

TERRŌSENS

MAGAZINE

#4

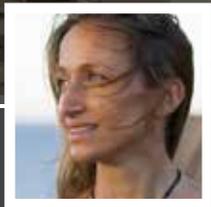
#ECONOMIE | #SCIENCE | #ARCHITECTURE | #DÉCOUVERTE

➔ HIVER 2016



La « mutation génétique » du

Grand Hôtel Dieu



6 • CÉLINE COUSTEAU
A DE QUI TENIR, PORTRAIT !



14 • LE PUR BONHEUR DU PLAN
D'EAU BIO DE COMBLOUX



42 • DÉFI TERRÉSENS,
FLORENCE MASNADA TÉMOIGNE !



INVESTISSEZ CET HIVER DANS UN APPARTEMENT SKIS AUX PIEDS !



LE COEUR DES LOGES
- LES MÉNUIRES (73) -



LES CHALETS DES CIMES
- LES SAISIES (73) -

VOTRE INVESTISSEMENT

- * Se constituer un patrimoine
- * Percevoir un complément de revenus
- * Avance de la TVA par le promoteur
- * Des emplacements d'exception
- * Fiscalités : LMNP / Censi Bouvard

Un investissement idéal pour concilier revenus locatifs et vacances en famille !

Appel gratuit depuis un poste fixe ou contact@terresens.com



CAP SUR L'INTERNATIONAL

En ce début d'année 2016, le groupe Terrésens met le cap sur l'international. Direction le Portugal ! Destination prisée des retraités, le Portugal attire chaque année de plus en plus de français désireux de profiter d'avantages fiscaux au soleil. Pour satisfaire sa clientèle, Terrésens développe son offre en résidence sénior tourisme et propose des appartements de haut standing dans la ville de Povia de Varzim, située au nord du Portugal. D'autres projets verront le jour cette année en résidence étudiante et en résidence de tourisme au cœur de Lisbonne pour répondre à une demande croissante dans ces deux secteurs.

Le Groupe conserve et étend ses activités dans les Alpes Françaises. Le développement des Copropriétés Résidentielles de Tourisme, concept créé et déposé par Terrésens remporte du succès auprès des investisseurs qui trouvent en ce produit une meilleure flexibilité et des prestations haut de gamme. Deux nouvelles gammes « Exclusive » et « Pure » viennent étoffer ce concept de Copropriétés Résidentielles de Tourisme pour répondre au mieux à chaque profil d'investisseur, à son budget, et son type d'acquisition.

Après les lancements commerciaux des résidences de Châtel et de Combloux, le Groupe propose deux nouvelles résidences à La Plagne et à La Rosière, où il assure lui-même la promotion immobilière.

Ces Copropriétés Résidentielles de Tourisme seront gérées par la filiale d'exploitation du Groupe, Terrésens Vacances qui via son service de conciergerie répondra aux moindres attentes des propriétaires ayant confié leurs biens en gestion. Dans chaque résidence, un concierge se tiendra à disposition des résidents pour faire de leur séjour des moments exceptionnels.

Calquées sur les attentes des investisseurs, ces nouveautés expriment notre désir d'apporter des produits uniques et inédits pour nos clients.



GÉRAUD CORNILLON
Président de Terrésens

#SOMMAIRE

- 6 **CÉLINE COUSTEAU**
Un nom comme un héritage à perpétuer
- 12 **LE VAR VERT**
En faveur du développement durable
- 14 **PLAN D'EAU BIOTOPE DE COMBLOUX, UN PUR BONHEUR !**
Un concept respectueux de l'environnement qui permet de se baigner dans une eau directement issue du glacier de Miage
- 18 **PIERRE RABHI**
La légende du Colibri
- 20 **LA « MUTATION GÉNÉTIQUE » DU GRAND HÔTEL DIEU**
Grandeur, simplicité et solidité
- 26 **AGENCE PATRIARCHE**
50 ans d'architecture responsable et durable !
- 30 **L'ART DE POUSSER LES MURS**
Optimiser l'espace et créer une atmosphère contemporaine à la montagne
- 32 **GROS PLAN SUR LA LOI PINEL**
- 34 **CROWDFUNDING IMMOBILIER**
- 36 **RÉNOVATION EN STATION**
De plus en plus de propriétaires occupants ou bailleurs choisissent de franchir l'étape de la rénovation
- 41 **SOUVENIRS DE NOTAIRE**
Jean-Paul Gayot, se prête au jeu du souvenir pour le magazine TerréSens
- 42 **PERMIS DE CONSTRUIRE**
- 44 **CE QU'IL FAUT RETENIR DE LA LOI MACRON**
- 46 **LA CANADIENNE UNE REUSSITE MADE IN LYON**
- 48 **LES VINS SUBLIMÉS PAR L'ALTITUDE !**
Goûter du vin au sommet de la montagne est une expérience extraordinaire.
- 52 **CAP VERS**
le magasin bio de troisième génération
- 56 **CONDUITE SUR NEIGE**
Les bons réflexes sur la route
- 58 **TERRÉSENS**
...ou le sens des défis
- 60 **5 QUESTIONS À FLORENCE MASNADA**
- 62 **RETOUR SUR LE DÉFI TERRÉSENS 2015**
- 64 **LES PROGRAMMES TERRÉSENS**



EN COUVERTURE

LA "MUTATION GÉNÉTIQUE" DU GRAND HÔTEL DIEU.

Photos : Asylum

TERRESENS MAGAZINE
Le magazine du Groupe Terrésens
10, rue de la Charité
69002 LYON
04 72 14 07 14 ou site web
www.terresens.com

Président Directeur Général Groupe Terrésens
Géraud Cornillon

Coordination Terrésens
Margaux Planet
mplanet@terresens.com

Magazine réalisé par **FREE PRESSE**
SAVOIE Technolac
18, ALLÉE DU LAC ST ANDRÉ
73 382 LE BOURGET DU LAC CEDEX
Tél : +33 (0)4 79 65 46 10
Fax : +33 (0)4 79 65 46 12
www.freepresse.com



Directeur de publication
Claude Borrani
claud@freepresse.com

Ont collaboré à ce numéro
Géraldine Richard, Nolwenn Patrigeon, Patricia Parquet, Loïc Martin, Jocelyne Vidal - Photos : Asylum

Direction artistique / Maquette
Séverine Béchet / www.sbdesign.pro

Publicité
Directeur du service commercial et développement
Kamel Beghidja
kamelb@freepresse.com

Chefs de publicité
Fanny Marguet
fanny@freepresse.com
Michel Iannone
michel@freepresse.com
Charlotte Deurweilher
charlotte@freepresse.com

Assistante publicité
Tatiana Chudyba
tatiana@freepresse.com

Administration et relations clients
Laurence Rémy
laurence@freepresse.com

Dépôt Légal : à parution

Toute reproduction ou représentation intégrale ou partielle par quelque procédé que ce soit des pages publiées dans le présent magazine faites sans l'autorisation de l'éditeur est illicite et constitue une contrefaçon. Seules sont autorisées, d'une part, les reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective, et d'autre part, les courtes citations justifiées par le caractère scientifique ou d'information de l'oeuvre dans laquelle elles sont incorporées. (art. L.122-4, L.122-5 et L.335-2 du Code de propriété intellectuelle)

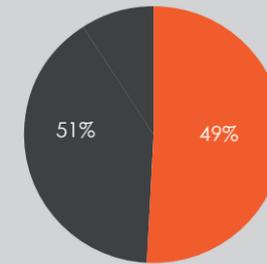
LE PROMOTEUR FRANCE PIERRE ET VITAÉ (Filiale de gestion des résidences services seniors du Groupe Terrésens) S'ASSOCIE POUR CRÉER VITAÉ ILE-DE-FRANCE !

VITAÉ IDF (Ile-de-France)

SAS au capital de 40 000 € VITAÉ IDF, filiale à 60% de **VITAÉ Résidences** sera en charge de l'exploitation de toutes les résidences réalisées par le Groupe FRANCE PIERRE sur cette région.

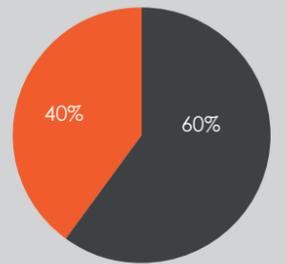
VITAÉ RÉSIDENCES

Groupe Terrésens 51%
Lavelore Groupe 49%



VITAÉ ILE-DE-FRANCE

Vitaé Résidences 60%
Groupe France Pierre 40%



LAVOREL GROUPE, Soins à domicile

LAVOREL GROUPE comprend deux structures: BONITAS, entreprise leader sur le marché allemand des soins infirmiers et des soins intensifs à domicile ou en structures dédiées et ODEMVITAE.

FRANCE PIERRE, Promotion et construction immobilière

FRANCE PIERRE réalise près de 1000 logements par an depuis 1988. L'entreprise a forgé sa notoriété, principalement, sur le raffinement de ses constructions, la qualité permanente de ses ouvrages, ainsi qu'à la mise en place d'une gestion et d'un entretien approprié.



LANCEMENT COMMERCIAL DE DEUX RÉSIDENCES INTER-GÉNÉRATIONNELLES !



88 Logements en Résidence seniors
45 Logements en Copropriété classique (Pinel)



94 Logements en Résidence seniors
24 Logements en Copropriété classique (Pinel)

En projet : Vignieux-sur-Seine, Pontault-Combault...

PROFITEZ D'UN INVESTISSEMENT EN TOUTE QUIÉTUDE AVEC LA GARANTIE SÉCURIZEN !



Garantie securizen

- ▶ Bail de 18 ans
- ▶ Promesse de rachat à l'issue de 18 ans d'application du bail commercial
- ▶ Caution bancaire de 24 mois glissant sur la durée du bail commercial

N° Vert 0 800 880 880

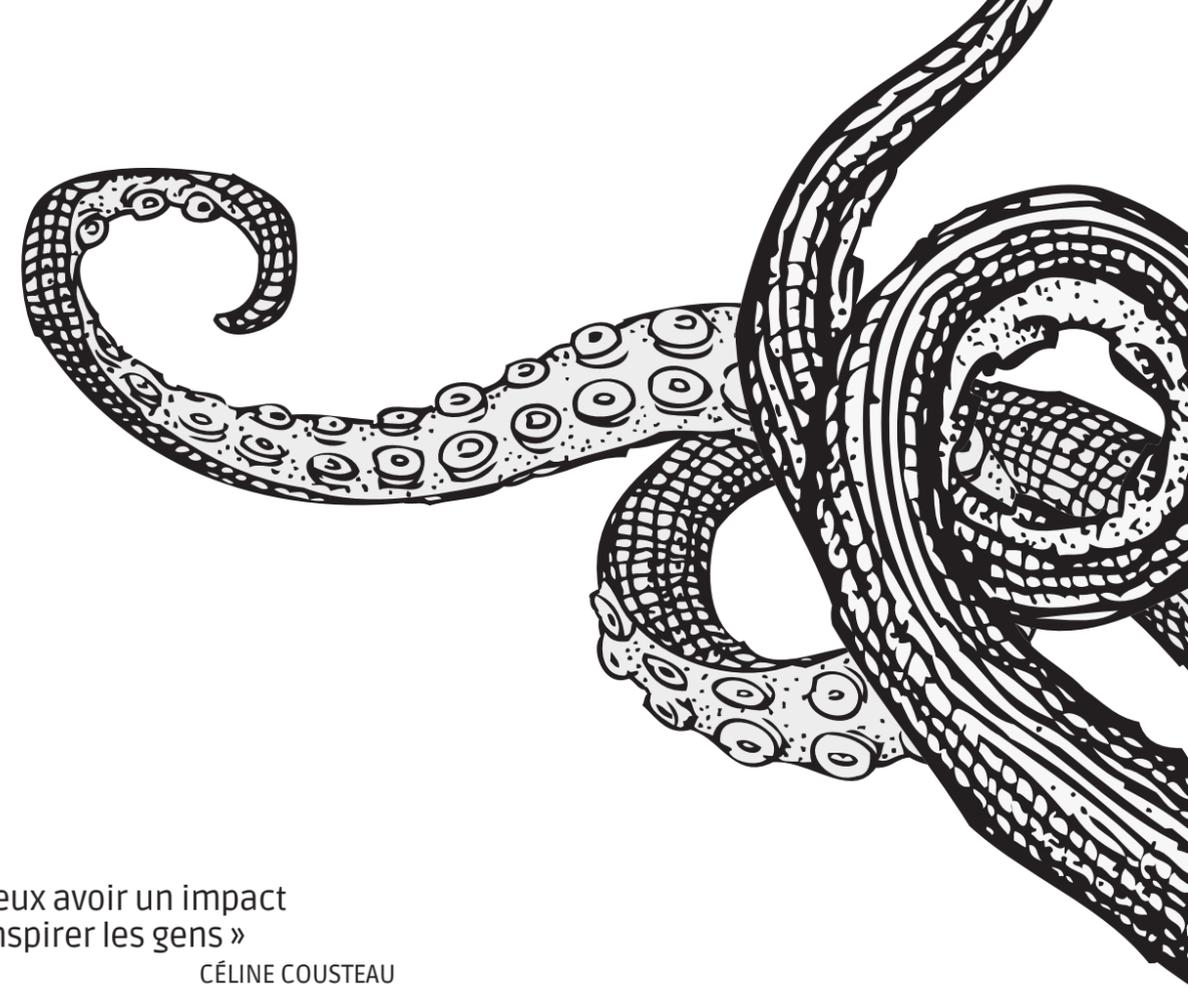
Appel gratuit depuis un poste fixe

Céline Cousteau

Cousteau. Un nom comme un héritage à perpétuer. Mais Céline, c'est aussi une productrice de documentaires (CauseCentric Productions) qui aide les jeunes talents à créer leurs propres films (The Céline Cousteau Film Fellowship), tout en étant membre du Conseil Mondial du Forum économique sur les océans ainsi qu'ambassadrice de la fondation TreadRight et de la marque Swarovski. Portrait d'une passionnée.

Textes : Géraldine Richard

CÉLINE COUSTEAU



» Je veux avoir un impact
et inspirer les gens »

CÉLINE COUSTEAU

Comment êtes-vous devenue celle que vous êtes aujourd'hui ?

Entre mon père et mon grand-père expéditeurs, ma mère photographe et ma grand-mère dont on dit qu'elle était « la vraie capitaine de la Calypso », mon environnement familial a largement influencé mon goût pour l'aventure. Mais avant de devenir moi-même exploratrice, j'ai suivi des études de psycho puis de relations interculturelles, très utiles pour mieux comprendre les êtres humains et leurs interactions.

Considérant cet héritage familial, vous êtes plutôt terre ou mer ?

Ce qui me tient le plus à cœur, c'est avoir un impact et inspirer les gens, que ce soit en parlant des océans ou de la terre. Je place toujours l'être humain au centre de l'histoire, ce qui me permet d'être comme un caméléon, aussi à l'aise dans l'eau que dans une tribu en Amazonie.



Comme Céline dit, elle aime être :
"aussi à l'aise sous l'eau que dans
une tribu en Amazonie..."

» Ce qui me tient le plus à cœur, c'est avoir un impact et inspirer les gens, que ce soit en parlant des océans ou de la terre. »

CÉLINE COUSTEAU



L'un des rêves de Céline ? Que nous prenions conscience que nous sommes qu'une seule et même tribu.



Quel est le message que vous souhaitez faire passer ?

J'aimerais que l'être humain réalise qu'on est une seule et même tribu. Ce n'est pas « eux et nous » : ce qui se passe d'un côté de la planète impacte l'autre. Mon but dans tout ce que je fais est d'unir un humain à l'autre, et d'unir les êtres humains à leur environnement. On a perdu cette conscience de se dire que si l'on vit de la terre, on est obligé d'y vivre d'une façon durable, en convivialité avec les autres êtres humains et avec la planète. L'éducation à l'environnement devrait se faire dès l'école primaire, et mon travail en tant que communicatrice à travers des documentaires est une autre façon de faire passer le message. J'essaie de faire en sorte que les spectateurs tombent amoureux de notre planète pour qu'à leur tour ils aient envie de la défendre. ♦



CAPKIN VAN ALPHEN

CÉLINE COUSTEAU POUR SWAROVSKI

Guest designer pour Swarovski, Céline Cousteau sortira en 2016 deux collections inspirées de ses aventures. « Elles sont basées sur les mêmes histoires que je raconterais à un public universitaire à travers mes films ou mes expériences dans la nature, c'est juste traduit dans une collection de bijoux qui peuvent être portés. »

TERRÉSENS VACANCES

Nouvelle branche locative du Groupe Terrésens !

Le Groupe Terrésens poursuit son développement dans la réalisation de petites résidences à la mer et à la montagne selon son concept de "copropriété résidentielle de tourisme" (CRT).

Il s'agit de petits ensembles de standing de 10 à 60 appartements de type boutiques hôtels offrant différents services dont ceux d'une conciergerie. Deux nouvelles gammes "Exclusive" et "Pure" viennent étoffer ce concept pour répondre à la demande des clients.

Terrésens Vacances filiale de gestion-exploitation du Groupe Terrésens propose de prendre à la location ces biens, offrant aux propriétaires en outre une gestion sans souci et l'acquisition d'avantages fiscaux.



DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION PRINTEMPS-HIVER 2016 !



Les Fermes du Mont-Blanc - COMBLOUX (74)



Le Hameau de Barthélémy - LA ROSIÈRE (73)



Le Diamant des Neiges - PLAGNE 1800 (73)



Monte Coast View - BEAUSOLEIL (06)

Pour acquérir ou louer un bien, un seul numéro :



Appel gratuit depuis un poste fixe



contact@terresens.com

Le var vert

→
Le Var, 430 km de littoral et des trésors naturels en quantité, qui font de ce département un patrimoine à préserver.

Le 17 août 2015, la France a promulgué la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, dont le but est de contribuer efficacement à la lutte contre le dérèglement climatique et de renforcer l'indépendance énergétique de l'Hexagone. Des objectifs qui trouvent particulièrement écho dans le Var, où les actions en faveur de l'environnement se multiplient.

Textes : Géraldine Richard

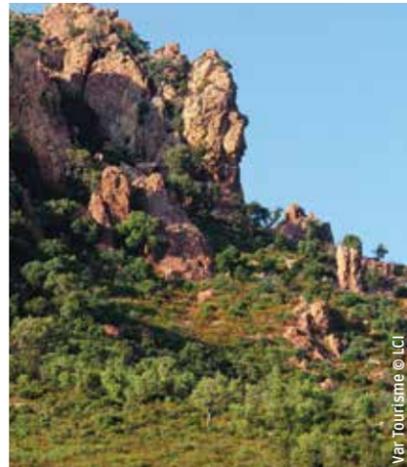
Le Var en deux chiffres parlants, c'est d'abord 341 000 hectares de forêt, ce qui en fait le deuxième département le plus boisé de France après les Landes. Et c'est également 430 kilomètres de littoral sur la Méditerranée. Haut lieu du tourisme à la renommée internationale, le Var n'en demeure pas moins un département où la nature occupe une place de choix et sait se faire respecter.

