

## La maison du futur se dessine au présent autour d'Ajaccio



Rien de tel qu'un concours d'architecture pour stimuler la réflexion sur l'habitat de demain. La communauté d'agglomération du pays ajaccien a pris l'initiative. **PAGES II ET III**

### CONSTRUCTION



**Le bois fait pousser les vocations** P IV

### RÈGLEMENTATION



**On ne rigole plus avec l'isolation** P V

### TRANSACTION



**Le viager n'a pas pris une ride** P VI

**PORTICCIO CENTRE**  
Programme neuf BBC



**Prestations**

haut de gamme



**à partir de 196 000 €**

Appartements neufs T2, T3, T4 avec vue mer  
Grandes terrasses / Climatisation / Ascenseur / Garage



SECIC Immobilier  
34, cours Napoléon  
20000 AJACCIO  
Tél 04 95 51 00 02  
Gsm : 06 17 64 03 86



[www.secic.fr](http://www.secic.fr)

SECIC Rive Sud  
Route de Porticcio  
20166 PORTICCIO  
Tél 04 95 25 14 45  
Gsm : 06 18 19 79 81

# Un concours d'idées pour mieux inventer la maison de demain

La communauté d'agglomération du pays ajaccien s'est employée à alimenter le débat sur la nécessaire évolution de l'habitat. Par le biais d'un concours d'architecte qui a donné lieu à une passionnante expo

**A**u départ, il y a un constat. Qui, sans être véritablement nouveau, méritait que l'on s'y penche sérieusement. Aujourd'hui, pour celles et ceux qui souhaitent construire leur maison individuelle, le modèle dominant reste celui de la maison implantée au milieu d'une grande parcelle, présentant un style qui pastiche souvent l'architecture dite « provençale ».

Un cadre très stéréotypé dont il est pourtant possible de sortir, et de façon parfois très originale. L'exposition intitulée « Dumane in Casa », qui s'est déroulée du 14 au 27 mars au Lazaret Olandini - musée Marc-Petit, à Ajaccio, en a apporté la preuve flagrante. Magistrale, même. Au fil de 40 projets d'architectes que la communauté d'agglomération du pays ajaccien (Capa) a souhaité valoriser auprès du grand public, dans la foulée du concours qu'elle a organisé pour penser la maison de demain. Une démarche volontariste, très rare de la part d'une collectivité, qui visait à ouvrir et enrichir le débat.

À travers ce concours - lui-même baptisé « Dumane in Casa » - la Capa a voulu favori-



**Au terme du concours « Dumane in Casa » lancé en septembre dernier, quatre équipes d'architectes ont été primées par le jury composé d'élus de la communauté d'agglomération du pays ajaccien et de professionnels.** (Photos DR)

ser une réflexion autour d'une architecture adaptée au territoire. Et ce, dans le droit fil de son propre Programme local de l'habitat (PLH), qui répond à divers axes forts. De l'action foncière, nécessaire pour développer l'offre de logement, jusqu'à la question de la régulation des prix, en passant par la valorisation du patrimoine

ancien ou en encore l'amélioration de la qualité patrimoniale de la production neuve...

## 84 projets alternatifs

Et pour prouver qu'une maison peut être aujourd'hui encore intégrée à son environnement et adaptée aux besoins et usages actuels, quel meilleur

champ de réflexion qu'un concours d'idées ?

Ouvert en septembre dernier aux architectes professionnels et étudiants, ce concours a généré un véritable enthousiasme. Pas moins de 84 projets ont en effet été réceptionnés et analysés, tous composés d'une planche graphique et de notices explicatives, détaillant notamment le coût estimatif de la construction. Avec, à la clé, un véritable engouement local, puisque 1/5<sup>e</sup> des projets présentés provenaient d'équipes régionales. À quoi s'ajoute un attrait réel du côté des jeunes : 1/10<sup>e</sup> de ces mêmes projets étant en effet issus d'équipes dont le mandataire était étudiant en architecture.

