

# Valeurs immobilières



## Chamrousse veut bâtir la *Smart Station* du XXI<sup>e</sup> siècle

**VISITE VIRTUELLE PRÉPARER  
LES COUPS DE CŒUR AVEC  
LES NOUVELLES IMAGES**

**LES NOUVEAUX DIAGNOSTICS  
OBLIGATOIRES POUR LOUER**

**JEAN-MARC TORROLLION :  
"IL FAUT UNE NOUVELLE  
POLITIQUE DU LOGEMENT"**

## Près de La Tour-du-Pin (38)

Belle villa entièrement rénovée



À 8 km de La Tour-du-Pin, villa entière, rénovée de 135 m<sup>2</sup> décorée avec goût et prest. de qualité sur une parcelle paysagée de 1 000 m<sup>2</sup> avec vue sur les montagnes. Elle offre une pièce de vie de 60 m<sup>2</sup> orientée au sud avec sa cuisine éq. ouverte sur le séjour et donnant accès à la terrasse et la piscine, 3 chbres dont une suite par. de 30 m<sup>2</sup> avec sdb et dressing, une sde, 2 wc. Garage, cave. 295.000 €. Régie Bochard, 06 43 64 51 72.



## Saint-Égrève (38)

Le charme de la pierre apparente



Située dans le hameau de la Monta, très belle maison de maître, rénovée avec des prestations de qualité. Sa surface de 320 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux permet d'avoir 5 chambres (voire plus en aménageant le grenier). Très belle de pièce de vie avec cheminée ouvrant sur terrasse, cuisine récente. Propriété au calme dans un magnifique parc de 2 600 m<sup>2</sup>, à proximité de toutes les commodités et idéale pour accueillir une grande famille. Proposition rare, c'est un véritable coup de cœur ! DPE : C. 840 000 €. Agence Delphine Teillaud, 04 76 87 18 91.



## Coublevie (38)

Très belle maison proche du centre-ville



Très belle maison de 1970 dans quartier calme avec terrain plat de 1500 m<sup>2</sup>. Construite en demi-niveaux avec le séjour et la cuisine de plain-pied sur le jardin, elle est composée, sur 170 m<sup>2</sup>, de 4 chambres, d'une salle de bain et d'une salle d'eau. Au rez-de-chaussée un grand garage et un sous-sol avec cave, chaufferie, buanderie et atelier. Dans les combles, une salle de jeux et de nombreux rangements. 410 000 €. Jacob Boyer Torrollion, 06 72 71 92 56 et 04 76 67 52 74.

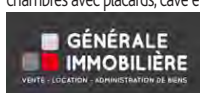


## Barby (73)

Rez-de-jardin dans résidence de standing



**Exclusivité.** Dans La Villa Marthe, résidence de standing de 2008, appartement de type 3 de 66 m<sup>2</sup> en rez-de-jardin fonctionnel et bien agencé avec vaste séjour et cuisine équipée ouverte sur terrasse, deux chambres avec placards, cave et garage. Copropriété de 50 lots principaux, charges annuelles : 1 587 €. Prix 215 000 €. Générale Immobilière, 04 79 96 06 66.



## Aix-les-Bains (73)

Le charme d'un immeuble ancien



Dans la résidence Le Mirabeau, au dernier étage avec asc. de ce bel immeuble ancien situé dans un parc à 2 pas du centre-ville, appartement d'environ 93 m<sup>2</sup> à rénover, beaux volumes, cave, parking de copro, superbe vue lac et montagnes. DPE : E. Nb de lots 45. Ch/an : 2 600 €. 235 000 €. 2A Immobilier Aix-les-Bains, 04 79 35 73 30.



## Anney (74)

Vue exceptionnelle sur le château et le canal



**Exclusivité.** Appartement de plus de 120 m<sup>2</sup> situé dans une résidence de qualité avec gardien. Double salon donnant sur une belle terrasse, cuisine équipée, 2 coins nuits avec dressing et salles de bains. Garage et parking privé. Ch/an : 5 000 €. Lots : 46 DPE : D 855 000 €. 2A Immobilier Anney, 04 50 27 97 92.



## Ballaison (74)

Maison de village à 20 mn de Genève



Située au centre du village, sur une parcelle joliment arborisée d'environ 1600 m<sup>2</sup> avec piscine et pool house, cette magnifique maison de village est répartie sur 3 niveaux. À 20 minutes de Genève, vous serez également à quelques pas des écoles, des commerces et des transports publics. DPE : E. 1 190 000 €. Barnoud Immobilier, 04 50 71 11 61.



## Gaillard (74)

Appartement atypique, proche douane



À deux pas de la douane de Moillesulaz, atypique T5 en duplex de 148 m<sup>2</sup>, très beaux volumes, jardin d'hiver, vaste salon/séjour avec chem., 4 chs dont une avec plafond cathédrale et poutres apparentes de 23 m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup> inf. à 1,80 m. Deux balcons avec vue dégagée et ensoleillée. Grand garage en sous-sol, place de parking privée et cave. Ch/an : 2 685,51 €. DPE : en cours. 648 000 €. Bouvet Cartier Immobilier, 04 50 74 54 54.



## Chavanod (74)

Duplex dans demeure de charme



Très belle villa de 200 m<sup>2</sup> implantée sur 2 000 m<sup>2</sup> de terrain plat et clos. Grande pièce de vie, suite parentale, combles aménageables, sous-sol complet. Villa lumineuse et spacieuse. 530 000 €. Sagi, 04 50 64 56 21.



**2. Les coups de cœur des agences de ClubImmoAlpes**

Une sélection d'annonces de qualité

**4. Marché**

Chamrousse veut bâtir la *Smart Station* du XXI<sup>e</sup> siècle



© Meaghan Major/Agence Witty

**8. Tendances**

Préparer les coups de cœur en images

**11. Interview**

Jean-Marc Torrollion: « Il faut une nouvelle politique du logement pour la France »

**14. Vécu**

La copropriété suisse, comment ça marche ?

**16. Focus**

Diagnostics électricité et gaz: obligatoires en location aussi

**17. En direct des agences**

L'actualité de ClubImmoAlpes

**19. Annonces classées**

Les propositions des agences ClubImmoAlpes / Les programmes neufs

Édité par ClubImmoAlpes, 7, avenue du Général-de-Gaulle, 74200 Thonon-les-Bains. E-mail: info@cia-grenoble.com

Directeur de la publication: Jean-Marc Torrollion.

Rédacteur en chef: Delphine Teillaud. Rédaction, mise en page, impression: SGP (06 09 04 56 02). Photographie: Meaghan Major, DR. Couverture: OT Marion Gutierrez.

Reproduction interdite sans accord préalable. Dépôt légal à parution. Titre déposé à l'INPI. Prix et informations donnés sans engagement, sous réserve d'erreur d'impression.

Pour toutes les annonces de ce magazine, honoraires à la charge du vendeur.



© Meaghan Major/Agence Witty

# Une élection qui honore le ClubImmoAlpes

**L'**ÉLECTION – CONFORTABLE – de Jean-Marc Torrollion à la présidence nationale de la Fnaim a, au premier chef bien sûr, réjoui tous ses amis membres de ClubImmoAlpes – cette structure interagences de dirigeants, tournée vers la réflexion et le partage d'expérience, et aussi editrice du magazine Valeurs Immobilières que vous lisez – qu'il a cofondée en 2005 et à laquelle il apporte depuis lors une contribution toujours appréciée. Mais elle ne les a pas surpris. Elle est en fait la conséquence légitime de l'engagement permanent et sans faille que Jean-Marc manifeste depuis des années pour promouvoir, défendre, expliquer et faire rayonner le rôle, souvent méconnu ou mal compris, des agences immobilières qui sont un maillon essentiel de la politique nationale du logement. Vous découvrirez dans ce magazine l'entretien fort intéressant qu'il nous a accordé sur ce sujet.

Fortement impliqué dans les instances professionnelles de la Fnaim d'abord en Isère, puis en Rhône-Alpes et enfin au niveau national, Jean-Marc Torrollion est avant tout un homme de terrain. Chef d'entreprise, d'abord associé à Jean-Pierre Boyer, puis, après le départ à la retraite de ce dernier, à Christophe Jacob et Laurent Fabiano, il a bâti un groupe d'agences fort d'une centaine de collaborateurs qui se développe en Isère et en Savoie. Son parcours réussi de manager a forgé sa réflexion sur le rôle irremplaçable du secteur privé dans le développement d'une offre de logement de qualité dans notre pays. Il a su aussi faire profiter notre syndicat professionnel de sa capacité à anticiper et à dépasser les changements – notamment avec la révolution numérique – qui affectent quotidiennement l'exercice de nos métiers.

Mais Jean-Marc Torrollion est aussi un homme de convictions, même s'il sait rester à l'écoute de ses interlocuteurs. Toujours aux avant-postes, il n'a pas pour habitude de manier la langue de bois. Infatigable pourfendeur du politiquement correct qui a présidé pendant de nombreuses années à une politique désastreuse du logement, il a bâti un programme cohérent et réaliste, porteur d'avenir, qui a su remporter l'adhésion d'une majorité de professionnels.

Cette élection à la présidence de la Fnaim est pour ses amis de ClubImmoAlpes plus qu'une reconnaissance. C'est un honneur.

**Delphine Teillaud**

*rédactrice en chef de Valeurs Immobilières, dirigeante de l'Agence Delphine Teillaud*

## Le tableau de bord de l'immobilier dans les Alpes

Sans avoir de prétention exhaustive, ces indicateurs qui reposent sur l'activité réelle des neuf agences membres de ClubImmoAlpes donnent néanmoins une vision fiable et d'actualité sur les tendances du marché immobilier régional.

	LOCATION			VENTE	
	Logements vides	Préavis de départ	Nouvelles locations	Logements en vente	Logements vendus
Aix-les-Bains	↗	↘	↘	↘	↘
Annecy	↘	↘	↘	↘	↘
Annemasse	↘	↘	↘	↗	↘
Bourgoin-Jallieu	↘	↘	↘	↗	↗
Chambéry - Combe Savoie	↗	↗	=	=	=
Grenoble	↗	↗	↗	=	=
Grésivaudan			↗	↘	↘
Rumilly				↘	↗
Thonon-Évian	↗	↘	↘		↘
Voiron			↘	↘	↗

Source: activité des agences ClubImmoAlpes au cours du troisième trimestre 2017.

# CHAMROUSS POUR BÂTIR STATION DU



La métamorphose de la station dépassera le simple projet urbanistique. Elle vise à transformer le modèle classique des usines à ski en un nouveau modèle vertueux adapté aux enjeux de la transition écologique et énergétique.

Olympique, la station de Belledonne l'a été. Pionnière, elle veut le redevenir. Ce berceau du ski alpin s'invente une nouvelle urbanité, celle d'une « ruche d'activités quatre saisons » connectée et respectueuse de la planète d'abord déclinée sur son secteur historique de Recoïn. Une ambition qui devrait relancer son marché immobilier !

**L'**HIVER 1968, Chamrousse entrait dans la légende en consacrant Jean-Claude Killy, triple médaillé des Jeux olympiques. 50 ans plus tard la station de Belledonne, la seule en promontoire sur un bassin de vie de 400 000 habitants, va raviver la flamme du 23 janvier au 26 mars. Avec notamment, le premier jour, une course des légendes qui réunira des champions d'hier et d'aujourd'hui sur le front de neige du Recoïn. Mieux, elle profitera de ces festivités pour désigner le groupement promoteur-investisseur-exploitant qui portera la totale reconfiguration de ce secteur historique. Ce projet de requalification du Recoïn est très ambitieux. Et innovant. Objectif ? « Réussir le virage du XXI<sup>e</sup> siècle et devenir l'emblème

de la station de la quatrième génération, ouverte toute l'année, accueillante, originale et durable » avait d'emblée résumé Laurent Gaillard, directeur de l'agence grenobloise Aktis, lauréat du concours de maîtrise d'œuvre urbaine pour ce secteur également appelé Chamrousse 1650 lancé par la commune début 2015. Sur 77 000 m<sup>2</sup> totalement remodelés, la future Smart station prévoit en effet d'offrir de nouveaux services (hôtels 4 et 3-étoiles, centre balnéothonique, centre de convention, salle multimédia...) et de nouveaux usages (station connectée) pour devenir un pôle d'attractivité majeur du tourisme et de loisirs 4-saisons (lire encadré). Trois ans plus tard, l'ambition se concrétise sur ce secteur déclaré zone d'aménagement concerté (Zac Chamrousse Attitude) en mars dernier. Tout est en effet allé très vite en 2017.

# E : EN PISTE LA SMART XXI<sup>E</sup> SIÈCLE



© Meaghan Major/Agence Witty

*“Réussir le virage du XXI<sup>e</sup> siècle et devenir l’emblème de la station de la quatrième génération, ouverte toute l’année, accueillante, originale et durable.”*

**Laurent Gaillard**

## **Une politique volontariste de rénovation**

« J’ai travaillé sur beaucoup de grands projets en France, mais je n’ai jamais vu autant de procédures passées aussi rapidement. Je tiens à remercier tous les services de l’État qui nous ont aidés à franchir ainsi les étapes » souligne Serge Khavessian, directeur du projet. Illustration ? Une fois la Zac créée, l’enquête publique préalable à la déclaration d’utilité publique (DUP) et enquête parcellaire et à la mise en conformité au Scot et au PLU a été menée tambour battant en juin et juillet et l’avis favorable du commissaire enquêteur

Laurent Gaillard (à gauche) et Serge Khavessian, responsables du projet Smart Station, se félicitent de la rapidité des procédures administratives qui permettent maintenant de lancer les consultations pour désigner l’aménageur et le groupement en charge de la réalisation des 77 000 m<sup>2</sup> d’équipements à construire.