Depuis 2013, le Conseil Départemental du Var met progressivement en place un « Agenda 21 », plan global en faveur du développement durable. Dans les grandes lignes, ce plan comprend des actions liées au fonctionnement interne de l'institution qui se doit d'agir en exemple : favorisation des déplacements en transports en commun, à pied ou à vélo, plan de gestion des déchets, achat de produits locaux afin de favoriser autant l'environnement que l'emploi. Toujours dans une volonté d'impacter le moins possible la planète, le Var encourage la filière des éco-matériaux au niveau des constructions. Certains collèges de la région bénéficient déjà de cet engagement vert. En accord avec la Loi Grenelle II, le département tend également à proposer des actions visant à diminuer ses émissions de gaz à effet de serre.

C'est que le Var a de quoi être fier et de quoi vouloir protéger son patrimoine et son environnement. Du golfe de Saint-Tropez à la Corniche de l'Estérel, en passant par les Gorges du Verdon, les îles d'Hyères ou encore le Massif des Maures, comment ne pas vouloir s'engager ? ♦



Var Tourisme © LCI



Var Tourisme © LCI



Var Tourisme © LCI



”
Depuis 2013, le Conseil Départemental du Var met progressivement en place un « Agenda 21 », plan global en faveur du développement durable.

Var Tourisme © Olivier Simon



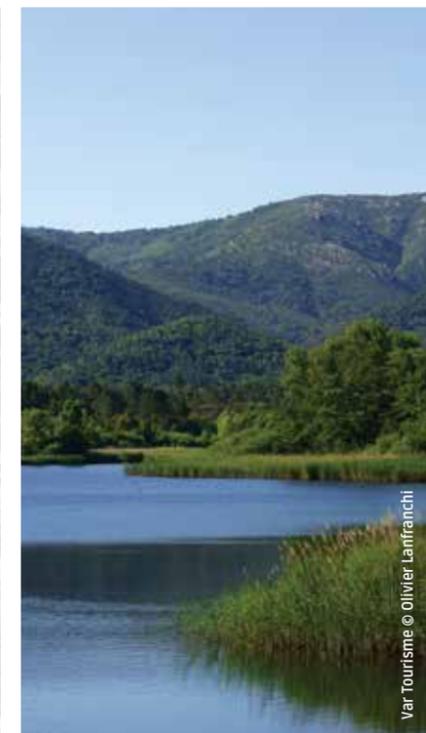
Var Tourisme © Olivier Lanfranchi



Var Tourisme © LCI



Var Tourisme © LCI



Var Tourisme © Olivier Lanfranchi



Var Tourisme © John Henry Weizel

”
Autour du bassin
et aux alentours
du site, aucun
fongicide et
pesticide ne
sont utilisés
pour entretenir
les plantes et
pelouses.

Plan d'eau biotope de Combloux un pur bonheur!

Situé à mille mètres d'altitude, le petit village haut-savoyard au panorama d'exception sur le Mont-Blanc fut en juillet 2002 la première commune de France à ouvrir un plan d'eau biotope. Un concept respectueux de l'environnement qui permet de se baigner dans une eau directement issue du glacier de Miage et uniquement réchauffée par les rayons du soleil.

Texte : Nolwenn Patrigéon Photos : David Machet



UN AGENCEMENT SPÉCIFIQUE

Les 4500 m² de cet espace sont aménagés en 4 zones distinctes : la zone de baignade équipée d'un revêtement en PVC, une zone de filtration qui, semée de végétaux aquatiques épurateurs, forme un filtre minéral ; la zone de régénération également plantée de végétaux aquatiques épurateurs et décoratifs assure une transition visuelle et enfin la zone d'aération où un petit ruisseau en cascade oxygène le plan d'eau. Huit heures de travail quotidien sont nécessaires en saison d'ouverture pour aspirer, brosser le fond et épurer en surface. Autour du bassin et aux alentours du site, aucun fongicide et pesticide ne sont utilisés pour entretenir les plantes et pelouses.

S'ADAPTER ET RESPECTER LE RYTHME DE LA NATURE

Pour que l'eau puisse se régénérer la fréquentation maximale a été fixée à seulement 700 personnes par jour. En pleine saison d'été, ce seuil est très rapidement atteint et l'entrée est refusée à un grand nombre de touristes tous les jours. Mais c'est la garantie de se baigner dans une eau pure et limpide, et c'est aussi une manière de 'consommer' un loisir dans le respect de la nature. En été, l'eau du lac monte jusqu'à 26°C, après une belle randonnée, c'est idéal ! ♦



Un site de rêve pour des journées inoubliables, le tout dans un écrin au naturel !





Recueillis par Matthieu Jourdain

PIERRE RABHI

La légende du Colibri

Essayiste, agriculteur biologiste et romancier, Pierre Rabhi est l'inventeur du concept « Oasis en tous lieux ». Entre autres causes, il défend un mode de société plus respectueux de l'homme et de la terre et soutient le développement de pratiques agricoles respectueuses de l'environnement en préservant les ressources naturelles, l'agroécologie. Une personnalité qui chuchote mais dont la voix porte bien plus loin que ses potagers.

Comment agissez-vous pour faire de demain, un monde plus respectueux ?

P.R. « Arrivé en Ardèche en 1961 avec ma femme, je me suis rendu compte qu'agriculture signifiait pollution. La façon dont on traitait la terre ne me convenait pas. Sur ces terrains arides, l'agro-écologie fait des merveilles. J'ai pu transposer mes expériences dans des endroits en voie d'aridification chronique. L'agro-écologie convient bien comme réponse aux sols en voie de dégradation. J'ai déjà transmis mon savoir en matière d'agro-écologie à plus de 100 000 paysans dans le monde. Manière concrète de répondre à la faim dans le monde. »

Quel est, pour vous, le plus grand scandale contemporain ?

P.R. « La faim. Nos poubelles regorgent de déchets. J'ai proposé la sobriété heureuse. Si on veut toujours plus, comment la planète va-t-elle pouvoir fournir ?

Quel autre combat regardez-vous avec admiration ?

P.R. Les héroïnes discrètes m'enchantent. C'est très visible dans les pays pauvres : l'énergie féminine y revêt une puissance formidable. Que l'organisation globale de la planète soit gérée par les hommes et leurs pulsions violentes, plutôt que par les femmes et leur douceur, c'est notre erreur. C'est un instinct chez toutes les espèces. Je suis fermier et je le sais : la poule protège la vie, c'est son devoir. La femme est extrêmement courageuse quand il s'agit de protéger la vie.

Comment rêveriez-vous qu'on (ré) apprenne à vivre ensemble ?

P.R. « On peut tous manger bio et exploiter les autres. Il n'y aura pas de changement humain sans le changement de chacun de nous. On peut s'engager, lever le poing dans la rue et rentrer pourrir la vie de sa compagne. Je milite pour plus de compassion, plus de bienveillance, à l'égard de l'autre et de la nature. »

Comment chacun peut-il faire de la Terre un joli endroit où vivre en harmonie avec la nature ?

P.R. « Il faut reconsidérer l'espace rural. J'ai fait la proposition d'un oasis en tous lieux. Ma fille Sophie a créé le Hameau du Buis, une vingtaine de logements bio. La solution se trouve là : recréer une solidarité mais « chacun chez soi », pas à la « mai 68 ». Sans de tels oasis comment l'humanité pourra-t-elle survivre ? La croissance ? Un problème, pas une solution. Je côtoie des gens qui ont « réussi » comme on dit, mais m'avouent « Gagner de l'argent, ce n'est pas un problème, mais je suis en échec humain. » Stoppons cet acharnement thérapeutique sur un système de pensée moribond. »

Demain, la Terre...

P.R. « La civilisation paysanne a été éradiquée au profit de l'orgueil de notre technologie. On a créé la civilisation la plus fragile de l'humanité. Coupez l'électricité, fermez le robinet du pétrole et voyez ce qu'il se passe. On a donné au superflu une place sans limite. Et l'essentiel n'est pas résolu : chacun ne mange pas à sa faim. Il faudrait qu'il y ait une pénurie alimentaire. Je ne le dis pas par méchanceté. Juste pour qu'on retrouve le respect de la terre nourricière. Il n'est pas urgent d'aller sur la lune. Il est urgent que l'Afrique cesse de mourir de faim. »



Les héroïnes discrètes m'enchantent. C'est très visible dans les pays pauvres : l'énergie féminine y revêt une puissance formidable."

PIERRE RABHI

BIO

ORIGINAIRE DU DÉSERT

Initiateur du Mouvement Colibris, Expert pour la lutte contre la désertification. Depuis 1981, il transmet son savoir-faire dans le but de redonner à l'Afrique son autonomie alimentaire.

Auteur, philosophe et conférencier.

A lire : *Vers la sobriété heureuse*, Actes Sud.

La « mutation génétique » du Grand Hôtel Dieu

« Grandeur, simplicité et solidité »...Les maîtres mots de l'œuvre de Soufflot ont traversé les siècles pour donner naissance à Lyon, à la plus grande opération privée de reconversion d'un monument historique

Textes : Jocelyne Vidal - Photos : Asylum



Illustration d'architecte permettant de visualiser au mieux la mutation du bâtiment.

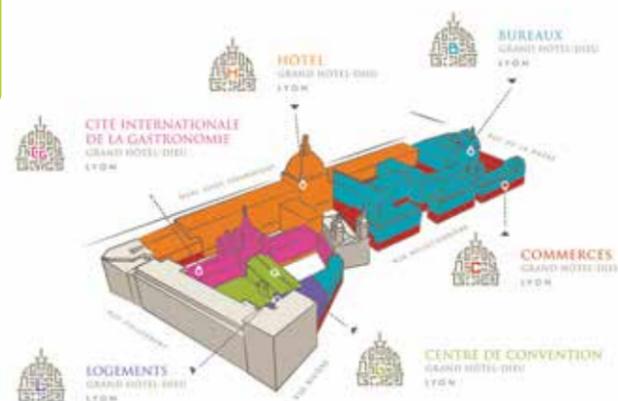


Eiffage a eu pour ambition de faire revivre l'Hôtel Dieu tout en s'inscrivant dans une continuité historique. Pari réussi !

« Les Lyonnais ont élevé là, un bien beau monument à la fièvre », s'était écrié l'empereur d'Autriche Joseph II en découvrant en 1777, le somptueux Hôtel Dieu édifié à Lyon, par Jacques - Germain Soufflot. Le futur architecte en chef de Notre Dame de Paris avait posé en 1741, la première pierre d'un édifice emblématique de l'architecture sociale et humaniste du Siècle des Lumières. A l'hôpital médiéval où Rabelais exerça ses talents de médecin, succédait au XVIIIème siècle, le Palais Soufflot, à la façade de 327 mètres déployée le long du Rhône. « *Grandeur, simplicité et solidité* »...Les maîtres mots de l'œuvre de Soufflot ont traversé les siècles pour donner naissance à la plus grande opération privée de reconversion d'un monument historique en France. Sur 51 500m², dont 15 000m² dédiés à la Cité de la Gastronomie, le projet de réhabilitation porté par le groupe Eiffage, a pour ambition de faire renaître l'Hôtel Dieu, en s'inscrivant dans une continuité historique.

CÔTÉ COURS ET JARDINS BOTANIKES

Devenu inadapté à la médecine moderne, après huit siècles de fonctionnement ininterrompu, le Grand Hôtel Dieu va puiser un second souffle dans la « *mutation génétique* » engagée par Albert Constantin et Claire Bertrand, architectes d'AIA



Sur 51 500m², 15 000m² sont dédiés à la Cité de la Gastronomie.

Associés, avec le concours de Didier Repellin, architecte en chef des Monuments Historiques.

Respecter le passé en restituant toute sa majesté au palais de Soufflot n'exclut pas de réécrire l'histoire du site. Ouvert à une multitude de services et d'activités, il accueillera des commerces sur l'ensemble des rez-de-chaussée, des logements et des espaces de détente sur les 8000m² de cours et jardins botaniques, répartis autour de trois dômes aux fonctions nouvelles.

UN HÔTEL 5 ÉTOILES SOUS LE GRAND DÔME DE SOUFFLOT

Le grand Dôme de Soufflot abritera l'Hôtel Intercontinental. Décorées par Jean-Philippe Nuel, metteur en scène de l'art de



Lieu d'exposition, d'innovation et de recherches sur la cuisine du futur, l'espace muséal est aussi le cœur de la Cité de la Gastronomie.



L'Hôtel Dieu s'est ouvert aux services et aux commerces sous la houlette déco de l'architecte Jean-Philippe Nuel.



Respecter le passé en restituant toute sa majesté au palais de Soufflot n'exclut pas de réécrire l'histoire du site.



vivre à la française dans le monde entier, de Pondichéry à Dubai où il a apposé sa griffe sur l'hôtel Baccarat, les 128 chambres du 5 étoiles s'ouvriront sur le quai ou les cours intérieures du Grand Hôtel Dieu.

Une salle de sport disposée en attique, une salle des banquets et un restaurant gastronomique de cent couverts seront réunis à l'Hôtel Intercontinental dont le point névralgique sera le lobby - bar aménagé sous la majestueuse coupole de 32 mètres édifiée par Soufflot. The place to be pour les Lyonnais et les visiteurs internationaux de la ville phare de la gastronomie française, classée depuis 1998, au patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco.

Le Dôme des Quatre Rangs, partie la plus ancienne du site, se tourne résolument vers l'avenir en accueillant un vaste centre de conventions et congrès, au toit - terrasse planté d'herbes médicinales. La légitimité historique des lieux où enseigna Rabelais, est illustrée par un espace muséal où les expositions temporaires côtoieront la présentation permanente des collections du Musée des Hospices de Lyon.

UN « COVENT GARDEN VERSION LYONNAISE »

Lieu d'exposition, d'innovation et de recherches sur la cuisine du futur, l'espace muséal est aussi le cœur de la Cité de la Gastronomie. De restaurants en boutiques et marchés des terroirs, un véritable Parcours du Goût se déploiera sur le site,

en synergie avec des espaces emblématiques de l'art culinaire. Les étoiles d'un grand chef lyonnais brilleront dans l'ancien réfectoire des sœurs de l'Hôtel Dieu et l'antique passage marchand où fleurissaient au XVIIIème, les librairies, joailleries et épicerie, se transformera en « Covent Garden version lyonnaise ».

Conçu autour d'une cour inspirée du célèbre marché londonien, le nouveau Passage de l'Hôtel Dieu accueillera sous une verrière aux lignes courbes, divers niveaux de commerces, dont une moyenne surface alimentaire, un concept store et de nombreux restaurants et boutiques dédiées à la cuisine, aux métiers de bouche et aux arts de la table.

SUR LES PAS DE LOUISE LABÉ, LA « BELLE CORDIÈRE »

Le Dôme Pascalon devient le symbole de la dynamique tertiaire insufflée au site par 13 600m2 de bureaux répartis pour moitié dans les ailes historiques reconverties et dans les bâtiments neufs de la rue Bellecordière et de la nouvelle Loge des Fous. Très alluré, ce bâtiment de verre et de métal s'inspire des proportions de la façade de Soufflot, pour marquer la nouvelle entrée du site par la rue Bellecordière où court le souvenir de Louis Labé, poétesse et ambassadrice d'une élégance dont le Grand Hôtel Dieu célébrera en 2017 la renaissance. ♦



ABONNEZ-VOUS À COSY MOUNTAIN
LE MAGAZINE DE L'ART DE VIVRE EN MONTAGNE



1 AN : 4 NUMÉROS + 2 HORS-SÉRIE
(Cosy Mountain Swiss et Cosy Mountain deluxe / international) = 32€ (frais de port inclus)

2 ANS : 8 numéros + 4 hors-série
(Cosy Mountain Swiss et Cosy Mountain deluxe / international) = 60€ (frais de port inclus)



BULLETIN D'ABONNEMENT

Oui, je m'abonne à Cosy Mountain pour 1 an ou 2 ans et je joins mon règlement en euros par chèque bancaire à l'ordre de FREE PRESSE. A renvoyer à : FREE PRESSE - Savoie Technolac 18 allée du lac st André - 73 382 LE BOURGET DU LAC

Pour s'abonner en ligne : freepresse.com

1 AN / 32€ 2 ANS / 60€

NOM _____ PRENOM _____

ADRESSE _____

CODE POSTAL _____ VILLE _____

TEL _____ EMAIL _____



Quel que soit le projet, les archis Patriarche sont amateurs de lignes pures et de concepts modernes.



Jean-Loup Patriarche

Agence Patriarche

50 ans d'architecture responsable et durable !

L'agence Patriarche & Co, cinquante ans d'architecture, est une saga familiale qui a débuté en 1960 avec Bernard Patriarche. Depuis, l'agence, aux méthodes innovantes et performantes, a acquis une réputation d'envergure nationale puis internationale.

Textes : Mireille Doux Photos : Patriarche&Co

L'agence, fondée en 1960, comprend environ 125 personnes et se développe à l'international. Patriarche & Co est avant tout une agence d'architecture attachée à un style sobre et contemporain. La philosophie de son travail se résume dans ces deux devises : «Form follows function» de Louis Sullivan et «Less is more» de Mies Van Der Rohe. La fonctionnalité devient la base du projet qui s'enrichit de la poésie et du savoir-faire des architectes de l'agence. Une grande attention est apportée au choix des matériaux et à l'influence de la lumière pour une architecture qui se voit de l'extérieur et se vit de l'intérieur. Les architectes de Patriarche & Co revendiquent la nécessité de dessiner des projets purs et des concepts modernes, élégants et intemporels aux lignes sobres, en osmose avec leur environnement, qu'il soit urbain ou naturel.



Architectes et ingénieurs travaillent ensemble au service du projet. »



#ARCHITECTURE/DESIGN/TENDANCES



Bernard Patriarche, le créateur de l'agence.

Ci-dessous, de gauche à droite : un programme immobilier à Aix Les Bains ; les House Boat sur le site de Savoie Technolac (Savoie) et le siège savoyard de l'agence sur cette même zone proche du lac du Bourget.



