » sont des banquiers à part dans la banque et qui génèrent un chiffre d'affaires par personne extrêmement important. »

Quel regard portez-vous sur le marché de l'immobilier ?

« D'une part, les coûts de construction ont forte-

ment augmenté sous la pression de la normalisation. D'autre part, la commercialisation a subi successivement les coups d'accélérateur du SCCELLIER et les coups de frein des dispositifs SCCELLIER 2 et DUFLLOT. Cela a rendu le marché très compliqué. En un mot, si le SCCELLIER a sauvé une grande partie du bâtiment en 2009, le SCCELLIER bis a permis un atterrissage en douceur. Mais le DUFLLOT, lui, pourrait faire sombrer tout le bâtiment, avec pour facteurs aggravants, le plafonnement des niches fiscales à 10K€ et l'allongement du temps de détention d'un bien immobilier de 15 à 30 ans, pour l'exonération de l'impôt sur les plus values. De quoi décourager les investisseurs potentiels et les propriétaires de vendre des terrains.

Quant aux bailleurs sociaux, ils ne construisent que très peu d'immeubles. Ils font donc appel à des opérateurs privés, obligés de leur vendre souvent à perte, une partie de leur production. Une partie de ce manque à gagner se répercute sur les lots du secteur libre. Ce qui contribue à augmenter les prix de l'immobilier... et par ricochet, les loyers. »

Quelles sont les conséquences de ce durcissement de la situation ?

« De nombreuses petites sociétés de BTP sont proches de l'asphyxie. Les dépôts de bilan ont déjà commencé et vont se poursuivre sur 2013 et 2014.

Ce sont des dizaines de milliers d'emplois qui sont en jeu. Ici, on ne parle pas que des promoteurs mais bien des artisans du bâtiment et de toute la chaîne qui travaille dans l'ombre. A titre d'exemple, la filiale BTP représente plus de 10% des emplois de la région Rhône-Alpes.

Du côté des promoteurs, les marges ont été divisées par 2 en 10 ans, les banques leur demandent 1,5 à 2 fois plus de fonds propres qui sont immobilisés de plus en plus longtemps. Autrement dit, le promoteur doit prendre aujourd'hui deux fois plus de risques pour gagner deux fois moins. »



Comment les promoteurs peuvent-ils surmonter ces aléas ?

« La promotion immobilière est un métier très capitalistique à haut risque.

N'oublions pas que le promoteur est dans 90% des cas, caution à titre personnel, sur chacun de ses projets. Le défaut d'un seul peut le mettre à terre. Il est donc naturel que la baisse des marges et la complexification du marché aient poussé la promotion immobilière à se financiariser. Les promoteurs doivent aujourd'hui trouver des solutions financières « alternatives » pour consolider leur fonds propres et avoir la capacité d'encaisser les aléas conjoncturels et politiques. »

Parlons de la financiarisation de l'immobilier

« Même si les introductions en bourse dans le secteur de la promotion immobilière sont très rares, les émissions d'obligations convertibles se démocratisent peu à peu. C'est un excellent moyen pour un promoteur d'acheter de l'équité (des fonds propres) moins cher qu'à un tour de table. Pour l'investisseur, c'est également une bonne solution : il peut bénéficier d'un taux attractif stable et nettement supérieur à celui du marché des produits financiers traditionnels. »

Qu'est ce qui pourrait, à votre avis débloquer la situation ?

« Comme tout le monde, je pense qu'il faut relâcher un peu la bride, viser une stabilité des mesures fiscales. La loi DUFLOT n'est pas si mal dans le fond. Dans la forme, elle a une étiquette « trop sociale » qui lui colle à la peau, les promoteurs parlent aujourd'hui de « Duflop' ». Pour moi, il ne faut pas toucher à la loi DUFLOT mais plutôt augmenter le plafond des niches fiscales et revenir sur une exonération des plus values immobilières à quinze ans. On ne peut pas dire au Qatar, vous achetez un bien immobilier 100 un jour et vous le revendez 150 le lendemain sans payer un euros de plus value et dire aux citoyens français, pour vous, il faudra attendre 30 ans ! »

Quels sont vos projets ?

« Je continue à développer la Financière Finapierre. Nous avons besoin de trouver des nouveaux projets immobiliers en permanence. Je travaille aussi en ce moment avec une société de gestion leader de son secteur, sur la création d'un fond national dédié au financement de la promotion immobilière. La forme sera de type FCPR, Fond Commun de Placement à Risque (famille des OPCM). Ce véhicule accueillera des investisseurs qualifiés dès cet été. Notre objectif de rendement sera de l'ordre de 12% par an. Il y a une réelle fenêtre de tir sur 2013 et 2014 pour mettre en place ce type de fonds d'investissements. Le secteur du logement en a besoin et par ricochet, c'est l'ensemble de la filière bâtiment qui en profitera. »

Le Place Vendôme
139 Rue Vendôme
69006 Lyon

Tél. : 04 27 02 13 21
contact@finapierre.com

www.finapierre.com

QUATRE QUESTIONS À AXEL LAROZA

GESTIONNAIRE DE LA SICAV OBJECTIF INVESTISSEMENT RESPONSABLE

Lancée par Lazard Frères Gestion, la Sicav d'actions ISR Objectif Investissement Responsable intègre des critères extra financiers pour constituer un portefeuille concentré de 40 à 50 valeurs triées sur le volet.

propos recueillis par Jocelyne Vidal



Axel LAROZA

La Sicav Objectif Investissement Responsable a connu de belles performances en 2012. Qu'en sera-t-il cette année ?

« Ca se passe toujours très bien ; la performance était de 4,10% à fin mars dernier, nous continuons à surperformer l'indice Euro Stoxx⁽¹⁾ de 180 points de base. »

Comment une entreprise peut-elle être à la fois rentable et éco-responsable ?

« Cela va de pair pour nous. Nous sommes persuadés que la prise en compte de certains facteurs extra-financiers peut permettre de pérenniser à un niveau élevé la rentabilité de l'entreprise. Le capital humain, un des deux moteurs de l'entreprise avec le capital financier, doit être protégé et valorisé au sein de l'entreprise ; c'est pour cette dernière une condition de performance économique. C'est d'ailleurs l'un des axes majeurs des deux années de réflexions engagées dès 1999 par Lazard Frères Gestion, avant le lancement en 2001, du fond Objectif Ethique Socialement Responsable, devenu cette année Objectif Investissement Responsable. »

Quels sont vos critères de sélection ?

« Parmi les critères extra-financiers, la plus forte pondération, 50%, est pour nous attribuée à la prise en compte du capital humain dans l'entreprise, la gestion de ses ressources humaines. La maîtrise des risques environnementaux est pondérée à 30%. Deux autres critères viennent ensuite : les rapports clients - fournisseurs, les relations avec la société civile pondérés tous deux à 10%.

La prédominance des deux premiers critères s'explique aisément. D'une part, une bonne gestion des ressources humaines permet une utilisation efficace du capital financier à tous les niveaux de

l'entreprise. Elle permet aussi d'accroître sa productivité et sa compétitivité en évitant les chocs, que peuvent constituer des restructurations récurrentes. D'autre part, une politique respectueuse de l'environnement, gérée en amont, évite la constitution de passifs, qui peuvent impacter durablement la rentabilité économique d'une entreprise. A titre d'exemple, l'explosion de la plate-forme BP au large des côtes de Louisiane a déjà fait perdre plusieurs milliards de livres au géant pétrolier. »

Vos objectifs pour 2013 ?

« Avec le concours de Vigeo, leader européen de la notation extra - financière, nous sélectionnons des entreprises leaders dans la gestion du capital humain et dans la prévention des risques environnementaux. Nous ne négligeons évidemment pas les aspects financiers. Nous investissons dans des sociétés rentables sur l'ensemble d'un cycle, qui offrent un rythme de croissance satisfaisant et qui sont sous-valorisées par le marché.

De leur rentabilité, naît la performance de notre fonds ISR. Maximisée, elle va développer de plus belle la masse d'encours, booster la crédibilité des investissements ISR tout en développant un pouvoir d'incitation des entreprises à améliorer leur gestion des ressources humaines et de l'environnement.

L'intérêt croissant des investisseurs pour la Sicav Objectif Investissement Responsable, légitimée par un historique de plus de dix années et ayant traversé diverses phases du marché boursier, nous permet de viser une augmentation des encours⁽²⁾. »

(1) L'Euro Stoxx est un indice boursier établi à partir du cours des 50 valeurs européennes les plus représentatives de la Zone euro.

(2) L'encours est la somme total d'actifs ou de passifs, de crédits, de stocks, ou de valeurs détenus ou empruntés à un instant donné par un acteur économique.

Lyon Métropole



Resort, Résidence & Spa

NOUVELLE RÉSIDENCE HÔTELIÈRE LYON MÉTROPOLE ★★★★★

04 72 69 69 02



UNE GAMME DE PRESTATIONS
DE GRANDE QUALITÉ AU COEUR
D'UN RESORT D'EXCEPTION

- 57 studios, T2 et T3, meublés et équipés pouvant accueillir jusqu'à 6 personnes
- Une offre idéale pour les courts, moyens et longs séjours, loisirs et business
- Standing 4 étoiles, nombreux services de l'hôtel à disposition
- Tarifs adaptés à toutes les typologies de séjour



SELFEPARGNE FUIT LA POLITIQUE DE L'AUTRUCHE

« La réactivité, l'indépendance, la présence et le suivi sont aussi importants que la qualité des produits pour un conseiller en gestion de patrimoine », déclare Yann de Rochefort, directeur commercial de Selfepargne, cabinet de gestion de patrimoine à distance.

propos recueillis par Jocelyne Vidal



Sous l'impulsion de Karim Irouche, directeur général et de ses associés Said Djaba, Dominique Carrière et Joël Morin, la philosophie de la transparence et de la disponibilité a fait ses preuves : Selfepargne a enregistré une hausse de 50% de son chiffre d'affaires en 2012. D'où la tentation de repérer, aux premiers rangs de Selfepargne, les meilleurs élèves de la classe Assurance Vie.

Le rapport Berger-Lefebvre sur l'épargne longue suggère une modification de la taxation avant quatre ans. L'assurance-vie est-elle toujours un placement incontournable ?

« L'impact de la fiscalité est minime sur un placement à moyen ou long terme, ce n'est donc pas un handicap d'avoir une taxation forte au tout début de son investissement ou en cas de rachat total du contrat. Elle demeurera raisonnable en revanche, en cas de nécessité de retrait sur une courte période. L'assurance-vie reste un placement incontournable : elle est même aujourd'hui la seule enveloppe qui permet de gérer une épargne à l'abri presque complet du fisc. »

Pourtant le marché a souffert l'an dernier avec une baisse de 3Mds € de la collecte

« Nous n'en avons pas ressenti les effets car notre demande est très différente de celle d'autres réseaux de distribution. Nous privilégions l'indépendance du conseil, la disponibilité effective de 9H30 à 19H auprès d'une clientèle d'internautes sensibles à la clarté de nos explications données noir sur blanc par e-mail. Mais nous pouvons aussi passer une demi-heure ou une heure et demi au téléphone avec des clients qui peuvent nous appeler sans prise de rendez-vous. Cette souplesse, cette facilité d'accès à l'information fidélise notre clientèle en France et à l'étranger où nous conseillons beaucoup d'expatriés. »

Le rendement des fonds en euros a baissé l'an dernier, quelles sont les perspectives pour 2013 ?

« Certains fonds en euros ont été investis majoritairement en obligations aux rendements anormalement bas, ce qui pourrait générer une bulle obligataire ; une aggravation de la crise risquant de faire baisser dangereusement les rendements. Mieux vaut donc diversifier les contrats de son assurance-vie en y intégrant 20 à 30% d'unités de compte. On aura aussi tout intérêt à sélectionner un contrat proposant des fonds en euros dynamiques, dans lesquels la part obligataire est généralement inférieure à 50% des actifs. »

Quels sont les contrats d'assurance-vie les plus performants ?

« La stratégie de diversification des gestionnaires fait d'Helios Selection le contrat d'assurance vie à fond euros de la mutuelle Le Conservateur, un excellent produit, avec un rendement de 3,75%. Un

autre contrat, Sécurité, au rendement de 4,15% en 2012, est révélateur d'une sélection opportuniste du cabinet. Sa clientèle haut de gamme lui vaut un nombre de souscriptions largement supérieur à celui des retraits. En plus, le pourcentage d'unités de compte sur les contrats d'assurance vie du Conservateur, s'avère le plus important du marché. Parmi ces unités de compte, on en remarque une particulièrement intéressante : un fonds à capital garanti à terme, qui offre toutes les performances du CAC 40, avec un objectif d'obtention de 10% de performance chaque année. »

Qu'en est-il des frais et de la disponibilité des fonds ?

« Selon les contrats, les frais varient de zéro à 3% et tous les fonds se retrouvant dans un contrat d'assurance vie sont disponibles dans un délai maximum de trois semaines après réception de la demande. »

Quel est l'avantage du PERP par rapport à l'assurance vie ?