## Marché locatif: la règle du dernier moment

« La saison s'annonce meilleure cette année, la neige est là. Cela reste pour l'heure toujours notre épée de Damoclès » répond d'emblée Sandrine Etchessahar, de l'agence Chastagnol Immobilier. L'an dernier, malgré tous les efforts d'animation de la station, l'ouverture très réduite du domaine skiable à Noël et au Jour de l'an avait en effet freiné plus d'un vacancier. Certains ont même annulé leur location, renonçant à des vacances à la neige sans neige. Résultat, « les gens attendent souvent le dernier moment » prenant ainsi le risque de ne pas trouver d'appartement à louer. Ces fluctuations de réservation n'ont en revanche pas vraiment d'impact sur les tarifs de location. Ils restent stables et la fourchette des prix large: entre 255 et 600 € la semaine en studio cabine et entre 315 et 750 € la semaine pour un deux-pièces pour 4 personnes.

obtenu en septembre. Reste maintenant à désigner l'aménageur et le groupement en charge de sa réalisation. Cela devrait se faire d'ici la fin de l'année pour le premier et au premier trimestre pour le second. De quoi rebooster le marché immobilier de la station? « Chamrousse profite déjà de cette politique volontariste en matière de rénovation » estime maître Marc Dubois, notaire dont l'étude est proche de la station. Alors qu'en octobre 2011, le prix de vente médian des appartements avait baissé de - 10,75 % en un an selon l'Observatoire de la Chambre des notaires de l'Isère, son augmentation annuelle avait été de + 10,3 % en octobre 2016. « Les gens entendent de plus en plus parler de Chamrousse. L'intérêt pour la station augmente sans doute déjà un peu » estime Sandrine Etchessahar, de l'agence chamroussienne Chastagnol Immobilier. La professionnelle constate par exemple un intérêt croissant pour la zone du Vernon en entrée de station, jusqu'ici un peu isolée.

## Un mètre carré entre 1 600 et 2 000 €

« Le lieu devient de plus en plus convivial avec son lac et ses jeux d'enfants, sa tyrolienne et ses équipements pour skate... Avec le nouveau projet, elle sera plus connectée à la station. C'est donc un vrai plus » détaille Sandrine Etchessahar. Et les biens restent accessibles. Fin 2016, deux studios reliés (40 m<sup>2</sup>) situés au Vernon ont été cédés à 75 000 €, soit 1 875 €/m<sup>2</sup>. « Globalement, le mètre carré se vend entre 1 600 et 2 000 € à Chamrousse. Et ce sur le Recoin comme sur le secteur de Roche Béranger que la commune prévoit aussi de requalifier. Dans un second temps » assure la professionnelle. Elle l'indique d'ailleurs systématiquement aux acquéreurs potentiels qui souvent achètent un bien pour leur propre usage, une résidence secondaire qu'ils louent tout aussi souvent. « Pour couvrir les charges » précise sa collègue Hélène Rondot. L'Observatoire de la Chambre des notaires de l'Isère relève effectivement en 2017 des prix de vente médians allant de 1 870 €/m<sup>2</sup> pour les studios (50 % des ventes), à 2 000 €/m<sup>2</sup> pour les deux pièces (33,9 % des ventes) et 2 190 € pour les 3 pièces (14,5 % des ventes), soit un prix médian de 1 940 €/m<sup>2</sup> tous biens confondus. Ce dernier était quasi identique en 2016 (1 950 €/m<sup>2</sup>). Et comme dans toutes les stations, les appartements au pied des pistes sont plus recherchés et donc plus chers. Ainsi à Roche Béranger, un 57 m<sup>2</sup> aux Arolles, véritable nid d'aigle au 5<sup>e</sup> et dernier étage s'est vendu en juillet dernier 120 000 €, soit 2 105 €/m<sup>2</sup>. Toujours en juillet, un 64 m<sup>2</sup> à la Croisette a été cédé à 140 000 €, soit 2 187 €/m<sup>2</sup>. Et un appartement de 28 m<sup>2</sup> pour 4-6 personnes aux Marmottes l'a été pour 70 500 €, soit un prix de 2 518 €/m<sup>2</sup>. En revanche, loin des pistes, les prix peuvent être bien plus bas.

## Un domaine de l'Arselle malmené

Un couple d'Anglais a dû se résoudre à vendre son 3-pièces de 50 m<sup>2</sup> dans un immeuble un peu excentré du Recoin à 87 000 €, soit 1 750 €/m<sup>2</sup>. « C'est pourtant un bel appartement, en dernier étage et bien orienté. Mais il n'est pas au pied des pistes » souligne Hélène Rondot. Le frémissement des demandes ne semble en revanche pas concerner le plateau de l'Arselle et son ancien village d'enfants Bachad Bouloud pourtant totalement reconfiguré sous l'impulsion de Transmontagne, l'ancien exploitant de la station. L'ensemble avait été revendu, chalets et terrains (195 487 m<sup>2</sup>) en novembre 2004 pour 4,70 M€ au groupe Faure, promoteur. Objectif: réhabiliter totalement les huit villages existant pour créer le Domaine de l'Arselle, une résidence de tourisme de 512 ap-



Sandrine Etchessahar (Agence Chastagnol Immobilier), estime que Chamrousse réunit tous les atouts pour connaître une seconde dynamique, 50 ans après les Jeux olympiques de 1968: « On est à la fois proche de Grenoble et de la nature et vraiment au calme dans cette station boisée. Déjà aujourd'hui on peut avoir un coup de cœur pour cette station très privilégiée » qui devrait bénéficier dès 2020 des premiers aménagements prévus dans le projet Smart Station.

partements, avec restaurant et piscine. Quelque 400 investisseurs (dont un quart de Britanniques) s'étaient empressés de les acheter. Mais dès juillet 2007, les difficultés s'étaient multipliées avec la mise en liquidation de Transmontagne puis le rejet du repreneur par les copropriétaires. L'ensemble avait dès lors frisé le hors-piste avec mise aux enchères de certains appartements et baisse des prix. « Cette succession de ventes judiciaires casse les prix » regrette Frank Sommier, chargé de copropriétés « montagne » du groupe Jacob Boyer Torrollion désormais syndic de l'Écrin des neiges, l'un des immeubles de ce Do-

*“Les gens entendent de plus en plus parler de Chamrousse. L'intérêt pour la station augmente sans doute déjà un peu.”*

**Sandrine Etchessahar**

maine de l'Arselle. Acheté neuf 200 000 €, un T3 de cet ensemble de 140 appartements (du T3 au T7) a ainsi été mis aux enchères début décembre à 40 000 €.

## De rares chalets de 340 000 à 600 000 €

« Et l'acquéreur doit reprendre le bail commercial » rappelle le professionnel qui gère cette résidence de tourisme aujourd'hui exploitée par Mona Lisa. Sandrine Etchessahar ne mésestime pas la difficulté mais précise: « ces ventes aux enchères restent exceptionnelles. Et nos clients préfèrent aujourd'hui acheter en pleine propriété. Ils ne s'intéressent donc que peu à ces offres. » Relié au domaine par une remontée mécanique, le quartier proposait pour-

La place haute du projet Smart Station.



© Atis Architects, tous droits réservés

## Vers une station 4-saisons connectée et 100 % planète

100 M€ ? 200 M€ ? 250 M€ ? Les années passent et le budget prévisionnel du projet de reconfiguration totale du secteur du Recoin en « Smart Station » désormais portée par la SEM Chamrousse<sup>(1)</sup> augmente. « Il devrait se situer entre 200 et 300 M€ selon le curseur de qualité que choisiront de mettre l'aménageur et le groupement d'investisseur-promoteur-exploitant qui seront sélectionnés », indique Serge Khavessian, assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) à qui la commune a confié la direction de ce dossier primé par les ministères de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement pour sa qualité. Lauréat de l'appel à projet « Démonstrateur industriel pour la ville durable » dédié à l'émergence de projets urbains fortement innovants, ce dossier de requalification concentre en effet les atouts. Il prévoit d'abord une totale métamorphose du Recoin, avec un cœur totalement piétonnier bâti autour d'un espace aquatique et d'un centre de séminaires, plateforme de trois nouveaux hôtels, un 4-étoiles (120 chambres) et de deux 3-étoiles (d'au total 200 chambres). S'élèvera également dans ce centre piéton une succession de pavillons aux formes pures et cristallines (les « Séracs ») qui abriteront commerces, services et même salle multimédia (capacité 500 personnes) en contact direct avec le front de neige l'hiver et l'alpage l'été grâce à la suppression de l'actuelle aire de parking. Le projet prévoit aussi 200 logements répartis dans cinq ou six résidences et un « hostel », celle nouvelle forme

d'auberge de jeunesse qui apparaît aujourd'hui aussi en station. Enfin des aménagements comme de larges terrasses s'ouvrant sur le centre piétonnier permettront à l'existant de mieux s'intégrer à ce nouveau centre. Mais le défi de Chamrousse dépasse cette profonde métamorphose urbanistique et architecturale. Le projet vise à en faire une station quatre saisons connectée et 100 % planète. Comment ? Par le développement de la mobilité douce (village piéton, navettes et vélos électriques...), le déploiement de services connectés et le recours à une énergie 100 % renouvelable fournie par une chaufferie biomasse et un vaste toit photovoltaïque sur un futur grand parking ouest... C'est à côté de ce parking que pourrait d'ailleurs arriver la télécabine reliant la vallée à Chamrousse, l'autre grand projet que la commune cherche à déployer avec La Métro (communauté d'agglomération de Grenoble) et la communauté de communes du Grésivaudan. « Cette liaison téléportée est dans tous les esprits. Avec le câble, on ne fait pas mieux comme modèle écologique urbain » souligne Serge Khavessian. Reste aujourd'hui à convenir de sa programmation et de son financement.

<sup>(1)</sup>La SEM Chamrousse a été créée le 26 juin, dans le cadre d'une ZAC concédée. Son capital de 4 M€ est détenu par la commune (à 82,50 %), la Caisse des Dépôts (12,5 %) et d'autres actionnaires privés comme la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes, le CIC, le Crédit Agricole ou encore EDF.

Un chalet typique de Chamrousse, denrée rare dans la station marquée par l'omniprésence d'immeubles collectifs, héritiers de l'urbanisation des années 1970-1980. Ce type de biens se négocie pourtant à un prix raisonnable, généralement entre 340 000 et 400 000 €.



© Meghan Major/Agence Witly

tant, en plus d'une zone naturelle protégée de 45 hectares à ses pieds, de grands appartements, offre rare à Chamrousse. « Nous n'avons pas beaucoup de grandes surfaces à vendre » confirme Hélène Rondot. Et le constat est identique côté chalets. Sur 68 biens en vente chez Chastagnol Immobilier en novembre, trois étaient des chalets, dont un totalement rénové à Roche Béranger (avec six chambres et deux salles de bains) à 600 000 €. Mais le bien reste exceptionnel. À la revente, le prix d'un chalet se situe plutôt aujourd'hui entre 340 000 et 400 000 €. Qu'en sera-t-il lorsque la Smart Station sera bâtie ? Il est bien sûr trop tôt pour se prononcer. Car si les premiers bâtiments de la partie centrale pourraient être livrés l'hiver 2020-2021, l'ensemble est plutôt prévu à l'horizon 2030. Sourire de Sandrine Etchessahar. « Déjà aujourd'hui, on peut vraiment avoir un coup de cœur pour Chamrousse, station encore très privilégiée, insiste la professionnelle de l'agence Chastagnol Immobilier, prête à décliner tous les atouts de la station dans laquelle elle travaille depuis 17 ans. On est à la fois proche de Grenoble et de la nature, et vraiment au calme dans cette station boisée » Autant d'atouts que le projet de Chamrousse 2030 escompte amplifier ! ◀

# Préparer les coups de cœur EN IMAGES

**STRATÉGIQUE.** L'image a toujours été vecteur d'émotion. Mais le digital lui donne encore plus de poids dans l'acte d'achat ou de location d'un bien immobilier. C'est elle que l'Internaute regarde en premier. Et c'est elle aussi qui, en version animée et immersive, le projette au cœur de l'appartement ou de la maison qu'il pourrait choisir. L'image comme atout maître.



Anne-Laure Degeselle, gestionnaire locative à l'agence 2A Immobilier, est enthousiaste sur l'application proposée par Visitou : « En 20 minutes, vous pouvez prendre les images, choisir le sens de la visite pour mettre en avant les atouts du bien, nommer les pièces et mettre l'ensemble en ligne avec un simple smartphone ! »

**B**lanche sur fond rouge ou noir dans un angle de la photo accompagnant l'annonce, l'icône est discrète : ici un œil bordé d'une flèche, là une double flèche ou la mention visite 360°.