Nous avons toujours considéré que pour assurer la qualité d'un projet, il fallait en avoir une vision globale. »



Patriarche & Co étudie des projets de toutes envergures dans les domaines suivants : Habitat, Lieux de travail, Équipements publics et Urbanisme. Architectes et ingénieurs travaillent ensemble au service du projet. Les métiers sont décloisonnés et interviennent de manière simultanée et cohérente dans le développement du projet. « Nous avons toujours considéré que pour assurer la qualité d'un projet, il fallait en avoir une vision globale » explique Jean-Loup Patriarche. C'est pourquoi notre équipe rassemble toutes les principales compétences de la maîtrise d'œuvre : Architecture, Urbanisme, Economie, Structure, Travaux, Clean Concept, VRD, Fluides, Développement Durable, Paysage, Architecture d'intérieur, Signalétique. ♦

Patriarche & Co

4 allée du lac de Garde
73375 LE BOURGET DU LAC
Tél : 33 (0)4 79 25 37 30
Site Internet : <http://www.patriarche.fr/>
Secteur d'activité : Architecture Ingénierie
Dirigeants : Directeur Général,
Monsieur Damien PATRIARCHE
Chargée de Communication, Émilie ROLLET
Autres établissements : Bordeaux, Lyon, Paris.
Nombre de salariés : 130 personnes répartis sur les 4 sites



ABONNEZ-VOUS À COSY CITY

DÉCO | DESIGN | ARCHITECTURE | TENDANCES

2 ÉDITIONS : PAYS DE SAVOIE & LÉMAN ET GRENOBLE & AGGLOMÉRATION

4 NUMÉROS = 12 EUROS

BULLETIN D'ABONNEMENT

Oui, je m'abonne à Cosy City pour 1 an (4 numéros) et je joins mon règlement de 12 euros par chèque bancaire à l'ordre de FREE PRESSE. A renvoyer à : FREE PRESSE - Savoie Technolac 18 allée du lac st André - 73 382 LE BOURGET DU LAC
Pour s'abonner en ligne : freepresse.com

NOM _____ PRENOM _____

ADRESSE _____

CODE POSTAL _____ VILLE _____

TEL _____ EMAIL _____

ÉDITION • PAYS DE SAVOIE - LÉMAN

ÉDITION • GRENOBLE & AGGLOMÉRATION

free
presse

L'art de pousser les MURS !

Optimiser l'espace et créer une atmosphère contemporaine à la montagne, tel a été le défi relevé par l'agence h2o architectes pour cet appartement de 55 m², situé aux Ménuires. Zoom sur les solutions créatives imaginées pour agrandir au maximum et profiter d'un espace confortable, avec une vue panoramique sur la station.

Texte : Patricia Parquet - Photos : Julien Attard

Rien n'avait véritablement changé depuis 30 ans dans cet appartement, situé dans un immeuble typique des années 60, dans le quartier de la Croisette, au cœur de la station des Ménuires. Les nouveaux propriétaires ont fait appel aux architectes de l'agence parisienne h2o, qu'ils connaissaient bien. Avec une demande bien précise : de l'espace intelligent.

VIVRE DANS UN MEUBLE

Un défi pour les architectes : augmenter la surface de la pièce à vivre sans toucher aux murs porteurs, créer deux salles de bains au lieu d'une, conserver le nombre de couchages initial, prévoir des séparations et des circulations entre les différents espaces à vivre. Désormais, il ne reste rien d'origine, si ce n'est les quatre murs et le mur porteur au beau milieu du salon.

Dans cet appartement baptisé Le Refuge, on ne voit que lui. Un grand meuble en bois de forme courbe qui se déploie. Il traverse et structure l'espace intérieur. C'est la colonne vertébrale du projet. « Ce meuble articule l'espace du séjour qui est libéré. Pour ce projet, notre idée a été d'insérer un meuble dans lequel on vit. Nous n'avons pas essayé de faire entrer les meubles dans l'appartement, mais plutôt l'appartement dans le meuble », explique avec bonheur Antoine Santiard, l'un des architectes de l'agence h2o architectes, chargé de la rénovation.

À part, une table, des poufs pour s'asseoir, un banc, il n'a pas été nécessaire d'ajouter des meubles. Tout le génie de ce projet vient de là.

LIBÉRER L'ESPACE

Dans les petits espaces, les rangements sont indispensables, mais ils encombrent. Ici, le meuble libère de l'espace. Les architectes avaient pour mission de maximiser les rangements, de décroquer les espaces d'origine, de profiter des trois orientations sur le paysage.

Ce meuble est comme un couteau suisse, il remplit de nombreuses fonctions : dormir, ranger, stocker, lire et cuisiner. Il a été réalisé sur mesure en contre-plaqué de bouleau pour les espaces intérieurs et en contre-plaqué de noyer américain pour la paroi cintrée. Il regorge de niches, de rangements cachés sous les lits, sous les fenêtres, pour mettre les couettes, les oreillers et les sacs de voyage. Aucune place n'est perdue.

TIRER LES RIDEAUX

Avant d'installer le meuble, il a d'abord fallu abattre les cloisons et isoler de nouveau l'appartement avec de la laine de verre. Le plafond a été protégé par 4,5 centimètres de laine de roche ; de quoi assourdir la dalle, intégrer les spots lumineux et installer des rails pour mettre des rideaux de séparation entre l'espace nuit et la cuisine. Le soir venu, on tire un rideau central qui entoure le mur porteur au milieu du salon. Les architectes ont revu positivement chacune des contraintes. « Sur le mur porteur qui sépare la pièce principale en deux, des rangements ont été greffés. On fait tourner l'espace visuellement ce qui prolonge l'effet courbe ». ♦



Les nouveaux propriétaires ont fait appel aux architectes de l'agence h2o avec une demande bien précise : de l'espace intelligent.



On devine bien sur cette coupe comment des choix à la fois astucieux et simples peuvent redonner vie à un petit espace.



Gros plan sur la Loi Pinel

Texte : Jérôme Burdet

La loi Pinel, introduite par la loi de finances 2015, remplace la loi Duflot de défiscalisation immobilière depuis le mois de janvier 2015 tout en conservant les principes mais en les assouplissant pour en étendre l'impact (notamment sur le choix de la durée d'investissement débutant à 6 ans ou la possibilité de louer le bien à ses ascendants ou descendants). L'objectif final reste le même, à savoir valoriser l'investissement des particuliers dans l'immobilier neuf en contrepartie de réductions d'impôts.

Alors que le dispositif Duflot n'a jamais réellement pris son envol, la loi Pinel, plus attractive, semble porter ses fruits auprès des particuliers qui n'hésitent plus à sauter le pas et à développer leur patrimoine en investissant dans la pierre, sachant que la réduction d'impôts peut atteindre 21% de l'investissement immobilier à partir du moment où le bien est loué durant 12 ans.

Comme toute loi de défiscalisation immobilière, pour en profiter, il est nécessaire de respecter plusieurs conditions en rapport avec la nature du logement, le régime fiscal de la location, les loyers ou encore les ressources des locataires. Côté investisseur, le dispositif Pinel est ouvert à tous les particuliers qui réalisent un investissement locatif dans le neuf et qui louent leur bien, sous le régime de la location vide (meublés exclus du dispositif), pendant six, neuf ou douze ans. Côté logement, ce dernier doit respecter les normes environnementales et être situé dans les zones géographiques déterminées par la loi, sachant que ces zones correspondent majoritairement aux secteurs dans lesquels l'offre locative est inférieure à la demande. Au niveau des conditions de ressources de locataires, avec des revenus fiscaux par couple de 55 254 euros en zone A et 40 241 euros en zone B, les plafonds fixés ne sont pas rétroactifs puisqu'ils concernent environ 70% de la population française et vont bien au-delà des foyers à « revenus modestes ». Très peu restrictives dans leur ensemble, ces conditions ouvrent aisément la porte de la défiscalisation et permettent à chaque foyer fiscal de développer un patrimoine préparant une retraite plus rassurante. ♦



EN SAVOIR PLUS SUR LES ZONES CONCERNÉES PAR LA LOI PINEL

L'objectif de la loi Pinel est de favoriser le secteur de la construction mais aussi de créer des offres de logements à la location là où la demande est forte. Le dispositif Pinel concerne donc tout naturellement les zones tendues (définies en zones A bis, A, B1 et certaines communes de la zone B2).

> Zone A bis :

Paris et sa Petite Couronne.

> Zone A :

Petite Couronne et Grande Couronne de la région parisienne, Côte d'Azur, frontière de la Suisse

> Zone B1 :

Les agglomérations comptant plus de 250 000 habitants, Grand Couronne autour de Paris, Annecy, Chambéry, Bayonne, Cluses, Saint-Malo, La Rochelle, Corse, départements d'Outre-Mer...

> Zone B2 :

Les agglomérations de plus de 50 000 habitants non incluses en B1.

Pour consulter les listes officielles, connectez vous sur www.territoires.gouv.org

”
Côté investisseur, le dispositif Pinel est ouvert à tous les particuliers qui réalisent un investissement locatif dans le neuf et qui louent leur bien, sous le régime de la location vide, pendant six, neuf ou douze ans.

La montée en puissance du Crowdfunding immobilier

Texte : Jérôme Burdet

Ce n'est plus une surprise, le développement du digital entraîne de profondes mutations au sein de notre société et impacte l'ensemble des secteurs d'activité. Au sein de ce mouvement d'ampleur, une nouvelle manière de financer « à plusieurs » les projets immobiliers ou les investissements locatifs se développent depuis quelques mois à travers les plateformes de Crowdfunding immobilier (financement participatif) portant les noms de Wised, Lymo, Propulss, Dividom, Immoinvesting ou Crowd Immo Invest.

Devenir co-financeur, voire copropriétaire d'un ou plusieurs logements depuis sa tablette ou son PC est désormais une réalité. Sur le papier (ou plutôt sur l'écran), tout le monde est gagnant. Les constructeurs voient dans le Crowdfunding immobilier un moyen facile de lever des capitaux pour concrétiser leurs programmes et les investisseurs se laissent séduire par la promesse de taux de rendement pouvant frôler les 10 %. Mais attention, il ne s'agit pas de se laisser emporter par les facilités et l'instantanéité de la dématérialisation ! Comme pour tout investissement immobilier, il est conseillé de se montrer prudent et de prendre le même type de précautions que dans le monde réel, comme par exemple s'assurer que la plateforme utilisée dispose bien d'un agrément en tant que Conseiller en investissements participatifs ou de prestataire de services d'investissement.

Avec des tickets d'entrée variant entre 500 et 3000 euros, les plateformes de Crowdfunding immobilier sont bien parties pour attirer un nombre croissant d'investisseurs, petits ou grands. Sans nul doute et dans un proche avenir, ces nouveaux canaux digitaux d'investissement immobilier deviendront d'importants acteurs du secteur de l'immobilier... À surveiller de près tout en gardant la tête sur les épaules. ♦



Devenir co-financeur, voire copropriétaire d'un ou plusieurs logements depuis sa tablette ou son PC est désormais une réalité.

Stations de ski intégrées L'heure est à la rénovation !

Confort, économies, esthétique, sérénité, valorisation, rentabilité...
De plus en plus de propriétaires occupants ou bailleurs choisissent de franchir l'étape de la rénovation afin de mettre leur bien en conformité avec les exigences de sécurité et de confort, ou encore de réduire le poste énergie de leur logement.

Texte : Denis Dutour

RÉNOVER POUR « COLLER » AU MARCHÉ

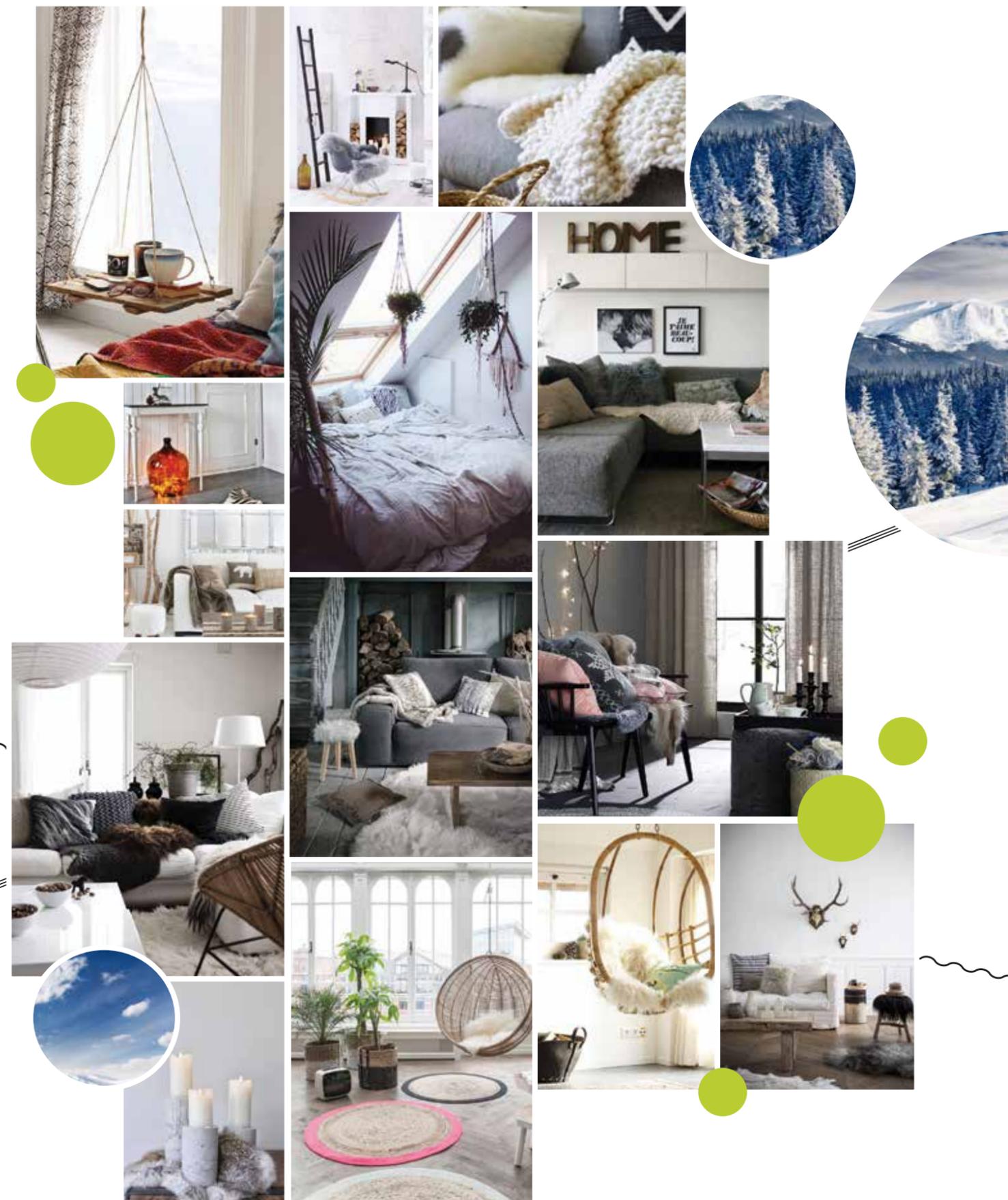
Les modes de vie ont évolué au fil des années et les besoins des occupants également ! Dans ce contexte, le marché de l'ancien doit inévitablement suivre la tendance s'il veut rester concurrentiel. Les acquéreurs ou les locataires ont durci leurs exigences de qualité-prix, avec une tendance à vouloir s'affranchir des travaux de rénovation. Il incombe aux propriétaires bailleurs ou cédants de tenir compte de ces nouvelles composantes du marché ; la rénovation, accompagnée de réductions fiscales, devient une étape souvent incontournable de leur projet de vente ou de location.

POUR FAIRE DES ÉCONOMIES DE CHAUFFAGE IMPORTANTES ET DURABLES

La généralisation du diagnostic de performance énergétique (DPE) a contribué à disqualifier les logements énergivores et/ou polluants auprès des acquéreurs ou locataires potentiels. L'isolation reste le poste principal pour réduire les dépenses énergétiques et remettre dans la course un logement discrédité.

POUR UN LOGEMENT CONFORTABLE & SAIN

En visant à améliorer le confort d'un logement, confort thermique mais aussi confort de vie grâce à une recherche d'esthétique et des aménagements redistribués, plus adaptés aux modes de vie actuels, on s'assure une meilleure rentabilité locative.





PARCE QUE DE NOMBREUSES AIDES FINANCIÈRES EXISTENT

De nombreuses aides financières sont aujourd'hui disponibles, c'est le moment d'en profiter. Quelques exemples :

- Les possibilités de bénéficier de l'éco-PTZ (éco-prêt à taux zéro) et du crédit d'impôts développement durable.
- La TVA réduite à 5% sur les travaux de rénovation.
- Les aides de l'ANAH et du Conseil Général pour la lutte contre la précarité énergétique, sans compter les aides supplémentaires pouvant être apportées par certaines communes.

PARCE QUE C'EST UN INVESTISSEMENT RENTABLE !

La valeur immobilière d'un logement rénové sera plus élevée et plus durable que celle d'un logement qui n'est plus aux goûts du jour.

Rafraîchir les peintures, recouvrir un sol, poser des luminaires sont des interventions relativement peu coûteuses et simples à réaliser. Des travaux plus importants (réagencement des pièces, électricité, isolation des murs ou du toit, etc.) apportent une réelle plus-value.

POUR ANTICIPER LES FUTURES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

La qualité de l'air intérieur, la pollution et les économies d'énergie sont des sujets de société de plus en plus importants. Il est probable que de nouvelles réglementations entrent en vigueur en la matière avec des obligations de travaux dans certains cas. Et dès qu'une réglementation s'applique, il n'y a plus d'aides financières. Mieux vaut l'anticiper lorsque les aides sont encore disponibles.

POUR VALORISER SON PATRIMOINE

En rénovant et en optimisant votre habitation, vous contribuez à accroître sa valeur dans l'immédiat, mais aussi à la préserver dans l'avenir. Par ailleurs, un bien rénové aujourd'hui au niveau BBC ne nécessitera aucune réhabilitation thermique lourde avant plusieurs décennies (environ 40 ans) alors qu'un bâtiment existant ou rénové selon les standards actuels devra faire l'objet d'une mise à niveau thermique au bout de 10 ans. La valeur de votre bien s'en trouve donc augmentée.

POUR LÉGUER À SES ENFANTS UN BÂTIMENT À LA VALEUR PÉRENNE

Un bien rénové a non seulement plus de valeur qu'un bâtiment non rénové mais il conservera sa valeur plus longtemps. En ne nécessitant plus de gros travaux de rénovation, il pourra être occupé ou cédé dans de meilleures conditions.