« D'entrée, le PERP bénéficie d'un régime fiscal très favorable. Les cotisations versées sont déductibles du revenu imposable du contribuable qui peut ainsi se préparer une retraite sur mesure. Les travailleurs indépendants opteront pour le versement de fonds occasionnels, les salariés pour des versements programmés au rythme de leurs salaires et des primes annuelles. D'où l'intérêt des contrats Conservateur PERP et Gaipare Zen. Des dispositifs particulièrement avantageux pour les jeunes fortement imposés : en faisant fructifier durant vingt à quarante ans les sommes versées, ils se dégrèvent de revenus imposables en s'assurant une retraite confortable. »

Selfepargne

35 rue la Fayette
75009 Paris

Tél. : 0800 230 250
contact@selfepargne.fr

www.selfepargne.fr

SR CONSEIL AU SERVICE DES INVESTISSEURS

Entretien avec Béatrice Arpin,
responsable du Département
de Gestion Fiscale des Revenus
Locatifs, du cabinet d'expertise
comptable SR Conseil.

propos recueillis par Sophie Guivarc'h



Expliquez nous en quelques mots votre activité au sein de SR Conseil

« Je suis responsable du département spécialisé dans les démarches fiscales liées à la location meublée. Notre rôle est d'accompagner nos clients investisseurs dans leurs démarches fiscales et comptables. Notre mission : créer l'activité auprès de l'administration, gérer les demandes de remboursement de la TVA, tenir la comptabilité, répondre aux obligations fiscales, établir les déclarations. Notre rôle est clairement de soulager l'acheteur dans un dédale administratif où des compétences fiscales pointues sont indispensables. »

Qui sont vos clients ?

« Uniquement des particuliers investisseurs qui acquièrent des biens immobiliers défiscalisés (résidences étudiantes, résidences de tourisme classées, EHPAD, résidence senior). A ce jour nous avons 13 000 clients (dont 25 % ne résident pas en France, c'est le cas notamment des acquéreurs d'appartements en station qui peuvent profiter de leurs biens quelques semaines par an). »

Quels sont les avantages fiscaux de la location meublée ?

« Louer un bien en meublé permet sous certaines

conditions de récupérer la TVA sur l'investissement et éventuellement, selon le type de résidence, de réduire ses impôts de 11% du prix de revient (selon la législation en vigueur mi-2013). En fonction du régime fiscal choisi, la location meublée présente également l'avantage d'amortir les murs et le mobilier. »

Quel intérêt l'investisseur a-t-il à faire appel à vos services ?

« Notre cabinet spécialisé bénéficie d'un savoir-faire et d'une expertise avérés. Nous sommes présents pour accompagner le client investisseur tout au long de son bail afin de répondre à ses questions et le soulager dans ses démarches fiscales et administratives. Les clients sont reconnaissants car ce service est très spécifique. De plus, toujours dans un souci de qualité de service, nos clients investisseurs étrangers sont conseillés par des collaborateurs bilingues. »



G r o u p e

SR Conseil

Tél. : 04 80 14 00 28
alpespace@srconseil.fr

www.srconseil.fr



G r o u p e

SR Conseil, spécialiste de la fiscalité de la **location meublée**

- ▶ Une équipe dédiée à la fiscalité des particuliers loueurs en meublés
- ▶ Des spécialistes bilingues (anglais)
- ▶ 30 ans d'expérience
- ▶ 13 000 clients

CRÉATION DE L'ACTIVITÉ

DÉCLARATION DE TVA (RÉCUPÉRATION TRIMESTRIELLE)

DÉCLARATION DES REVENUS BIC LMNP / LMP

DÉCLARATION D'IMPÔT SUR LE REVENU

DÉCLARATION DES REVENUS FONCIERS

DÉCLARATION ISF

Confiance

Sérénité



Cabinet d'expertise comptable

Simplicité

04 80 14 00 28

alpespace@srconseil.fr

www.srconseil.fr



PASSEZ CHEZ LE NOTAIRE...

L'homme de loi est devenu incontournable pour le choix d'une stratégie de placements immobiliers. Pour un notaire du Grand Lyon, la qualité de l'environnement et la sobriété énergétique sont les deux critères clés d'une bonne acquisition.

par Jocelyne Vidal

« *Instituteur du droit, architecte des patrimoines* », le notaire n'est pas seulement l'officier public consulté pour l'ouverture d'une succession ou la signature d'un acte de vente. Son accès aux prix de toutes les transactions fait de l'homme de loi, un interlocuteur privilégié pour l'expertise d'un bien ou le choix d'une stratégie de placements immobiliers ou financiers.

« *La composante écologique est devenue un argument de vente majeur des programmes collectifs et des investissements locatifs,* » déclare à ce propos un notaire du Grand Lyon.

« *Des constructions à ossature bois aux systèmes de chauffage et d'isolation performants* », tout ce que l'on trouve sur le marché revendique une sobriété énergétique validée in fine par un label.

« *L'acquéreur est aujourd'hui très sensible à la garantie de qualité énergétique. D'où l'intérêt pour lui, de la présence dans l'acte d'achat d'un bien construit ou vendu en l'état de futur achèvement (VFA), d'une notice descriptive des prestations validant un label BBC, souligne le notaire. Cette notice fait partie des droits et obligations du vendeur. Ainsi, dans le cas où l'un de ces engagements n'aurait pas été tenu, cet irrespect pourrait être constaté par le juge et donner lieu à la réparation du préjudice subi par l'acheteur.* »



Le Diagnostic de Performance Énergétique, un critère important pour 80% d'acheteurs

Le risque est trop important, souligne le notaire, pour qu'un promoteur joue avec les exigences énergétiques d'une labellisation sans laquelle ses biens ne se vendraient plus aujourd'hui. Les constructeurs de maisons individuelles sont soumis aux mêmes exigences de qualité énergétique. L'acheteur veillera donc à ce qu'un descriptif des garanties et obligations en matière de performance énergétique figure dans le contrat de vente. Cet engagement contractuel permettra là encore à l'acquéreur de défendre ses droits en cas d'irrespect d'un critère de sobriété énergétique.

Dans le cas où l'on confie les plans de sa maison à un architecte et où on la fait construire par un maître d'œuvre, sur son propre terrain, il faudra leur demander de prévoir une installation de chauffage et une isolation garantissant la performance énergétique de sa future habitation. Cette précaution permettra de revendre plus facilement son bien, à l'heure où 80% des acheteurs de biens immobiliers reconnaissent l'importance du Diagnostic de Performance Énergétique.

« On souhaite aujourd'hui donner à l'acquéreur un maximum d'informations sur la nature d'un bien, sa consommation future ; ce souci de transparence va renforcer cette année, la fiabilité du DPE, avec l'obligation d'informer l'acheteur de la présence d'amiante dure dans un immeuble », explique le notaire.

La règle de trois d'une bonne acquisition

Outre la performance énergétique, il convient de respecter trois autres critères pour bonifier une acquisition.

Le premier est la qualité de l'environnement : un beau quartier, une vue sur la mer ou la montagne optimiseront d'éventuelles reventes.

Le deuxième critère est la qualité de la construction et le troisième, évidemment le prix. Comme la défiscalisation est souvent l'élément déclencheur d'un investissement, il faut veiller à ne pas payer trop cher, des biens défiscalisés que l'on risque de revendre à perte : « on achète un bien immobilier, pas de la défiscalisation qui reste un plus. »

Plus favorable aux investissements dans les résidences seniors et étudiantes que dans les résidences de tourisme « qui n'ont plus le vent en poupe », le notaire considère sur un plan général, le bien immobilier comme une valeur sûre.

Quand on l'acquiert on a toutes les chances d'en conserver l'actif, ce qui n'est pas toujours le cas pour un portefeuille boursier.

En matière de transmission, l'immobilier est aussi le seul produit à permettre des réserves d'usufruit, sur des biens qui peuvent faire l'objet de donations exonérées à hauteur de 100 000€ tous les quinze ans. Cela ne doit pas inciter pour autant le donateur à se séparer de biens qu'il pourrait avoir besoin de vendre plus tard pour faire face à des problèmes d'argent ou à une perte d'autonomie.

ARVEL

TOUR DE PLANÈTE SOLIDAIRE

Voilà plus de 40 ans que l'association ARVEL fait du voyage un vecteur de développement durable. Embarquement immédiat pour les destinations phares d'un tourisme respectueux de la nature et de la culture.

par Jocelyne Vidal

Découvrir Bollywood, arpenter le luxuriant Kerala, terre des arts et de l'ayurveda⁽¹⁾, rencontrer les artisans de Brooklyn ou les indiens éleveurs de lamas de Pözzo Colorado... De l'Inde à l'Argentine en passant par New York, ARVEL fait de chaque voyage un temps fort de la rencontre avec les populations. Pionnière depuis 40 ans, d'un tourisme respectueux de la nature et de la culture, l'Association de Rencontres, Voyages, Etudes et Loisirs a l'art de faire du voyage, un vecteur de développement durable. Alors profitons des prochaines vacances pour « creuser derrière la carte postale », découvrir la réalité des peuples du vaste monde. Embarquement immédiat pour quatre pays qu'on ne « fait » plus ! On les traverse en y laissant des empreintes chaleureuses et respectueuses de l'environnement.

(1) L'ayurveda est une médecine non conventionnelle qui puise ses sources dans les textes sacrés de l'Inde antique.



© Cyril JEGADO

Ayurveda et Ecologie en Inde

L'Inde du XXI^{ème} siècle déroule ses contrastes, de la jet set de Bombay, capitale du premier cinéma mondial, aux innovations des fermes biologiques de l'île Panaji. Centré sur le réveil d'initiatives locales chères au Mahatma Gandhi, ce voyage de dix-huit jours vous immerge dans les mutations qui font évoluer l'Inde des castes vers un système moins inégalitaire. A des années-lumière des circuits classiques, le programme se modifie en fonction des événements ou de l'envie des participants de rencontrer une association humanitaire ou de visiter un centre ayurvédique. Idéal pour prendre le pouls du pays à son rythme, avec l'aide précieuse -à partir de dix participants -d'un animateur d'ARVEL au rôle de passeur interculturel.

18 jours, à partir de 2 545€



© JDE BADD

Les cases de l'Oncle Ben'Tenier au Sénégal

Organisées au départ du Ben'Tenier, un charmant hôtel de quatorze cases à Nianing, toutes vos escapades ont été pensées pour ravir la curiosité des enfants et de leurs parents. Initiation aux danses et percussions sénégalaises, visite en 4X4 de la réserve animale de Bandia, navigation en pirogue dans le delta du Saloum, l'« Amazonie » du Sénégal... Tout est prétexte à la rencontre d'un peuple chaleureux, aux traditions fortes. Occasion de pousser la porte d'un atelier de fabrication de djembés, instruments de percussion africains, avant de rassembler les vêtements d'enfants que l'on aura pris soin de glisser dans sa valise, pour confectionner les « Paquets de Naissance » destinés aux jeunes mamans de Nianing.

9 jours à partir de 1 520€

Arvel en bref

Fondée en 1968, l'Association ARVEL entend démontrer qu'il est possible de conjuguer une activité économique s'adressant au plus grand nombre, avec un comportement équitable et solidaire.

Membre de l'Union Nationale des Associations de Tourisme et de Plein Air, ARVEL a élaboré une Charte du Voyageur pour un tourisme raisonné, social et solidaire et une Charte du Voyageur pour un tourisme raisonnable.

ARVEL regroupe 5000 adhérents et propose plus de cent destinations aux thèmes et formules variés : séjours soleil, neige, locations, circuits de découverte, auto - tours, voyages - expéditions, randonnées, croisières, voyages à la carte.

31, Cours Emile Zola 69100 Villeurbanne
Tel. 04 72 44 95 50 | www.arvel-voyages.com



Salta



Mendoza

Communautés indiennes et tango argentin

Au-delà de la carte postale des canyons polychromes et cactus candélabres avec la précordillère des Andes en toile de fond, ces dix-sept jours de découverte d'une autre Argentine, méritent le détour. Dès votre arrivée matinale à Buenos Aires, vous prenez le café avec un expert de la politique et de l'économie du pays. Partis le lendemain à la rencontre d'argentins investis dans la vie culturelle des quartiers populaires, vous déjeunez dans un « conventillo », foyer collectif du début du siècle.

Avant de revenir danser, en fin de voyage, un historique tango dans une milonga de Buenos Aires, on parcourt les merveilles du Nord-Ouest argentin, à commencer par Salta, ville à la somptueuse architecture coloniale. Classé au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, le canyon de la Humahuaca invite à la découverte des traditions indiennes Quechua. A Pozzo Colorado, une autre communauté indienne vit de l'extraction du sel et de l'élevage des lamas. Bientôt, ce sera le tour des indiens Huarpes de vous livrer les trésors de leur artisanat aux abords de Mendoza que vous aurez parcouru en sulky tiré par des chevaux. L'aventure, à l'état pur.