Mais d'emblée l'internaute comprend. Le site Internet de l'agence immobilière lui propose une visite virtuelle du bien à louer ou à acheter. « Nous le faisons pour les deux. Pour mettre en valeur certains biens à la vente et en location. C'est aujourd'hui la meilleure réponse que nous pouvons apporter aux locataires comme aux propriétaires bailleurs » avance Gérard Col, directeur de l'agence 2A Immobilier d'Annecy. Depuis septembre, dès qu'un logement devient vacant, les gestionnaires locatifs de son agence réalisent un reportage à 360° grâce à l'application de visite virtuelle mise au point à Grenoble par la société Visitou. « Les photos permettaient déjà de se faire une première idée du bien, mais la visite virtuelle permet de mieux appréhender les espaces. De se projeter même dans le logement et d'effectuer ainsi un premier choix » assure Anne-Laure Degeselle, l'une des trois gestionnaires locatives de l'agence annécienne. Comme ses collègues, elle réalise elle-même ces visites virtuelles. « L'application est très intuitive. En 20 minutes, vous pou-

vez prendre les images, choisir le sens de la visite pour mettre en avant les atouts du bien, nommer les pièces et mettre l'ensemble en ligne avec un simple smartphone » se félicite la jeune femme.

*“Pour mettre en valeur certains biens à la vente ou à la location, c'est aujourd'hui la meilleure réponse que nous pouvons apporter.”*

**Gérard Col**

## La visite virtuelle, un vrai plus pour les locataires étudiants !

À Chambéry, la Générale immobilière a adopté également très vite l'application Visitou. « Depuis bientôt un an » précise Caroline Pillet, sa directrice. Là aussi, chaque départ de locataire déclenche la création d'une visite virtuelle si le bien n'en dispose encore pas. Et une petite icône signale sur le site Internet l'existence de cette présentation.

« Nous avons eu un très bon retour des locataires étudiants » précise la professionnelle chambérienne. Certains se sont d'ailleurs engagés sans faire de visite réelle du bien. « Nous avons déjà eu des demandes en ce sens. Cela est particulièrement adapté à la location de nos 300 studios en résidences étudiantes » assure Caroline Pillet, qui imagine même aller plus loin. Son idée ? Compléter si besoin la visite virtuelle d'éléments que souhaiterait voir le candidat locataire qui ne pourrait pas visiter le bien. Du sur-mesure donc. À Grenoble, Lætitia Menduni, chargée du développement de gestion locative de l'agence Delphine Teillaud et ses deux collègues ont, elles aussi, déjà adopté l'application. Une démarche indispensable à l'heure où 30 % des recherches immobilières démarrent sur Google Images.

## Donner plus d'éclat aux biens

« Nous utilisons les visites virtuelles depuis mai 2017 » indique la jeune femme. Et là aussi les candidats locataires apprécient. « C'est vraiment un atout. Les gens se projettent plus facilement dans le bien et peuvent ainsi vraiment affiner leur sélection au préalable. C'est plus confortable pour eux. Surtout s'ils habitent loin. C'est un service plus que nous leur offrons » souligne Delphine Teillaud,





© Mesquin Mayor/Agence Why



Caroline Pillot – ici, en compagnie d'une étudiante candidate à la location d'un studio qu'elle "visite" à l'aide d'un casque de réalité virtuelle, – utilise Visitou depuis plus d'un an : certains des 300 studios qu'elle loue chaque année ont été réservés sans visite réelle du bien.

Ci-contre : Delphine Teillaud (à gauche) et Lætitia Menduni assurent que la visite virtuelle fait gagner du temps et évite les mauvaises surprises : « C'est un service plus que nous offrons aux futurs locataires. »

la directrice de l'agence. « Et pour eux comme pour nous, c'est un gain de temps et l'assurance d'une meilleure satisfaction. La visite virtuelle évite les mauvaises surprises » ajoute sa collaboratrice. Cette totale transparence nécessite quelques précautions en amont : s'assurer de la qualité des prises de vue et savoir mettre en valeur le bien, en plaçant ici en exergue l'ouverture de la chambre sur la terrasse, là, le hall d'accueil de l'immeuble ou son parc... « On peut ainsi satisfaire le propriétaire en donnant plus d'éclat à son bien, se félicite Gérard Col. Nos mandants apprécient d'ailleurs beaucoup cette nouvelle offre ». Cette visite virtuelle peut aussi faciliter les échanges avec les bailleurs. Illustration ? Lætitia Menduni a pu ainsi aider un locataire à trouver le compteur d'eau de son appartement.

### Des propriétaires plus réticents en transaction

« J'ai pu vérifier sur les images que la trappe d'accès à ce compteur était située derrière le w.-c., valider l'information auprès du bailleur sur la base de ces mêmes images et ainsi guider rapidement le locataire » explique la Grenobloise. Et quid de son utilisation en transaction ? Elle est pour l'heure moins développée. « Lorsque le bien est encore meublé – ce qui est finalement assez courant –, certains propriétaires hésitent à dévoiler leur intérieur à 360° » constate Nathalie Bouvet, cogérante de l'agence Bouvet Cartier à Annemasse. Vigilants, ses négociateurs recueillent systématiquement l'accord des propriétaires en amont pour éviter

tout impair. Et la pratique reste timide en transaction alors que tous les lots libres disponibles en location offrent déjà une visite virtuelle chez Bouvet Cartier Immobilier. Delphine Teillaud en écarte même pour l'heure l'usage. « C'est attractif, ludique et idéal pour la location, mais moins adapté à la transaction, estime la professionnelle. De belles photos permettent de donner envie de visiter le bien. Je préfère laisser les acquéreurs potentiels découvrir *in situ* ses atouts, vivre vraiment leur coup de cœur. »

### Plutôt de beaux reportages photos ?

Elle fait d'ailleurs appel à une photographe professionnelle pour réaliser de simples mais beaux reportages pour les biens d'exception. 2A Immobilier a aussi franchi ce pas pour certains de ces biens qu'il vend en exclusivité. Mais le contrat passé avec la société spécialisée qu'il a choisi prévoit aussi l'utilisation de ces photos professionnelles pour la mise en ligne d'une visite virtuelle et la prise de vues aériennes pour donner plus de valeur à la propriété. « La qualité du premier repor- »



Nathalie Bouvet et Jean-Charles Renaut ont mis en réalité virtuelle l'ensemble de leurs biens disponibles à la location, mais regrettent que l'utilisation des drones ne soit pas plus facile pour mettre en valeur des maisons à la vente.

© Mesquin Mayor/Agence Why

tage mis en ligne était au rendez-vous. Mais il a mis en exergue les deux principales difficultés de l'exercice: 1- pour réaliser le reportage d'abord – il faut que la journée soit belle, que le vol en drone soit autorisé... 2- pour ne pas faire ressortir les défauts – facile pour du neuf, l'exercice peut être plus délicat pour l'ancien » détaille l'Annécien. Mais Gérard Col veut y croire. Il a déjà d'ailleurs sa petite idée pour valoriser au mieux la démarche: solliciter un architecte pour imaginer une rénovation du bien et mettre ces plans et esquisses à disposition du potentiel acquéreur pour qu'il puisse mieux se projeter en ces lieux. « Cela se fait beaucoup en station. À nous de transposer ce principe en plaine pour les biens d'exception » lance le dirigeant. ◀

## Visitou, partenaire de la Fnaim

150 agences immobilières de l'Hexagone et des Dom Tom ont déjà adopté Visitou, l'application mobile lancée fin 2016 par Olivier Boyer (ci-contre) et Arnaud Toloie, deux camarades de promo de l'INP Grenoble, pour créer des visites virtuelles. La solution est simple et efficace. Avec leur kit Visitou (caméra 306° full HD plus trépied), l'agent immobilier se positionne dans chaque pièce et lance l'application sur son smartphone. Réalisée automatiquement, la visite virtuelle est diffusée instantanément sur le site de l'agence, voire sur bienici.com et se-louer.com... Les retours des professionnels sont enthousiastes. En termes de visibilité de l'agence et de référencement sur Google notamment. Avec une consultation de page plus longue (cinq secondes par page au lieu de deux pour une simple photo), les temps de visites explosent. « L'un de nos clients a noté une augmentation de + 30 %. Cela rend l'annonce plus dynamique » souligne Olivier Boyer. D'emblée soutenue par la Fnaim38, leur start-up est désormais partenaire de la fédération nationale. Et elle lance un second produit, une offre packagée pour les promoteurs avec, à partir du plan en 2D de leur futur immeuble, une présentation avec vue découpée de chaque étage en 3D, et pour chaque lot, un plan 3D avec des propositions d'aménagement intérieur.



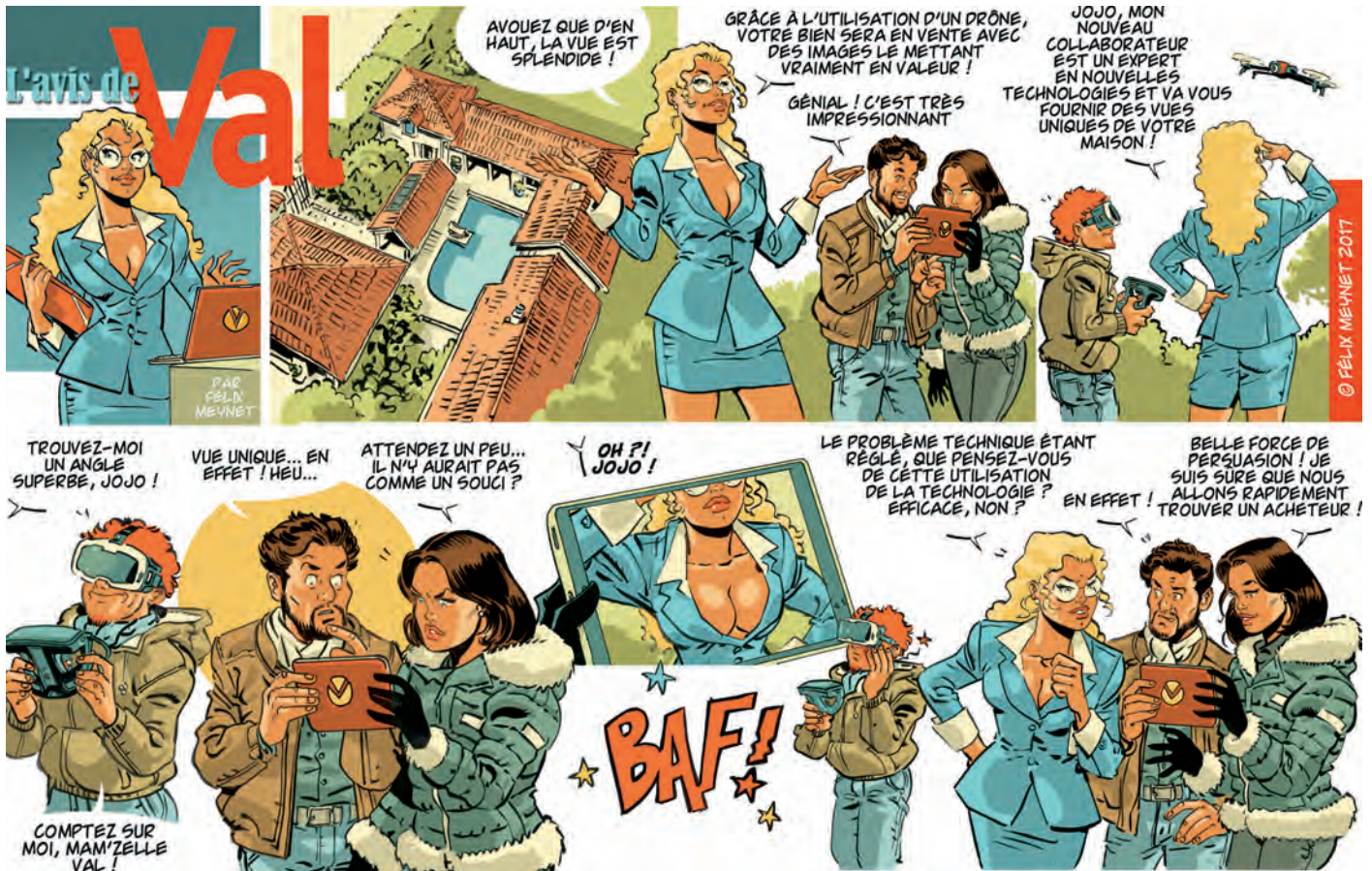
DR

DR



## Drone ou pas drone ?

« L'un de nos négociateurs qui fait déjà des photos avec son drone souhaitait vivement réaliser des prises de vue aériennes des biens qu'il commercialise. Mais renseignement pris, cela nécessite, pour un usage professionnel, l'obtention d'un permis, le dépôt d'un plan de vol et la demande d'autorisations ! Nous avons malheureusement dû suspendre ce projet » explique d'emblée Nathalie Bouvet, cogérante de Bouvet Cartier Immobilier lorsqu'on l'interroge sur cette possible utilisation d'images prises avec un drone. Et elle a pour l'heure choisi de décliner toute offre d'externalisation. « En a-t-on d'ailleurs aujourd'hui vraiment besoin sur notre marché, s'interroge Delphine Teillaud à Grenoble. Il a tout son intérêt pour le neuf, car le drone permet par exemple, en se mettant à la hauteur de chaque étage, de matérialiser la vue que le futur occupant aura. Mais pour les biens déjà existants, Google Map peut suffire ». Pour Antoine Didier, négociateur de l'agence Jacob Boyer Torrollion à La Côte-Saint-André l'approche est un peu différente. « Hors de la ville, prendre de la hauteur sur un bien qui dispose de grands espaces peut être très vendeur » avance le Nord-Isérois. L'un de ses biens en portefeuille, une grosse propriété mise en vente à 650 000 € (voir page 20), bénéficie d'une telle mise en image (ci-contre, la photo aérienne de cette villa). « Cette demeure est pour notre secteur un bien d'exception et cette photo, qui nous a été donnée par le fils du propriétaire, constitue un élément de différenciation appréciable, reconnaît le négociateur. Mais l'exemple reste de ce fait unique pour nous. »



# Jean-Marc Torrollion, nouveau président de la Fnaim : “IL FAUT UNE NOUVELLE POLITIQUE DU LOGEMENT POUR LA FRANCE”



**EXCLUSIF.** Élu en octobre dernier président national de la Fnaim, le Grenoblois Jean-Marc Torrollion a accordé à Valeurs Immobilières l'une de ses toutes premières interviews dans laquelle il explique sa vision et les enjeux d'une nouvelle politique du logement et le rôle que la Fnaim entend jouer dans les ruptures à mettre en œuvre.