POUR LE BON FONCTIONNEMENT DE TOUT UN ÉCO-SYSTÈME

2 à 3 % des logements de loisirs de montagne continuent à sortir chaque année du parc locatif à cause de leur vétusté. Chemin faisant, nous atteignons désormais 40% de lits froids en station, créant du même coup une dégradation patrimoniale ainsi qu'un véritable problème économique à différents niveaux : remontées mécaniques, commerçants, restaurateurs.. ♦

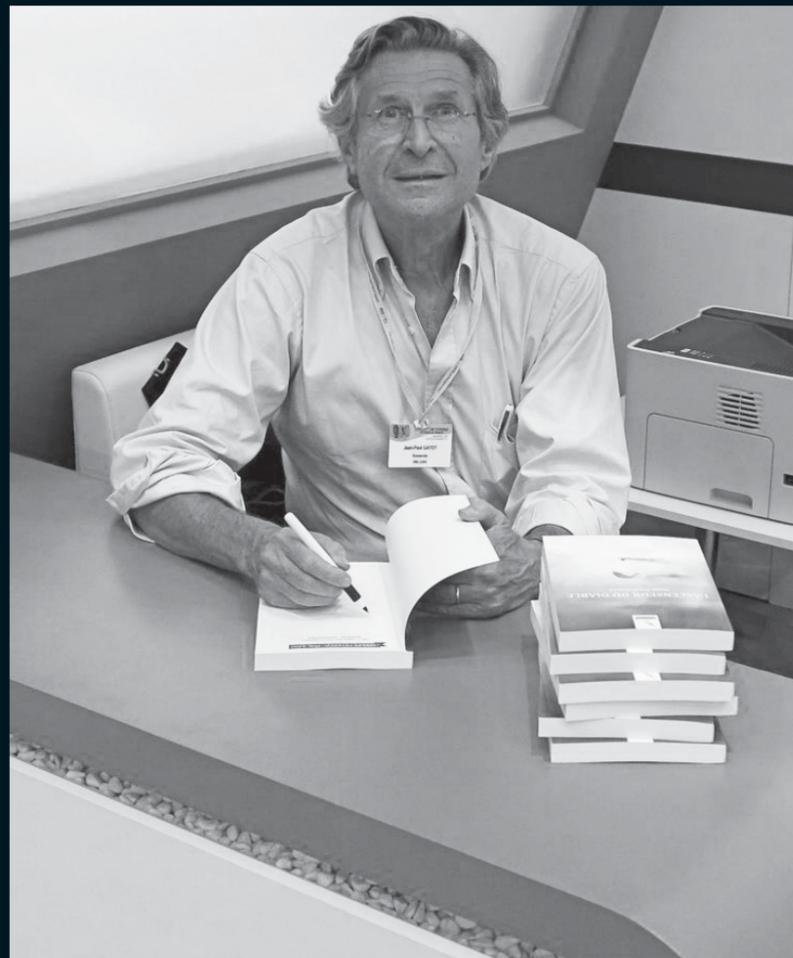


La qualité de l'air intérieur, la pollution et les économies d'énergie sont des sujets de société de plus en plus importants. »




La Canadienne[®]
COLLECTION GRIFFES

LYON | PARIS | MEGÈVE | CHAMONIX | ANNEMASSE www.la-canadienne.com



Souvenirs de notaire

Par Jean-Paul Gayot

Jean-Paul Gayot est un ancien notaire, aujourd'hui auteur. Il a publié de nombreux livres et se prête au jeu du souvenir pour le magazine Terrésens.

L'affaire s'avérait délicate à régler car les deux héritiers que j'avais en face de moi ne voulaient pas admettre qu'ils avaient à payer plus de cinquante pour cent de droits de succession, vu qu'ils héritaient de leur oncle. Sur le mobilier, passe encore, mais sur le reste, et notamment des valeurs mobilières, il n'en n'était pas question.

Que savaient-ils de ces valeurs ? Rien, si ce n'est que leur oncle leur avait toujours dit qu'à sa mort ils trouveraient un joli pactole de valeurs. Rendez-vous fut donc pris un début d'après-midi à l'appartement sur la porte duquel avaient été posés des scellés par le Greffier du Tribunal d'Instance, en raison du décès brutal du de cujus et de l'absence d'héritiers proches.

Les deux héritiers avaient été prévenus et m'avaient indiqués qu'ils seraient présents, assistés de leur avocat parisien. Le notaire de province, que j'étais, avait moyennement apprécié cette annonce. Comme si je n'étais pas capable de dresser un inventaire conservatoire avec l'assistance d'un commissaire-priseur !?

Le jour convenu, nous nous retrouvons tous en face de la porte de l'appartement du défunt. Le Greffier brise les scellés, fait le tour de l'appartement avec les héritiers, constate que tout est dans le même état qu'à l'origine, dresse un procès-verbal que les héritiers signent après avoir jeté un œil de biais en direction de leur avocat qui opine pour donner son accord.

L'inventaire notarié commence, tandis que le Greffier s'en va. Le commissaire-priseur décrit le meuble ou l'objet, mon clerc écrivait, une valeur était fixée. Tout se déroulait normalement sans méfiance particulière, jusqu'à ce que nous trouvions deux cartons pleins de titres au porteur, rangés dans le coin d'une pièce à usage de bureau. Il n'était pas question d'oublier ces cartons et leur contenu. Je demande donc à mon clerc de noter notre trouvaille et nous énonçons en détails chaque titre avec son nom, sa valeur et le coupon encore attaché, ce qui prend un certain temps et représentait une grande valeur. Parvenu à la fin de l'inventaire, au moment de recueillir la signature des parties, je les informe

que je devrai faire figurer ces titres dans la déclaration de succession ce qui entraînera un impôt important payable dans les six mois du décès.

C'est à ce moment que l'avocat intervient et me demande de préciser dans l'inventaire, sur la réquisition des héritiers, que les titres leur appartiennent, qu'ils étaient entre les mains du défunt pour effectuer des démarches, et qu'ils se réservent d'en apporter la preuve à première demande.

Je rappelle aux parties que toutes les négociations (achats et ventes) des titres figurent sur les comptes bancaires du défunt et que dans ces conditions il sera difficile de prouver la propriété des fameux titres... L'avocat demande à ses clients de maintenir leurs déclarations, ce que je consigne fidèlement. J'étais sûr du contrôle fiscal dès le dépôt de la déclaration de succession à l'Enregistrement et, en tous les cas, dans les trois ans. L'inspecteur allait faire un joli contrôle, récupérer une belle pénalité de retard et se faire bien voir auprès de sa hiérarchie...

Que nenni... A ma grande stupéfaction, il n'y eut jamais de contrôle fiscal et les héritiers ne payèrent donc aucun impôt de succession, hormis sur le reste (de valeur négligeable). Le culot de l'avocat avait payé et l'inspecteur des impôts ne sut probablement jamais qu'il était passé à côté d'un de ses éventuels plus beaux contrôles.

Quelle leçon ! Je m'en souviendrais toute ma vie... ♦

»
J'étais sûr du contrôle fiscal dès le dépôt de la déclaration de succession à l'Enregistrement et, en tous les cas, dans les trois ans. »

JEAN-PAUL GAYOT

BIBLIOGRAPHIE

« Une cravate de notaire », pièce de théâtre

« Pour une poignée de pignons », roman en trois tomes

« Improbable rencontre - Spicilège à deux mains », poèmes

Margot de Trévoux, roman

L'ascenseur du diable, roman

Fission, roman.



Permis de construire RECOURS ABUSIFS, LE LÉGISLATEUR A OUVERT LES YEUX !

b&a
Brumm & Associés
A V O C A T S

Au cours des 20 dernières années, avec le développement du secteur immobilier en France, les constructeurs ont vu fleurir de nombreux recours contre leurs permis de construire, non fondés sur une violation des règles d'urbanisme, mais dictés par la volonté de leurs auteurs d'en monnayer chèrement le retrait. Cette pratique inacceptable était rendue possible du fait de la lenteur de la justice administrative et de l'absence, en pratique, de sanction de ces recours abusifs.

Par Cabinet Brun & Associés

Certains personnes initiées et à l'affût des programmes futurs, ont su organiser des recours systématiques s'apparentant à un véritable racket au préjudice des promoteurs immobiliers qui, de guerre lasse, avaient fini par intégrer ce « surcoût » dans leur prévisionnels financiers. Toutefois, un mouvement de résistance a été engagé par certains d'entre eux sur le terrain judiciaire, qui a permis de faire évoluer la jurisprudence. Cette évolution a été suivie par le législateur, et a conduit à une importante réforme de la procédure administrative qui vient d'être complétée de mesures intégrant la dimension de l'urbanisme commercial.

3 questions à

MAÎTRES MARIE-JOSÈPHE LAURENT ET STÉPHANE CHOUVELLON, AVOCATS ASSOCIÉS DU CABINET BRUMM & ASSOCIÉS, RESPONSABLES DU DÉPARTEMENT IMMOBILIER.

1. TerréSens Magazine : Pouvez-vous nous en dire plus sur l'évolution jurisprudentielle suite aux recours abusifs ?

Cabinet Brumm & Associés : Plusieurs arrêts de la Cour de Cassation, statuant sur des demandes présentées à l'encontre de recours considérés comme abusifs, ont fait évoluer cette dernière notion, qui se déduit désormais du fait que le recours contre le permis de construire n'était « pas inspiré par des considérations visant à l'observation des règles d'urbanisme » (Cass. civ. 3 - 5.06.12 - Pourvoi n° 11-1719). La réclamation indemnitaire présentée à l'encontre de l'auteur du recours abusif, fut-ce en demandant des sommes très élevées, n'est plus considérée comme fautive dès lors que « le recours contre le permis de construire ne repose sur aucun moyen sérieux et n'a pour but que de retarder le projet immobilier » (Cass. civ. 2 - 5.03.12 - Pourvoi n° 11-13491). Mais la décision la plus caractéristique rendue en la matière reste l'arrêt de la chambre criminelle de la Cour de Cassation daté du 22 janvier 2014 (pourvoi n° 12-88042).

Pour la première fois, confirmant un arrêt rendu le 9 décembre 2012 par la cour d'appel de Paris, la Haute Juridiction a considéré que « le fait d'exercer une action en justice hors de la protection d'un intérêt légitime, et après avoir artificiellement créé un intérêt à agir, constitue une manœuvre déterminante de la remise des fonds » caractérisant l'infraction d'escroquerie.

Il s'agissait du dernier acte d'une procédure menée à l'encontre d'une association de malfaiteurs ayant érigé le recours administratif en moyen de financement: Après avoir acquis, voire simplement loué, des surfaces minimales situées à proximité de programmes immobiliers d'envergure, ils déposaient, contre le permis déposé pour celui-ci, un recours administratif simplement destiné à convaincre le maître d'ouvrage de leur régler une indemnité lui évitant un report sine die de son chantier.

Ces décisions, ainsi que la situation qu'elles sanctionnaient, ont conduit le législateur à envisager une réforme de la procédure de recours contentieux à l'encontre des permis de construire.

2. TerréSens Magazine : Et à propos de la réforme de 2013 ?

Cabinet Brumm & Associés : Le 25 avril 2013, Monsieur Daniel LABETOULLE, président honoraire de la Section du contentieux du Conseil d'Etat, remet au ministre de l'Egalité des territoires et du Logement un rapport, rédigé par le groupe de travail qu'il présidait, intitulé « Construction et droit au recours: Pour un meilleur équilibre ». Sur la base des propositions de ce rapport vont être élaborés l'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 et le décret n° 2013-879 du 1er octobre 2013, tous deux relatifs « au contentieux de l'urbanisme ».

Les nouveautés apportées par ces textes s'articulent autour de six thèmes.

1 - La restriction de l'intérêt à agir

Désormais, le recours ne sera recevable que si le requérant démontre que le projet contesté est « de nature à affecter directement les conditions d'occupation d'utilisation ou de jouissance du bien détenu ou régulièrement occupé ». Le juge procède à une appréciation restrictive et concrète de cet intérêt. En d'autres termes, la seule situation de voisinage ne suffit plus à justifier d'un intérêt à agir. En outre, celui-ci s'apprécie à la date de l'affichage du permis litigieux, et non à celle de dépôt du recours, excluant donc les personnes s'étant installées en connaissance de cause.

2 - La régularisation en cours de procédure.

Ici encore, le législateur a consacré une évolution de la jurisprudence. Sur le fondement du nouvel article L600-5 du code de l'urbanisme, le juge administratif peut octroyer au pétitionnaire du permis contesté un délai destiné à régulariser celui-ci. Il peut même surseoir à statuer dans l'attente du permis modificatif si les vices invoqués se limitent à des problèmes de forme ou apparaissent régularisables.

3 - Le principe de cristallisation des moyens.

Un des dispositifs les plus innovants emprunte à la théorie de l'unicité du recours, ou de la concentration des moyens, que connaît la jurisprudence judiciaire, particulièrement en matière pénale. Le juge administratif peut, s'il est saisi d'une demande en ce sens, déterminer une date à compter de laquelle aucun argument nouveau ne pourra plus lui être soumis. Ce principe a pour objet d'éviter le mécanisme de délayage des moyens par lequel le requérant retardait l'issue du procès en déposant régulièrement des mémoires présentant de nouveaux arguments.

4 - La suppression de l'appel dans certains cas

Cette disposition vise (pour une période probatoire de 2014 à 2018 dans un 1er temps) les permis de construire (ou de démolir) portant sur un bâtiment à usage principal d'habitation situé en zone « tendue » (c'est à dire dans une commune confrontée à un important besoin de logements). En pratique, les décisions seront rendues en premier et dernier ressort, et ne pourront être attaquées que par la voie du pourvoi devant le Conseil d'Etat.

5 - L'indemnisation des recours abusifs

La disposition la plus commentée de ces deux textes est celle qui permet désormais au titulaire du permis faisant l'objet du recours de demander au juge de condamner l'auteur de celui-ci (s'il succombe) à lui verser une indemnité. Cette demande peut être présentée à tout moment, y compris pour la 1ère fois en cause d'appel. Il s'agit d'éviter au pétitionnaire qui vient d'affronter un recours administratif d'avoir à ressaisir le juge d'une demande indemnitaire, et donc de faire peser, sur l'auteur d'un recours téméraire, un risque dissuasif.

6 - L'enregistrement des transactions

Dernière mesure significative de l'arsenal déployé en 2013, l'obligation d'enregistrer, auprès des services fiscaux, les transactions intervenues pour mettre un terme aux recours engagés contre des autorisations d'urbanisme. A défaut, celle-ci sera réputée sans cause et le pétitionnaire « payeur » pourra solliciter la restitution de l'indemnité versée. Cette disposition n'a pas de portée fiscale (les indemnités n'étant pas imposables), mais vise à identifier les auteurs potentiels de recours et de transactions multiples, qui pourraient s'apparenter à des pratiques de chantage organisé, à des fins purement pécuniaires.

3. TerréSens Magazine : Parlez-nous aussi de l'extension de la loi Pinel

Cabinet Brumm & Associés : Au milieu d'autres mesures concernant, notamment, les baux commerciaux, la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 a introduit quelques nouveautés à la procédure de recours à l'encontre des autorisations d'urbanisme. En effet, les articles 37 et suivants de ce texte, qui modifient le code de l'urbanisme, fusionnent le régime des permis de construire avec celui des autorisations d'exploitation commerciale, de sorte que, désormais, « le permis de construire tient lieu d'autorisation dès lors que la demande de permis a fait l'objet d'un avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la Commission nationale d'aménagement commercial » De ce fait, tout projet d'implantation, modification ou extension d'exploitation commerciale doit donner lieu au dépôt d'un permis de construire, qui emportera saisine de la CDAC, et ne pourra être délivré que sur avis favorable de cette dernière. Par voie de conséquence, ledit permis pourra être attaqué pour des motifs liés à la situation concurrentielle, ou à la situation de l'immeuble. Les recours déposés dans ce cadre seront soumis aux nouvelles dispositions issues de l'ordonnance de du décret de 2013. ♦



Ce qu'il faut retenir de la loi Macron

Texte : Jérôme Burdet

La loi Macron ou loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a été le feuilleton à rebondissements du premier semestre 2015. S'articulant autour de trois grands items : libérer, investir et travailler, il aura fallu plus de 400 heures de débats à l'Assemblée Nationale et au Sénat pour que le texte soit adopté au mois de juillet. Si certaines mesures comme l'assouplissement du travail le dimanche et la nuit ou la libéralisation des lignes nationales de car ont fait les unes des rédactions, la loi évoque de nombreuses autres mesures ayant pour objectif d'insuffler un nouvel élan et de mettre la France sur les rails de la croissance et du travail. Voici un tour d'horizon des principales mesures validées.

> FACILITER L'OBTENTION DU PERMIS DE CONDUIRE

L'objectif est de diviser par deux le délai d'attente pour se présenter à l'examen du permis de conduire en confiant les épreuves du code de la route à des sociétés privées et en donnant la possibilité à certains agents publics et contractuels de faire passer l'examen. Le quota des 20 heures de conduite est également abandonné.

> RÉFORMER LES PRUD'HOMMES

Toujours pour raccourcir de manière significative les délais des procédures, la loi prévoit une formation des conseillers, un statut de défenseur syndical et un renforcement du pouvoir des inspecteurs du travail et du pouvoir judiciaire.

> MODIFIER LES RÈGLES DE LICENCIEMENT COLLECTIF

Sur ce sujet, la volonté est de privilégier la négociation collective et d'encadrer l'application des critères de licenciement en cas de décision unilatérale de l'employeur.

> INCITER À L'ÉPARGNE SALARIALE ET À L'ACTIONNARIAT SALARIÉ

L'enjeu est de simplifier ces dispositifs pour les rendre plus accessibles auprès des PME, plus attractifs fiscalement parlant et ainsi permettre la récolte de fonds pour financer l'économie.

> LIBÉRALISER CERTAINES PROFESSIONS RÉGLEMENTÉES

Afin de diminuer le coût des actes de notaires, d'huissiers ou de commissaires-priseurs, la loi libéralise l'installation de nouveaux

”

Si certaines mesures comme l'assouplissement du travail le dimanche et la nuit ou la libéralisation des lignes nationales de car ont fait les unes des rédactions, la loi évoque de nombreuses autres mesures ayant pour objectif d'insuffler un nouvel élan et de mettre la France sur les rails de la croissance et du travail.

arrivants afin de créer de la concurrence et de permettre aux titulaires des diplômes de se lancer plus facilement, le tout sous régulation du Ministère de la justice.