15 jours à partir de 2 940€



Viticulteurs et pêcheurs des Iles Sous le Vent

De l'île de Santiago, dite « l'Africaine », vous vous envolerez vers Fogo, l'île de feu. Entre paysages lunaires et nature exubérante, ces deux semaines de découvertes des îles du Cap Vert suscitent de belles rencontres avec les viticulteurs de l'île de Fogo, terre d'élection du fameux vin Manecom. Au retour d'une promenade sur les flancs déchiquetés du volcan local, un agriculteur musicien évoque en chansons, la vie paysanne capverdienne. Le lendemain, on traversera une forêt d'eucalyptus avant de rencontrer, sur la plage, un pêcheur ravi d'improviser un barbecue de la mer. Après avoir robinsonné sur l'île de Brava, on retrouvera l'île volcanique de Fogo pour le plaisir de nager dans l'eau turquoise d'une piscine lovée au creux d'une coulée de lave. Un plaisir décuplé par celui d'avoir permis, grâce aux bénéfices générés par ce voyage, l'achat d'ordinateurs pour les écoliers du Cap Vert.

14 jours à partir de 2 330€

CONTINENTS INSOLITES

EMBARQUEMENT IMMÉDIAT POUR LE VOYAGE COUSU MAIN

Le plus court chemin pour un grand voyage passe par L'Atelier à Lyon, L'Appart à Paris, La Suite à Monte Carlo, La Maison à Bruxelles. Les « Maisons du Voyage » de Continents Insolites vous mettent d'emblée en contact avec des experts de destinations lointaines. Anthropologues, ingénieurs, vulcanologues, photographes ou historiens de l'art, ils partent en reconnaissance plusieurs fois par an, pour débusquer les pépites des cinq continents.



Bureau de Lyon

Dans le sillage de vrais artisans du voyage

Survoler les Rocheuses en planeur, parcourir l'Inde en train des maharajas, partir à la rencontre des gorilles en Ouganda ou des orangs-outangs en Malaisie... Voici un aperçu des destinations d'exception, conçues par de vrais artisans du voyage. Les trente ans de savoir-faire de Continents Insolites se résument en un dicton chinois : « *Pour exister, les choses doivent d'abord être rêvées.* »

Vous entraîner jusqu'au bout de vos rêves et bien plus, pour le plaisir de boucler votre voyage idéal, voire même votre premier tour du monde, l'émotion de survoler en montgolfière, les pagodes birmanes de Pagan, la surprise de rencontrer le grand maître japonais de la cérémonie du thé... Tel est le propos de ces découvreurs de trésors qui vous accueillent, confortablement installés dans les salons de leurs Maisons du Voyage pour vous écouter, vous proposer la destination, l'itinéraire correspondant le mieux

à votre projet de voyage entre amis, en amoureux, en famille ou en solo.

Respect, écoute et flexibilité

Dès votre premier rendez-vous à L'Atelier à Lyon, à L'Appart à Paris, La Suite à Monte Carlo ou La Maison à Bruxelles, un interlocuteur unique et spécialisé vous libère de toutes les contraintes d'organisation. Sitôt choisies les dates et la durée de votre voyage, vous voici invités à choisir soigneusement chaque hébergement, chaque visite et chaque activité personnalisée à l'extrême, pour vous faire découvrir le monde tel que vous l'aimez.

Respect, écoute et flexibilité définissent l'ADN de Continents Insolites, marque emblématique du voyage cousu main. En consacrant 80% de son activité à l'organisation de voyages sur mesure, le Tour Opérateur érige en règle d'or la qualité de la relation humaine entre les voyageurs, leurs conseillers et les équipes locales d'une soixantaine de pays.

Trente ans d'expérience sur le terrain

En trente ans d'expérience de terrain, Continents Insolites s'est tissé dans le monde entier, un solide réseau de partenaires spécialistes de l'accueil personnalisé et d'un hébergement privilégiant les petites capacités dans une optique de respect de l'environnement.

Aux antipodes du tourisme soumis au diktat des contrats et quotas, les artisans du voyage n'ont de cesse de répondre à vos souhaits en toute objectivité. Présentes avant le voyage et pendant, pour vous permettre de changer d'hôtels ou d'activités au gré de vos envies, les équipes de Continents Insolites seront impatientes, à votre retour, de partager vos impressions, expériences les plus enrichissantes. Sans parler du plaisir de parcourir à votre retour, l'album photo de votre voyage d'exception dont Continents Insolites tisse son quotidien.

36 ans de voyage en terres insolites

1977 : une poignée de globe-trotters fonde l'association Continents Insolites, dans la mouvance d'un organisme de coopération et de développement en Amérique Latine.

1991 : Continents Insolites devient un Tour Opérateur privé, incontournable du voyage sur mesure et haut de gamme en Belgique.

2003 : Terra Incognita, agence française spécialiste des voyages thématiques (culture, nature, volcan et astronomie) se rapproche de Continents Insolites pour collaborer à la création de voyages de groupes en communs.

2011 : L'équipe des quatre agences se regroupe sous une marque unique, Continents Insolites, pour conseiller des voyageurs en quête d'itinéraires cousus main. Des guides de voyage et un site web uniques intensifient les échanges d'expertise de plus de vingt conseillers en terres insolites.

INSOLITES ET ÉCOLOGIQUES

De Shanghai à Madagascar, Continents Insolites met le cap sur les hôtels respectueux de l'environnement. Carnet d'adresses.



L'Eden Lodge à Madagascar

Premier hôtel 100% solaire au monde, l'Eden Lodge, retenu par l'ADEME comme projet pilote de l'éco-tourisme malgache, propose des prestations de haute qualité dans un environnement rare et durable.

Le Vamizi Island Lodge au Mozambique

Conçu dans les règles de l'art écologique, ce luxueux lodge se compose d'une dizaine de villas aux toits de chaume, largement ouvertes sur la vie marine et forestière de l'île de Vamizi. Pêche, plongée, kayak en mer et marches forestières attendent les explorateurs des criques et plages où leur donnent rendez-vous les tortues entre juillet et avril, les baleines entre juillet et octobre.



Le Song Saa Resort au Cambodge

Posées sur une mer turquoise, 27 villas en bois certifié durable vous invitent à la découverte d'une faune sous-marine exceptionnelle. Revisitée dans un esprit bio, la cuisine locale s'inscrit dans la démarche environnementale de cet hôtel de rêve.

Le Lapa Rios au Costa Rica

Idéalement situé au bord de l'océan Pacifique, l'un des meilleurs lodges d'Amérique Centrale organise de passionnantes excursions à la découverte de la nature et des plantes médicinales, avec un chamane pour guide.

L'EcoCamp au Chili

Aussi confortables que des chambres ou des suites d'hôtels, les tentes - dômes de l'EcoCamp en font le plus original des lodges chiliens au coeur des paysages somptueux de Patagonie.

Le Borana Lodge au Kenya

Un accueil VIP vous est réservé par les propriétaires de ce ranch kenyan où la protection de la faune sauvage va de paire avec l'élevage du bétail.

Le Shanghai Urbn Hotel

Des murs de brique aux cloisons de vieilles malles et valises récupérées sur les chantiers de démolition de la mégapole chinoise, un recyclage élégant des matériaux signe l'originalité du Shanghai Urbn Hotel. Doté d'un jardin, d'un restaurant et d'un bar-terrasse sur le toit, le premier hôtel chinois « carbon neutral » va jusqu'à vous proposer l'achat d'un crédit carbone pour compenser les dépenses énergétiques de votre trajet en avion !

UN ROAD BOOK EN OR

Continents Insolites transforme en pépites vos rêves de voyages les plus fous.

Le désert de Namibie en montgolfière

La légèreté de la montée en montgolfière accompagne l'envolée de la brume matinale au-dessus des dunes mordorées du désert du Namib. Le ciel est à vous. Le soleil exalte la beauté d'un univers minéral, aux contrastes de couleurs saisissants jusqu'à l'atterrissage en douceur, les pieds dans le sable et la tête dans les étoiles.



© Natalia Yaumenenka

S'inviter chez un Maître du Thé à Kyoto

La demeure privée d'un grand maître du thé s'ouvre pour vous, à la cérémonie du chanoyu. Chaleur et décontraction sont de mise dans cette maison traditionnelle où vous rejoignez, le temps d'une cérémonie de deux à trois heures ou d'une formation plus poussée d'une à trois semaines, les adeptes d'un rituel raffiné, à la gestuelle subtilement chorégraphiée.

Plongée dans les coulisses de Bollywood

Le milieu des acteurs et actrices de Bollywood, superstars en Inde, n'aura plus de secret pour vous, ainsi que les lieux de tournage des films et téléfilms de la première industrie cinématographique mondiale. En un jour ou une demi-journée de visite des studios de Mumbai, votre guide vous aura aussi invité à assister à un cours de danse ou à la performance théâtrale d'une école d'acteurs.

Nager avec les requins baleines du Mexique

Ecartez définitivement le spectre des Dents de la Mer. Malgré son envergure de 12 à 18 mètres pour un poids de quinze tonnes, le requin - baleine est le plus inoffensif des mammifères marins. Occasion de nager à ses côtés en toute tranquillité, quand sa route migratoire le mène de juin à septembre, sur la côte mexicaine, au large de Isla Holbox.



© Pavelp

Vol au-dessus d'un nid de pagodes

Survoler plus de mille ans d'histoire à Bagan, ancienne capitale du royaume de Pagan détruit en 1287 par les Mongols... Vous l'aviez rêvé, survolez en montgolfière, de la mi-octobre à fin mars, les centaines de pagodes et stupas de l'un des sites les plus remarquables d'Asie.

Sur les traces des grizzlys

Revivre l'épopée des pionniers de la côte Ouest du Canada, rien de plus facile à la Great Bear Rainforest, terre d'élection des grizzlys. Ils se laissent gentiment observer et photographier depuis le bateau à fond plat qui explore l'estuaire d'une rivière où les ours viennent se nourrir d'herbes tendres et de jeunes pousses. Après une matinée dédiée à l'observation, vous passez l'après-midi en forêt humide avec un guide qui vous initie à l'écologie de la région.



© Cedric Evraud

Une escapade lacustre en Patagonie

Fendre les eaux glacées du Lac Argentino, entre les steppes de Patagonie à l'Est et la Cordillère des Andes à l'Ouest, une expérience inoubliable à vivre à bord du seul bateau de croisière à vous offrir le privilège de passer trois jours et deux nuits au cœur du majestueux Parc National des Glaciers.

AFRIQUE
AFRIQUE DU SUD
BOTSWANA
CAP VERT
ETHIOPIE
KENYA
MADAGASCAR
MAROC
MOZAMBIQUE
NAMIBIE
OUGANDA
RWANDA
TANZANIE
ZAMBIE
ZANZIBAR
ZIMBABWE

AMÉRIQUE DU NORD

ALASKA
CANADA
ARCTIQUE
CANADA EST
CANADA HIVER
CANADA OUEST

ASIE

BHOUTAN
BIRMANIE
CAMBODGE
CHINE
INDE DU NORD
INDE DU SUD
INDE HIMALAYA
INDONESIE
JAPON
KAMTCHATKA
KIRGHIZSTAN
LAOS
MALAISIE
MALDIVES
MONGOLIE
NEPAL
OUZBEKISTAN
PHILIPPINES
SRI LANKA
THAÏLANDE
TIBET
VIETNAM

EUROPE

ARCTIQUE
GROENLAND
SPITZBERG
ARMENIE
FINLANDE
ISLANDE
ITALIE

Océanie

NOUVELLE-ZELANDE
POLYNESIE FRANCAISE
VANUATU

AMÉRIQUE LATINE

ANTARCTIQUE
ARGENTINE
BELIZE
BOLIVIE
BRESIL
CHILI
COLOMBIE
COSTA RICA
CUBA
EQUATEUR
GALAPAGOS
GUATEMALA
MEXIQUE
PANAMA
PEROU
VENEZUELA

PROCHE & MOYEN-ORIENT

EGYPTE
IRAN
JORDANIE
LIBAN
SULTANAT D'OMAN

LÀ OÙ VOUS MÈNENT
VOS RÊVES

CRÉONS VOTRE VOYAGE SUR MESURE...

Laissez libre cours à votre imagination. Quel que soit votre rêve - la richesse des rencontres, l'odeur de la terre humide après une pluie d'été, la découverte des derniers sanctuaires en pleine nature, les trésors culturels, le plaisir d'un spa dans la jungle - ce qui compte chez Continents Insolites, c'est de répondre à vos envies de voyageur exigeant, qui souhaite un service "sur mesure".

Depuis plus de 35 ans, nous organisons vos voyages "cousu-main", avec une approche d'artisan, où chaque détail est choisi avec vous pour correspondre le mieux à vos attentes et vos aspirations.

Maison de voyages lyonnaise depuis 1999, Continents Insolites c'est une équipe de voyageurs passionnés par les destinations lointaines et insolites, mettant son expertise au service de vos rêves et de vos envies.

Venez nous rencontrer à l'Atelier Continents Insolites : c'est autour d'un café et confortablement installés dans un de nos canapés, que nous vous accueilleront. Un interlocuteur unique et spécialisé sera à votre écoute dès votre premier rendez-vous. Nous mettrons tout en œuvre pour concevoir et organiser votre voyage personnalisé afin de vous faire découvrir le monde tel que vous l'aimez. Ainsi, vous pourrez décider soigneusement de chaque hébergement, chaque visite et chaque activité.