**Jean-Marc Torrollion, vous venez d'être porté à la présidence nationale de la Fnaim. Que représente cette institution ?**

La Fédération nationale de l'immobilier est le premier syndicat en France des professionnels de l'immobilier. Elle regroupe 9000 entreprises et compte 40000 emplois. Mais la Fnaim, c'est aussi une représentativité officielle dans la branche de plus de 50 %, c'est-à-dire que notre fédération pèse à elle seule plus que tous les autres syndicats réunis. C'est dire si c'est une chance et à la fois une responsabilité que d'accéder à la tête de cette institution. Au-delà de ce leadership, la Fnaim doit incarner deux choses : d'abord, un vrai courant patronal entrepreneurial ; ensuite notre institution doit être l'interlocutrice des pouvoirs publics parce qu'elle est crédible et exprime une réflexion que je vais m'attacher d'ailleurs à conforter. À ce titre, elle a une vraie légitimité pour peser dans toutes les décisions qui concernent le quotidien du logement de nos concitoyens.

**Quelles sont ses priorités pour les prochaines années ?**

Notre président actuel, Jean-François Buet, a su affirmer notre syndicat en interlocuteur important, pour ne pas quasiment unique, des pouvoirs publics. Je m'inscris dans la continuité de son action, mais je souhaite faire plus. Dans un premier temps mes priorités vont aller vers nos adhérents. Notre Fédération n'a pas échappé à une certaine désaffection. Il faut donc engager un mouvement de reconquête des adhérents, de ceux qui s'intéressent à ce secteur ou se lancent dans ce métier. La Fédération doit incarner l'avenir de la profession. Tout professionnel qui entend exercer ce métier se doit, de mon point de vue, d'adhérer à notre syndicat. Il y a un enjeu d'image, de modernité, d'ouverture à l'égard de tous les professionnels qui respectent nos valeurs – proximité et professionnalisme – et je souhaite donc porter de nouveau notre Fédération à plus de 10000 adhérents au terme de mon mandat. Au-delà de cette ambition, il faut améliorer tous les services tangibles que nous apportons à nos adhérents. Je veux développer un certain nombre de services nouveaux comme l'incubateur d'entreprises, l'étude des modèles de rupture, des formations leur permettant de développer leurs entreprises, lancer des formations managériales, financières, ou sur les opportunités de croissance externe. Je citerai aussi l'amélioration de nos services juridiques, également la volonté de transformer le site fnaim.fr en une véritable plateforme de collaboration entre



**Titulaire d'une maîtrise de droit notarial et d'un diplôme de l'Institut de droit et d'économie appliqués à l'immobilier (ICH), Jean-Marc Torrollion, 52 ans, exerce le métier d'agent immobilier à Grenoble depuis 1987. Il préside la SAS Jacob Boyer Torrollion dont l'activité s'étend en Isère et en Savoie au travers de 13 agences et qui emploie une centaine de collaborateurs. Investi dans la vie syndicale depuis 27 ans, il adhère d'abord à la chambre Fnaim Isère, avant d'en devenir le président entre 2004 et 2009. Par la suite, il prend la tête de la Fnaim Rhône-Alpes et devient président délégué de la fédération en 2013, où il lance, notamment, le site d'annonces immobilières Bien'ici. Il est l'un des fondateurs en 2007 du ClubImmoAlpes, éditeur de Valeurs Immobilières, qui rassemble 9 agences immobilières indépendantes du sillon alpin. Il prendra officiellement ses fonctions de président national à l'issue du congrès de la Fnaim, les 11 et 12 décembre 2017.**

les confrères d'une part et vis-à-vis des clients d'autre part. L'autre priorité, c'est de rehausser notre niveau de réflexion en direction des pouvoirs publics qui attendent de nous une véritable réflexion, un apport sur notre vision de la problématique du logement des Français. Cela passera par le lancement d'un laboratoire économique du logement que nous allons créer au sein de la Fédération, le Label, qui va rassembler toutes nos données statistiques, toutes nos informations, qui va les organiser pour nourrir un discours dont j'entends qu'il soit argumenté, audible et crédible sur toute la problématique de la chaîne du logement et, plus encore, sur la problématique de l'aménagement du territoire.

**Quel est le poids économique du logement en France ?**

Le patrimoine immobilier des Français, celui qui concerne l'habitation, c'est 9900 milliards d'euros. Le patrimoine des Français mis en location, c'est 700 milliards d'euros. Aujourd'hui la filière logement globalement représente 22 % du produit intérieur brut de la France. Et 28 % de l'investissement en France en 2014 ! C'est dire si cette filière logement est exceptionnelle en termes de puissance et d'enjeux économiques, et ce d'autant plus que par dé-

## ***“Le logement, c’est 22 % du PIB de la France et 28 % de l’investissement”***

finition elle est non délocalisable, et qu’elle est destinée à accroître le confort et le bien-être de nos concitoyens sur une valeur dont on sait qu’elle est essentielle pour les Français : la propriété immobilière, qui est une valeur tangible, transmissible, de rendement et à forte valeur affective. Notre Fédération et l’ensemble des acteurs qui structurent cette filière sommes au cœur d’un processus économique qui commence à la fourniture des matériaux pour finir à la production de services. Nous, nous situons à la production du service logement. Sous cet angle-là on comprend mieux quelle est notre valeur ajoutée dans cette filière économique. Le montant cumulé des transactions se chiffre en centaines de milliards d’euros ; le montant cumulé des loyers dans le secteur privé, c’est près de 55 milliards d’euros ; les charges de copropriétés que chaque trimestre nous recueillons se chiffrent, elles, en milliards d’euros ; les flux qui passent par notre profession sont considérables et souvent méconnus. Il nous appartiendra donc de les faire connaître au travers de notre communication. Nous y gagnerons un certain respect, une reconnaissance de notre environnement, parce que, finalement quand on regarde les choses objectivement, les acteurs du logement que nous sommes – logement que nous contribuons à sécuriser – font plutôt bien leur travail. Il faut le dire et le faire valoir.

### **Quel jugement portez-vous sur la politique du logement et de l’habitat qui a été menée en France au cours des dix dernières années ?**

Ce qui m’étonne lorsqu’on demande un jugement, c’est qu’on fait toujours un constat d’échec. Ainsi, on parle toujours de crise du logement et on utilise ce terme dans toutes les situations : crise du logement quand les prix augmentent vite, crise du logement quand les prix s’effondrent, crise du logement quand les loyers sont trop chers, crise du logement quand les locations ne trouvent pas preneurs. Cette approche manichéenne, où l’on voit le verre à moitié vide, biaise en réalité le jugement sur les politiques qui ont été menées. Néanmoins, soyons clairs, à l’issue du ministère de Mme Duflot, nous étions dans la pire situation que ce secteur ait jamais connue depuis bien longtemps. Il faut analyser pourquoi : parce que l’approche a été dogmatique, parce que l’approche a été stigmatisante, parce qu’on n’a pas su ou pas voulu affronter la réalité de marché. La ministre a cru qu’à coups d’oukases réglementaires, elle réglerait ce qu’il est convenu d’appeler la crise du logement. On a vu le résultat. Mon sentiment c’est que le gouvernement actuel a une approche un peu similaire sur le plan de la sémantique ! Je crois que chaque fois qu’on partira du haut et qu’on ne partira pas des territoires, de leur analyse et de ceux qui en sont les acteurs, on se trompera. Il est temps de réhabiliter en France le statut du propriétaire, le statut du propriétaire bailleur et d’admettre aussi qu’un locataire peut choisir d’être et de rester locataire, qui n’est pas un non-sens économique par les temps qui courent. Mais par-dessus tout il est temps de se poser la question de l’équilibre des territoires et de la pertinence des zonages.

### **Que préconisez-vous alors pour améliorer la situation du logement en France à court et moyen terme ?**

Il faut une nouvelle politique du logement à la France. Je souhaite qu’on fasse d’abord le bilan de la politique du zonage. Je ne crois pas à la pertinence de cette approche qui enferme des territoires dans une logique définie, au détriment d’une évolution des équilibres territoriaux. Associés à cette politique de zonage, il y a des dispositifs fiscaux, des plafonds économiques, qui enferment, voire accentuent, la logique même de ces territoires. Ensuite je souhaite la création d’un véritable statut du bailleur privé en France. Pourquoi ? parce que le marché directeur du logement, c’est le secteur privé locatif, qui accueille le plus de jeunes, qui est le moteur de la mobilité professionnelle avec 50 % de locataires qui sont là depuis moins d’un an. C’est lui qui est l’instrument de la compétitivité même du logement en France. Ce statut, nous l’avons écrit, il est prêt. Il est à des coûts budgétaires identiques et il permettrait, sous la forme d’un amortissement de l’investissement modulé, d’inscrire le bailleur dans des dispositifs plus ou moins sociaux en fonction de son choix. Enfin, troisième demande, il faut repenser la fiscalité du logement. La fiscalité locale d’abord, en

associant beaucoup plus le logement social au financement des collectivités locales. Aujourd’hui le nombre de logements sociaux dans certaines communes est considérable alors que leur contribution au financement de la collectivité n’est pas proportionnelle à l’importance qu’ils ont. Il faut donc rétablir une certaine forme d’égalité fiscale entre secteur privé et secteur social dans la contribution aux collectivités territoriales et par là même, plafonner les impôts fonciers parce que, à certains endroits, ils deviennent insupportables et confiscatoires. Le marché de la transaction a une très belle dynamique et pourtant la France a, comme toujours, la fiscalité la plus élevée des pays de l’OCDE. Il faut supprimer l’impôt sur la plus-value qui ne ramène que 600 millions d’euros par an à l’État. Il faut enfin faire très attention aux droits de mutations qui sont parmi les plus coûteux d’Europe. Par un rééquilibrage des financements des collectivités territoriales, il faut amener à une modération de ces droits de mutation pour permettre une plus grande fluidité du marché de la transaction. Se pose ensuite globalement la question de l’aide au logement, de l’APL, du prêt à taux zéro : je crois qu’il faut prendre du recul sur ces questions-là. Et au final s’interroger : y a-t-il fatalité en France pour que le marché du logement soit en permanence sous perfusion ? Je pense que ce gouvernement a raison de poser cette question. À nous professionnels aussi d’y répondre. À titre personnel, je pense que c’est une politique de l’offre qui va être déterminante. La production de logements neufs à destination aussi du marché locatif privé doit être accentuée et accompagnée, mais pas forcément par des dispositifs fiscaux qui coûtent cher. Le statut du bailleur privé peut permettre un amortissement accéléré d’un immobilier neuf destiné à la location. Il faut passer du financement ou de la solvabilisation de la demande à une solvabilisation de la politique de l’offre. C’est cela l’enjeu aujourd’hui en misant sur la dynamique du secteur privé. Toujours d’un point de vue fiscal, s’il faut saluer la suppression de l’ISF, il faut déplorer en revanche la création de l’impôt sur la fortune immobilière, l’IFI. Je crois

## ***“Y a-t-il une fatalité pour que le marché du logement soit en permanence sous perfusion ?”***

qu’il faudra le supprimer à terme car il n’a pas beaucoup de sens, sera extrêmement peu productif et comportera toujours une charge symbolique négative à l’égard de l’investissement immobilier. Le gouvernement doit revenir sur sa conception du « rentier » qui a fait du dégât, car le rentier serait celui qui ne prend pas de risque et touche un revenu indu. Ce n’est pas le cas d’un investisseur ou d’un propriétaire en France.

### **Bâtir du neuf ou rénover l’existant ? quel est l’objectif le plus prioritaire pour améliorer le logement en France**

C’est quoi améliorer le logement en France ? si l’on parle de la qualité intrinsèque du logement, de celle des 28,5 millions d’habitations principales du parc français, on se situe plutôt au niveau des meilleurs standards européens. Si aujourd’hui encore, 0,3 % du parc n’a pas de toilettes et de sanitaires intérieurs, rappelons-nous que c’était 40 % du parc en 1954 et 15 % en 1984. Le parc existant est en bon état, contrairement à ce qu’on peut penser. Bien sûr il faut bâtir des logements neufs. En 30 ans, la population française s’est accrue de 10 millions d’habitants et le nombre d’unités de logement s’est accru de plus de 9 millions d’unités. On a donc une quasi-correspondance. Mieux que cela, on considère aujourd’hui que le nombre d’habitants par logement a baissé, il est de l’ordre de 2,3. Ce qui veut dire que si on manquait tant de logements que cela, on aurait une hausse spectaculaire du taux d’occupation. Le vrai problème, c’est la localisation des logements et de ce point de vue le neuf contribue à un rééquilibrage de cette localisation par rapport à des enjeux économiques nouveaux. Il faut donc encourager la production de logements neufs dans les bassins économiques qui se développent, c’est évident, mais il y a aussi une notion d’équilibre des territoires et il faut donc encourager l’amé-

lioration ou la rénovation du parc existant par rapport à ce rééquilibrage territorial. L'enjeu pour moi est plus dans l'aménagement et l'équilibre des territoires que dans la priorité de la production de logement sur la rénovation de l'existant. La politique de l'offre passe par ces deux segments et ils sont indissociables.