> DONNER LA POSSIBILITÉ AUX ENTREPRISES DE SE PRÊTER DE L'ARGENT

À condition qu'elles aient un lien économique, une entreprise ayant un excédent de trésorerie pourra prêter de l'argent à un fournisseur ou un sous-traitant connaissant des difficultés passagères.

> INJECTER DU CASH DANS L'ÉCONOMIE

En vendant entre 5 et 10 milliards de ses actifs dans différentes entreprises, l'Etat consacrera 4 milliards au remboursement de la dette et le reste à la dynamisation de l'économie.

> FAVORISER LES CONSTRUCTIONS

Pour relancer le bâtiment et la construction, la loi prévoit une majoration de 30 % du taux de constructibilité pour les communes

souhaitant s'agrandir. Le constat est clair, avec cette loi que certains qualifient de « fourre-tout », Emmanuel Macron écrit les premières lignes des défis que l'économie française doit relever pour retrouver le chemin d'une croissance durable et égalitaire. ♦

EN ROUTE VERS LA LOI MACRON 2

Début novembre 2015, le ministre de l'Economie a présenté les grandes lignes de son nouveau projet de loi intitulé « NOÉ » pour Nouvelles Opportunités Économiques. Toute comme la précédente loi, l'objectif est de dynamiser tous les secteurs de l'économie française et plus particulièrement celui du numérique en libérant les initiatives et en aiguillant le capital des épargnants vers le financement de l'économie réelle et de l'innovation. Favoriser la formation, casser les barrières de l'accès à l'emploi en créant « un statut de professionnel de proximité » permettant de donner sa force de travail même sans diplôme et à moindre coût ou déposer des brevets plus rapidement, voilà quelques unes des pistes du deuxième volet de la loi Macron qui seront présentées au Conseil des Ministres en début d'année 2016... À suivre.



La Canadienne, une réussite made in Lyon

Textes : Jérôme Burdet- Photos : La Canadienne

Comme un symbole de sa stature, depuis sa création en 1949, l'adresse du siège (et de la première boutique) n'a pas changé. Toujours située au 19 Quai Victor Augagneur à Lyon, à quelques pas de l'incontournable place Bellecour, la société familiale spécialisée dans le cuir, la peau et la fourrure perpétue plus que jamais les valeurs qui ont fait son succès depuis son origine, à savoir une qualité de produits sans concession, l'utilisation et la promotion de matières authentiques et un panel de services clients unique. Avec 7 boutiques physiques, un site e-commerce et plus de 1500 références en rayon, La Canadienne signe ses propres collections et propose à ce jour une cinquantaine de grandes marques parmi lesquelles Canada Goose, Schott, Nobis, Aeronautica Militare et de nombreuses marques de créateurs comme Gallotti, Germans, Olivieri ou Léa Clément.



Que ce soit à Lyon, Annemasse, Paris, Megève ou Chamonix, acquérir une pièce dans un magasin La Canadienne est un moment à part, un instant hors du temps, une invitation à découvrir les plus beaux modèles et se rapprocher et toucher les plus belles matières. Cuir, nubuck, daim, peau lainée, fourrure, l'équipe de passionnés de La Canadienne maîtrise le sujet et prend plaisir à offrir une écoute attentive et à répondre à toute les attentes de sa clientèle, petits et grands, femmes et hommes. À la pointe au niveau des matières et impliquée dans la protection de l'environnement, La Canadienne commercialise plusieurs modèles en cuir végétal grâce à un procédé de tannage sans chrome, utilisant des solvants naturels. Cette démarche biologique lui permet de satisfaire les souhaits d'une clientèle soucieuse et sensible à l'environnement.

Digne représentant de ce métier ancestral et artisanal qu'est le travail du cuir et de la peau, la marque Lyonnaise à la feuille d'érable envisage l'avenir sous les meilleurs auspices et de la même manière qu'elle a traversé les six premières décennies de sa remarquable histoire... En plaçant la satisfaction client comme feuille de route. ♦

Le saviez-vous ?

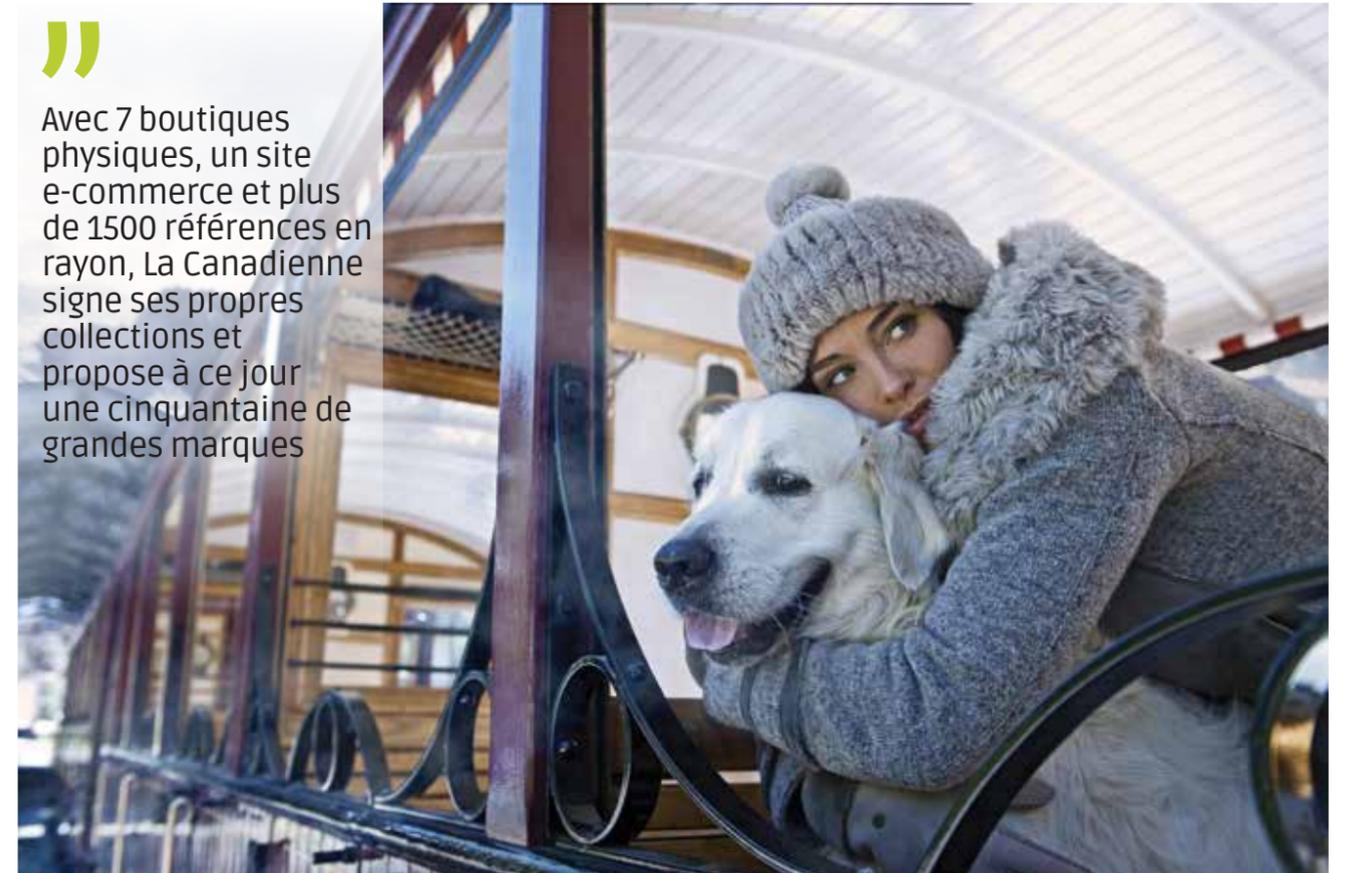
Le nom de la société La Canadienne provient de la célèbre veste en toile imperméable et doublée de peau de mouton qui, à l'époque, était équipée un grand nombre de pilotes de la seconde guerre mondiale.

LES SERVICES LA CANADIENNE

Les vêtements de cuir, de peau ou de fourrure ne sont pas des vêtements comme les autres. Ils nécessitent un soin, un entretien et des précautions spécifiques selon la matière. Souvent considérés comme les vêtements d'une vie, les vestes et autres manteaux se voient prodiguer différents soins pour demeurer intacts dans le temps et pourquoi pas, se transmettre de génération en génération. Dégraissage, repigmentation, changement de doublure ou transformations, en direct ou à distance, les sept spécialistes de l'atelier La Canadienne emploient leur savoir-faire à prendre soin et protéger les vêtements confiés par les clients. Cerise sur le gâteau, La Canadienne assure un service de garde pendant la saison estivale afin de vous permettre de partir en vacances l'esprit tranquille et d'être sûr de retrouver votre seconde peau à votre retour.



Avec 7 boutiques physiques, un site e-commerce et plus de 1500 références en rayon, La Canadienne signe ses propres collections et propose à ce jour une cinquantaine de grandes marques





Le vin a besoin de trois semaines minimum avant de retrouver sa complexité et son équilibre après avoir été transporté. Il faut lui laisser reprendre ses marques »

ALAIN GOUSSE, CHEF SOMMELIER À L'ALBERT 1ER À CHAMONIX.

Les vins sublimés par l'altitude !

Tous les experts en vin vous le diront : goûter du vin au sommet de la montagne est une expérience extraordinaire. Plus on monte en altitude, plus l'oxygène est rare, la pression atmosphérique faible, l'air léger froid et sec et plus nos papilles sont exacerbées. On devient à notre insu meilleur dégustateur.

Textes : Patricia Parquet

Une expérience intéressante a été menée en 2004 et en 2005 pour connaître l'impact de l'altitude sur le vieillissement du vin et la dégustation. Présidés par Michel Bettane et Bernard Burtschy (parmi les plus grands dégustateurs de vin en France), deux jurys composés de célèbres critiques de vins, de scientifiques, de viticulteurs ont dégusté des vins de grand prestige conservés en altitude : à 480 m à Moutiers, à 1500 m au restaurant la Bouitte à Saint-Martin-de-Belleville et à 2300 m à Val Thorens au restaurant Jean Sulpice. Ils ont comparé ces vins de 6 mois à 20 ans d'âge avec des bouteilles similaires en provenance des caves de leur Château d'origine. Les vins stockés en altitude se sont révélés plus denses, plus longs, purs et harmonieux avec des arômes plus élégants et un fruit plus épanoui. L'altitude fait ressortir les spécificités des terroirs et les styles de vinification. Les vins rouges, à base de syrah, de pinot, de cabernet sauvignon et de merlot sont même transcendés par l'effet de l'altitude. Pour le vin blanc, pauvre en tanin, l'écart entre le bas de la vallée et les sommets n'est pas aussi flagrant.

Autre phénomène constaté : le vin, conservé dans les conditions optimales, vieillit plus lentement en altitude qu'en plaine. Tous les vins paraissent plus jeunes. C'est l'effet de la pression atmosphérique.

UNE TEMPÉRATURE CONSTANTE

En altitude, le vin a besoin de temps pour s'adapter. Il lui faut trois semaines minimum pour retrouver complexité et équilibre après avoir été transporté. Les vins en biodynamie, très peu souffrés, sont les plus délicats à garder. Plus le vin a de l'âge, plus il est délicat à transporter. Pour éviter les mauvaises surprises, mieux vaut conserver son vin dans une cave, avec une température constante comprise entre 8 et 14°.



© M. Maltier



© G. Sonokpan



© Marjory Pruvost



© G. Sonokpan

LE CHAMPAGNE ENCORE PLUS FESTIF EN ALTITUDE

En montagne, le Champagne possède des bulles plus fines, plus effervescentes. Issu d'un mélange de cépages de Pinot noir, de Chardonnay et de Pinot meunier (raisins rouges et blancs), il se conserve aussi bien au sommet des montagnes que dans les profondeurs marines. Les grands champagnes peuvent se conserver plus d'un siècle ! Par toutes les latitudes, par n'importe quelle température, Jean-Marie Curien, spécialiste du Champagne en France (1), a goûté ce vin festif sans qu'il en soit altéré. « En altitude, j'ai pu constater que le champagne prend une toute autre dimension, sans perdre ses goûts intrinsèques. Un grand millésime ne se détriorera pas avec l'altitude, mais il s'affinera. Le goût est légèrement modifié ». Les ennemis du Champagne sont les mêmes que ceux du vin : la lumière et le manque d'humidité qui détruisent le précieux liquide à grande vitesse. Son ami est le temps. C'est pourquoi, il est recommandé de l'acheter deux à trois années avant de le consommer. Il n'en sera que meilleur.

(1) éditeur du Guide Curien de la Champagne et auteur du livre « Chefs de cave, confidences en Champagne » paru en 2013 aux éditions Spred

L'ALCOOL EST DANGEREUX, A CONSOMMER AVEC MODERATION



L'air trop sec risque de dessécher les bouchons de bouteille. Du coup, le vin vieillira prématurément »,

FLORIAN BAGOURD, SOMMELIER À LA BOUITTE À SAINT-MARTIN-DE-BELLEVILLE.



PRÉVOIR SA CAVE DÈS LA CONSTRUCTION

Si vous rêvez d'avoir une cave dans votre chalet, il faut absolument y penser avant de démarrer la construction. Il est préférable de choisir une cave enterrée avec une bonne aération, une bonne isolation, avec au sol des graviers ou de la terre battue, sans passage de tuyaux techniques, sans bruit, sans vibration, avec une orientation nord-sud et dans une pièce sans odeur car le vin peut capter les parfums à travers son bouchon. La température idéale oscille entre 12° et 13°.

LES ENNEMIS DU VIN

• Un taux d'hygrométrie trop faible. Dans la station la plus haute d'Europe à Val Thorens, perchée à 2300 mètres d'altitude, on connaît bien le problème. Le taux d'hygrométrie est très faible, de l'ordre de 20% en plein mois de janvier. Pour une cave, le taux d'humidité recommandé est de l'ordre de 70 à 80%. En dessous de 50%, les bouchons de liège se dessèchent, laissent pénétrer trop d'air.

• Trop de lumière. Le vin se conserve idéalement dans le noir. Les néons sont à éviter car ils dégradent les acides du vin. Privilégiez des lumières tamisées, plus jaunes que blanches. Aussi incroyable que cela puisse paraître, le vin peut avoir des goûts de lumière sous les néons, un goût très particulier d'après Alain Gousse, chef sommelier à l'Albert 1er. La lumière a également des effets désastreux sur le champagne.

EN ATTENDANT LES FÊTES DE FIN D'ANNÉE

Quelles années privilégier cet hiver pour les fêtes de fin d'année ? En blanc, Alain Gousse, chef sommelier à l'Albert 1er à Chamonix et gardien d'une des plus belles caves des Alpes avec plus de 1000 références et pas moins de 20 000 bouteilles, recommande le millésime 2007 en blanc et en rouge du 2008. « Ces vins ont atteint une maturation. Ils ont évolué tranquillement. En bouche, c'est une plénitude. » Et si vous voulez acheter du vin pour ne l'ouvrir que dans 5 ans, préférez les années 2009, 2010 et 2012 notamment pour les vins de Savoie. ♦



© Fou d'images



© Matthieu Cellard



© Lamiche



© Marie-Pierre Morel



OÙ TROUVER LES PLUS BELLES CAVES DE MONTAGNE ?

Voici quelques établissements où vous avez l'assurance de trouver une très belle cave.

- **La Bouitte à Saint-Martin-de Belleville :** sans doute la cave la plus exhaustive des trésors de toutes les régions françaises : 1200 références. Plus de 150 références de Champagne... Mention spéciale pour ses soirées œnologiques.
- **Le Bouche à Oreille** au Roc des 3 Marches (2700 m) : accès en télécabine puis télésiège débrayable (accès skieurs et piétons). René et Maxime Meilleur ont repris en 2014 l'exploitation de ce restaurant sur les 3 Vallées, entre Méribel, Saint-Martin de Belleville et Les Menuires. Cave de haut vol.
- **L'Epicurien** à Val Thorens : une cave pointue sélectionnant des vins de grande qualité. De vrais points forts sur la Bourgogne et la Vallée du Rhône.
- **Le Restaurant de Jean Sulpice** à Val Thorens : une belle expérience à vivre, goûter du vin à 2300 m d'altitude dans un restaurant étoilé.
- **Le Chalet de la Marine** à Val Thorens : accès par le télésiège Cascades ou en chenillette. Cave remarquable, combinant des références rassurantes de grandes étiquettes et aussi de vrais coups de cœur, des choix personnels, des vins rares.
- **L'Albert 1er** à Chamonix : une cave splendide et des soirées œnologiques de grand intérêt.
- **Le Chabichou** à Courchevel 1850 : une cave avec des merveilles.
- **Le Tremplin** à Courchevel 1850 : un restaurant qui regorge de références prestigieuses. Immense sélection de grandes étiquettes de Bordeaux.
- **Le Kintessence** et la Table du Killimandjaro à Courchevel 1850 : une très belle sélection pointue de vins célèbres et de vins pour amateurs éclairés.
- **Le Flocon de Sel** à Megève : le restaurant 3 étoiles de Emmanuel Renaut propose une superbe sélection de grands vins.
- **La Table de l'Ours** à Val d'Isère : peut-être la plus belle cave de la station.

Et pour sortir de France :

- **L'Hospiz** à Saint Cristoph en Arlberg (Autriche). Une cave inouïe de grands formats rarissimes de tous les grands Bordeaux depuis 1900.

CAP VERS LE MAGASIN BIO de troisième génération

Textes : Sauveur Fernandez* Photos : agence bio

LES CONSOM'ACTEURS AU CŒUR DU MAGASIN BIO 3.0

Une nouvelle génération de magasins bio, dite 3.0, émerge. Elle prend en compte les nouvelles demandes des générations connectées Y et Z, âgées actuellement de 15-35 ans et qui seront les générations dominantes de 2025. Élevées avec les réseaux sociaux, elles brouillent les codes habituels : pas totalement bio dans le sens classique du terme, fan de technologies connectées, mais friandes de naturalité « raw » (brute) et de DIY (Do It Yourself), elles sont aussi et surtout à la recherche d'une quête intérieure du bonheur et d'un idéal de simplicité qui vont bien au-delà de la seule consommation de produits bio de qualité. Elles sont à l'origine de nouvelles demandes : liens sociaux renforcés, hyper proximité, consommation dite collaborative, dialogue, communautés, participation active, le tout saupoudré de technologies connectées et de relations physiques.