Choisissez vos dates et la durée de votre voyage et nous vous libérons des contraintes d'organisation. Un seul mot d'ordre : que vous preniez du plaisir entre amis, en amoureux, en famille ou bien juste tout seul, pour des moments rares et privilégiés... pour un voyage unique qui ne ressemble qu'à vous !

CONTINENTS INSOLITES | **LYON** | PARIS | BRUXELLES | MONTE CARLO

L'ATELIER | LYON

38 quai Arloing
69009 LYON

Tél. +33 (0)4 72 53 24 90
lyon@insolites.com

www.continentsinsolites.com



continents
insolites

OUTSIGN, LA CUISINIÈRE D'EXTÉRIEUR EN MODE GRILL OU PLANCHA



Intelligente, moderne, technique, esthétique, sécurisante et évolutive, la nouvelle Cuisinière d'extérieur OUTSIGN, (à utiliser en mode Grill ou Plancha) a tout pour plaire ! Proposée en de multiples couleurs (250 finitions à choisir sur le nuancier), elle s'intègre harmonieusement à toutes les terrasses, piscines, jardins, en parfaite harmonie avec les mobiliers Outdoor contemporains grâce à son design sobre et épuré.

Très conviviale, OUTSIGN se différencie de toutes les solutions existantes par une série d'innovations qui privilégient une utilisation intuitive et facilitée : une sécurité infaillible grâce à sa double coque en fonte d'aluminium (brevetée), son thermostat et son régulateur de température, un encombrement réduit, des réceptacles amovibles et lavables en machine, une palette d'options : cloche de cuisson, porte-ustensiles, table ronde en verre transparent ou laqué noire, combiné avec une ou plusieurs tables de liaison.

Cerise sur le gâteau, avec sa véritable plancha chauffant à 280° en moins de 10 min, on obtient une cuisson rapide et diététique qui conserve toutes les qualités nutritionnelles des aliments et élimine les graisses superflues. Un produit made in France à adopter !

OUTSIGN

393 chemin du Crêt Nant - ZA Le Vernay - 74290 Alex
+33 (0)4 50 64 00 15 | www.outsign-elements.com



© Mydear Agency - Davalo

JIVA HILL PARK HOTEL***** UNE BELLE NOUVEAUTÉ CET ÉTÉ

Vous avez envie de homard, de gambas ou de canard, à partager entre amis ou en famille ? Choisissez vos mets et notre cuisinier les fera cuire pour vous. Face au Mont Blanc, la terrasse panoramique du restaurant Shamwari révèle sa magie avec l'arrivée des beaux jours. Entourée de nature, c'est un cocon de calme idéal pour un déjeuner au soleil, qui devient une parenthèse hors du temps le soir venu. Elle est tellement appréciée que nous sommes en train de l'agrandir ! La terrasse du Jiva Hill, un lieu que l'on quitte en pensant au moment où l'on reviendra...

Forfait spécial BARBECUE&GOLF sur la nouvelle terrasse panoramique du JIVA HILL PARK HOTEL : déjeuner Barbecue (samedis, dimanches et jours fériés) en terrasse + parcours Golf 18 trous - à partir de 120 euros (150 CHF).

JIVA HILL PARK HOTEL*****

Route d'Harée - 01770 CROZET - France
+33(0)4 50 28 48 48 - | www.jivahill.com

ECOLOGES&SPA INSTANTS D'ABSOLU***



© Denis Pourcher

Forfait Bohème OUTDOOR, comprenant : l'hébergement en chambre éphémère sous toile de tente, vue lac et Plomb du Cantal, les petits déjeuners & dîners, l'accès libre au Spa et un soin « peau neuve » de printemps pour Elle, un massage corporel à la gentiane pour Lui, la location de VTT avec pique nique pour une journée de balade entre lac et tourbières (Frau de Collanges, tourbière du Jolan classée Natura 2000) : 477.50 € par personne, base double pour 3 nuits.

ECOLOGES&SPA INSTANTS D'ABSOLU

Lac du Pêcher - 15300 Chavagnac
Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne
+33 (0)4 71 20 83 09 | www.ecolodge-france.com

Mont d'Arbois, Megève.
Ici, l'exception devient Domaine.



Photo réalisée dans des conditions réelles par Michael Schnabel.



DOMAINE
DU MONT D'ARBOIS

www.mont-darbois.fr

Avec deux hôtels, cinq restaurants et un golf 18 trous,
au Domaine du Mont d'Arbois, le choix est infini.

Expérimentez un service attentif aux moindres détails et
la tradition d'accueil héritée de la famille Rothschild, qui
veille sur le Domaine depuis plusieurs générations.



Étape Gourmande

Découvrez la cuisine de Julien Gatillon, Chef du « 1920 »,
restaurant gastronomique du Chalet du Mont d'Arbois 5*.

A partir de 220€/personne

Un menu gastronomique (hors boissons), une nuitée en chambre
double standard et buffet de petit déjeuner.

LA FIBRE INVENTIVE DE PÜLÜ

Créateurs de la marque Pülü, Charlotte et Arnaud Rébuffat déroulent le fil de leur passion pour la fibre de guanaco. Découverte au cœur de la Patagonie par ce couple de globe-trotters, elle a donné naissance à une ligne de pulls et accessoires, symbole d'une belle harmonie entre l'homme et son environnement.

par Jocelyne Vidal



Comment est née l'idée de Pülü ?

« Voici un an et demi que mon mari et moi avons créé la marque Pülü, qui signifie « âme » en langue indienne mapuche. Diplômes de sciences économiques en poche, nous avons dirigé les services Achats de grosses multinationales. Puis, après avoir parcouru des kilomètres, sac au dos, de Lima à Ushuaïa, nous avons eu l'idée de partir pour de bon, de donner du sens à nos projets professionnels. Et nous avons parcouru la Patagonie pendant trois mois en 4X4 aménagé, avec nos deux enfants de trois et cinq ans. C'est là qu'est née l'idée de créer une entreprise à taille humaine, aux bénéfices répartis équitablement entre les divers acteurs d'une filière naturelle. Encore fallait-il se différencier sur le marché. La fibre de Guanaco, qui allie chaleur et légèreté, nous a fourni cette opportunité. »



Parlons de votre rencontre avec le guanaco

« Cet animal emblématique de la Patagonie promène son port altier sur les premiers contreforts des Andes comme sur les côtes où s'attardent les baleines. La toison de ce camélidé produit une fibre à la finesse inégalée (13 à 14 microns, contre 15 pour le cashmere), mais quasiment inexploitée. Notre chance a été de rencontrer une famille qui travaille depuis quinze ans à la valorisation de la fibre de guanaco. Ces fermiers ont développé pour cela, une méthode d'élevage respectueux de l'environnement. »

A quels partenaires avez-vous fait appel pour développer votre ligne de pulls et accessoires de luxe ?

« Pour les parties tricot et chaîne et trame, nous avons fait appel à des partenaires italiens, respectueux des normes sociales européenne. Alejandra Gotteli, styliste spécialisée à Buenos Aires, dans le design de fibres naturelles, nous offre aussi un savoir-faire à la hauteur de cette fibre exceptionnelle. »

Comment définir le style Pülü ?

« Une esthétique très épurée privilégie les formes douces, enveloppantes...Pülü c'est le chic intemporel au naturel, une manière très personnelle de revisiter en version masculine ou ultra féminine, un pull à grosses mailles qui peut vous emmener loin, peut-être même sur ces terres australes de l'extrême d'où la fibre est issue... »

Où trouver Pülü ?

Graphiti : 8, rue du Plâtre 69001 Lyon
Blue&Berry : 9, rue Charles Feige 74120 Megève
Mazuir : 1, Route de la Piscine 74220 La Clusaz

Showroom :
 Parc d'Activités Annecy-La Ravoire 74371 Pringy
 Vitrines des Fermes de Marie à Megève

www.pulucollection.com

FÉE DE L'ÉCO... LOGIS

Faire de l'énergie une alliée de nos rituels domestiques...

L'idée de Matali Crasset génère les scénarii d'une journée très particulière

par Jocelyne Vidal



Matali CRASSET © Jérôme SPRIET, courtesy Dar Hi

Sous le thème de « L'Empathie ou l'expérience de l'autre », la 8ème Biennale du Design de Saint Etienne a montré qu'au-delà de sa dimension esthétique, le design peut intervenir dans toutes les activités de la société où il recouvre une utilité sociale, notamment dans l'habitat. Occasion de pousser la porte de la « Nano City » de Matali Crasset.

Faits et gestes « nano ordinaires »

« Alors que nous sommes aujourd'hui sous la dépendance de l'énergie, demain cette relation pourrait changer, l'énergie pourrait devenir une alliée de notre vie quotidienne, » déclare la designer. Sa « maison empathique » est truffée de rituels « nano ordinaires » en référence à « L'Infra-Ordinaire », ouvrage de Georges Pérec, publié en 1989 au Seuil. « Cette maison empathique est bâtie sur l'hypothèse que nos faits et gestes pourraient générer tout au long de la journée, des nano énergies réutilisables dans le cadre domestique », poursuit Matali Crasset en nous livrant quelques scénarii d'une journée particulière...

Corail domestique

Scénario Numéro Un : « De minuit à 8H je dors et les fibres de ma couverture ont capté la chaleur émise par mon corps. Par effet pyroélectrique⁽¹⁾, celle-ci est transformée en énergie électrique prête à alimentera un réveil ou une machine à café. » Zoom avant sur le rameur hydraulique où Matali simule quelques exercices de respiration... « A l'image de la mer, l'eau en mouvement va absorber le CO2 de l'air pour la régénérer. Jour après jour, le naissain au fond du bassin recueille le calcaire et forme un banc de corail domestique. »

Un petit tour au bureau en voiture électrique et c'est parti pour une nouvelle innovation énergétique : « en se déplaçant sur une route munie de capteurs piézoélectriques⁽²⁾, la voiture produit de l'électricité redistribuée toute la nuit pour recharger d'autres voitures en stationnement. »

De retour à la maison, il est temps de songer à sa petite santé : « un arbre généalogique permet de visualiser mon ascendance et de m'informer des problèmes de santé de mes aïeux. La prévention d'un diabète familial est ainsi facilitée par des micro - prélèvements permettant de réaliser contrôles et check up réguliers. »

Garde-manger photonique

A l'heure du « petit creux », il suffit de faire descendre la nacelle d'un garde-manger dont l'énergie photonique⁽³⁾ casse la chaîne moléculaire et détruit les bactéries. Fruits et légumes se gardent plusieurs jours sans l'ombre d'un réfrigérateur énergivore dans la maison empathique de Matali, bonne fée de l'éco...logis.

(1) La pyroélectricité est la propriété d'un matériau dans lequel un changement de température entraîne une variation de polarisation électrique.

(2) La piézoélectricité est la propriété que possèdent certains corps de se polariser électriquement sous l'action d'une force mécanique.

(3) L'énergie photonique provient des rayonnements électromagnétiques échangés lors de l'absorption ou de l'émission de lumière par la matière.

IMAGES DE MARQUES DURABLES

Incontournable, le développement durable ! Petites et grandes entreprises s'emparent de ce concept d'actualité, avec la volonté de changer les mentalités.
A vos marques !

par Jocelyne Vidal

ArchiWIZARD RT2012

L'utilisation de ce logiciel de calcul thermique réglementaire devient archi facile avec Eve Maillet. Experte des logiciels et des problématiques des agences d'architecture, la créatrice d'Archi3D Formation a mis en place dans toute la France une pédagogie active permettant la maîtrise de logiciels en CAO-DAO (Conception et Dessin Assistés par Ordinateur). A commencer par ArchiWizard RT2012 qui permet d'éditer les attestations nécessaires au dépôt du permis de construire et à l'achèvement des travaux.

Archi3D Formation - Tel. 06 06 57 38 08

Arpin

Respectueuse de l'environnement par nature – un torrent alimente ses ateliers en électricité ! – la filature Arpin travaille la pure laine vierge sans aucun procédé chimique ni traumatisant. Du lavage des toisons à l'eau de montagne au séchage par le vent sur le sol du grenier, les étapes de la production sont conçues dans leur forme la plus pure.



Sac Alpage

Porté en bandoulière, le sac Arpin « Alpage » en tissu « Muletère » arbore une généreuse forme « polochon » qui en fait l'allié de tous les déplacements. Prix : 299€

Cookut

Design et technologie riment avec écologie chez Cookut. La marque propose une gamme de cuisson à la fabrication exempte de PFOA (acide perfluoro - octanoïque) et PTFE (polytétrafluoroéthylène.) Un gage de réduction des émissions de CO2 qui n'altère pas les performances de cuisson. Cookut propose par ailleurs des porte-couteaux à base de bambou, un matériau écologiquement performant, résistant et à régénération rapide.

Vase porte-couteaux Garden

Rempli de fines baguettes de bambou, ce vase en verre garni d'une orchidée artificielle, s'avère un élégant porte-couteaux. Prix : 49€



Hube.designeditions

Distinguée d'une étoile par l'Observateur du Design, la jeune maison d'édition invite designers et artisans à réunir leurs talents pour réaliser un mobilier de qualité. Des relations durables se tissent ainsi entre créateurs et fabricants respectueux des valeurs humaines et sociales relatives aux droits de l'homme et du travail.