### **Le logement est un acteur majeur de la transition énergétique. Quel rôle la Fnaim compte-t-elle jouer dans ce domaine ?**

La rénovation énergétique va surtout concerner le logement collectif en copropriété dont les professionnels détiennent quasiment l'intégralité du marché. Le syndic professionnel va être le pivot de l'acte de rénovation énergétique des copropriétés. L'enjeu pour notre Fédération est double : d'abord accroître la formation des syndics dans ce domaine, pour les rendre plus efficaces dans le process de rénovation ; ensuite tisser avec l'industrie du bâtiment et ses fournisseurs des liens plus resserrés pour nous permettre à nous, syndics, de choisir pour nos copropriétaires les meilleurs acteurs. La gestion des copropriétés va devoir prendre en compte de nouveaux outils mis à notre disposition : le diagnostic global technique, le diagnostic énergétique, les fonds de prévoyance ou fonds de travaux qui accompagnent les plans quinquennaux d'amélioration du bâti. Dans les cinq ans ils vont constituer un enjeu majeur qui fera de la copropriété à elle seule un agent économique important puisque les fonds mis de côté chaque année par les copropriétaires seront dirigés vers la rénovation énergétique. Mais les expériences locales ont montré – comme à Grenoble, avec l'opération Mur Mur – que les collectivités n'avaient pas compris dans un premier temps le rôle du syndic comme pouvant être le pivot de toute politique volontariste en matière d'amélioration de l'isolation thermique de nos bâtis. Le syndic va devenir l'acteur incontournable des politiques d'amélioration des performances énergétiques de nos copropriétés. Le marché de la transaction impose aussi des diagnostics technico-sanitaires des biens, qu'il ne faut pas prendre comme une contrainte, mais au contraire une information nouvelle et pertinente donnée à l'acquéreur. La Fnaim dispose d'une chambre des diagnostiqueurs extrêmement compétente et j'entends bien travailler en étroite collaboration avec elle pour que toutes les initiatives qui seront prises en la matière le soient d'une façon conjointe et comprise par tous les acteurs de la filière présents sur le marché du logement. Une donnée chiffrée toute simple pour terminer sur ce sujet : les travaux de l'industrie du bâtiment, c'est à peu près 130 milliards d'euros par an. Sur ces 130 milliards, 71 milliards concernent la rénovation de l'existant. Donc quand on parle rénovation, on parle de chiffres conséquents et supérieurs à ceux du marché du neuf.

### **À quels défis majeurs les professionnels de l'immobilier sont-ils confrontés ? Après l'apparition du numérique, d'autres changements les attendent-ils ? Comment y répondre ?**

Les professionnels de l'immobilier sont confrontés en permanence à la justification de leur valeur ajoutée. Ce qu'on a appelé l'uberisation n'a concerné que les secteurs qui ne justifiaient pas de leur valeur ajoutée. C'est donc bien un enjeu pour tous les entrepreneurs de l'immobilier que de faire en sorte que la production de services qu'ils rendent au quotidien soit bien perçue par leurs clients comme une réelle valeur ajoutée. La numérisation, on peut le constater aujourd'hui, n'a pas engendré une baisse de l'activité des professionnels ; elle n'a pas engendré l'éviction des professionnels de l'ensemble des marchés ; mais elle a engendré de nouveaux modèles d'entreprises et de nouveaux modèles



***"Le syndic va être le pivot de la rénovation énergétique des copropriétés."***

d'exploitation de ces marchés. Le défi majeur, pour les professionnels, c'est de faire en sorte qu'ils intègrent pleinement l'ensemble des outils pour rendre plus simple l'accès au logement, que ce soit pour louer, acheter, vendre ou pour gérer les copropriétés. Il n'y a pas lieu de s'en inquiéter car nous sommes en capacité de développer une double proximité, physique et digitale. Mais il faut que tout le monde respecte les mêmes règles du jeu. La loi Hoguet qui régit nos activités doit s'appliquer à toutes les formes d'exercice de nos métiers, fussent-ils complètement digitalisés. Dans ce sens, nous menons un combat contre des plateformes déréglées qui feraient en réalité d'une façon déguisée nos métiers et s'exonéreraient de nos obligations, sous prétexte qu'elles seraient « en ligne », auquel cas on doit nous autoriser à faire la même chose. Les professionnels vont très bien s'adapter. La nouvelle génération d'entrepreneurs est prête. Nos outils évoluent

vite. Ainsi en est-il de la digitalisation globale d'un certain nombre d'actes : la signature électronique, la lettre recommandée électronique, accompagnant demain une nouvelle façon de servir nos clients. N'oublions pas l'autre innovation que sera la visite virtuelle qui est plein développement. Nous avons ainsi à Grenoble déjà réalisé nos premières locations sans visites réelles !

### **Vous faites partie des fondateurs du site internet Bien'ici qui rassemble l'offre des professionnels. Quelles innovations a-t-il apporté à la présentation de l'offre immobilière ? que comptez-vous faire pour que ce site devienne le leader en France sur son marché ?**

Bien'ici a été d'abord pour nous la démonstration qu'à un moment donné une profession pouvait prendre son destin en main en s'unissant pour bâtir un outil qui lui permette d'échapper à un phénomène de captation de ses marges et de sa valeur ajoutée par des plateformes. C'est ce que j'appelle le « syndrome booking.fr ». Bien'ici nous a redonné la liberté de choisir la façon dont nous, professionnels, décidons de nous adresser à nos clients. J'avais été impressionné par le fait que certains grands acteurs du numérique, type Se Loger, le Bon Coin décident à notre place si la géolocalisation, c'était bien ou pas. Nous avons décidé que c'était bien, et fondé le site Bien'ici qui a donné le la. Ce sont les autres qui nous ont suivis et pas nous qui avons été à leur remorque. Et nous allons continuer ! Bien'ici, c'est 2,6 millions de visiteurs uniques aujourd'hui, c'est l'une de sept start-ups françaises qui ont été primées par Google pour leur modèle d'innovation. C'est le seul site qui a multiplié par quatre son audience en un an et demi. De par sa conception très novatrice, il offre un univers technologique et immersif unique pour le consommateur qui cherche son idéal immobilier. Bien'ici a révolutionné la recherche immobilière en la contextualisant complètement, et ce n'est pas fini. Contextualiser, ça veut dire quoi ? ça veut dire qu'au-delà du bien immobilier, je recherche la solution à une équation de vie personnelle entre mon lieu de travail, les écoles, les commerces, éventuellement ma famille ou mon ex-famille, tout cela au travers d'une recherche qui fera apparaître le bien qui répond à l'ensemble de mes critères. Donc Bien'ici doit continuer sa belle progression – et je n'ai aucun doute à ce sujet – et va devenir le site n° 3 en France, mais surtout le site qui va procurer aux professionnels les contacts les plus qualifiés. Mais la deuxième révolution après la contextualisation, c'est l'intelligence artificielle. Je suis sûr nous allons progresser dans cette voie grâce à la commission Prospective que je vais mettre en place au sein de la Fédération pour permettre l'exploration de ces champs nouveaux de technologies adaptées à l'offre de services du XXI<sup>e</sup> siècle.

***"Le site immobilier des professionnels Bien'ici a révolutionné la recherche d'un bien. Et ce n'est pas fini !"***

# LA COPROPRIÉTÉ VERSION SUISSE, COMMENT ÇA MARCHE ?

**COMPARATIF** Notre gestion de la propriété en France s'approche beaucoup de la gestion de la propriété par étage (PPE) pratiquée en Suisse. Etienne Nagy, directeur général de Naef Immobilier SA, agence genevoise fondée en 1881<sup>(1)</sup>, nous a aidés à comprendre les différences. Interview croisée avec trois dirigeants de ClubImmoAlpes, Sébastien Cartier (Bouvet Cartier Immobilier, Annemasse), Christophe Guitton (Sagi, Rumilly) et Philippe Barnoud (Barnoud Immobilier, Thonon-les-Bains). Réponses à 15 questions.

## 1- Dans quel cadre de loi s'exerce la gestion de copropriété en Suisse ?

Dans notre pays, il existe deux types de copropriété, la copropriété simple et la propriété dite par étage (PPE), toutes deux inscrites dans le code civil. Dans la première (CC art. 646 à 651), il peut y avoir plusieurs propriétaires, mais les lots ne sont pas divisés et il n'y a donc pas de gestion de copropriété comme vous l'entendez en France. C'est la seconde, la PPE (CC - articles 712a-t.) qui se rapproche de votre copropriété, avec d'un côté des parties privatives et de l'autre des parties communes. Cette seconde forme définie par la loi du 19 décembre 1963 est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1965. Précisons que l'on peut passer du premier type au second. Mais il existe à Genève des restrictions en la matière pour maintenir le parc locatif existant.

**Et en France ?** Même si dès 1938, les premières régies de copropriété étaient fondées sur la méthode dite de Grenoble, c'est dans les années 1960 qu'est née notre loi sur la copropriété. La loi du 18 juillet 1965 a posé la base de la copropriété que l'on connaît aujourd'hui. Il devenait urgent alors d'organiser la vie dans des immeubles qui n'avaient plus un seul propriétaire comme jadis, mais autant de propriétaires que d'appartements.

## 2- Mais pourquoi cette double forme de copropriété en Suisse ?

La Suisse est d'abord un pays de locataires. Il y a deux tiers de locataires pour un tiers de propriétaires. À Genève, on atteint même 80 % de locataires. Et nombre d'immeubles appartiennent à des investisseurs privés, des banques... qui les gèrent en copropriété simple. La formule « propriété par étage » vient sans doute du fait que pendant longtemps, la propriété individuelle s'est exercée sur de la maison individuelle, avec quelquefois une découpe par étage. Mais aujourd'hui, avec les nouvelles lois sur l'aménagement du territoire qui poussent à la densification des pôles urbains pour éviter le mitage du territoire, les zones à construire se concentrent autour des villes et l'on construit par conséquent en hauteur. Mais la dénomination PPE est restée.

**Et en France ?** La copropriété simple pourrait s'apparenter à la gestion d'un immeuble entier en société civile immobilière (SCI) pouvant comporter plusieurs associés..

## 3- Comment se met en place une PPE ?

L'acte constitutif comporte plusieurs éléments comme la description de l'immeuble, la valeur des parts exprimée en pour mille, leur répartition spatiale et leur description, sous forme de plan. C'est un géomètre qui définit la surface des lots et la répartition en millièmes. La copropriété est inscrite au Registre foncier, avec pour chaque lot, un « feuillet » de propriété correspondant.

**Et en France ?** La démarche est similaire avec un état descriptif de division établi par un géomètre pour les aspects techniques (l'attribution des tantièmes notamment) et un notaire pour la validation légale des documents et leur enregistrement au bureau de conservation des hypothèques.

## 4- Que considère-t-on comme parties communes dans une PPE ?

Dans les parties communes, on trouve les murs, les dalles, la façade, le toit, la cage



Sébastien Cartier et Etienne Nagy

d'escalier, l'ascenseur, l'installation de chauffage, la buanderie, le local à vélo, les conduites électriques et d'eau jusqu'aux dérivations des appartements, les espaces verts communs, les parties communes de garages et toute autre dépendance... En revanche, fenêtres, stores et intérieur des balcons restent privés.

**Et en France ?** Même chose en France. Le règlement de copropriété définit les parties privatives et communes. Il est opposable à tous les copropriétaires et définit les règles de fonctionnement du bâtiment.

## 5- Dispose-t-elle aussi d'un règlement de copropriété ?

Oui. Il peut interdire certaines activités commerciales et professionnelles. Mais il ne peut pas restreindre le pouvoir de disposition du copropriétaire. Il est adopté et modifié à la majorité des copropriétaires représentant plus de la moitié de la valeur des parts, ce que nous appelons majorité double ou qualifiée.

**Et en France ?** La modification d'un règlement de copropriété, comme la répartition des charges ou la destination des lots requiert l'unanimité. C'est quasiment impossible à obtenir sauf dans les toutes petites copropriétés.

## 6 - Une PPE doit-elle obligatoirement être gérée par un syndicat professionnel ?

Non. Elle peut être autogérée par les copropriétaires. Mais compte tenu de la complexité de cette gestion, elle est souvent externalisée et confiée à un tiers que l'on nomme en Suisse « administrateur »

**Et en France ?** Pour les mêmes raisons, cette gestion est principalement professionnelle mais elle peut aussi être bénévole. Certains copropriétaires adoptent même quelquefois le statut de « syndicat coopératif », une forme assez rare avec répartition des fonctions entre les copropriétaires.

## 7- Existe-t-il un conseil syndical ?

Une délégation de pouvoir est donnée à certains copropriétaires pour qu'ils puissent contrôler les comptes de la copropriété, voire établir l'ordre du jour de l'assemblée générale avec l'administrateur. On parle de « comité de gestion ». Il n'est pas obligatoire.

**Et en France ?** La constitution d'un conseil syndical est obligatoire sauf si une décision en ce sens est prise en assemblée générale à la majorité dite de l'article 26,



Christophe Guitton



Philippe Barnoud

© Marqhan Mayor/Agence WNY

c'est-à-dire à la majorité des propriétaires présents et absents, représentant les deux tiers des tantièmes. Toutefois dans presque toutes les copropriétés, il existe un conseil syndical dont le rôle est l'assistance du syndic et le contrôle de sa gestion.