L'un des points forts du concours « Dumane in Casa » reposait sur sa nature pédagogique. Pour cela, l'ancrage au territoire ajaccien était primordial. Un terrain (en pente, pour compliquer un peu les choses) a donc été sélectionné sur la commune de Cuttoli-Cortic-

chiato, accompagné d'un règlement d'urbanisme, pour servir de support de travail et de réflexion commun aux équipes concurrentes, et surtout, un budget. Les propositions devaient ainsi être économiquement accessibles à un ménage en primo-accession, disposant d'un budget moyen de 150 000 € HT, hors foncier, pour une première acquisition en maison neuve et individuellement de 100 à 110 m<sup>2</sup>.

## Standards de demain ?

Les projets devaient également porter sur au moins deux des cibles suivantes : comment construire aujourd'hui en se réappropriant les façons de faire vernaculaires (c'est-à-dire utilisant des matériaux disponibles sur place à travers une mise en œuvre de techniques traditionnelles) ? Comment construire en choisissant des matériaux dont l'impact sera le plus faible possible ? Com-

ment construire avec des contraintes de plus en plus fortes ? Comment construire en prenant un soin particulier à traiter les liaisons entre la maison et son environnement immédiat ? Et enfin, quelle construction pour prendre en compte l'évolution des modes de vie ? Bref, des contraintes multiples et variées qui n'étaient pas faites pour faciliter le travail des architectes. Pourtant, parmi les 84 projets présentés, il ne fut pas évident pour le jury composé d'élus communautaires et de professionnels de départager les candidats. Quatre équipes ont néanmoins su se démarquer. Réinterprétation de la tradition, approche bioclimatique, modularité du logement ou conceptuels à souhait, ces « objets » d'architecture, qui peuvent surprendre au premier abord, ne sont peut-être pas si éloignés des standards de demain. À vous de juger... et peut-être de construire l'un d'eux.

SÉBASTIEN PISANI



**Les participants du concours ont planché sur la base d'un terrain existant, situé sur la commune de Cuttoli-Corticchiato.**

**FONCIA**  
Votre référence habitat

**EXCEPTIONNEL**  
SOLENZARA

— LOTISSEMENT —  
**A MUVRA D'ORU 2**

**VENTE de 33 LOTS Viabilisés**  
de 1 100 à 3 520 m<sup>2</sup>

**FONCIA**  
Votre référence habitat  
04 95 10 05 44

**A partir de 134 000 €**



### La tradition revisitée

**Présentation :** « Un bloc de pierre brûlante épouse la pente, dialogue avec le reste du village et domine le paysage. Son attitude de sage retranscrit les grandes lignes traditionnelles, mais étonne par sa réinterprétation du mur en pierre locale. Derrière l'épaisse paroi de gabions, les espaces libres jonglent d'un demi-niveau à l'autre et s'ouvrent sur le patio central, *u fucone*, inondé de lumière. Ce lieu de partage place la convivialité au cœur de la maison et du mode de vie, tout en conservant l'intimité et l'indépendance de chacun. »

**L'avis du jury :** le projet imaginé par les architectes Marie Fade et Alice Pamela-Gros, baptisé « U Fucone », recompose avec les codes du vernaculaire (les matériaux, les références...), et répond d'une façon inattendue et moderne à la question posée, en ouvrant de nouvelles perspectives... Le jury qui a apprécié ce projet, a également été sensible à la démarche de confrontation du volume de la construction avec celui du village.  
**Montant estimatif :** 157 093 € HT pour 110 m<sup>2</sup> environ, soit 1 428/m<sup>2</sup>.



### Le bioclimatique au zénith

**Présentation :** La forte amplitude thermique et l'inépuisable ressource solaire propres à la Corse ont poussé les architectes à imaginer le fonctionnement de la maison avec des systèmes de régulation qui seraient à la fois des espaces intermédiaires avec l'extérieur. S'inscrire de façon perpendiculaire à la pente permet de bénéficier facilement de l'inertie naturelle du sol et d'orienter plein sud une serre solaire (qui sert de loggia au séjour et a pour objectif de capter les calories du soleil et de préchauffer l'air entrant dans la maison). Une attention particulière a été prêtée à l'utilisation et la réinterprétation des persiennes en bois pour se protéger du soleil lors des heures chaudes, ventiler et tamiser une fois la nuit venue...