Collection Fassie

Les savoir-faire marocains de la médina de Fès ont inspiré la Collection Fassie, récompensée d'une étoile par l'Observateur du Design.



Eaux Saint Georges

Filtrée naturellement par le granit, l'eau des sources Saint Georges affiche un nouveau look toujours signé Philippe Starck. La mise au point de nouveaux moules a fait passer l'habillage de la bouteille d'1,5 litre d'un poids de 38 à 31 grammes, avec un régime plastique drastique.



Metalco Home

Référence italienne du mobilier outdoor, Metalco Home s'inscrit dans une démarche éco - responsable dès la conception de ses produits : son unité de production, aux environs de Trévise est entièrement alimentée à l'énergie solaire. Les produits Metalco sont en outre fabriqués avec des composants 100% recyclables et le bois utilisé provient de forêts gérées durablement et de manière responsable.



Table Cicada

Design signé de Marco de Luca.
Prix : à partir de 2058€.

Chaise Max

Design de Staubach & Kuckertz.
Prix : 498€.

Metylos

Référencée Atelier d'Art de France, la jeune entreprise travaille le feutre issu de laines de mouton, teintées exclusivement à l'aide de pigments naturels. Les petits mobiliers et lampes de Metylos allient le feutre, les matériaux de récupération et le bois de hêtre du Jura, labellisé PEFC (Programme de Reconnaissance des Certifications Forestières.)

Lampe Ornella R.

Cette lampe originale se compose d'un socle de hêtre brut et de deux fragments de grille agro-alimentaire recyclés en beauté.
Prix : 165€



Sifas

Fabricant français de mobilier outdoor haut de gamme, Sifas conjugue innovation, créativité et développement durable. Distinguée l'an dernier par le label VIA (Valorisation de l'Innovation dans l'Ameublement) pour la nouvelle collection Ec-Inoks, la démarche éco - responsable de Sifas s'illustre aussi par l'utilisation de cartons d'emballage réalisés à partir de pâte à papier 100% recyclée.



Fauteuil Cocktail Kocoon

L'acier inoxydable brossé et traité par électro - polissage souligne l'épure d'une coque ergonomique de type « baquet », adoucie de coussins aussi doux qu'une doudoune. Prix : 1280 €

Souvignet Design

Engagée depuis dix ans dans un système de management de type ISO 9001 ⁽¹⁾, la jeune marque de l'entreprise presque centenaire Souvignet, a récemment obtenu la certification ISO 14001 ⁽²⁾ pour sa démarche qui implique l'ensemble des collaborateurs, de la conception à la production. Les valeurs de qualité et de respect de l'environnement sont primordiales dans cette entreprise certifiée PEFC (Programme de Reconnaissance des Certifications Forestières) pour son utilisation de bois en provenance de forêts labellisées et gérées durablement.

DS n°1

Inspirée du mobilier de bistrot du siècle dernier, cette chaise dessinée par Patrick Pagnon & Claude Pelhâître, est un modèle éco-conçu et entièrement recyclable.
Prix : à partir de 179€



Wa.De.Be

Engagée dans l'utilisation responsable des ressources naturelles et la création d'objets capables de traverser le temps et les modes, la jeune marque Wa.De.Be prend aussi en compte la dimension sociale du développement durable. En atteste la Granny Chair, aux assises tricotées par un réseau de « mamies boomers » ravies de valoriser leur savoir-faire en se procurant un revenu complémentaire.



Super Lilly

Cette petite bête de bureau en bois de hêtre permet de ranger clés et trombones à l'aide d'aimants nichés sur son dos.
Prix : 45€

Matière Grise

Des sites classés ISO 14001 ⁽²⁾, le recours à un procédé de peinture éthique et non polluant...Autant de signes de l'attention portée par la marque lyonnaise Matière Grise, au respect de l'environnement.



Table Loo

Entièrement réalisée en aluminium, elle présente un plateau triangulaire de 90cm ou carré de 100cm.
Prix : à partir de 994€

(1) La norme ISO 9001 est devenue la référence internationale des exigences en matière de management de la qualité dans les relations interentreprises.

(2) La certification ISO14001 est délivrée aux entreprises qui ont mis en place un système de management environnemental qui gère dans sa globalité leurs activités, produits et services.



UNE PARENTHÈSE D'Ô PURE SPA

Entre deux randonnées ou après votre sport préféré, Ô Pure Spa vous immerge dans une oasis de bien-être absolu. Relaxation et soins de beauté Payot varient les plaisirs d'exception dans les Résidences Club mmv. Visite guidée...

par Jocelyne Vidal

Entre le groupe MMV (Mer Montagne Vacances) et la marque Payot, il y a bien plus qu'un partenariat...L'évidence d'un même idéal d'excellence. Spécialiste des séjours à la carte pour les destinations mer et montagne, le deuxième opérateur hôtelier des Alpes françaises propose aux vacanciers depuis vingt ans, une sélection d'activités dans l'air du temps.

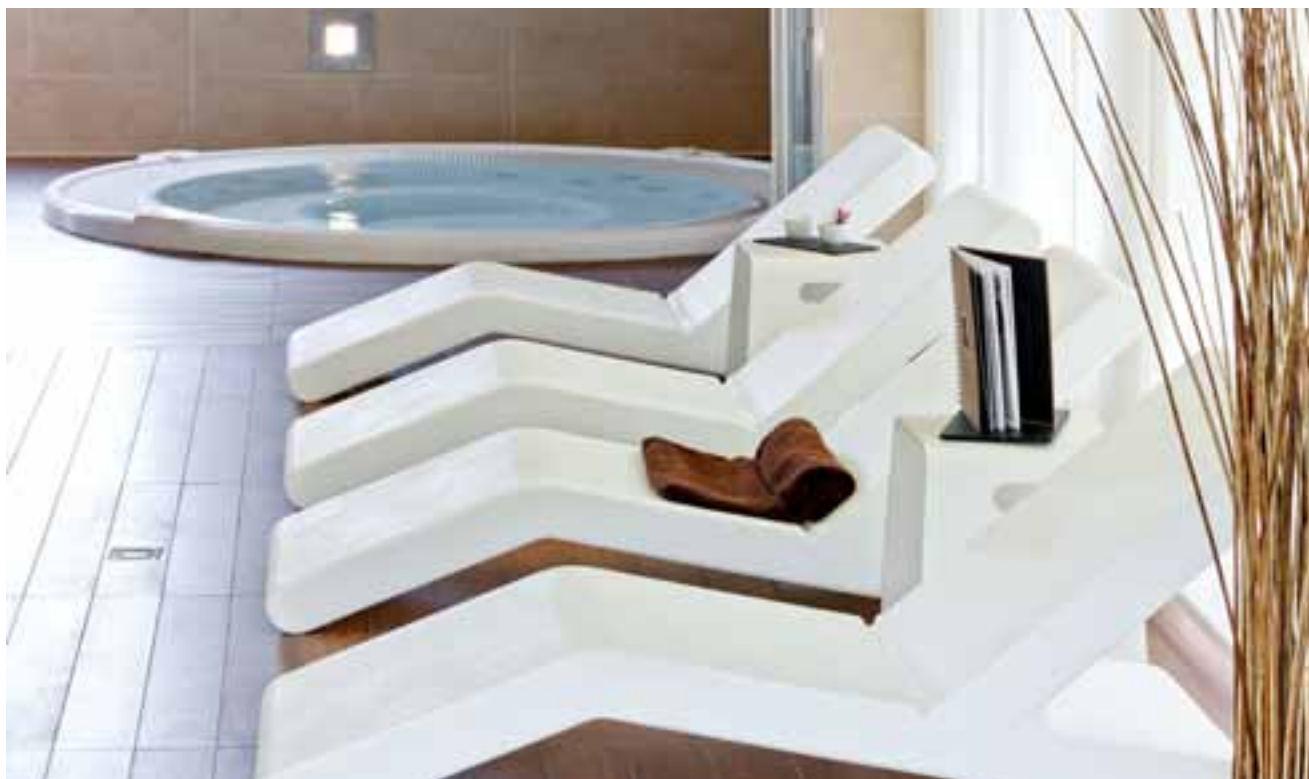
Le must de l'été ? La belle parenthèse d'Ô Pure Spa by Payot réservée aux hôtes des six Résidences Club MMV⁽¹⁾. A la montagne, à la campagne, dans le Sud où vous attendent les somptueux Resorts et Spas de Cannes Mandelieu et du Château de Camiole, MMV et Payot vous invitent à vivre intensément l'expérience Ô Pure Spa.

Rien que « Pure Lui »

Vous voulez avant tout être dorloté ? Alors fondez dans la tiédeur de trois soins répartis sur trois jours : Douceur Magique, Soin Visage Douceur essentielle et Soin Fraîches gambettes pour commencer la semaine de vacances d'un pied léger.

Mincir en vous relaxant ? Vous en aviez rêvé. Payot a imaginé pour vous « Pure Silhouette », quatre jours de soins ciblés sur vos rondeurs. L'idéal pour redessiner les contours de la silhouette d'un soin « Pur Eclat Gourmand » suivi de deux soins Minceur « tout en finesse » auxquels s'ajoutent deux modelages « Friction Minceur. »

Ô Pure Spa se conjuguant aussi au masculin, la formule « Pure Lui » réserve à ces messieurs un cocktail de deux massages « bien-être », de soins du visage « Opti - mâle » et du corps « Pure » décliné sur quatre jours de remise en forme et en beauté, les sens en effervescence.



Cannes-Mandelieu - MMV Resort & Spa ****

L'héritage d'une grande dame de la cosmétologie

Prélude à l'alchimie des soins du corps et de l'esprit, le décor épuré et le design minéral d'Ô Pure Spa en font l'écrin idéal des protocoles de beauté Payot. Une marque pionnière à plus d'un titre... Sa fondatrice Nadia Payot fut l'une des premières femmes médecins diplômées de l'Université de Lausanne, avant d'ouvrir à Paris en 1925, le premier institut de beauté intégrant la notion de bien-être et de soins corporels.

Le contraste entre le visage fatigué et la silhouette d'adolescente de la grande ballerine russe Anna Pavlova, avait inspiré à Nadia Payot, une philosophie de la beauté fondée sur le mouvement. Sa méthode de culture physique du visage et ses protocoles de soins essentiels ont bâti la renommée internationale de cette grande dame de la cosmétologie.

Le « Modelage aux 42 mouvements »

L'innovation scientifique alliée à une gestuelle de soins uniques pérennisent aujourd'hui l'héritage du Dr Nadia Payot dans les 350 spas ouverts par la marque dans le monde entier. Son esprit pionnier perdure à travers une cosmétique de haute technologie élaborée à partir d'ingrédients naturels. Un cocktail de minéraux et de plantes associé aux bienfaits du « Modelage aux 42 mouvements » pour conjuguer en Ô Pure Spa, la beauté du corps à la sérénité de l'esprit.

En solo ou en duo, on savoure le plaisir de prendre du temps pour soi, de se ressourcer dans trois salles de soin polyvalentes, un Espace Aquarelaxant avec sauna, hammam, bains de relaxation, douches « pluie » et salon de détente très accueillant à l'heure du tea time... Entre deux randonnées ou après son sport préféré, que l'on dispose de trente minutes, de trois heures, de deux jours ou d'une semaine, Ô Pure Spa vous immerge dans une oasis de bien-être absolu. Des forfaits SPA de deux à quatre jours vous donnent le choix entre quatre cures de détente. La formule « Pure Expérience » de deux jours et deux soins, fait alterner les massages « Stimulant » et « Ô pure. »

(1) Ô PURE SPA AU SEIN DES RÉSIDENCES CLUB MMV

Résidence Club mmv
Le Domaine du Lac-Lac d'Aiguille 26300 Chateaufort Sur Isère | Tel. 04 75 48 46 02

Résidence Club mmv 4 Etoiles
Le Hameau des Airelles-Le Hameau de l'Obélisque 05100 Montgenèvre
Tel. 04 92 22 25 00

Résidence Club mmv 4 Etoiles
L'Etoile des Cimes ZAC de Bonconseil Secteur de la Bataillette 73640 Ste Foy Tarentaise
Tel. 04 79 23 16 84

Résidence Club mmv 4 Etoiles
Le Centaure - Belle Plagne 73210 Macot La Plagne | Tel. 04 79 09 41 48

mmv Resort & Spa 4 Etoiles
Lieu dit Le Petit Lac, 4 avenue Gaston de Fontmichel 06210 Mandelieu
Tel. 04 93 48 54 18

mmv Resort & Spa 4 Etoiles
Le Château de Camiole, 991, route de Fayence 83440 Callian
Tel. 04 94 39 54 01

www.mmv-holidays.co.uk
www.mmv.fr

Patrick Henrioux a fait renouer La Pyramide avec l'âge d'or de Fernand Point

QUINTET CULINAIRE À VIENNE

Réunis autour de Patrick Henrioux, chef étoilé de La Pyramide, ses quatre complices de L'Agora des Chefs composent chaque saison avec lui, un nouvel hymne aux produits du terroir.

par Jocelyne Vidal



Ambiance design et cosy à l'Espace PH3.