PORTRAIT ROBOT DU MAGASIN BIO 3.0 IDÉAL DE 2025

Le consommateur des années 2025 attend bien plus de son magasin que des produits sains, du conseil, et quelques cours de cuisine, surtout à l'heure où les achats alimentaires sur Internet livrés à domicile sont devenus courants, rendant moins vitale la nécessité de se rendre dans son point de vente. Aux États-Unis, une nouvelle génération de distributeurs conventionnels émerge depuis les années 2010, qui ne se définit déjà plus comme des magasins, mais comme des tiers-lieux, des « tiers-lieux » communautaires, entre maison et travail. Les « clients », perçus désormais comme des individus à la recherche d'eux-mêmes y partagent les mêmes valeurs, peuvent se promener, travailler, sympathiser avec les habitants du quartier, participer à la vie du magasin, apprendre et bénéficier d'un véritable accompagnement personnel, faisant ainsi bien plus que des courses. Les nouveaux lieux de vente bio de 2025 iront encore plus loin en se définissant comme de véritables éco-centres de ressourcement adaptés à la recherche avide de bonheur de la société du XXI^e siècle. Certains grands Malls américains rompent déjà en 2015 définitivement avec la notion même de centres commerciaux en se transformant en véritables mini centres- villes avec habitat intégré et services publics (Villa Italia mail), rétablissant ainsi ce qu'ils ont souvent détruit. Si le personnel d'un magasin bio de 2015 se contente le plus souvent de jouer le rôle de conseiller technique discret, le vendeur des années 2025 considère quand à lui ses



LE DIGITAL À LA SAUCE BIO

Déjà, en 2014, près de 12% des produits biologiques étaient vendus en ligne. Longtemps en retard, le magasin bio rentre en 2025 dans l'ère du point de vente connecté en intégrant les nouvelles habitudes d'achats digitales. Voir les informations produits directement dans son nano smartphone logé près de l'oreille grâce aux technologies sans contact, ou commander dans la rue sur son mobile à la voix suite à une promotion géolocalisée d'un magasin proche et retirer en magasin en point relais, ou se faire livrer directement chez soi est devenu courant. Whole Foods Markets a ouvert en octobre 2014 à Avalon le premier magasin digitalisé bio de la planète conçu par une chaîne. Il comprend un système de livraison à domicile, un mix d'écrans d'informations projetant des images en temps réel de champs agricoles de producteurs, un mur digital interactif connecté aux réseaux sociaux en vogue, etc.

En Allemagne un magasin, « Le petit fils d'Emma »

(avec une partie de son assortiment en bio), réinvente l'épicerie traditionnelle de quartier avec un agencement néo-rétro qui mixe les codes de convivialité du commerce d'antan (vente au comptoir, relation personnalisée), avec les dernières innovations omnicanales : mur virtuel extérieur de shopping avec QR codes, commandes online, point retrait, livraison à domicile, etc.



clients comme des voisins. Il s'intéresse à la première dent de bébé et, formé aux techniques de développement personnel et de mise en relation, se transforme à l'occasion en coach de vie empathique qui suit régulièrement ses clients au quotidien au travers de blogs et de formations dédiés.

LE VRAC NOUVEAU EST ARRIVÉ

Ce dernier sort de sa niche et évolue vers un concept de flat store, une nouvelle race de magasin « sans-sans » qui concourt au grand défi commun du Zéro déchet et de la lutte anti gaspillage alimentaire. Ces flat store, « mode de vies » privilégient la simplicité d'achat et affichent un minimalisme sophistiqué avec des références réduites et un système de consignes pour les boissons. Tous les secteurs sont désormais proposés en vrac (produits frais, produits ménagers, hygiène & beauté, parfums, cosmétiques, alimentation animale, produits DIY...). Ces magasins d'un nouveau genre naissent déjà actuellement un peu partout en France sous forme de « jeunes pousses ».

OBJECTIF ULTRA-LOCAL

Poussant la logique du circuit-court jusqu'au bout, l'approvisionnement ultra-court en agriculture urbaine (ceinture agricole péri-urbaine ou toits jardins sous culture hydroponique (substrat neutre et inerte) ou aquaponique (culture des végétaux et élevages de poissons), fleurit, en association avec des initiatives locales ou sur le toit jardin du tiers-lieu. La majorité des produits frais sont transformés sur place (pain, pâtes fraîches, bières, pâtisseries, pizzas...) par des artisans œuvrant sous les yeux des clients. ♦

Sauveur Fernandez*

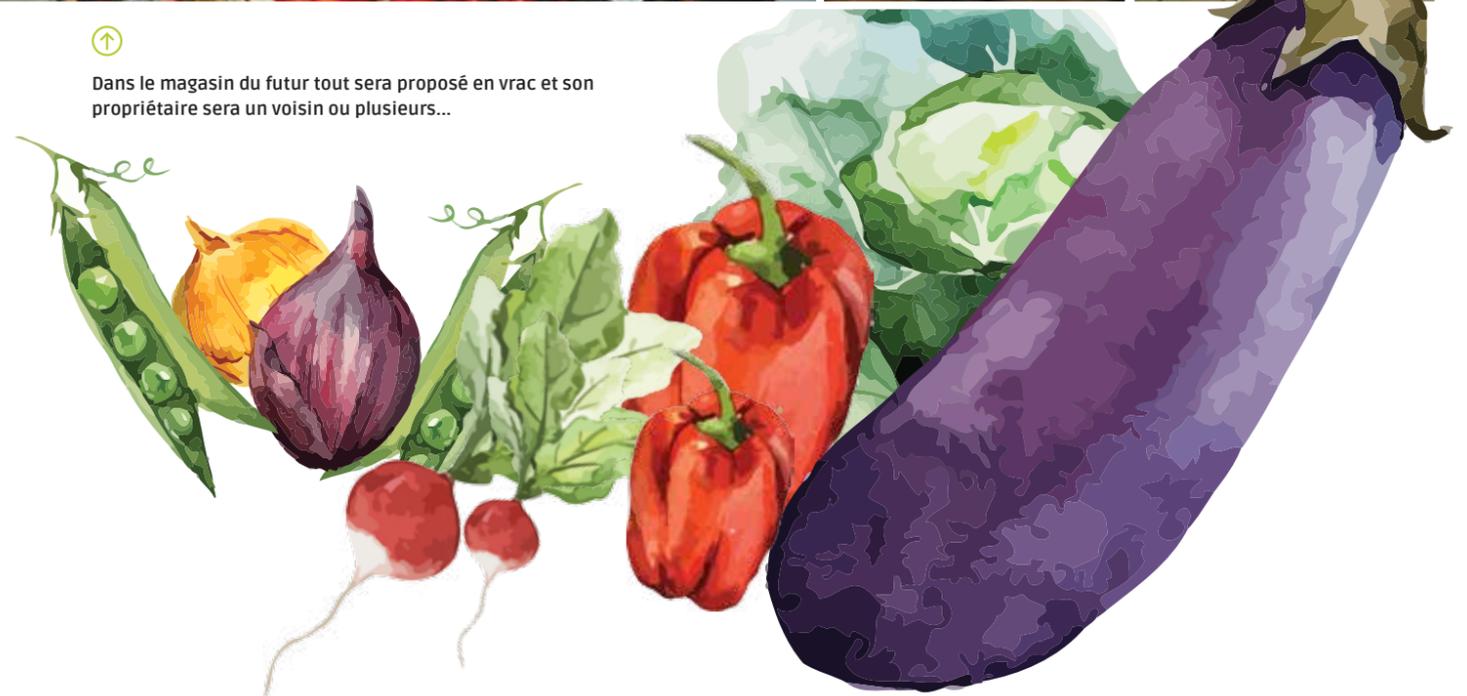
** économe, expert accompagnateur et enseignant en marketing- innovation des éco-produits et des nouveaux modèles économiques durables. Il décrypte depuis 15 ans les éco-tendances à venir, et aide les marques et les distributeurs à anticiper le futur de la consommation durable et à détecter les nouveaux imaginaires de consommation.*



Les nouveaux lieux de vente bio de 2025 iront encore plus loin en se définissant comme de véritables éco-centres de ressourcement adaptés à la recherche avide de bonheur de la société du XXIe siècle.



Dans le magasin du futur tout sera proposé en vrac et son propriétaire sera un voisin ou plusieurs...



Conduite sur neige **Les bons réflexes** sur la route

Lorsqu'il neige, et que les routes ne sont pas dégagées, il est important de respecter certaines règles pour éviter les désagréments. Des réflexes à avoir lorsque l'on est au volant, mais également avant de prendre la route.

Texte : Loic Martin - Photos : David André - Association Les 3 Vallées

AVANT DE PARTIR

Être correctement équipé :

pour s'assurer une sécurité optimale, il faut impérativement équiper son véhicule de pneus hiver. Au minimum les deux roues avant, et dans l'idéal, les quatre pneus.

Prévoir de l'équipement supplémentaire :

En plus des pneus hiver, il est important d'avoir dans son véhicule des chaînes à neige. Bien qu'elles ne soient pas obligatoires dans les Alpes françaises, il peut arriver, lors de chute de neige exceptionnelles, que gendarmes et policiers les exigent pour les montées en station. Et bien évidemment, nous vous conseillons de vous entraîner à les mettre avant le départ : vous gagnerez du temps lorsqu'il faudra les installer sous la neige sur le bas-côté d'une route avec toute la famille dans la voiture... Un spray anti-gel pourra également se montrer très utile.

Ne pas surestimer son véhicule :

Un SUV ou tout autre véhicule à quatre roues motrices n'est pas moins exposé à un risque de glissade dans une épingle... Au contraire même, ces véhicules pouvant donner une impression - fausse - de plus grande sécurité. Là encore, pneus hiver et chaînes sont indispensables.



PENDANT LE TRAJET

Adapter sa conduite à la situation :

Ça peut sembler évident dit comme ça, mais dans les faits, c'est loin d'être toujours respecté. Pleins de raisons l'expliquent, l'envie de vite arriver, la fatigue liée à plusieurs heures de conduite... Il faut avoir en tête que la montagne reste un milieu hostile par définition, avec des changements météo qui peuvent être très brutaux.

« Des oeufs sous les pieds, des plumes dans les mains » :

Cette définition de la conduite sur neige, que l'on doit au multiple champion de France des Rallyes Gilles Nantet, illustre parfaitement l'attitude à adopter sous la neige. La règle fondamentale sur une route enneigée est l'anticipation. Il faut tout faire pour ne jamais être surpris. Le dernier coup de volant, en sortie de courbes notamment, est très dangereux, car il ne faut pas être brusque.

Et si jamais on sent que la voiture part, il ne faut surtout pas s'affoler : l'important est de récupérer de l'accroche, en accélérant en douceur.

ET APRÈS ?

La meilleure façon de progresser étant de s'exercer, on ne saurait trop vous conseiller de suivre une formation à la conduite sur neige. Les stations disposant d'un circuit de glace proposent parfois des formations pour apprendre les rudiments de la conduite sur neige. Val Thorens, par exemple, propose ce genre de formation sur son circuit de glace, utilisé le reste de l'hiver pour les entraînements et les courses automobiles sur neige, comme le Trophée Andros.

D'autres formations de ce genre existent, il ne faut pas hésiter à se renseigner auprès de son assureur automobile. ♦



Terrésens ou le sens des défis

Géraud Cornillon, président de Terrésens est un homme de défi ! Il a conservé au plus profond de lui les valeurs humaines qui animent le sport, à savoir l'esprit de compétition, le don de soi et le respect de l'adversaire en toutes circonstances.

Textes : Jérôme Burdet

Toujours plus haut, toujours plus loin, l'entrepreneur qui est parvenu, en mettant du cœur à l'ouvrage, à créer le groupe Terrésens en 2008 au plus fort de la crise, s'investit depuis 2014 auprès des jeunes sportifs en devenant pour apporter sa contribution bienveillante à leur éclosion.

Souhaitant transmettre les valeurs humaines de dépassement de soi, de générosité et de détermination qu'il déploie au quotidien auprès de ses équipes, Géraud Cornillon, à travers son groupe Terrésens, est devenu le mécène officiel du Programme National Jeunes (PNJ) de la Fédération Française de Ski. Ainsi tout au long de l'année, le groupe Terrésens accompagne humainement, techniquement et financièrement les jeunes espoirs du ski français en leur offrant la possibilité d'effectuer des stages d'entraînements dans des conditions optimales. Ce programme permet à ces espoirs du ski français âgés de 12 à 15 ans d'améliorer leurs performances et de se confronter les uns aux autres dans une dynamique vertueuse pour toutes et tous. Cerise sur le gâteau et dans l'objectif de souder encore davantage le groupe, tous ces jeunes skieurs se retrouvent en fin de saison le temps d'un week-end, en compagnie de nombreux champions, pour relever avec ferveur LE défi Terrésens, défi leur permettant de recueillir les fonds nécessaires au financement de leur saison à venir. Moment privilégié de partage, de complicité et de convivialité unique, le défi Terrésens est bel et bien parti pour durer et devenir un temps fort pour tous les participants, sportifs, partenaires et salariés du groupe. ♦



A savoir

Contrairement aux années précédentes, le défi Terrésens 2016 n'aura pas lieu à la montagne mais dans un environnement citadin. C'est à Aix les Bains, ville de Florence Masnada, marraine de l'édition 2016, que se déroulera l'événement du 3 au 5 juin. Autre nouveauté, pour cette édition 2016, en plus des jeunes espoirs et des champions, les épreuves seront également ouvertes à tous les invités.

Pour en savoir plus sur le défi Terrésens : defiterresens@gmail.com

ENTREPRISES

Devenez partenaires du Programme National Jeunes de la Fédération Française de Ski.

Pour plus de renseignements, contactez defiterresens@gmail.com



5 questions à FLORENCE MASNADA

Ex-membre de équipe de France de Ski, Florence Masnada a toujours développé des contacts avec le monde de l'entreprise. Participante du Défi Terrésens depuis ses débuts, elle sera la « marraine » de l'édition 2016.

Recueillis par Jérôme Burdet

”

L'équipe de Terrésens fait un travail formidable et insuffle un super état d'esprit. Cela nous permet de transmettre ce qu'on a appris, sinon ce serait perdu ou oublié. »

FLORENCE MASNADA

Quelle est votre implication auprès de la jeune génération de skieurs et skieuses ?

Grâce à ce défi, cela nous permet de vraiment les rencontrer, d'échanger avec eux et de leur donner des moyens d'aller au bout de leur passion. C'est une manière de redonner au ski ce qu'il m'a apporté.

Quels sont les conseils et les valeurs que vous souhaitez leur transmettre ?

Je pense qu'il est important d'être honnête, de parler de nos expériences mais surtout on n'est pas là pour donner des leçons. Le travail, la remise en question, le plaisir, le respect. Je le fais avec les étoiles du sport avec d'autres champions et espoirs du sport français.

Quelles sont pour vous les principales différences entre ces champions en herbe et les champions de votre génération ?

C'est plus difficile aujourd'hui. Personnellement, si je devais commencer le ski aujourd'hui, ce n'est pas sûr que j'aurais fait une carrière. Question de moyens. Les conditions d'entraînement sont plus complexes avec les problèmes de neige et la nouvelle génération doit aussi composer avec les réseaux sociaux, apprendre à communiquer...

Vous participez au défi Terrésens depuis sa création en 2014, vous serez la « marraine » du prochain défi à Aix les Bains en juin 2016, pour quelles raisons êtes-vous fidèle à ce projet ?

Il me permet de faire le lien avec les prochaines générations, à redonner au ski. Si je peux en aider quelques uns même un tout petit peu c'est top. L'équipe de Terrésens fait un travail formidable et insuffle un super état d'esprit. Cela nous permet de transmettre ce qu'on a appris, sinon ce serait perdu ou oublié. À Aix Les Bains, le cadre sera différent et le fait de faire des activités permettra de créer des liens rapidement. On a essayé de réfléchir à comment faire pour rendre ces journées encore plus riches et instructives pour tous. Des activités en petites équipes, des tables rondes et ensuite il faut laisser les relations se nouer naturellement. Nous avons tous beaucoup de valeurs communes et c'est une force incroyable.

Vous êtes un modèle de reconversion, attirez-vous l'attention des jeunes sportifs sur la manière de préparer et anticiper au mieux leur fin de carrière ? Comment ?

C'est gentil mais je ne suis pas du tout un modèle. En revanche oui il faut que

les jeunes préparent leur reconversion. C'est bon pour leur équilibre et leur ouverture d'esprit. Ils doivent apprendre à se connaître, et définir au mieux ce qui les motive (en dehors du ski) et au minimum ils doivent apprendre l'anglais ce n'est pas difficile aujourd'hui. Et cela leur servira toujours. ♦

**BIO
QUELQUES MOTS SUR
FLORENCE MASNADA**

Vainqueur de la Coupe du monde en combiné en 1991 et double médaillée olympique, Florence Masnada partage désormais son temps entre son activité de consultante qui l'amène à intervenir dans de nombreux colloques, séminaires ou stages dans lesquels elle fait part de son expérience de sportive de haut niveau et transpose les valeurs du sport à celles du management en entreprise. En parallèle et depuis 2009, la skieuse intervient sur Eurosport, RMC ou Europe 1 pour commenter les grands rendez-vous du ski.

Retour sur le défi Terrésens 2015

Jeunes espoirs du ski, grands champions, invités et partenaires... Tout le monde avait rendez-vous le samedi 25 avril 2015 à 9h30 au village partenaires situé à l'arrivée de la célèbre piste de ski cross « Jean-Frédéric Chapuis » de Val Thorens. Le champion était là aussi d'ailleurs pour ouvrir la piste avant le Défi... Retour sur une édition qui restera dans les mémoires !

Textes : Jérôme Burdet

« Le Programme National Jeunes permet aux jeunes de ne pas être tributaires du niveau de vie de leurs parents, pour qu'ils connaissent le même plaisir que nous à faire du ski ! Un simple retour sur investissement des anciens vis à vis des générations futures et de notre mouvement sportif ! »

JEAN-LUC CRÉTIER -
CHAMPION OLYMPIQUE
DE DESCENTE 1998 -
JO DE NAGANO

Le jour J que tant de personnes attendaient impatiemment depuis plusieurs semaines était enfin arrivé. L'enjeu était de taille pour les jeunes espoirs du ski français, se confronter à leurs aînés avec l'envie de donner le meilleur, de dépasser leurs limites et de progresser pour gravir avec panache les premiers échelons de leur prometteuse carrière. Côté champions, autant dire que les espoirs avaient affaire à un casting de rêve avec au départ de la piste Sébastien et Béatrice Amiez, Jean-Frédéric Chapuis, Jean-Luc Crétier, Carole Montillet, Enak Gavaggio, Gauthier de Tessières, Florence Masnada, Chloé Trespeuch, Romain Grojean et Nathalie Bouvier. Yeux qui brillent, sourires aux lèvres, c'est par équipe de trois mixant deux jeunes et un champion, que les skieurs ont dévalé les 1400 mètres de piste et enchaîné les whoops, les tables de saut et les virages relevés avant de franchir la ligne d'arrivée située 350 mètres plus bas. À l'issue de runs très serrés et très spectaculaires, c'est l'équipe de Florence Masnada accompagnée d'Hugo Hoff (Serre-Chavalier) et Léo Ducros (La Plagne) qui a remporté ce défi 2015 et ainsi ajouté 12500 euros à la cagnotte permettant de financer le Programme National Jeunes de la FFS pour la saison suivante. Au total, et grâce aux résultats de l'ensemble des équipes, Géraud Cornillon, pdg du groupe Terrésens a eu l'énorme plaisir de remettre un chèque de 32 500 euros à Michel Vion, président de la FFS et Pierre Bornat, directeur du développement alpin et responsable des moins de 16 ans de la FFS, pour acter, une nouvelle fois, l'engagement de son groupe dans l'accompagnement des jeunes espoirs du ski français.