#### **8- La loi fixe-t-elle un délai pour informer les copropriétaires de la tenue d'une assemblée générale et de ses décisions ?**

Ce premier délai est communément de 20 jours. Le mode opératoire est défini dans le règlement de la PPE. Pour simplifier les démarches et pouvoir le faire par mail, nous avons modifié ces règlements en ce sens. Nous devons établir un procès-verbal, mais il n'y a ni de délai ni mode d'envoi obligatoire.

**Et en France ?** C'est bien moins souple... La procédure est encadrée par la loi de 1965. La convocation doit être envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception au minimum 21 jours avant l'assemblée générale. Et le compte rendu doit l'être dans un délai maximum de 2 mois, en lettre recommandée avec accusé de réception pour les absents et tout copropriétaire s'étant opposé ou abstenu à une décision mise au vote. La loi rend désormais possible depuis peu d'opter pour la lettre recommandée électronique. Mais ce nouveau type de transmission de documents demande encore une analyse du risque juridique avant sa mise en place.

#### **9- Pour délibérer, l'assemblée des copropriétaires doit-elle atteindre un certain quorum ?**

Oui. Cela nécessite que la moitié des copropriétaires représentant en outre la moitié de la valeur des parts, soient présents ou représentés.

**Et en France ?** Avec la présence d'au moins deux copropriétaires, une assemblée générale peut se tenir. Mais cela restreint les possibilités de vote à ceux ne nécessitant que ce type de majorité simple (art. 24), c'est-à-dire pour l'approbation des comptes, le vote du budget, les travaux d'entretien courant.

#### **10- Avez-vous plusieurs règles de majorité à respecter selon la nature des décisions à prendre en assemblée générale ?**

Oui. Elles sont au nombre de quatre : la majorité dite simple des copropriétaires présents ou représentés (pour nommer l'administrateur, désigner un comité de gestion...), celle dite absolue qui requiert la majorité des copropriétaires (pour les travaux d'entretien courant...), la majorité dite double ou qualifiée, qui nécessite la majorité présente ou représentée et la moitié des millièmes (pour les travaux à plus-value) et l'unanimité, pour les travaux à forte plus-value et embellissement (pour l'aménagement d'une piscine, la réfection d'un toit avec ajout d'une isolation...).

**Et en France ?** Nous en avons aussi quatre : la majorité simple (art. 24) pour les travaux courants, la majorité absolue (art 25, moitié des tantièmes + 1) pour les travaux d'amélioration ou le vote d'un mandat, la double majorité (art. 26) qui requiert la moitié des copropriétaires totalisant les deux tiers des tantièmes pour la vente d'un bien appartenant à la copropriété par exemple, et l'unanimité (tous les copropriétaires sans exception) nécessaire pour modifier la répartition des charges ou la destination de l'immeuble définie dans le règlement de copropriété.

#### **11- Comment sont réparties les charges de copropriété ?**

Par millième et avec des clés de répartition. Ces charges sont appelées généralement au trimestre, avec mise en demeure si elles ne sont pas réglées. L'appel de fonds est calculé en fonction du budget voté en assemblée. Ce budget intègre les postes fixes

(entretien, assurances, eau, électricité...) et une partie variable pour les travaux. Prévu par la loi mais non obligatoire, un fonds dit de rénovation est également constitué chaque année et son montant est fixé en assemblée générale.

**Et en France ?** C'est moins souple. Car depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 un budget spécifique doit être voté pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budgets prévisionnels ou urgents. La loi l'exige à hauteur d'un fonds de travaux totalisant 5 % du budget annuel avec obligation d'un compte séparé pour placer ce fonds (excepté pour les immeubles de moins de cinq ans qui peuvent s'affranchir de sa constitution).

#### **12- Chaque PPE doit-elle disposer d'un compte bancaire propre et que se passe-t-il s'il est dans le rouge ?**

La loi n'oblige pas à la tenue d'un compte distinct par PPE. Mais nous le faisons. Aucune procédure judiciaire n'est mise en place en cas de déficit. L'administrateur peut avoir recours à un financement pour travaux complémentaires si le budget est insuffisant.

**Et en France ?** C'est plus encadré. La loi impose désormais l'ouverture d'un compte bancaire séparé pour les immeubles de 15 logements et plus. En cas de défaillance financière de la copropriété, un administrateur judiciaire doit être désigné par le tribunal de grande instance.

#### **13- La loi impose-t-elle la mise en concurrence du mandat de l'administrateur ?**

Non, mais le mandat de l'administrateur doit être renouvelé à chaque assemblée. De manière générale, nous enregistrons une grande fidélité des PPE à leurs administrateurs. Et une véritable relation de confiance s'instaure. Nous administrons certaines PPE depuis des dizaines d'années

**Et en France ?** La loi oblige cette mise en concurrence tous les trois ans, durée maximum d'un mandat. Mais nous enregistrons cette même fidélité, née de la confiance mutuelle engendrée.

#### **14- Enfin, comment est calculée la rémunération de l'administrateur ?**

Il est d'usage que les honoraires soient calculés sur la valeur d'assurance du bâtiment. « On l'exprime en valeur par unité. Cela va de 500 CHF à 1000 CHF par an et par lot. Ce qui veut donc dire pour un immeuble de 10 appartements, 5000 à 10000 CHF par an.

**Et en France ?** Les honoraires sont libres et calculés en fonction des éléments d'équipements communs et de leur niveau. Ils sont bien moindres. La prise en charge d'une petite copropriété de quelques lots se situe autour de 2000 € par an minimum. Pour les immeubles de 10 logements et plus et ceux pouvant être supérieurs à 200 lots, le prix est souvent dégressif et oscille entre 300 € et 200 € par lot.

#### **14- Quelle conclusion tireriez-vous de cette comparaison ?**

Le système suisse est sans doute plus libéral et offre donc plus de possibilités d'adapter les règles de gestion à chaque copropriété. Il reste plus encadré juridiquement en France, la volonté du législateur étant de protéger le consommateur. En revanche, même si le prix du service diffère, Suisses et Français partagent un même souci de service de qualité.

<sup>(1)</sup> NAEF Immobilier dispose de six implantations en Suisse romande (Genève, Nyon, Lausanne, Neuchâtel, La Chaux-de-Fonds, Vevey) et emploie 315 personnes.

# Diagnostics électricité et gaz: obligatoires **en location aussi!**

**LÉGISLATION** Obligatoires depuis 2009 pour la vente de logements de plus de 15 ans, les diagnostics électricité et gaz le seront, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, pour toutes les nouvelles mises en location d'appartement. Objectif: assurer la sécurité des biens et des personnes.

© Meaghan Major/Agence Witt



Frédéric Bochart est catégorique: si le bailleur refuse d'engager les travaux, « c'est simple, je ne loue pas. On ne joue ni avec la sécurité de nos locataires, ni avec notre responsabilité. »



Jean Pillet (Barnoud Immobilier) souligne le bien-fondé des nouveaux diagnostics: « Ils sont obligatoires et permettent de mettre les locataires à l'abri des risques pour leur santé et leur sécurité. Mais la liste commence à être longue, ce qui conduit à des prestations supplémentaires! »

« **P**our les logements loués situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> janvier 1975, ces deux nouveaux diagnostics étaient obligatoires à compter du 1<sup>er</sup> juillet dernier » précise d'emblée Jean Pillet, responsable de la gestion locative des agences Barnoud Immobilier de Thonon, Évian et Douvaine. Les décrets n° 2016-1105 et n° 2016-1106 du 11 août 2016 relatifs à ces deux nouveaux diagnostics prévoyaient en effet cet échelonnement. Pour limiter peut-être l'engorgement des demandes de diagnostics, puis d'éventuels travaux. « Cela n'a pas changé grand-chose, note Frédéric Bochart, cogérant de la régie éponyme à Bourgoin-Jallieu. Lorsque vous avez 30 débits par mois à gérer et donc autant d'audits à faire réaliser, trouver les entreprises qui puissent intervenir ensuite rapidement s'il y a des travaux à effectuer n'est pas toujours simple. » Des travaux? La loi n'impose pas la mise aux normes et la réalisation de travaux, mais la responsabilité mo-

rale, juridique voire judiciaire du bailleur peut être engagée en cas de sinistres liés à des anomalies ou défauts constatés par le diagnostiqueur.

## Mettre en sécurité les biens et des personnes

« L'objectif de ces diagnostics électricité et gaz étant la mise en sécurité des biens et des personnes, il est évident que s'ils permettent de déceler des manquements, il est du devoir du bailleur, et par extension de la responsabilité des professionnels que nous sommes, de faire les modifications nécessaires. Et ce, avant l'entrée du locataire dans les lieux » souligne Christophe Guitton, responsable de Sagj à Rumilly. Ces diagnostics, valables six ans, n'obligent donc pas une remise aux normes actuelles. Illustration? Si l'installation ne dispose pas de prises de terre, élément obligatoire dans les bâtiments neufs depuis 1969, et si cela n'engendre aucun risque, ce changement ne sera pas exigé. « Dans bien des cas, il suffit de

mettre un différentiel de 30 milliampères pour écarter tout risque s'il n'y a pas de terre sur ces installations » glisse Frédéric Bochart, soucieux. Car si les six points de sécurité à vérifier sur ce diagnostic électricité sont clairement identifiés (lire encadré), toute la difficulté est ensuite de savoir, à la lecture des anomalies et risques signalés, ce qu'il convient de faire. « Il faut savoir qu'un défaut de douille – chose fréquente lorsque le locataire précédent est parti – est considéré comme

## Électricité, attention danger!

Selon une étude réalisée par l'Observatoire national de la sécurité électrique en 2016, un incendie domestique sur quatre, soit 50 000 par an, est de source électrique. Près des deux tiers (61 %) sont liés aux équipements électriques (radiateurs, lave-linge, micro-ondes, lampes...), tandis que 31 % sont liés aux installations fixes ou mobiles (prises, multiprises...) et 3 % aux installations des parties communes. Et les victimes sont nombreuses: 40 personnes décèdent d'une électrocution et 3 000 personnes sont victimes d'électrification chaque année.



une anomalie dans un diagnostic électricité » s'étonne le Berjalien. Son plan d'action est clair.

## Maîtriser les dépenses

« Nous avons donc choisi de 1- faire faire si possible ce diagnostic avant que le locataire ne parte, et 2- de consulter au début de la mise en place de la mesure trois électriciens pour avoir leurs avis sur la manière la plus économique de résoudre les anomalies. Car il nous faut aussi maîtriser les dépenses » insiste Frédéric Bochard.

Jean Pillet partage cette préoccupation. Et le responsable gestion locative des agences Barnoud Immobilier précise chiffres à l'appui: « Il ne s'agit pas en effet de refaire un tableau électrique voire toute l'installation s'il suffit d'ajouter un interdifférentiel de 30 milliampères. Car une réfection totale se chiffre vite autour de 2 000 ou 3 000 €, soit au moins dix fois plus qu'un simple ajout d'interdifférentiel ». Et si le bailleur refuse d'engager les travaux indispensables ? « C'est simple, je ne le loue pas. On ne joue ni avec la sécurité de nos locataires ni avec notre responsabilité » répond sans hésiter Frédéric Bo-

chard. Le professionnel berjalien a déjà pris une fois cette décision depuis la mise en place du diagnostic en juillet dernier. Ses confrères Jean Pillet et Christophe Guitton en feraient autant. En revanche, tous trois semblent plus sereins lorsqu'on

évoque le diagnostic gaz. « Le gaz a toujours fait plus peur et a été finalement plus surveillé » résume Jean Pillet.

## Un diagnostic gaz plus facile à interpréter

Le diagnostic gaz, établi comme le diagnostic électricité à partir d'un modèle réglementé, vérifie en trois points de sécurité l'existence de: 1-l'état des appareils fixes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire ou mettant en œuvre un moteur thermique alimenté par le gaz; 2-l'état des tuyauteries fixes d'alimentation en gaz et leurs accessoires; et 3-l'aménagement des locaux où fonctionnent les appareils à gaz, permettant l'aération de ces locaux et l'évacuation des produits de

combustion. « Les défauts repérés sont souvent des manquements liés au gaz en cuisine, que cela soit un problème de conformité de robinet, de vanne de coupure ou une ventilation » précise Frédéric Bochard. Pareil constat amène bien sûr à engager des travaux. « Et c'est encore du travail supplémentaire pour nos agences, souligne Jean Pillet. Tous les diagnostics obligatoires

permettent bien sûr de mettre les locataires à l'abri des risques pour leur santé et leur sécurité. Mais la liste commence à être longue! » Pour tous les biens immobiliers loués quelle que soit l'année de construction de l'immeuble, ils sont en effet aujourd'hui au nombre de cinq obligatoires. Et à cela

s'ajoutent deux autres selon l'ancienneté du bien. « Pour nous professionnels, c'est finalement beaucoup d'annexes, complexes et difficiles à analyser par un locataire. Notre responsabilité était déjà engagée si nous ne détectons pas d'éventuels risques de sécurité. Ce n'est finalement qu'une protection juridique supplémentaire » conclut Christophe Guitton. ◀

<sup>(1)</sup> cf. Valeurs Immobilières n° 30, printemps 2016.

<sup>(2)</sup> cf. www.teletravail-geneve.com

<sup>(3)</sup> Étude publiée en octobre 2016.