Sitôt revenu de Paris où il mitonnait pour Laurence Ferrari, une pintade de Seyssuel à la vapeur de sel et d'aromates, sur fond de légumes en biodynamie du marché de Vienne, le maestro de La Pyramide donnera le tempo le 28 juin, du Festival Jazz à Vienne, en transformant en piano une mousse de menthe et noisette. Entre-temps, Patrick Henrioux aura réglé en virtuose, la partition printanière de L'Agora des Chefs.

« Assurer le rayonnement de notre savoir-faire culinaire et de notre territoire, l'Isère Rhodanienne et le Pilat Oriental », telle est la vocation de l'association L'Agora des Chefs constituée en juillet dernier autour de Patrick Henrioux. Ses deux étoiles Michelin ont fait renouer la Pyramide avec l'âge d'or de Fernand Point. Inventive, légère et festive, la cuisine du Mozart de la gastronomie lui inspira très tôt d'éblouissants concerts culinaires.

Voyage au pays des macarons

Après avoir fait ses gammes à 19 ans, au piano de l'Auberge Bressane de Bourg en Bresse, il évolue dans un univers peuplé de macarons Michelin, du Château d'As à la Ferme de Mougins, en passant par l'Hôtel du Goyen, le Restaurant Georges Blanc. A trente-et-un ans, le voici Chef de cuisine du restaurant La Pyramide Fernand Point dont il devient propriétaire en 1996. L'histoire s'accélère trois ans plus tard...

Forte de ses trois étoiles, LaPyramide intègre en 1999, la chaîne prestigieuse des Relais & Châteaux. Elle rénove en quatre ans la totalité de son hôtellerie, achète une villa attenante à l'hôtel pour y installer une boutique gourmande où règnent en maîtres les vins de propriétaires, les produits du terroir viennois. A commencer par la fameuse eau de vie de poires William's, distillée jadis par Joannès Colombier pour son ami Fernand Point.



Asperges laquées de Raifort et encre de sèche

De balades gustatives...

Sophie et Stéphane Jay ont aujourd'hui pris le relais de la distillation d'une eau de vie fruitée à souhait, produite à partir des poiriers souvent centenaires de leur verger de six hectares. Leurs parfums ont inspiré une délicate « alliance de thé et poire de la Maison Colombier » au dîner de Printemps de

la Gastronomie, orchestré pour 180 convives au Domaine de Clairefontaine de Philippe Girardon. « Les mots amitié et passion nous unissent », confie le chef étoilé devenu Meilleur Ouvrier de France en 1997, pour le plaisir de « faire vivre à ses clients au fil des jours, des moments uniques. »

Précédée par une balade gustative auprès de cultivateurs et éleveurs dont les produits seront utilisés pour le dîner, chacune de ces agapes entraîne les convives dans une nouvelle aventure gustative. Les grands crus de Vienne et de la Vallée du Rhône eurent cet automne, les honneurs du Restaurant La Pyramide, les produits de la chasse, ceux de l'établissement Le Brocard de Julien Taurant. Puis, après avoir fêté le bel hiver des produits de terroir à L'Estancot de Bruno Ray, la bistronomie a investi les Saveurs du Marché de Sébastien Desestret.

... En pique-nique des saveurs

Autre temps fort de la saison de L'Agora des Chefs, un grand « Pique Nique des Saveurs » réunira mille personnes invitées le 22 juin à retirer un panier de produits régionaux sélectionnés sur les étals du Marché de Vienne, le troisième de France, avec 1 300 mètres de linéaires. Nappes et serviettes biodégradables investiront les 25 « destinations pique-nique » dévoilées par les cinq chefs de l'Agora. Tous curieux de rencontres, de découvertes et d'expériences inédites dont raffolent Patrick et Pascale Henrrioux.

Devenus formateurs du personnel du Palace Hôtel qui abrite le plus ancien restaurant français du Japon, Pascale et Patrick exercent aussi leurs talents auprès du cuisiniste Aga et du groupe Lunéville - Sarreguemines et du designer Régis Dho, pour faire avancer la recherche sur la qualité des porcelaines contemporaines. Ecrins des bijoux culinaires du Chef de la Pyramide, elles rythment d'une sobre élégance, le décor du Salon Carrare, celui du restaurant gastronomique habillé de noir, cuir et jaune citron. Ajoutez les couleurs toniques et l'atmosphère cosy du nouveau restaurant l'Espace PH3 pour rendre la Pyramide de Vienne aussi incontournable que celles d'Egypte.



Le Salon Carrare en majesté

La Pyramide et Espace PH3 Restaurant

14 Bd Fernand Point
38200 VIENNE

Tél. : 04 74 53 81 94

www.lapyramide.com



BMW i QUAND L'ÉLECTRICITÉ RENCONTRE L'INTELLIGENCE

Présentée en 2011, la BMW i Concept marque le début d'une ère nouvelle en termes de mobilité urbaine. Axée sur les moteurs tout électriques ou hybrides, la nouvelle marque premium BMW i et ses modèles BMW i3 et BMW i8 sont synonymes d'automobiles au service d'une mobilité visionnaire, de design innovant et de développement durable. Légèreté, autonomie maximale, sécurité, espace et qualités routières sont les maîtres mots des modèles BMW i3 Concept et BMW i8 Concept.

par Sophie Guivarc'h

La BMW i3 Concept, d'abord connue sous le nom de Megacity Vehicle, est la première voiture de série tout électrique de BMW Group. Destinée à l'environnement urbain, elle est parfaitement adaptée aux exigences d'une éco-mobilité zéro émission et incarne une manière intelligente de se déplacer en ville ou de faire la navette en région périurbaine.

BMW i8 Concept, une sportive de la toute dernière génération, est une voiture hybride rechargeable unique en son genre, qui offre une expérience de conduite exceptionnelle tout en se contentant d'une consommation et d'émissions minimales dans le respect du développement durable.

Concept LifeDrive : une architecture automobile innovante

Contrairement à l'approche « de conversion » (véhicule électrique décliné à partir d'un véhicule à moteur thermique), BMW Group, avec le Concept

LifeDrive, imagine de nouveaux modèles exclusivement conçus pour fonctionner avec des moteurs électriques ou hybrides.

Sur la BMW i3 Concept, l'accumulateur d'énergie électrique est intégré dans le soubassement de la voiture (module Drive) et l'habitacle vient le coiffer par-dessus (module Life). Cette disposition révèle un espace intérieur inédit et offre des solutions innovantes comme une banquette avant continue. Sur la BMW i8 Concept, l'architecture LifeDrive est rigoureusement adaptée au caractère sportif de la voiture. Les deux moteurs logés sur les modules de l'essieu avant et de l'essieu arrière sont reliés par « la quille d'énergie », qui abrite l'accumulateur haute tension (module Drive). Le centre de gravité du véhicule, ainsi abaissé, favorise son comportement dynamique.

Lignes épurées, design moderne et conduite électrique plaisante, avec la marque BMW i le groupe se positionne comme l'un des pionniers de l'électromobilité, notamment en France.

RENAULT ZOÉ

ADOPTÉZ LA ZEN ATTITUDE !



La Renault Zoé marque le début d'une nouvelle ère, celle de la mobilité électrique accessible à tous. Elle réunit toute l'excellence technologique électrique de Renault dans un design compact et séduisant, à un prix abordable, proposée à 13 700 € prime d'état de 7 000 € déduite (location de la batterie à partir de 79 €/mois pour une durée de 3 ans et 12 500 km/an).

par Sophie Guivarc'h

Premier véhicule électrique de grande série à être homologué, en cycle NEDC4, à 210 km d'autonomie, c'est aussi le premier véhicule équipé en série du système « Range Optimizer5 » qui améliore l'autonomie réelle, quelles que soient les conditions de roulage. Par exemple, sur les parcours périurbains, le client pourra réaliser en usage réel entre 100 et 150 km.

Un véhicule capable de se recharger à n'importe quel niveau de puissance, entre 30 minutes et 9 heures, grâce au chargeur Caméléon. Berline compacte conçue dès l'origine pour être exclusivement électrique, Renault ZOE est un véhicule aux lignes fluides et épurées, à l'habitacle zen et relaxant équipé du Renault R-Link : système multimedia incluant une tablette tactile de sept pouces, la navigation et les services connectés.

Avec des prestations dynamiques, un moteur électrique qui offre un très bon rendement énergétique dans toutes les phases d'utilisations, une accélération de 0 à 50 km/h de 4 secondes, la Renault Zoé offre néanmoins une conduite plus calme et reposante. L'accélération est fluide, parfaitement linéaire, sans aucun à-coups.

Avec zéro compromis sur la sécurité et la qualité et zéro émission de CO₂, la Renault Zoé a tous les arguments pour séduire.

Fiche technique

Moteur :

Type Synchrone à rotor bobiné

Puissance : 65 kW / 88 ch

Couple max 220 Nm

Mode de transmission : Réducteur

Vitesse max : 135 km/h

Autonomie (NEDC) : 210 km

Type de batterie : Lithium-ion

Capacité : 22 kWh

Temps de charge :

Chargeur type Mono-triphasé.

- 3kW (wall box monophasée 16A) : 9h

- 22 kW (borne triphasée 32 A) : 1h

- 43 kW (borne triphasée 63 A) : 30 minutes

Dimensions :

- Longueur : 4,084 m

- Largeur hors tout : 1,730 m

- Hauteur à vide : 1,568 m

- Empattement : 2,588 m

Volume de coffre : 338 litres

Nombre de places : 5

Porte-à-faux avant/arrière :

836/661 mm

Voies avant/arrière : 1 506/1 489 mm



Vue depuis la résidence

LE PALATINO

PARIS 13^{ÈME}

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

Treize universités de renommée internationale font de Paris la meilleure ville au monde pour étudier et, du Palatino, la résidence étudiante rêvée. L'Ecole Supérieure de Journalisme, EPITECH et l'Université Paris VII se trouvent à deux pas du Palatino. Située au cœur du 13^{ème} arrondissement de Paris, à trois minutes de la station de métro Porte de Choisy et à dix minutes de la Porte d'Italie, cette résidence étudiante s'avère une rare opportunité d'investissement intra-muros.

Une vue imprenable sur la Tour Eiffel

Du studio au T2, les 342 logements du Palatino réunissent des prestations haut de gamme spécialement pensées pour la vie étudiante. Proposés à un prix de vente moyen de 176 000€HT, les appartements entièrement meublés et équipés, bénéficient d'un espace Wi-Fi, de parquets stratifiés et de cuisines entièrement aménagées.

D'architecture éco-design, Le Palatino offre une vue imprenable sur la Tour Eiffel depuis ses fenêtres rythmées de facettes inclinées où jouent les reflets changeants du soleil. Habillée d'une parure métallique variant au gré des heures et des saisons, cette résidence étudiante bénéficie de la proximité des restaurants, commerces et cinémas d'un quartier dynamique, particulièrement prisé par les étudiants, dont 17% viennent des quatre coins du monde, faire leurs études à Paris.



© www.arka-studio.fr



Le Palatino
PARIS ^{open}

+ Zoom | sur le gestionnaire

Loc Habitat by Terrésens,
groupe Fac Habitat

- 20 ans d'expérience.
- 50 Résidences soit plus de 6000 logements en gestion.
- Un taux de remplissage et d'encaissement de plus de 98 %.



© www.arka-studio.fr

4% de rentabilité⁽¹⁾

Eligible à l'amendement Censi Bouvard ou au dispositif de la location meublée permettant 11% de réduction d'impôt cette résidence étudiante offre une rentabilité de 4% HT aux investisseurs. Il faut dire que Le Palatino se positionne idéalement sur un marché en plein essor. Si 53% des jeunes de 20 à 24 ans ont aujourd'hui accès à l'enseignement supérieur, contre 34,5% en 1991, les capacités de logements sont loin de suivre la même évolution : on compte seulement 300 000 appartements publics pour loger deux millions d'étudiants.

7% d'étudiants en plus à l'horizon 2019

A l'heure où les universités s'attendent à une fréquentation en hausse de 7% à l'horizon 2019, le marché des résidences étudiantes s'annonce prometteur pour Le Palatino où se retrouvent des intervenants de premier plan. Spécialiste de l'Immobilier durable et responsable, le groupe Terrésens s'est associé pour la construction et la promotion, au groupe Eiffage, acteur majeur du BTP en France et en Europe. Pour l'exploitation du Palatino, comme pour l'ensemble de ses résidences étudiantes, Terrésens a fait appel au Groupe Fac-Habitat, plus précisément à sa filiale Loc-Habitat qui gère les 4500 logements de 42 résidences étudiantes avec un taux de remplissage et d'encaissement de loyers de plus de 98 %.

Comment évolue le marché des résidences étudiantes ?

« Depuis 1990, 120 000 logements étudiants ont été construits. Or, il en manque encore 300 000 pour satisfaire les besoins d'ici 2020. Faute de place dans les résidences universitaires, le secteur des résidences privées est donc un marché en pleine expansion. Par ailleurs, la profession s'est engagée dans un processus de démarche de qualité et de classification des résidences étudiantes gérées. Et, à l'heure où l'Etat envisage un concept de foncier pré-réservé pour le logement étudiant, afin de garantir des prix raisonnables dans les zones de tension, il est aussi question de revenir à une TVA à 5% pour le logement étudiant. »

Pourquoi investir dans une Résidence Etudiante ?