LA CONVIVIALITÉ AU-DELÀ DES PERFORMANCES

En marge des épreuves sportives, tous les invités du défi Terrésens 2015, partenaires compris, ont pu partager des moments uniques en skiant avec les champions, en recueillant de précieux conseils techniques, en s'oxygénant lors d'une promenade en raquettes ou encore en osant affronter la tyrolienne géante de Val Thorens. Pour l'hébergement et la restauration, MMV, deuxième opérateur hôtelier des Alpes Françaises a formidablement accueilli l'intégralité des équipes au sein de son hôtel club « Les Arolles ». Sans oublier, Eiffage, Brake, Orangina, Charles et Alice, Cémoi, Gozoki et bien entendu la station de Val Thorens qui ont apporté leur soutien actif à cette manifestation et d'ores et déjà reconduit leur engagement pour le défi 2016... Nous les remercions tous pour cette magnifique implication et pour les encouragements qu'ils savent porter aux jeunes générations. ♦



Michel Vion président de la FFS et Pierre Bornat responsable du Programme National Jeunes.



« Participer au défi est une priorité pour aider nos futurs grands champions. Le ski a été pour moi une passion et un métier. Tout naturellement j'ai envie de les accompagner et de partager un moment de ski avec eux. J'ai envie de montrer aux jeunes qu'ils peuvent compter sur les anciens pour les motiver et les aider. »

SÉBASTIEN AMIEZ - VICE CHAMPION OLYMPIQUE DE SLALOM 2002 - JO DE SALT LAKE CITY



PROGRAMMES TERRÉSENS



POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS

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

ou contact@terresens.com

PROGRAMMES TERRÉSENS



POVOA DE VARZIM - PORTUGAL ● NOUVEAUTÉ



Type	Copropriété Résidentielle de Tourisme
Nombre d'appartements	36
Prix de vente moyen	Nous consulter
Livraison	Mars 2016



COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE DE TOURISME

Dans une atmosphère traditionnelle, Povoá de Varzim, au nord du Portugal est une ville dynamique et accueillante, idéale pour une vie tranquille.

Grâce à son climat méditerranéen, elle offre à ses habitants des étés tempérés et des hivers doux. Elle est l'une des principales stations balnéaires du Portugal.

Destination favorite des retraités français, le Portugal, grâce à ses nombreux atouts, attire de plus en plus de personnes : coût de la vie plus faible, pas d'impôts sur les retraites*, facilités pour se loger, climat doux et ensoleillé. Un investissement idéal pour couler des jours heureux à quelques heures de vol de la France.

De nombreuses activités sont possibles pour rythmer son quotidien : flâner sur le port, se balader le long des plages, faire de la voile, de la course à pieds, du golf ou encore du vélo. Le centre-ville est animé grâce aux nombreux commerces qui le composent.

Le soir, les restaurants vous invitent à découvrir les spécialités portugaises. Un Casino se situe dans la ville pour tenter sa chance aux jeux.

La résidence est composée d'appartements du T1 au T4 offrant une très belle vue sur la mer.

Dotés d'un design contemporain, les appartements sont meublés et équipés, apportant aux résidents tout le confort nécessaire.

LES + DE LA RÉSIDENCE

- Un climat doux en ensoleillé
- Des avantages fiscaux
- A 15 mns de l'aéroport de Porto
- Des appartements vue mer et pieds dans l'eau

*A condition de s'inscrire au service local des impôts comme «résident non habituel», c'est-à-dire n'ayant pas déjà habité le Portugal pendant cinq ans, les retraites échapperont à l'impôt sur le revenu portugais pendant dix ans et ne seront pas taxables en France au sens de la convention fiscale. Il faut également passer 183 jours, consécutifs ou non, sur place. Ce régime ne s'applique qu'aux retraités du privé. Les pensions des anciens fonctionnaires restent imposées en France.





Les Jardins D'HERMÈS

MENNECY

Type	Résidence Sénior
Nombre d'appartements	96
Récupération de la TVA	Oui
Prix de vente moyen	82 000 € HT
Livraison	En exploitation



MENNECY (91) ● NOUVEAUTÉ



NOUVEAUTÉ ● EMERAINVILLE (77)

L'orée du bois

EMERAINVILLE

Type	Résidence Sénior + Résidence Pinel
Nombre d'appartements	94 (sénior) + 24 (Pinel)
Récupération de la TVA	Oui en meublé
Prix de vente moyen	129 500 € HT
Livraison	4ème trimestre 2017



RÉSIDENCE SÉNIOR ET COPROPRIÉTÉ CLASSIQUE (LOI PINEL)

À 33 kms de Paris, et reliée directement par la ligne du RER D, la commune de Mennecy est idéalement située au cœur de l'Essonne (91). Mennecy est une ville particulièrement agréable à vivre, 50% de son territoire étant composé d'espaces verts, de terres agricoles et des forêts. C'est une commune résidentielle où vivent familles et seniors. Elle bénéficie d'un centre-ville très commerçant et reconnu pour la qualité de sa vie associative.

La résidence « Les Jardins d'Hermès » est composée de 88 logements en résidence sénior et de 45 logements en copropriété classique. Il s'agit d'un nouveau concept de résidence intergénérationnelle proposé par le groupe Terrésens.

Gérée par Vitaé Résidences Île-de-France, la résidence sénior s'adresse à des seniors souhaitant vivre de façon autonome tout en profitant des structures communes de la résidence : salle de restaurant, bibliothèque, salon de beauté... Les appartements confortables et fonctionnels sont adaptés à leurs besoins.

Investir dans cette résidence vous apporte de nombreux avantages :

- Investir sur un marché pérenne de résidences seniors où l'offre en logement ne répond pas à la demande
- Réduire ses impôts en optant pour des dispositifs fiscaux intéressants : Loueur Meublé Non professionnel, Amendement Bouvard ou loi Pinel
- Percevoir des revenus locatifs réguliers pour se constituer un complément de revenu ou bien préparer sa retraite.



- Bail de 18 ans
- Promesse de rachat à l'issue de 18 ans d'application du bail commercial
- Caution bancaire de 24 mois glissant sur la durée du bail commercial



RÉSIDENCE SÉNIOR ET COPROPRIÉTÉ CLASSIQUE (LOI PINEL)

Implantée dans un cadre exceptionnel entre étangs et forêts et à 30 minutes de Paris, Emerainville se positionne comme une ville d'équilibre qui cultive douceur et qualité de vie. La résidence « L'Orée du Bois » se compose de 94 appartements en résidence sénior et de 21 appartements en copropriété classique.

Les appartements de la résidence sénior sont agencés et meublés de façon à faciliter le quotidien de ces derniers. Personnalisables par les résidents, ils offrent tout le confort nécessaire. Optimisée de façon à garantir la convivialité et la sécurité des seniors, cette résidence propose un nouveau rythme de vie en toute sérénité et dispose d'un ensemble de services: accueil, salle de restaurant, salon de beauté, salon/ bibliothèque, salle de jeux, laverie, salle blanche, tisanerie. Parfaitement sécurisés, les accès de la résidence sont contrôlés par le personnel 7j/7 et 24h/24. La résidence sera gérée par Vitaé Résidences Île-de-France.

Quant aux 21 appartements en copropriété classique et éligible à la Loi Pinel, ils permettront aux investisseurs une réduction d'impôts et un complément de revenu.

LES SERVICES DE LA CARTE CLUB VITAÉ

- Sécurité
- Service courrier
- Accès aux espaces communs
- Assistance aux démarches administratives
- Assistance pour l'installation du matériel audio/vidéo/hifi
- Assistance lors de l'emménagement et déménagement
- Programme hebdomadaire d'animations
- Pause gourmande servie les après-midi
-





POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS

N° Vert 0 800 880 880

(appel gratuit depuis la France)

ou contact@terresens.com



PROGRAMMES TERRÉSENS



PROGRAMMES TERRÉSENS



NOUVEAUTÉ ● MONTAGNAC (34)



RAMBOUILLET (78) ● EN EXPLOITATION

LES VIVIALES

HOME BUSINESS - RAMBOUILLET

Type : Copropriété Résidentielle de Tourisme
 Nombre de lots : 148
 Récupération de la TVA : Oui
 Prix de vente à partir de : 200 000 € HT
 Livraison : 2^{ème} trimestre 2018

Type : Résidence Affaires
 Nombre d'appartements : 75
 Récupération de la TVA : Oui
 Prix de vente moyen : 75 000 € HT
 Livraison : En exploitation



COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE DE TOURISME

Situé dans l'arrière-pays de Montpellier et de Béziers, à 15 minutes des plages de la Méditerranée, le Domaine du château de Lavagnac est le premier « Country Club Résidence » d'Europe.

Entouré d'arbres, d'oliviers et de vignes, le domaine s'étend sur 180 hectares. La résidence « Les Vignes Bleues » se situe sur ce domaine, bordée par un golf de 18 trous. Composée de villas d'exceptions et d'appartements, elle propose des prestations haut de gamme.

Dans une région exceptionnelle, au climat doux et ensoleillé, la résidence dispose d'une situation géographique parfaite entre mer et montagne. Un emplacement riche en propositions touristiques grâce à ses villages authentiques médiévaux, les grandes villes de Béziers et Montpellier et les plages de la Méditerranée situées à quelques kilomètres.

La résidence « Les Vignes Bleues » sera composée de villas et d'appartements, du studio à la villa 5 pièces (de 49 à 131 m²). Les logements seront dotés de belles prestations avec une décoration contemporaine raffinée et de grands espaces lumineux. Les 96 villas disposeront chacune d'une piscine et d'un jardin. Au coeur de la résidence, des parties communes seront aménagées pour les résidents : piscine, play-room, barbecue et service de conciergerie personnalisé et sur-mesure. Un endroit privilégié pour passer des vacances en famille.

Plusieurs formules d'acquisition vous sont proposées pour cette résidence : conclusion d'un bail commercial avec récupération de TVA, mise en place d'un mandat de gestion avec l'agence immobilière de votre choix ou location à vos soins.

Terrésens, créateur de tendance lance la première caution bancaire en France prise en charge par le gestionnaire sur une durée de 9 ans, pour la résidence « Les Viviales » située à Rambouillet.

Dans le cadre de la commercialisation de cette résidence d'affaires, le groupe Terrésens propose un placement sécurisé : la mise en place d'une garantie bancaire par le gestionnaire sur une durée de 9 ans. Une grande première en France.

Cette caution bancaire garantit à l'investisseur un placement sans-souci !

La résidence d'affaires « Les Viviales » est située à mi-chemin entre Versailles et Chartres. Composée de 75 appartements, elle dispose de quelques lots disponibles à la vente.

Le marché des résidences services (affaires et tourisme) séduit de plus en plus une clientèle d'affaires qui trouve dans ce concept plus de liberté et de souplesse: kitchenette, appartements meublés et équipés, pas de contrainte d'horaires pour les déjeuners.

RÉSIDENCE AFFAIRES

Les appartements meublés disposent : d'une cuisine équipée, d'un séjour avec canapé-lit ou chambre, coin repas, bureau, TV, wifi, téléphone et salle d'eau. Une vaste gamme de services est proposée dans cette résidence : bureau d'accueil, salle de fitness, salles de conférence, salle de petit déjeuner, laverie.

Avec une rentabilité à 4,60% (net de charges), des loyers immédiats et un taux d'occupation de 78% en 2015, cette résidence constitue une belle opportunité d'investissement.

LES + DE LA RÉSIDENCE

- Au coeur d'un milieu naturel verdoyant
- Des prestations de qualité
- Lieux touristiques à proximité : villages médiévaux, plages ...
- Une palette d'activités pour toute la famille

LES + DE LA RÉSIDENCE

LA CAUTION BANCAIRE SUR 9 ANS (Inédit en France)

Profitez pour ce programme d'une garantie bancaire par le gestionnaire sur une durée de 9 ans ! Un placement sans-souci pour l'investisseur.



POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS

N° Vert 0 800 880 880 (appel gratuit depuis les mobiles)

ou contact@terresens.com



PROGRAMMES TERRÉSENS



PROGRAMMES TERRÉSENS

Monte Coast View.

BEAUSOLEIL

Type	Copropriété Résidentielle de Tourisme
Nombre d'appartements	51
Récupération de la TVA	Oui
À partir de	285 833 € HT
Livraison	3ème trimestre 2017



NOUVEAUTÉ ● BEAUSOLEIL (06)



BELLE-PLAGNE (73) ● DERNIERS LOTS

Le Centaure ****

Type	Résidence de Tourisme / Résidence secondaire
Nombre d'appartements	53
Récupération de la TVA	Oui
Prix de vente moyen	213 600 € HT
Livraison	En exploitation



COPROPRIÉTÉ RÉSIDENIELLE DE TOURISME

La résidence « Monte Coast View » bénéficie d'un emplacement de premier choix à Beausoleil sur les hauteurs de Monaco. A 15 minutes à pieds des plages et à 10 minutes de la célèbre place du Casino de Monte-Carlo, Beausoleil est un lieu idéal de villégiature.

Cette copropriété résidentielle de tourisme se niche sur un site naturel surplombant les gratte-ciels de Monaco et les villas de luxe. Sa façade colorée s'imprègne à la fois de l'architecture locale et de la couleur des montagnes. Elle crée un style à la fois contemporain et élégant. Entourée de verdure, « Monte Coast View » est niché au cœur d'un parc végétalisé en cascade, agrémenté d'essences locales : cyprès, palmiers, arbres fruitiers. La résidence dispose d'un espace wellness : piscine intérieure avec vue mer, des appareils de sport et d'un solarium extérieur donnant sur le jardin. De larges balcons et de grandes terrasses vous permettront d'apprécier le sublime panorama sur la baie de Monaco. L'ensemble des balcons fait face à la mer, et vous offre chaque jour une luminosité et une vue extraordinaire.

« Monte Coast View » vous propose de spacieux appartements, du studio au 4 pièces, dont certains penthouses sont ouverts sur le panorama exceptionnel de la baie de Monaco. Tous bénéficient de grandes baies vitrées donnant accès à de larges balcons, ou de belles terrasses, ou même à des jardins suspendus. Certains appartements bénéficient sur leur terrasse d'un jacuzzi privé. Les cuisines aménagées et équipées sont contemporaines, les salles de bains et salles d'eau, dont les faïences ont été choisies avec soin, disposent de douches hydromassantes.

Un service de conciergerie personnalisé est à la disposition des résidents pour passer un séjour de rêve sans contrainte où de nombreux services sont proposés: baby-sitter, cuisinier à domicile, service pressing, transferts vers aéroport.

LES + DE LA RÉSIDENCE

- Vue exceptionnelle sur Monaco
- Prestations haut de gamme
- Service de conciergerie personnalisé

RÉSIDENCE DE TOURISME

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

Lumineux et fonctionnels, les appartements de la Résidence Le Centaure privilégient les volumes avantageux. Du studio au T4 Cabine, ils jouent la carte de l'esthétique et de la fonctionnalité avec leur élégant mobilier contemporain. Côté prestations, un vaste espace bien-être avec piscine intérieure chauffée, bain à remous, sauna, hammam et salon de massage vous attend au retour du ski ou de la randonnée. Hiver comme été, Belle Plagne déroule un programme d'activités multiples : balades, alpinisme et escalade, biathlon, ski, exploration de grottes de glace, parcours aventure et moto des neiges. De quoi satisfaire les sportifs et séduire les investisseurs.

Avec un rendement annuel jusqu'à 5,20% la Résidence vous donne de bonnes raisons d'investir en résidence de tourisme dans l'un de ses appartements disponibles à partir de 73 000€ HT. Dotée d'une vue exceptionnelle et d'un emplacement proche de toutes commodités, skis aux pieds, la Résidence Le Centaure a pour gestionnaire l'un des leaders de l'hôtellerie de montagne, à la force commerciale indépendante.

Vous pouvez également acquérir un appartement en résidence secondaire (achat TTC). Deux possibilités s'offrent à vous : gérer seul votre bien ou proposer un mandat de gestion à l'agence de votre choix.

LES + DE LA RÉSIDENCE

- Au coeur du domaine skiable de Paradiski
- Située skis aux pieds
- Vue exceptionnelle
- Résidence en exploitation
- Perception des loyers immédiats



POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS

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

ou contact@terresens.com



PROGRAMMES TERRÉSENS



PROGRAMMES TERRÉSENS

LES MÉNUIRES - SAVOIE

LE CŒUR DES LOGES

RÉSIDENCE DE TOURISME DE PRESTIGE

Type	Résidence de Tourisme
Nombre d'appartements	152 (42 tranche 2)
Récupération de la TVA	Oui
Prix de vente moyen	254 000 € HT
Livraison	Décembre 2016 (1 ^{ère} tranche) Décembre 2017 (2 ^{ème} tranche)



LANCEMENT COMMERCIAL ● LES MÉNUIRES (73) - TRANCHE 2



LES SAISIES (73) ● NOUVEAUTÉ



Type	Résidence de tourisme
Nombre d'appartements	154
Récupération de la TVA	Oui
Prix de vente moyen	292 500 € HT
Livraison	4 ^{ème} trimestre 2017



RÉSIDENCE DE TOURISME

Face au succès de la première tranche, le groupe Terrésens lance la commercialisation de la deuxième tranche de la résidence « Le Cœur des Loges ».

Située aux Ménuires, cette deuxième tranche de 42 appartements vous invite à rejoindre les 3 Vallées skis aux pieds.