## Audit électricité: 6 points de vérification

Établi à partir d'un modèle type réglementé, l'état de l'installation intérieure d'électricité vérifie:

▷ l'existence:

- 1- d'un appareil général de commande et de protection, et de son accessibilité. Cet appareil permet de couper facilement l'alimentation de toute installation électrique.
- 2- d'au moins un dispositif différentiel de sensibilité approprié aux conditions de mise à la terre, à l'origine de l'installation électrique. Ce dispositif détecte les fuites de courant qui circulent vers la terre et coupe automatiquement le courant.
- 3- d'un dispositif de protection contre la surintensité adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit. Objectif: éviter les échauffements anormaux du fait de surcharges ou de courts-circuits.
- 4- d'une liaison équipotentielle et d'une installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche. Dans ces locaux, la présence d'eau aggrave fortement le risque d'électrocution.
- ▷ l'absence:
- 5- de matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension. Il s'agit là d'éviter tout risque d'électrocution, voire d'électrocution.
- 6- de conducteurs non protégés mécaniquement. Les fils doivent être mis sous conduits, plinthes, moulures en matière isolante pour éviter leur dégradation.

*"Il est du devoir du bailleur, et par extension de la responsabilité des professionnels que nous sommes, de faire les modifications nécessaires. Et ce, avant l'entrée du locataire dans les lieux."*

**Christophe Guitton**

## L'ACTUALITÉ DES AGENCES CLUBIMMOALPES

### Un chef de projet process et qualité chez Jacob Boyer Torrollion

Installé à l'agence JBT de Saint-Egrève depuis fin août, Alexandre Bourdon, 31 ans (contre), a déjà engagé plusieurs dossiers transversaux. « Je travaille à la mise en place d'un cahier de process métier pour une harmonisation des pratiques sur les 13 agences que compte aujourd'hui le groupe en Isère et en Savoie » illustre le professionnel titulaire d'un BTS profession immobilière. La démarche devrait être également rapidement dupliquée en gestion de copropriété. Et Alexandre Bourdon s'occupe aussi de l'accessibilité de toutes les agences. État des lieux, demande de devis, choix des entreprises... Ce trentenaire, lui-même en fauteuil roulant, s'occupe de tout. Parti quelque peu déçu de sa première expérience en agence immobilière, Alexandre Bourdon retrouve avec enthousiasme le secteur après deux années et demie passées dans une société de vente de matériel paramédical comme assistant commercial. Il a d'ailleurs déjà d'autres sujets sous le coude!

### Immobilier du Lac (Annecy) et Sagi (Rumilly) fusionnent

Le rapprochement opéré dès 2016 entre la Société albanaise de gestion immobilière (Sagi) de Rumilly et le groupe 2A Immobilier de Gérard Col franchit une nouvelle étape. Toujours dirigeant de Sagi, Christophe Guitton préside désormais l'Immobilier du Lac (IDL), agence syndic du groupe annécien. Christophe Guitton en a pris la direction depuis le départ en juillet de son ancien responsable, Patrick Jacquet. Ce changement s'accompagne d'une fusion des deux structures et devrait donner naissance à une nouvelle enseigne 100 % syndic.



© Marjolin Mayra/Agence Witty

## L'ACTUALITÉ DES AGENCES CLUBIMMOALPES

### Une nouvelle gestionnaire de copropriété chez Immobilière du Lac (IDL)

Après six années de syndic à Besançon, Fabienne Auer, 50 ans, revient sur Annecy pour occuper un poste similaire à l'agence Immobilière du Lac, filiale de 2A Immobilier. « Le lac me manquait, la région aussi » avoue celle qui fut pendant 13 ans gestionnaire de parc immobilier sur Annecy, chez Maeva (groupe Pierre&Vacances) d'abord, puis chez MGM-CGH. Avec déjà la gestion d'une quarantaine de copropriétés neuves à son actif, la nouvelle recrue, en poste depuis le 1<sup>er</sup> septembre, renforce l'expertise d'Immobilière du Lac en ce domaine.



© Meaghan Major/Agence Witty



### Bouvet Cartier Immobilier renforce son pôle syndic

Tout juste âgée de 29 ans, Laura Rolland, titulaire d'un BTS Professions immobilières totalise déjà presque huit années d'expérience en agence immobilière. La Jurasienne a en effet été agent de location pendant quatre ans sur Nice avant d'intégrer une petite agence familiale de La Roche-sur-Foron comme gestionnaire de copropriété. Elle y sera restée presque trois ans avant de rejoindre, au même poste, Bouvet Cartier Immobilier à Ambilly, le 22 novembre dernier.

### Julia Hidalgo, nouvelle assistante copropriété de la Générale Immobilière

D'origine mexicaine et architecte de formation, Julia Hidalgo a toujours été attirée par la France. « J'ai vécu en Suisse quand j'étais enfant » glisse la nouvelle assistante copropriété de la Générale Immobilière. Après avoir exercé son métier d'architecte en maîtrise d'ouvrage au Mexique, la jeune femme est venue s'installer en France en 2011. Elle a notamment travaillé en station (à Tignes). Et en syndic déjà. « Ce qui me plaît dans cette activité, comme d'ailleurs en architecture, c'est la pluridisciplinarité du métier » explique la nouvelle recrue, totalement trilingue (espagnol, français, anglais). Elle a rejoint la Générale Immobilière le 23 octobre dernier.



© Meaghan Major/Agence Witty

DR



### Tina Huet, nouvelle associée de Barnoud Immobilier

Forte d'une expérience de 28 années dans l'immobilier, Tina Huet, 48 ans, vient d'intégrer comme associée l'équipe de direction de Barnoud Immobilier à Thonon-les-Bains. Précédemment responsable des fonctions comptables, administratives et financières d'un groupe immobilier, elle prend en charge une mission identique au sein de l'agence chablaisienne : « Je suis avant tout une femme de chiffres » assure-t-elle, heureuse de se lancer dans un « nouveau challenge », en soulignant que « Barnoud Immobilier est une structure à taille humaine qui me permettra d'être plus proche de mon équipe de cinq collaborateurs. »

### Barnoud Immobilier se réorganise à Thonon-les-Bains

La rentrée fut placée sous le signe des grands travaux chez Barnoud Immobilier ! « Jusqu'ici, l'accueil gestion de copropriété se faisait à l'étage. Désormais, nous n'avons plus qu'un seul accueil général. Au rez-de-chaussée. Et nous avons profité de ce réaménagement pour moderniser notre accueil » résume Sophie Duclos-Barnoud, responsable transaction de l'agence créée par son arrière-grand-père. Tous les murs ont été en effet repeints, une nouvelle moquette rase aux couleurs grise et rose de l'enseigne posée et de nouveaux bureaux vitrés créés. « Nous avons modernisé, redessiné et optimisé nos espaces de travail en redistribuant les volumes de l'agence par service » se félicite la professionnelle. Ainsi, désormais, l'espace commercial location et vente se situe au rez-de-chaussée et les espaces copropriété, comptabilité et gestion locative se juxtaposent à l'étage. Ces travaux sont également la conséquence du redéploiement des équipes qui accompagne le développement de l'enseigne avec notamment l'ouverture de l'agence de Douvaine. Une nouvelle associée, Tina Huet (lire ci-contre), a d'ailleurs intégré l'agence début octobre pour diriger le pôle comptable et administration.



### Opportunités d'emploi

Dans le cadre de leur développement, les agences ClubImmoAlpes recrutent en permanence de nouveaux(les) collaborateurs(trices).

En ce moment, elles recherchent notamment :

- un(e) chargé(e) de travaux (Annecy),
- un(e) négociateur(trice) transaction (Douvaine, Évian, Grenoble, Voiron, Rumilly),
- un(e) gestionnaire syndic (Grenoble),
- un(e) chargé(e) d'accueil location (bassin annécien),
- un(e) comptable à mi-temps (Grenoble).

Merci d'adresser votre candidature par mail à : [emploi@clubimmoalpes.com](mailto:emploi@clubimmoalpes.com)

# LES ANNONCES DE CLUBIMMOALPES ISÈRE



## À La Tronche, belle propriété bourgeoise de plus de 420 m<sup>2</sup>

Emplacement idéal pour cette belle propriété bourgeoise du XIX<sup>e</sup> siècle de 425 m<sup>2</sup> habitables sur un parc de 1,3 hectare. Elle offre au rez-de-chaussée les pièces de réception, une grande cuisine équipée, un bureau, une lingerie, un cellier. Ses deux étages distribuent huit chambres, trois salles de bain, quatre wc. Elle offre de nombreuses dépendances: maison de gardien et chapelle à rénover, serre.... Belle proposition assurément ! DPE : C. 980 000 €. Agence Delphine Teillaud, 04 76 87 18 91.

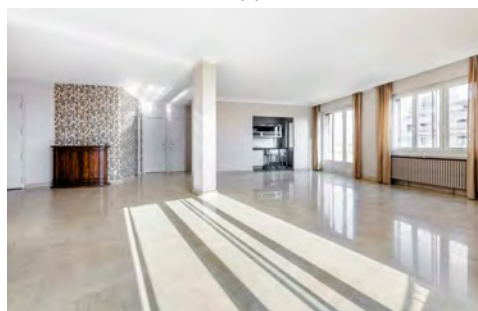


## Aux Abrets, belle maison à ossature bois

Cette belle maison ossature bois de 200 m<sup>2</sup> habitable, exposée plein sud, offre une piscine sur un terrain de 2 100 m<sup>2</sup> clos et arboré. Idéale pour une grande famille, elle propose une vaste pièce de vie avec cuisine ouverte sur le séjour, une buanderie, cinq chambres, un bureau, un espace salle de jeux, deux salles de bains et deux WC. Cave en sous-sol, garage et abri voiture. À découvrir absolument. 280 000 €. Régie Bochard, 06 77 20 66 09.

Pour toutes ces annonces, honoraires à la charge du vendeur.

## Grenoble Grand appartement rénové



Exclusivité. Très bel appart de 203 m<sup>2</sup> rénové avec goût. Beau volume pour la pièce de vie de 80 m<sup>2</sup>, 5 chbres, 2 sde, cuisine équip, 2 caves. Lumineux avec vue massifs, ouvrant sur 4 balcons, doubles fenêtres, clim. Bien rare à proximité de toutes les commodités ! Ch./an: 4876 €. 35 lots. DPE: C. 670 000 €. Agence Delphine Teillaud, 04 76 87 18 91.

## La Tronche Dernier étage dans du neuf



Exclusivité. La Tronche, dans une résidence labellisée RT 2012, dernier étage, T4, 153 m<sup>2</sup> habitables. Terrasse, exposition sud/ouest, chauffage individuel gaz, et une possibilité de garage double. Disponible fin 2018. Frais de notaire réduits. 16 lots dans la copropriété. Charges: env 200€/mois. DPE: neuf. 655 000 €. Agence Delphine Teillaud, 04 76 87 18 91.

## L'Isle d'Abeau Dans résidence de standing



À proximité du centre village et gare SNCF, dans résidence de standing, très beau F3 de 61,10 m<sup>2</sup> exposé plein sud avec vue dégagée au 2<sup>e</sup> étage avec ascenseur, composé d'une entrée, cuisine équipée, séjour ouvert sur la terrasse, espace nuit avec 2 chambres + placards, salle d'eau, wc séparé, buanderie/cellier. Garage en sous-sol sécurisé. Ch/mois: 79 €. 150 000 €. Régie Bochard, 06 43 64 51 72.

## Le Pont-de-Beauvoisin Local commercial



Au cœur du village av. parking libre et gratuit, local commercial avec façade vitrée loué 6 000 €/an. Env. 52 m<sup>2</sup> de surface comm. + arrière cuis., sanit., gde cave de 60 m<sup>3</sup> Possibilité de réaménager une mezzanine. Électricité et toiture rénovées. Excellente rentabilité nette à 8,09 %. Faibles ch.: 287 €/an. Copro. de 3 lots. 75 000 €. Régie Bochard: 06 43 64 51 72.

# LES ANNONCES DE CLUBIMMOALPES ISÈRE/SAVOIE



## Près de l'aéroport de Grenoble, vaste propriété très agréable à vivre

**Exclusivité.** Dans un village avec commodités, très belle et spacieuse villa de 2002, située entre Grenoble et Lyon, à 15mn de l'aéroport. Cette maison (possibilité de 2 logements) d'environ 255 m<sup>2</sup> habitables offre des prestations de qualité. Elle se compose d'une grande entrée réunissant les 2 corps habitables : 2 cuisines, 2 salle de bains, 2 salles d'eau, 5 chambres (possibilité 6) dont 4 au rez-de-chaussée, 2 celliers, salle à manger, séjour, bibliothèque. Isolation et peinture écologique, pompe à chaleur au sol par géothermie, piscine chauffée avec pool house, four à pain, double garage, portail auto, panneaux solaires... Propriété nichée dans un cocon végétal de 3 200 m<sup>2</sup> parfaitement entretenu. 650 000 €. Jacob Boyer Torrollion, 06 30 63 18 06 et 04 74 20 82 49.



## À Jacob-Bellecombette, près de l'université de Savoie

**Exclusivité.** Dans la Résidence des Alpes, proche Université de Savoie, cet appartement de type 2 de 62 m<sup>2</sup> situé en rez-de-chaussée avec un balcon donnant sur un parc, dispose d'une cuisine indépendante aménagée et une cave. Il est vendu loué 530 € HC. Copropriété de 43 lots principaux, charges annuelles de 1 820 €. 115 000 €. Générale Immobilière, 04 79 96 06 66.