« De l'ordre de 3.80 % à 4.3% net, le rendement est l'un des meilleurs du marché, tous produits confondus. C'est un rendement pérenne puisqu'il est garanti pendant 9 ans, potentiellement 18, car le bail est renouvelable.

Plus de 100 000 épargnants issus principalement des classes moyennes, ont décidé d'investir dans la pierre dans des projets socialement responsables.

Rappelons à ce propos, que l'attribution par les communes d'une autorisation d'exploitation en résidence étudiante, fait l'objet d'une enquête sur les besoins locaux en logements étudiants. Le gestionnaire de son côté, effectue une étude de marché sur la proximité des établissements universitaires, le temps de transport, la tension du marché locatif, avant de s'engager dans la gestion.

Rare en résidences étudiantes, la défaillance d'un gestionnaire n'est pas lourde de conséquences, car il s'agit d'habitations de longue durée, beaucoup moins sensibles aux fluctuations de l'économie. Le fait que les étudiants bénéficient d'aides au logement (APL, ALS) favorise la stabilité du remplissage de ces résidences. »

Quels services la Résidence Palatino offre-t-elle aux étudiants ?

« Dans cette résidence haut de gamme, les étudiants bénéficieront, en plus d'un accueil à l'entrée, d'une salle de fitness, d'une grande cafétéria et de nombreux services à la carte : petits déjeuners, fourniture de linge de maison, ménage et laverie. Le poste de sécurité est ouvert 24h/24 et effectue des rondes régulières.

Tous les appartements sont meublés de façon agréable et fonctionnelle, avec des chambres équipées d'un accès Internet. Enfin, les étudiants motorisés pourront garer leur véhicule dans les parkings en sous-sol de la Résidence

Palatino où tout est fait pour que l'étudiant puisse se concentrer sur ses études. »

Interview de Lyliane Vernotte
Responsable Développement

(1) Rentabilité brute H.T. sur prix appartement H.T. seul : uniquement sur les lots bénéficiant d'un parking



L'ÉTOILE DES CIMES

SAINTE FOY TARENТАISE

RÉSIDENCE DE TOURISME 4*

Ancrée au cœur des plus grands domaines de ski de la Vallée de la Tarentaise (Val d'Isère, Tignes, Les Arcs, La Plagne et La Rosière), la Résidence L'Etoile des Cimes allie la sportivité au charme d'un vrai village de montagne. A proximité de la gare TGV de Bourg-Saint-Maurice et de l'aéroport de Genève, Sainte Foy Tarentaise pare ses chalets de pierres et bois du pays.

Avec le Parc de la Vanoise en toile de fond, les toits à deux pans pérennisent la tradition savoyarde en cette station à l'altitude idéalement contrastée, entre 890m et 2620m. Histoire de vivre à fond sa saison de ski, héliski, ski biking et raquettes l'hiver. L'été, un festival de randonnées, balades en VTT et cures de détente au « O Pure Spa By Payot » ouvrent la saison à la Résidence l' Etoile des Cimes de Sainte Foy Tarentaise.

Avec un rendement de 4,10% HT, les 55 appartements de cette résidence de tourisme 4 Etoiles du



Résidence l'Etoile des Cimes





Résidence L'Etoile des Cimes © Manu Reyboz

groupe Terrésens vous livrent les cinq clefs d'un investissement réussi :

1. Une forte demande locative en 4 Etoiles, sur un marché touristique très porteur en France, première destination touristique mondiale.
2. La situation privilégiée de Sainte Foy Tarentaise, station familiale hiver-été, aux portes des grands domaines de Paradiski et de l'Espace Killy.
3. L'emplacement de la Résidence L'Etoile des Cimes, accessible ski aux pieds, au cœur de la station - village, exposée Sud-Ouest.
4. La qualité de la construction : elle fait appel aux matériaux nobles -pierre et bois- chers à SOTARBAT PROMOTION qui totalise 40 ans d'expérience dans la construction de montagne.
5. La force commerciale du gestionnaire, MMV by Terrésens, deuxième opérateur hôtelier des Alpes Françaises, distribué par les plus grands Tours Opérateurs Européens.

Accessibles au prix moyen de 296 963 € HT (pour un appartement meublé, cave et parking) dans le cadre du dispositif Censi-Bouvard, les packs d'acquisition EQUILEA permettent de joindre l'utilité du placement à l'agrément d'un séjour , jusqu'à huit semaines par an, à la Résidence L'Etoile des Cimes de Sainte Foy Tarentaise.



+ Zoom | sur le gestionnaire MMV, by Terrésens, groupe MMV

- 25 ans d'expérience.
- 19 hôtels club et 9 résidences soit 130 000 clients par an.
- 53 % de clients fidèles.

Quelles garanties présentent un investissement en Résidence de Tourisme gérée par MMV ?

« MMV est opérateur depuis plus de 25 ans à la montagne. Le Groupe est à l'origine un groupe Hôtelier, le 2e plus important dans les Alpes ; il est propriétaire de plus de la moitié de ses chambres. L'équipe dirigeante est la même depuis la fondation de Mer Montagne Vacances, ce qui assure une pérennité et une constance dans les orientations stratégiques. Par ailleurs, le Groupe s'est construit prudemment, pas à pas, en faisant des choix comme par exemple de ne pas participer aux programmes de défiscalisation des années 2005 à 2008. Enfin, MMV bénéficie d'actionnaires de référence : FSI, filiale de la Caisse des Dépôts et le groupe Promeo à partir du 1er juillet 2013. »

Avez-vous d'autres projets de résidences de tourisme en montagne ?

« Tout à fait. MMV by Terrésens a été choisi par la mairie de La Plagne pour être le gestionnaire de près de 200 appartements à Plagne Centre, dont le groupe Promeo est le promoteur. D'autres projets dans des stations d'exception seront prochainement annoncés. »

Interview de Marc Lafourcade
Directeur Général MMV



LE CLOS BEAUBOURG

CROISSY BEAUBOURG

RÉSIDENTE SÉNIOR

Située à 24 km de Paris, à proximité de la Forêt de Fontainebleau, du Château de Vaux-le-Vicomte et du parc d'attractions de Disneyland Paris, la Résidence Sénior Le Clos Beaubourg se compose de 79 appartements tout confort, proposés à la vente au prix moyen de 186 000€ HT, avec des frais de notaire réduits. Du T1 au T3, les appartements disposent de parkings souterrains et de balcons ouverts sur des jardins privés qui donnent sur un vaste parc arboré.

Des services haut de gamme

Conçue pour optimiser l'espace, la convivialité et la sécurité d'une population dynamique, souhaitant profiter d'un nouveau rythme de vie en toute sérénité, la Résidence Le Clos Beaubourg réunit un ensemble de services haut de gamme. Du service d'accueil 7Jours sur 7, à l'assistance pour l'installation de matériel audio, vidéo, hifi, en passant par l'accès Internet en libre service, tout a été prévu pour faciliter la vie des résidents.

Gérée par Vitae Résidences, détenue par la société Lavorel Développement, elle-même contrôlée par Jean-Claude Lavorel, président fondateur du groupe LVL Médical, la Résidence Le Clos Beaubourg bénéficie de la notoriété et des 22 ans d'expérience de l'acteur majeur de l'assistance médicale à domicile.





3,90% de rentabilité ⁽¹⁾

Calquée sur les attentes d'un marché en plein essor, la Résidence Le Clos Beaubourg offre 3,90% de rentabilité aux investisseurs. Si l'on compte aujourd'hui 12,5 millions de seniors en France, soit 20% de la population française, en 2050, une personne sur trois aura plus de 60 ans. Aux côtés de l'Espagne, de l'Italie et de la Norvège, notre pays figure parmi ceux qui bénéficient de la plus longue espérance de vie : 91 ans pour la femme, 86 ans pour l'homme, à l'horizon 2060.

Fort d'une espérance de vie qui progresse de trois mois chaque année, les plus de 50 ans constituent un marché de masse incontournable. Ces 22 millions de personnes représentent près d'un consommateur sur deux en France où elles se distinguent par des revenus supérieurs de 38% à ceux des moins de 50 ans. Des revenus disponibles, stables et indexés sur le coût de la vie optimisent le pouvoir d'achat de ceux et celles qui réalisent 48% des dépenses de consommation et détiennent 60% du patrimoine en France.

(1) Rentabilité H.T. sur prix de l'appartement H.T.

Combien de résidences seniors gérez-vous ?

« La Résidence Croissy Beaubourg sera la première résidence senior que nous allons gérer, forts de notre expérience de gestionnaire sur d'autres segments, tel celui des EHPAD. »

Quels plus apportez-vous aux investisseurs ?

« Nous assurons aux investisseurs la garantie d'un produit défiscalisant sans risque, sur la durée de leur investissement. Un produit bien pensé, respectant les critères de pérennisation pour ce type de résidences aux charges abordables. »

Comment se porte le marché de la Résidence Senior en France ?

« Relativement confidentiel hier, le marché des résidences seniors en France est à ce jour en très forte structuration, avec Terrésens parmi ses acteurs principaux. Le marché de la Résidence Senior non médicalisée représente aujourd'hui environ 380 résidences construites ou en cours de construction dans l'ensemble de l'hexagone.

Compte - tenu du phénomène de vieillissement de nos aînés et des perspectives démographiques des années à venir, il est important pour Terrésens de s'implanter dès aujourd'hui sur ce marché, afin d'acquies la notoriété nécessaire, avant que celui-ci ne soit totalement mature. »

Interview de **Éric Mouchel**
Responsable Développement Vitaé Résidences



LE CENTAURE BELLE PLAINE

RÉSIDENCE DE TOURISME 4*

Aux portes du parc National de la Vanoise et face au Mont-Blanc, La Plagne est divisée en six stations d'altitude, allant de 1250 à 2100 m.

Du haut de ses 2050 m, Belle Plagne s'impose en station de caractère. Dominant la station, la résidence Le Centaure bénéficie d'une situation idéale, au pied des pistes, face au Jardin des Neiges de l'ESF et à 500 m des commerces.

Du studio au T4 Cabine, les appartements de la Résidence Le Centaure, au mobilier contemporain, sont spacieux, lumineux et fonctionnels.

Au niveau des prestations, place à l'espace bien-être avec piscine intérieure chauffée, bain à remous, salon de massage, sauna, hammam. Été comme hiver, de nombreuses activités s'offrent à vous : balades et randonnées, escalade et alpinisme, biathlon, grotte de glace, parcours aventure, ski, moto des neiges.

Quatre bonnes raisons d'investir dans cette résidence

Avec un rendement de 4,10% HT et ses 53 appartements, la résidence 4 étoiles Le Centaure, est un lieu d'investissement idéal.

- La France étant la première destination touristique mondiale, le marché se trouve être en pleine croissance.
- Idéalement placée au coeur des Alpes Françaises, la station dispose de nombreuses facilités d'accès, notamment grâce aux autoroutes et aéroports).
- La résidence Le Centaure bénéficie d'une vue exceptionnelle et d'un emplacement privilégié, proche de toutes commodités, skis aux pieds.
- Un gestionnaire parmi les leaders de l'hôtellerie de montagne avec une force commerciale indépendante.

Disponible au prix moyen de 280 750 € HT, sur l'appartement seul, la résidence Le Centaure propose deux packs d'acquisition permettant un investissement durable par excellence.





PONT DU GARD REMOULINS

RÉSIDENCE DE TOURISME ET D'AFFAIRES

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

Une résidence accessible à tous

Cette résidence de tourisme et d'affaires est destinée à une triple clientèle :

- Les vacanciers en saison estivale
- Les entreprises désireuses d'organiser des événements
- Les groupes incluant une nuitée dans leur étape de visite du site.

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

Le Gard : une région porteuse et touristique

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

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

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






BASSINS À FLOT

BORDEAUX

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

Au coeur de Bordeaux, dans le quartier en plein essor Bassins à Flot, à 5 minutes du Tramway ligne B et à 10 minutes du centre-ville, la résidence étudiante Bassins à Flot bénéficie d'un emplacement d'exception à proximité des écoles et universités de la ville. Dotée d'une architecture ultra contemporaine, cette résidence vous propose des prestations haut de gamme et tous les services adaptés à la vie étudiante.

Bordeaux, la cité convoitée

Comme en 2012, Bordeaux se classe première au palmarès des villes les plus attractives en matière d'investissement. En effet, son dynamisme économique et démographique en font une ville attrayante, où il est bon d'investir.

Un sondage BVA la classe comme la ville préférée des Français. Avec ses 80 000 étudiants, le quartier des Bassins à Flot se trouve être le lieu idéal pour investir en résidence étudiante.

Pourquoi Investir dans la résidence étudiante, « Bassins à Flot » ?

Le nombre d'étudiants ayant quasiment doublé depuis les années 1980, la hausse continue et s'accélère avec l'arrivée d'étudiants étrangers. De ce fait, le nombre de résidence étudiante reste insuffisant pour satisfaire une telle demande.