Au cœur du domaine skiable des 3 Vallées

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

Des appartements confortables et chaleureux

Du T2 au T5, les appartements sont entièrement équipés de prestations haut de gamme et apportent le confort d'un intérieur chaleureux. Intérieurs spacieux, lumineux et fonctionnels, harmonie des couleurs, décoration soignée et raffinée, chaque appartement dispose d'un balcon ou terrasse ainsi que d'un parking en sous-sol. Les appartements ont été pensés pour vous offrir un cadre de vie agréable en famille ou entre amis.

Des services haut de gamme

Au cœur de la résidence, des espaces sont dédiés à votre bien-être : salon avec cheminée, hammam, jacuzzi, sauna, et piscine intérieure chauffée. Un club enfants et ados accueillent les enfants et proposent des activités ludiques tout au long de la journée.

RÉSIDENCE DE TOURISME

Ancrés au cœur des Alpes françaises, Les Saisies allient la sportivité au charme d'un vrai village de montagne. Familiale et conviviale, la station des Saisies bénéficie d'une situation de premier choix dans un environnement naturel.

A vous les joies du grand ski dans cette résidence de tourisme de 154 lots. La résidence réunit tous les avantages d'une résidence située au pied des pistes. Véritable cocon, elle dispose de prestations haut de gamme. Tout a été pensé pour satisfaire les vacanciers : salon avec cheminée, club enfants et ados, un espace bien-être composé d'un spa, jacuzzi, hammam, sauna et d'une piscine intérieure chauffée.

Du T2 au T5, les appartements, à la décoration soignée, sont spacieux, lumineux et fonctionnels. Tous bénéficient d'une terrasse ou d'un balcon avec un point de vue exceptionnel à 180° sur le massif des Alpes.

Cette résidence assure un mix pertinent entre revenus locatifs et vacances en famille.

LES + DE LA RÉSIDENCE

- L'Espace Diamant, un des domaines les plus hauts d'Europe : 192 km de pistes et 158 pistes pour débutants et confirmés.
- Une résidence skis aux pieds
- Commerces et remontées mécaniques à proximité de la résidence.
- Un espace bien-être avec spa, piscine, jacuzzi, sauna et hammam.
- Chaque appartement dispose d'un balcon ou terrasse avec une vue imprenable sur les Alpes
- Des appartements confortables et équipés.

LES + DE LA RÉSIDENCE

- Un emplacement idéal skis aux pieds
- Une résidence de prestige avec des prestations raffinées



POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS

N° Vert 0 800 880 880

(appel gratuit depuis la France)

ou contact@terresens.com



PROGRAMMES TERRÉSENS



PROGRAMMES TERRÉSENS

LES Fermes du Mont-Blanc Combloux

Type	Copropriété résidentielle de tourisme
Nombre d'appartements	52 appartements et 8 chalets
Récupération de la TVA	Oui
Prix de vente moyen	307 000 € HT
Livraison	4ème trimestre 2017



OFFRE UNIQUE SUR LE MARCHÉ ● COMBLOUX (74)



LA ROSIÈRE (73) ● NOUVEAUTÉ

LE HAMEAU de Barthélémy LA ROSIÈRE

Type	Copropriété résidentielle de tourisme
Nombre d'appartements	20 appartements
Récupération de la TVA	Oui
Prix de vente moyen	528 000 € HT (parking inclus)
Livraison	4ème trimestre 2017



COPROPRIÉTÉ RÉSIDENIELLE DE TOURISME

Doté d'une vue exceptionnelle sur le Mont-Blanc, Combloux est un joli petit village de montagne. Il est surnommé la Perle du Mont Blanc grâce à son panorama sur le magnifique massif et son environnement précieux.

Combloux est autant une station de sports d'hiver que d'été. Un village qui cherche à préserver le charme émanant de son patrimoine bâti mais aussi son patrimoine historique, naturel et culturel.

Les Fermes du Mont-Blanc vous ouvrent les portes du domaine skiable « Evasion Mont Blanc » et ainsi de son enneigement de qualité et de son cadre exceptionnel. Son climat privilégié en fait un lieu de villégiature très apprécié par les familles.

La résidence « Les Fermes du Mont-Blanc » est composée de 52 appartements et de 8 chalets. Cette résidence de prestige privilégie une orientation optimale avec une vue imprenable sur le Mont-Blanc et des prestations raffinées. Nourrie de l'esprit montagnard, elle offre des prestations haut de gamme telles qu'une piscine intérieure chauffée, SPA (sauna, hammam, cabines de soins), une bagagerie, un espace enfants, des casiers à skis, un salon « espace détente » avec cheminée. Les appartements, équipés et meublés avec soin, vous apporteront confort et fonctionnalité grâce à leurs prestations soignées.

Plusieurs formules d'acquisition vous sont proposées pour cet investissement « plaisir » : bail commercial avec services de conciergerie intégrés et récupération de la TVA, mise en place d'un mandat de gestion ou achat en résidence secondaire (Achat TTC sans récupération de TVA).

LES + DE LA RÉSIDENCE

- Domaine skiable « Evasion Mont-Blanc » : 445 km de pistes et 183 pistes
- Vue imprenable sur le Mont-Blanc
- Prestations haut de gamme
- Service de conciergerie personnalisé à disposition des résidents

COPROPRIÉTÉ RÉSIDENIELLE DE TOURISME

Située au cœur de la Haute-Tarentaise, sur un site à 1850 mètres d'altitude, la Rosière bénéficie d'un ensoleillement et d'un panorama exceptionnels.

La station propose été comme hiver une multitude d'activités : ski, promenade en raquettes, escalade, ski de fond, héliski, activités aquatiques, randonnée, VTT, équitation...

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

Le « Hameau de Barthélémy » est composé de 20 appartements du T3 au T6. Nourrie de l'esprit montagnard, la résidence propose des prestations de qualité pour faire de vos séjours des moments d'exception. Des parties communes sont à la disposition des résidents : casiers à ski, play-room équipée d'une cuisine, salon avec écran géant, sauna, hammam. Les appartements équipés mêlent authenticité et modernité.

Plusieurs formules d'acquisition vous sont proposées pour investir dans cette résidence : conclusion d'un bail commercial avec récupération de TVA, mise en place d'un mandat de gestion avec l'agence immobilière de votre choix ou location à vos soins (Achat TTC sans récupération de TVA).

LES + DE LA RÉSIDENCE

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



POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS

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

ou contact@terresens.com



PROGRAMMES TERRÉSENS

LES COPROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES DE TOURISME (CRT) : EXPLICATION DU CONCEPT

Le Diamant DES NEIGES

Plagne 1800



NOUVEAUTÉ ● LA PLAGNE 1800 (73)

Type	Copropriété résidentielle de tourisme
Nombre d'appartements	12
Récupération de la TVA	Oui si signature bail commercial
Prix de vente moyen	501 000 € HT (parking inclus)
Livraison	4ème trimestre 2017

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

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

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

La CRT peut prendre 3 formes

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

Il existe deux Gammes de CRT :

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

PURE : 30 à 60 lots partie communes salons, Play Room, piscine, spa, personnel sur place : copropriété type RT ou RTA, ou résidences d'habitations regroupées

COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE DE TOURISME

A vous les joies du grand ski ou du cocooning dans cette résidence de 12 appartements haut de gamme. Du T3 au T6, cette copropriété résidentielle de tourisme constitue une belle opportunité d'investissement.

Située à Plagne 1800, cette résidence vous ouvre les portes de Paradiski. Avec trois sommets à plus de 3000 mètres le domaine tutoie les nuages.

Entre 1250 et 3250 mètres d'altitude, la Plagne décline tous les plaisirs d'une station familiale d'hiver et d'été à la renommée internationale forgée par le plus grand ensemble de sports d'hiver de la Tarentaise. Vous pourrez quitter votre appartement skis aux pieds pour emprunter le télésiège de Crête COTE 1800 à moins d'accompagner vos champions en herbe au jardin d'enfants situé à quelques mètres de la résidence.

Composée de 12 appartements haut de gamme et raffinés, la résidence le Diamant des Neige a privilégié pour chacun d'eux, une orientation optimale avec vue sur les pistes et des prestations raffinées. Dotés d'un balcon, ces appartements sont meublés avec soin et allient les charmes du parquet pour les sols et des pierres naturelles pour les murs qui délimitent de beaux volumes où prennent place, une cuisine et une salle de bain équipées.

Plusieurs formules d'acquisition vous sont proposées pour cet investissement « plaisir » : bail commercial avec service de conciergerie intégré et récupération de la TVA, mise en place d'un mandat de gestion ou achat en résidence secondaire (Achat TTC sans récupération de TVA).

LES + DE LA RÉSIDENCE

- Service de conciergerie personnalisé à disposition des résidents
- Vue imprenable sur les pistes
- Au cœur du domaine skiable Paradiski
- Prestations haut de gamme
- Décoration soignée et raffinée
- Commerces, École du Ski Français et jardin d'enfants à proximité de la résidence

POINTS FORTS DU CONCEPT,

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

* Terrésens Vacances propose à ses propriétaires un service de conciergerie pour un séjour de rêve sans contrainte !



CONCIERGE
Dédié à votre résidence secondaire



VOYAGE
Week-end, séjours...



EXPERIENCE
Ski avec un champion, Baptême de l'air...



LIVRAISON
Courses, fleurs...



ADMINISTRATIF
Formalités, abonnement



TECHNIQUE
Suivi de livraison, petits travaux, entretien



TRANSPORTS
Taxi, transfert aéroport...



GRANDES OCCASIONS
Anniversaire, mariage...



COMPTABLE
Déclaration fiscale



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



RÉSERVATION
Spectacles, restaurants...



MÉDICAL
Assistance



SHOPPING
VIP, bons plans...



AVOCAT FISCALISTE
Protection juridique



CONTACT
GÉRAUD CORNILLON
gcornillon@terresens.com

VOUS SOUHAITEZ NOUS SOUMETTRE UN PROJET ?

CRITÈRES D'IMPLANTATION FONCIÈRE ET CAHIER DES CHARGES

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

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

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

RÉSIDENCE SÉNIOR

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

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

RÉSIDENCE AFFAIRE

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

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

RÉSIDENCE DE TOURISME

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

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

COPROPRIÉTÉ RT (CRT)

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

Implantation en habitation regroupée :
Étude au cas par cas

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

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

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

PROGRAMMES TERRÉSENS



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

LES JARDINS D'HERMÈS RÉSIDENCE SÉNIOR

12 avenue Darblay - 91540 Mennecy
LMNP-LMP / Censi Bouvard
Oui
Oui
France Pierre 2 (94)
Vitaé Résidences Île-de-France (69)
Mai 2016
4ème trimestre 2017
88 logements
Du T1 au T3
131 500€ HT (appartement seul)
De 3500€ à 5400€ HT
4,20% HT brute sur total HT
9 ans renouvelables ou 18 ans

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



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

L'ORÉE DU BOIS RÉSIDENCE SÉNIOR

4 allée de la Grande Prairie - 77184 Emerainville
LMNP-LMP / Censi Bouvard
Oui
Oui
France Pierre 2 (94)
Vitaé Résidences Île-de-France (69)
Mai 2016
4ème trimestre 2017
88 logements collectifs en R+3 + combles
Du T1 au T3
129 500 € HT (appartement seul)
De 3500€ à 5400€ HT
Jusqu'à 4,30% HT brute sur total HT
9 ans renouvelables ou 18 ans

NOTRE RESPONSABLE
DE PROGRAMME
Anaïs Mallot : 04 72 14 66 52



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

LES MAZETS DU VENTOUX RÉSIDENCE DE TOURISME

Chemin rural dit de Ronin lieu dit de Saint-Raphaël 84340 Malaucène
LMNP-LMP-Censi Bouvard
Oui
SCCV «Les Mazets du Ventoux»
Nemea
Immédiate
Livrée - En exploitation
83 logements
Du T2 au T3 Cabine
150 000€ HT
3 000€ HT(extérieur) / 10 000€ HT(couvert)
T2 : 7 535€ HT / T3 : 9 316€ HT / T4 : 11 212€ HT
5% HT brute (sur appartement seul HT)
9 ans renouvelables

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



POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS

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

ou contact@terresens.com



PONT DU GARD RÉSIDENCE DE TOURISME

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
Mobilier
Rentabilité

Route du Pont du Gard - 30210 Remoulins
LMNP-LMP / Censi-Bouvard
Oui
Oui
MMV by Terrésens - groupe Mer Montagne Vacances (MMV)
Immédiate
En exploitation
100 appartements
Du T1 au T3
74 000€ HT (appartement seul)
7 500€ HT l'unité
T1 : 4565€ HT / T2 : 8125€ HT
jusqu'à 6,02% HT brute

PROGRAMMES TERRÉSENS

NOTRE RESPONSABLE
DE PROGRAMME

Leïla Thomas : 04 72 14 66 52



PROGRAMMES TERRÉSENS



LE COEUR DES LOGES- TRANCHE 2 RÉSIDENCE TOURISME PRESTIGE

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

Station Les Ménuires 73340 SAINT MARTIN DE BELLEVILLE
LMNP-LMP-Censi Bouvard
Oui
Oui
Eiffage Immobilier
Groupe MMV-MER MONTAGNE VACANCES / MMV by Terrésens-Les Ménuires
Mai 2016
4ème trimestre 2017
42 Appartements en immeuble collectif (tranche 2)
Du T2 au T5
295 000€ HT
11 000€ HT (simple extérieur) / 17 000€ HT (simple sous-terrain) / 22 000€ HT (double sous-terrain)
De 9000€ HT à 19 000€ HT
Jusqu'à 4,60 % HT (sur app seul HT)
9 ans renouvelables

NOTRE RESPONSABLE
DE PROGRAMME

Anaïs Mallot : 04 72 14 66 51



MONTE COAST VIEW COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE DE TOURISME

Programme
Fiscalité
Récupération TVA sur l'immobilier
Financement HT de l'immobilier
Gestionnaire
Actabilité
Date prévisionnelle de livraison
Type
Typologie
Prix de vente moyen
Mobilier

96 boulevard Guynemer - 06240 Beausoleil
Résidence secondaire au bail commercial à revenus
Oui
Non
Terrésens Vacances
1er trimestre 2016
3ème trimestre 2017
51 appartements
Du T1 au T4
519 200 € HT (appartement seul)
Gamme et budget définis sur-mesure

NOTRE RESPONSABLE
DE PROGRAMME

Leïla Thomas : 04 72 14 66 52



LES CHALETS DES CIMES RÉSIDENCE TOURISME PRESTIGE

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

Station Les Saisies - 5321 avenue des Jeux Olympiques - Hauteluce (73)
LMNP-LMP-Censi Bouvard
Oui
Oui
Eiffage Immobilier
Groupe MMV-MER MONTAGNE VACANCES / MMV by Terrésens
Mai 2016
4ème trimestre 2017
154 Appartements en immeuble collectif
Du T2 au T5
292 500€ HT
17 000€ HT
De 10 000€ HT à 16 000€ HT
Jusqu'à 4,60 % HT (sur app seul HT)
9 ans renouvelables

NOTRE RESPONSABLE
DE PROGRAMME

Leïla Thomas : 04 72 14 66 52



LES VIVIALES RÉSIDENCE AFFAIRES

Fiscalité
Récupération TVA sur l'immobilier
Promotion/Réalisation
Gestionnaire
Date prévisionnelle de livraison
Type
Typologie
Prix de vente moyen
Mobilier
Rentabilité
Durée du bail
Garantie

11 rue de la Giroderie - 78120 Rambouillet
LMNP-LMP
Oui
SARL ImmoClem
SAS Résidence de Service de la Giroderie
En exploitation
75 appartements en immeuble collectif
T1
75 000€ HT
4 000 € HT
4,60% HT brute (sur prix de l'appartement meublé HT)
11 ans
Caution bancaire de 9 ans

NOTRE RESPONSABLE
DE PROGRAMME

Leïla Thomas : 04 72 14 66 52



LES FERMES DU MONT-BLANC RÉSIDENCE TOURISME PRESTIGE

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

Route de Megève - 74920 Combloux
Censi-Bouvard ou LMNP / LMP
Oui si signature d'un bail commercial
Générim
Terrésens Vacances
Avril 2016
4ème trimestre 2017
52 appartements
Du T1 au T4 et master-chalets
307 000 € HT
17 000€ HT
De 7 000€ HT à 26 000€ HT
9 ans renouvelables

NOTRE RESPONSABLE
DE PROGRAMME

Anaïs Mallot : 04 72 14 66 51



POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS

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

ou contact@terresens.com

PROGRAMMES TERRÉSENS



LE HAMEAU DE BARTHÉLÉMY
COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE DE TOURISME

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



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

Les Eucherts - La Rosière-Montvalezan (73)
BIC hôtelier (si mise en exploitation touristique par bail commercial)
Oui, si conclusion d'un bail commercial
Oui
Groupe Terrésens (69)
Terrésens Vacances (69)
2ème trimestre 2016
4ème trimestre 2017
20 logements collectifs
Du T3 au T6 triplex
503 000 € HT (app + parking)
Inclus dans le prix de vente
De 16 500€ HT à 37 000€ HT
9 ans



LE DIAMANT DES NEIGES
COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE DE TOURISME

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



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

Pra Conduit lieu-dit La Plagne 1800 - 73210 MACÔT-LA-PLAGNE
Résidence secondaire avec bail commercial variable
Oui si souscription du bail commercial variable
Thémis (69)
Terrésens Vacances (69)
Mai 2016
4ème trimestre 2017
12 Appartements en immeuble collectif
Du T3 au T6
501 000 € HT (appartement seul)
10000 € HT
Budget et gamme définis sur-mesure



LE CENTAURE
RÉSIDENCE DE TOURISME

NOTRE RESPONSABLE DE PROGRAMME
Leïla 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
- Mobilier
- Rentabilité
- Charges d'entretien général
- Durée du bail

Belle plagne 73210 MACÔT-LA-PLAGNE
Amortissement loueur meublé
Oui
Oui
Groupe MMV-MER MONTAGNE VACANCES
Immédiate
En exploitation
53 appartements en Immeuble collectif
Du studio au T4 Cabine Duplex
213 600 € HT
12 800 € HT l'unité
Studio à 5 035 € HT / T2 à 13 780 € / T3 à 18 285 € HT / T4 Cabine à 23 320 € HT
Jusqu'à 5,50% HT brute (sur appartement seul HT)
20 € H.T /an/m²
9 ans renouvelables



**PAGE BLANCHE ?
MÊME PAS PEUR !**

FREE PRESSE : LE CONTENU EST ROI
www.freepresse.com



CECI N'EST PAS ...

Un rêve

www.courchevel-agence.com



L'exception a un nom
courchevel agence
Rentals & Sales