## Claix Village Vaste propriété de charme



Magnif. propriété de charme construite au début de siècle environnée d'un parc de 1400 m<sup>2</sup> avec vue sur les massifs. Sur 3 niveaux un sous-sol, elle offre 10 pièces plus cuis. (300 m<sup>2</sup> hab. environ) : salon, une sàm, avec cheminées, bureau, 7 chambres, 3 salle-de-bains et wc. Grand ss-sol, avec buand. et cave. Proche commerces, écoles et transports. Travaux de rénovation à prévoir 760 000 €. **Jacob Boyer Torrollion, 06 74 79 21 97.**

## Coublevie Belle maison contemporaine



**Exclusivité.** Au calme, sur les hauteurs, dans lotiss. sécurisé, villa contemp. de 2009 de 170 m<sup>2</sup> : pièce à vivre de 58 m<sup>2</sup>, cuisine, haut de gamme, sàm et salon. Au rdc : suite parent. avec dressing, sdb (baignoire et dche ital.) et chbr. Au 1<sup>er</sup> étage, palier (coin bureau), 2 ch. et sdb. Au ss-sol gpe pour 2 voit., buand, wc et local. Jardin de 1000 m<sup>2</sup> avec terrasse, piscine 9x4 m. Equip. intér. de qualité. 559 000 €. **Jacob Boyer Torrollion, 04 76 05 51 83.**

## Saint-Sulpice

### Grand terrain et piscine



Maison récente de 150 m<sup>2</sup> très ensoleillée et disposant d'un beau terrain de 1 500 m<sup>2</sup> avec piscine. Cuisine aménagée ouverte sur pièce de vie, quatre chambres, deux salles de bains. Garage. Caves et nombreuses dépendances. Studio indépendant pouvant être loué. 525 000 €. **Générale Immobilière, 04 79 96 06 66.**

## Chambéry En étage élevé



À proximité du centre-ville, dans la résidence Les Charmettes, en étage élevé, appartement de type 4 de 84 m<sup>2</sup> avec vaste séjour ouvert sur balcon avec vue dégagée exposé sud, cuisine indépendante équipée, 3 chambres, salle d'eau, 2 WC. Cave et garage, copro. de 94 lots, charges/an 2 058 €. 210 000 €. **Générale Immobilière, 04 79 96 06 66.**

Pour toutes ces annonces, honoraires à la charge du vendeur.

# LES ANNONCES DE CLUBIMMOALPES SAVOIE



## À Aix-les-Bains, maison récente aux prestations de qualité

À 5 minutes du centre, dans le secteur Bois Vidal, belle maison récente aux prestations soignées sur terrain plat de 877 m<sup>2</sup>, au rez-de-jardin, cuisine équipée ouverte sur séjour cheminée, suite parentale, cellier et garage ; à l'étage, vaste mezzanine, 2/3 chambres, et baignoire. DPE C. 570 000 €. 2A Immobilier Aix-les-Bains, 04 79 35 73 30.

# LES ANNONCES DE CLUBIMMOALPES HAUTE-SAVOIE



## À Annecy, grande maison, rare à la vente

Maison de ville des années 1900 composée d'un vaste espace de vie avec cuisine ouverte et terrasse, cinq chambres et deux salles de bains. Nombreux rangements et un bureau permettant l'exercice d'une profession libérale. Sous-sol complet et deux garages. DPE : D. 840 000 €. 2A Immobilier Annecy, 04 50 45 12 66.

## Aix-les-Bains Agréable deux-pièces



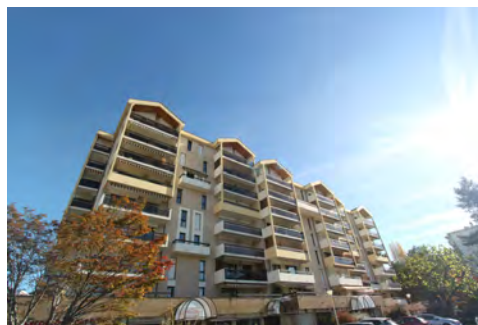
Dans la résidence Le Windsor, proche Notre Dame, dans petit immeuble ancien rénové, coquet deux-pièces avec balcon, cuisine équipée ouverte sur séjour, chambre avec placard, salle d'eau aménagée, volets motorisés, excellent état. DPE : F. Nb de lots : 24. Ch./an : 687 €. 133 000 €. 2A Immobilier Aix-les-Bains, 04 79 35 73 30.

## Grésy-sur-Aix Beau panorama



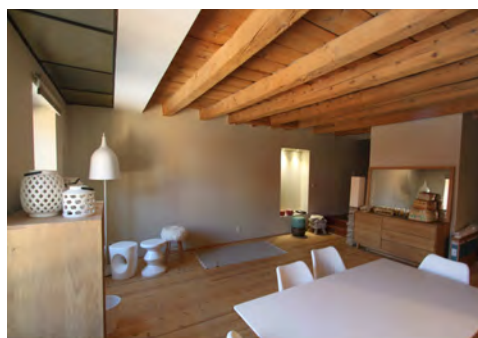
Sur les hauteurs, profitant d'un beau panorama lac et montagnes, maison de cinq pièces sur sous-sol complet dont deux garages, vastes terrasses sud et ouest, quatre chambres, 1 200 m<sup>2</sup> de terrain, chauffage central au gaz, secteur calme. DPE : C. 434 000 €. 2A Immobilier Aix-les-Bains, 04 79 35 73 30.

## Annecy Proche lac et Galeries Lafayette



Dans une résidence de bon standing, cet appartement de 3 pièces rénové récemment avec cuisine équipée et salon ouvert sur une vaste terrasse plein sud. 2 chambres et une salle de bain. Parking sécurisé. Ch./an : 1 000 €. Lots : 72. DPE : D. 336 000 €. 2A Immobilier Annecy : 04 50 27 97 92.

## Annecy Le charme des vieux quartiers



Idéal pour les amoureux de l'ancien, ce bel appartement de 4 pièces en dernier étage a été entièrement rénové et est très bien décoré. Triplex offrant une cuisine équipée, un salon, trois chambres et deux pièces d'eau. Ch./an : 1 393 €. Lots : 10. DPE : E. 450 000 €. 2A Immobilier Annecy : 04 50 45 12 66.

# LES ANNONCES DE CLUBIMMOALPES HAUTE-SAVOIE



## À Esery, vaste villac de style contemporain

Exclusivité. Dans un quartier résidentiel, cette belle villa de style contemporain de 200 m<sup>2</sup> habitables offre au rdc une vaste entrée desservant un grand salon, une cuisine équipée avec salle à manger, 1 WC visiteur avec lave-mains, une suite parentale avec dressing, 1 grande salle de douche neuve avec wc privatif. 1<sup>er</sup> demi niveau : 1 chambre avec placards. Étage : 2 grandes chambres, 1 salle de bain, 1 WC et une mezzanine. Le sous-sol accueille : garage, cave à vins, cellier, buanderie, chaufferie. Le tout sur une parcelle de terrain de 2200 m<sup>2</sup> clos, arboré et constructible. Charges annuelles : N. DPE : en cours. 769 000 €. Bouvet Cartier Immobilier, 04 50 74 54 54.



## À Évian, superbe appartement neuf face au lac

Dans un programme neuf sur trois niveaux plus combles à l'architecture moderne, ce cinq pièces de 134 m<sup>2</sup> offre plus de 100 m<sup>2</sup> de terrasse et balcons et une magnifique vue lac. Cave, 2 garages en sous-sol et 2 places parkings privatives extérieu. Copropriété de 37 lots principaux. Label BBC. Livraison immédiate. Charges annuelles chauffage et eau inclus de 5 084 €. Classe Energie : B. 770 000 €. Agence Barnoud, 04 50 75 12 58.

## Annemasse Idéal premier achat



Proche transport et centre ville dans résid. de 2013 close et sécurisée, au 2<sup>e</sup> et avant-dernier ét. très beau T3 aux prest. haut de gamme. Cuis. US équipée, vaste pièce de vie ouvrant sur un balcon terrasse exposé sud/sud-est d'envir. 13 m<sup>2</sup> sans vis-à-vis. Normes BBC, idéal jeune couple ou 1<sup>er</sup> achat. Garage en s-sol sécurisé. Nbre de lots : 121 Ch./an : 1 458,01 €. DPE : B. 284 000 €. **Bouvet Cartier Immobilier, 04 50 74 54 54.**

## Annemasse Proche de la gare



Secteur gare dans résidence récente, joli T3 en étage avec terrasse comprenant cuisine équipée ouverte sur séjour, 2 ch., rangements salle de bains et wc séparés. Stationnement en sous-sol sécurisé. Nbre lots: 173. Cha./an : 850 €. DPE : D. 167 000 €. **Bouvet Cartier Immobilier, 04 50 74 54 54.**

## Lugrin

### Maison de village avec vue sur le lac



Dans un hameau proche d'Évian et de la Suisse, grde maison de village de 140 m<sup>2</sup> mitoy. sur terrain plat de 549 m<sup>2</sup> plein ouest et vue lac. 4 niveaux avec s-sol : garage, caves, grange. Rez surélevé avec entrée, séjour avec chem., grde cuisine, sde avec WC. Étage : 2 grdes ch. (19 m<sup>2</sup> et 17 m<sup>2</sup>) pièce d'appoint, sdb avec WC. Combles à amén. Honoraires 6% TTC inclus à la charge acquéreur. 275 600 €. **Agence Barnoud, 04 50 75 12 58.**

## Thonon-les-Bains

### Dans une résidence de standing



Dans une résidence de standing, vaste et lumineux F3 de plus de 93 m<sup>2</sup> en bon état. Balcons-terrasses. Très bonnes prestations. Cave et parking. Menuiseries extérieures rénovées. Charges annuelles de 2 747 €. DPE : D. Copro. de 60 lots. 270 000 €. **Agence Barnoud, 04 50 71 11 61.**

Pour toutes ces annonces, honoraires à la charge du vendeur.

# LES ANNONCES DE CLUBIMMOALPES HAUTE-SAVOIE



## À Marcellaz-Albanais, appartements neufs basse consommation

Dans une résidence neuve de standing à deux pas des commodités, découvrez ces appartements du T2 au T4 avec jardin, cave et garage. Prestations de qualité, au calme et sans vis-à-vis. Ces appartements ont obtenu pour leur performance énergétique le label Effinergie +. À partir de 167 500 € Sagi, tél. : 04 50 64 56 21.

## Rumilly Agréable maison de ville



Maison de ville de 100 m<sup>2</sup> entièrement rénovée avec goût. Cuisine équipée, 3 chambres, 1 bureau, sous-sol total. Idéalement située au calme et proche toutes commodités. 215 000 €. Sagi, 04 50 64 56 21.

## Rumilly Appartement cosy



Charmant T2 bis de 53 m<sup>2</sup> habitables, cuisine équipée ouverte sur séjour avec balcon. Une grande chambre avec rangements. Parking en annexe. Lots : 26. Ch/an : 240 €. DPE : NC. 139 900 €. Sagi, 04 50 64 56 21.

# LES PROGRAMMES NEUFS DE CLUBIMMOALPES

**LARRINGES**

**Les Gavotines**

Une résidence d'exception à quelques minutes d'Évian • Renseignements : 04 50 75 12 58

**VALLIÈRES**

*Le Village des Muses*

Villas T4 en duplex avec garage • Réalisation SOGIMM  
Renseignements : SAGI-2A Immobilier, 04 50 64 56 21  
www.2a-immo.fr

**ANNECY**

*Villa Farnese*

Une réalisation SIM Promotion  
Renseignements : 2A Immobilier, 04 50 45 12 66, www.2a-immo.fr

**CHALLES-LES-EAUX**

Vos bureaux au cœur de la zone d'activité de Médipôle

**Business CORNER**

**PLATEAUX À LOUER**

DE 100M<sup>2</sup> A 400M<sup>2</sup>  
Des locaux modernes, lumineux et confortables, prêts à vous accueillir.

CHALLES-LES-EAUX (FACE MÉDIPÔLE)

**GRENOBLE CENTRE**

**Green Loft**

Renseignements : Novalim 04 76 86 11 11

**Belrive**

**LA RAVOIRE**  
Calme et Proximité

T3 à partir de 185 000 €

25 RUE JEAN PIERRE VEYRAT - 73000 CHAMBERY  
www.generaleimmobiliere73.com • 04 79 96 05 41

**MEGÈVE**

*Le Pradolys*

**Habiter et investir à 5 mn de MEGÈVE**

RENSEIGNEMENTS  
Novalim 04 76 86 11 11 - 2A Immobilier 04 50 27 97 07

**BONNE**

**Le Corvallis**

**NOUVEAU!**

Proche des commodités et écoles, découvrez ce programme de 30 appartements lumineux du T2 au T4 avec terrasses et garage dans une résidence de standing avec parc verdoyant.  
Renseignements : Bouvet Cartier Immobilier, tél. : 04 50 74 54 54.

# ClubImmoAlpes

Un club très professionnel  
à votre service, neuf partenaires  
à votre écoute pour vous conseiller  
dans la gestion de votre patrimoine



© Meaghan Major Agence WMY



**ClubImmoAlpes** rassemble neuf agences immobilières indépendantes du Sillon Alpin, implantées sur 24 sites. Dirigées par des professionnels reconnus, actives depuis de très nombreuses années sur un territoire qu'elles connaissent bien, ces agences sont toutes membres de la Fnaim et disposent d'une garantie financière cumulée de 40 M€. Leurs équipes, fortes de plus de 200 collaborateurs, disposent d'outils performants. Que ce soit pour l'estimation ou la vente de votre bien (plus de 1 000 transactions par an), son administration (35 000 lots en gestion) ou encore pour un investissement immobilier, chaque agence du ClubImmoAlpes est en mesure de vous proposer la solution la mieux adaptée à votre gestion patrimoniale.