Outre le fait que Bordeaux soit la première ville où il fait bon d'investir, la résidence étudiante Bassins à Flot trouve son avantage dans son emplacement, proche de toutes commodités et facilités d'accès. Le promoteur de la résidence, Kaufman and Broad Aquitaine, est l'un des premiers constructeur-développeur français.

Le gestionnaire, connu et reconnu (Loc Habitat By Terrésens), est quant à lui, le premier acteur du logement étudiant en nombre de résidences gérées, avec 98% de taux de remplissage et d'encaissement des loyers.

3,80% HT de rentabilité⁽¹⁾

Grâce à l'amendement Censi-Bouvard et au statut de Loueur Meublé Non Professionnel, permettant une réduction d'impôt de 11%, la résidence Bassins à Flot offre une rentabilité de 3,80% HT : investissez dans un placement sécurisé pour les générations futures.





LES BASTIDES SAINT-TROPEZ

VILLAS DE PRESTIGE

Imaginez votre propriété, au coeur du village de Saint-Tropez, dans un quartier résidentiel, proche des plages et à 800 m de la Place des Lices. Les Bastides ne pourront que vous séduire.

La station balnéaire de Saint Tropez est internationalement connue pour son charme, son port et ses plages.

Le village, resté authentique, demeure le passage obligé des célébrités, des amoureux de la mer et des passionnés d'arts et d'histoire.

Deux bastides indépendantes

- Sur un terrain de 4 000 m² arboré et ombragé d'arbres centenaires.

Une bastide de 570 m² totalement rénovée avec tout le charme de l'ancien, composée de 6 chambres, une salle de cinéma, un espace fitness, une piscine de 18 m x 6 m avec son pool house, un espace massage, un garage pour 6 voitures, en font un bien d'exception.

- Sur un terrain de 1 500 m², une bastide de 275 m² totalement rénovée, composée de 4 chambres, un salon bibliothèque, une très grande cuisine et une terrasse de 280 m², une piscine de 10 m x 5 m à débordement avec son pool house, et un parking pour 5 voitures.



**POUR PLUS
DE RENSEIGNEMENTS**

Nous contacter au 0 800 880 880

www.terresens.com





LES BALCONS DE LA CHAPELLE MÉRIBEL

CHALETs HAUT DE GAMME

Les balcons de la chapelle se situent au cœur du plus vaste domaine skiable du monde, la station de Méribel. Grâce à son emplacement de choix, vous pourrez bénéficier d'un accès rapide aux commerces de proximités ainsi qu'au centre de Méribel.

Les biens se composent d'un chalet individuel avec balcons et d'un chalet collectif de six appartements haut de gamme (deux T3, un T4 et trois T5). Ceux-ci pouvant être vendus meublés, en collaboration avec notre architecte d'intérieur.

Proche de plusieurs axes de transports (gares, aéroports, autoroutes, altiport) la station est située au sein du croisement des 3 vallées réunissant les stations de Val Thorens, Courchevel, Les Ménuires et bien entendu Méribel.

Grâce à son environnement préservé, son important domaine skiable et ses prestations haut de gamme la réputation de Méribel n'est plus à faire. Hiver comme été la station offre à ses vacanciers la possibilité d'effectuer des activités riches et variées dans un cadre agréable et sain.



**POUR PLUS
DE RENSEIGNEMENTS**

Nous contacter au 0 800 880 880

www.terresens.com





LE PALATINO RÉSIDENTE ÉTUDIANTE

NOTRE RESPONSABLE
DE PROGRAMME



Leila Thomas : 04 72 14 66 52

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

17 Avenue de Choisy-75013 PARIS
LMNP-LMP-Censi Bouvard
Oui
Oui-Programme référencé Crédit Foncier
EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE
LOC HABITAT by TERRÉSENS- GROUPE FAC HABITAT
Immédiate
Juillet 2015
342 logements collectifs en R+18
Du studio au T2
176 000 € HT
10 000 € (prix non assujettis à la TVA)
4 800 € HT pour le studio / 6000 € H.T pour le T2
4% H.T brute (uniquement pour les appartements bénéficiant d'un parking)
20€ HT /m2/an (en sus des charges de copropriété non récupérables)
9 ans renouvelables



L'ÉTOILE DES CIMES RÉSIDENTE DE TOURISME 4*

NOTRE RESPONSABLE
DE PROGRAMME



Anais Mallot : 04 72 14 66 51

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

ZAC de Bonconseil, secteur de la Bataillette-73640 STE FOY TARENTEISE
Censi Bouvard-Amortissement loueur meublé
Oui
Oui-Programme référencé Crédit Foncier
SOTARBAT PROMOTION
ECOGEST- Groupe MER MONTAGNE VACANCES
Immédiate
4ème trimestre 2013
Phase 2 : 55 appartements en collectif R+5
Du T2 au T5, de 35 m2 à 118 m2
296 963 € HT
15 000 € H.T l'unité – 20 000 € H.T les 2
T2 à 7 710 € HT / T5 à 19 900 € H.T
PACK ETHIKEA 4,10% H.T + 1 WE Escapade
20€ HT /m2/an
9 ans renouvelables



LE CLOS BEAUBOURG RÉSIDENTE SÉNIOR

NOTRE RESPONSABLE
DE PROGRAMME



Anais Mallot : 04 72 14 66 51

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

1 rond-point du relais-77183 CROISSY-BEAUBOURG
LMNP-loi Duflot-Censi Bouvard-Résidence principale
Oui (uniquement en LMNP ou Censi Bouvard)
Oui (uniquement en LMNP ou Censi Bouvard)
France PIERRE 2 - ZI des Gravières -12 Rue des Prés de l'Hôpital
94194 VILLENEUVE SAINT GEORGES
VITAÉ RESIDENCES-5 Place Edgar Quinet 69006 LYON
Septembre 2013
4ème trimestre 2014
79 appartements en collectif R+2
Du T1 au T3
195 000 € HT
12 500 HT
T1 : 4000 € HT / T1 Bis : 5000 € H.T/T2 à 5 500 € H.T / T3 à 7 000 € H.T
3,90% H.T (uniquement en LMNP ou Censi Bouvard)
9 ans renouvelables (uniquement en LMNP ou Censi Bouvard)



LE CENTAURE

RÉSIDENCE DE TOURISME 4 *

NOTRE RESPONSABLE
DE PROGRAMME



Leila Thomas : 04 72 14 66 52

Programme
Fiscalité
Récupération TVA sur l'immobilier
Financement HT de l'immobilier
Gestionnaire
Actabilité
Date prévisionnelle de livraison
Type
Typologie
Prix de vente moyen
Parking
Mobilié
Rentabilité
Charges d'entretien général
Durée du bail

Belle plagne 73210 MACÔT-LA-PLAGNE
Amortissement loueur meublé
Oui
Oui-Programme agréé par les Banques
Groupe MMV-MER MONTAGNE VACANCES
Immédiate
En exploitation
53 appartements en Immeuble collectif
Du studio au T4 Cabine Duplex de 20,30 m² à 87,50 m²
5124 € HT/m²- Immobilier seul, hors parking et mobilier
16 000 € HT l'unité
Studio à 5 035 € HT/ T2 à 13 780 € / T3 à 18 285 € HT / T4 Cabine à 23 320 € HT
PACK ETHIKEA 4,10 % + 2 Week-ends Escapades
20€ H.T /an/m² d'appartement
9 ans renouvelables



PONT DU GARD

RÉSIDENCE DE TOURISME ET D'AFFAIRES 4*

NOTRE RESPONSABLE
DE PROGRAMME



Leila Thomas : 04 72 14 66 52

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

Route du Pont du Gard 30210 REMOULINS
Censi Bouvard-Amortissement loueur meublé
Oui
Oui-Programme agréé Crédit Foncier
Cardinal-Maure de Bretagne (35) / Apodiss - Lyon (69)
ECOGEST- Groupe MER MONTAGNE VACANCES
Juillet 2013
2ème trimestre 2014
106 Appartements en collectif
Du T1 au T3 de 13,49 m² à 56,09 m²
3 630 HT/m² - Appartement seul, hors parking, hors mobilier
7500 € HT / l'unité
T1 à 4 565 € HT / T3 à 11 190 € HT
PACK ETHIKEA 4% + 1 WE Escapade
10€ H.T /an / m² d'appartement
9 ans renouvelables



BASSIN À FLOT

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

NOTRE RESPONSABLE
DE PROGRAMME



Anais Mallot : 04 72 14 66 51

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

3, Quai Hubert Prom- Quartier «Bassin à Flot» 33 000 BORDEAUX
Censi Bouvard/LMNP-LMP
Oui
Oui
KAUFMAN AND BROAD AQUITAINE
LOC HABITAT By TERRESSENS - TERRE HABITAT
Septembre 2013
Juillet 2015
145 Logements en collectif- Bâtiment O en R+8- Bâtiment E en R+6
Studio
4 540 € / m²
12 500 H.T
2 350 € HT
3,80 %
9 ans renouvelables

VOUS SOUHAITEZ NOUS SOUMETTRE UN PROJET ?

CRITÈRES D'IMPLANTATION FONCIÈRE ET CAHIER DES CHARGES

RÉSIDENTE ÉTUDIANTE

Pour développer des résidences étudiantes, Terrésens, recherche des emplacements dans des villes regroupant plus de 6 000 étudiants.

Le foncier doit être à moins de 700 mètres d'un transport en commun et à 30 minutes maximum de la faculté. La superficie minimum requise pour ce type de projet est de 3 000 m² SHON. En général l'implantation doit se trouver dans une ville de plus de 50 000 habitants.

HÉBERGEMENT

La résidence est répartie comme suit :

	SHON/M ²
LOGEMENTS	2500-3000
PARTIES COMMUNES	160-250

TYPOLOGIE TYPE

La résidence a une capacité de 120 à 150 logements

TYPE	SHAB	RÉPARTITION
T1	18/20 m ²	90%
T2	30/35 m ²	10%

ESPACES COMMUNS

	SURFACE MINIMUM /M ²
ACCUEIL /BUREAU	20
SALLE CAFETERIA	30
SALLE COMMUNE	40
LAVERIE	15
LINGERIE	15
LOCAL RESERVE	20
LOCAL ENTRETIEN	20
LOGEMENT DU GARDIEN (T3)	70

RÉSIDENTE DE TOURISME

Pour enrichir son offre de résidences de tourisme, Terrésens recherche des fonciers à la mer et à la montagne.

Dans ce cadre, le bord de mer doit être situé à 5 km maximum de la résidence. Le site doit présenter un attrait touristique fort et une activité minimum de 24 semaines par an.

Pour les fonciers situés en montagne, Terrésens cible principalement les stations de Savoie et de Haute Savoie en pied des pistes et ayant une altitude minimum de 1 500 mètres. Que ce soit à la mer ou en montagne, la superficie minimum requise pour ce type de projet est de 6 000 m² de SHON.

HÉBERGEMENT

Deux types de résidences de tourisme :

	RESORT	RESIDENCE CLUB
	SHON/M ²	SHON/M ²
LOGEMENTS	8 000 / 10 000	5 000 / 6 000
PARTIES COMMUNES	1 000 / 1 200	500 / 600

TYPOLOGIE TYPE

Dans les deux types de résidences, la proportion est la même

TYPE	T2	T2 C	T3	T3 C
SURFACES	37 m ²	43 m ²	47 m ²	52
REPARTITION	14 %	40 %	35 %	5 %

TYPE	T4	T5
SURFACES	65	80
REPARTITION	5 %	1 %

ESPACES COMMUNS

Piscine	Réception/ Bureau
Espace bien être	Bagagerie
Baby club	Locaux divers (back office, sanitaire, atelier, un office par étage)
Lingerie d'exploitation	Salle polyvalente

RÉSIDENTE SÉNIOR

Pour répondre à une demande grandissante Terrésens, développe ce type de résidences en privilégiant les zones présentant certains attraits en premier lieu pratiques mais aussi touristiques et culturels.

Pour ce faire, le site doit présenter des facilités d'accès en étant proche d'axes de transports Gare/Autoroute et de centres médicaux et commerces.

Les villes concernées, sont celles de plus de 100 000 habitants.

HÉBERGEMENT

La résidence est répartie comme suit :

	SHAB/M ²
LOGEMENTS	6000 - 6500
PARTIES COMMUNES	650 - 700

TYPOLOGIE TYPE

La résidence a une capacité d'au moins 100 logements

TYPE	T1 BIS	T2	T3
SURFACES	35 m ²	45 m ²	55 m ²
REPARTITION	30%	60%	10%

ESPACES COMMUNS

	SURFACE MINIMUM /M ²
SERVICES (soins esthétiques, modelage, coiffeur)	25
SALON /SALLE DE JEUX	100
ACCUEIL /BUREAUX/RESERVES	80
ESPACE DE RESTAURATION *	230
ESPACE BIEN-ETRE / PISCINE	110
LOGEMENT DE FONCTION (T3)	60
RESERVE - SERVICE BLANCHISSERIE	45
SALLE CONSULTATION	20
DÉGAGEMENT PAR ÉTAGE	4

(*) Cuisine professionnelle.



CONTACT

Charlotte Boury : 04 72 14 66 42
cboury@terresens.com



LePassionneur

Expert



www.lepassionneur.com

Aix En Provence – Monaco – Paris