**L'avis du jury :** le projet imaginé par les architectes Gaëlle Lochet, Charline Perriniaux, Blandine Legros et Guillaume Henry, est apparu comme exemplaire et pertinent en terme bioclimatique. L'architecture fait par ailleurs apparaître quelques détails bien pensés, qui ont remporté l'adhésion du jury. Ainsi, par exemple, deux solutions liées aux énergies renouvelables sont proposées pour les postes de consommation très importants que sont le chauffage et l'eau chaude : un poêle de masse (foyer fermé) en briques de terre crue assurera le chauffage et un chauffe-eau solaire permettra d'économiser 60 % d'énergie.  
**Montant estimatif :** 143 570 € HT pour une surface de 110 m<sup>2</sup> soit 1 305/m<sup>2</sup>.

## Les primo-accédants ont aussi le droit de rêver...

### Au cœur du concept

**Présentation :** Voilà un projet qui s'est fait fort de ne rien oublier. Forts d'une approche climatique poussée, les architectes se sont éloignés d'une formalisation compacte pour favoriser une construction qui se déploie et se déforme au maximum pour maximiser les apports solaires. Au passage, l'habitat individuel n'est plus ici abordé comme une entité unique figée, mais comme une enveloppe au sein de laquelle on peut envisager différents usages au fil du temps. Autre élément fort : l'architecture vernaculaire locale et une démarche écologique de performance énergétique ont conduit les candidats à s'intéresser à la pierre massive (la mise en œuvre de ce matériau



noble permettant notamment de réduire les intervenants sur le chantier puisque les murs ne nécessitent pas d'intervention de second œuvre).  
**L'avis du jury :** le projet des architectes Floriane Perret et Mickael Bizouart est parvenu à

séduire le jury par la sublimation du rapport entre architecture et nature : il y parvient à travers une dextérité architecturale courageuse et qui ne manque pas d'interpeller, envisageant la valorisation du site dans une soumission aux caractéristiques de

la parcelle. Il est apparu que ce projet est à la fois réaliste et emblématique d'un travail d'architecture complet, ayant abordé plusieurs des thèmes proposés.  
**Montant estimatif :** 164 000 € HT pour 150 m<sup>2</sup> soit 1 093/m<sup>2</sup>.



### Vive la modularité

**Présentation :** Ce projet explore les représentations de la maison corse. Modeste et chaleureux, un bâti enraciné dans son territoire, un dialogue de matériaux naturels, de pierre et d'essences locales... La réflexion a porté sur l'idée d'un habitat évolutif.  
**L'avis du jury :** le projet présenté par Philippe Jolivet, Roberto De Una, Antoine Ragonneau et Michel Hardoin développe une approche singulière sur l'ensemble des coûts (de construction, d'exploitation et de maintenance). L'adaptation délicate au sol du projet et la finesse de l'approche, notamment sur la modu-

larité, ont convaincu le jury. En effet, la construction, de façon à s'adapter au mieux aux moyens et à l'évolution des besoins des acquéreurs, peut s'échelonner en deux étapes. La première phase, construite en partie haute (niveau de référence accessible aux personnes à mobilité réduite), offre un espace habitable de 50,12 m<sup>2</sup>, un garage de 15 m<sup>2</sup> et une terrasse de 12 m<sup>2</sup>, pour un prix de construction réduit de moitié et la possibilité future d'un agrandissement anticipé.  
**Montant estimatif :** 149 500 € HT maximum pour 115 m<sup>2</sup> soit 1 100 à 1 300/m<sup>2</sup>.

**agence du golfe**  
Nombres programmes neufs en cours de vente et de réalisation sur le Grand Ajaccio. Tous les renseignements, prix et plans disponibles sur notre site [www.programme-immobilier-neuf.com](http://www.programme-immobilier-neuf.com) et tous nos biens sur [www.agence-du-golfe.com](http://www.agence-du-golfe.com)

**Afa**  
Villa F4 + F2 180m<sup>2</sup> env, grande terrasse spacieuse + 2 garages, terrain clos arboré avec piscine et barbecue. Propriété en TBE, calme sans vis-à-vis. DPE C, 525 000€  
**Route des Sanguinaires**  
Appartement de 146m<sup>2</sup> + terrasse, type F4 très spacieux + parking numéroté, très belle vue mer. DPE C, 485 000€

**Parc Berthaut**  
Duplex en dernier étage de 123m<sup>2</sup> + 30m<sup>2</sup> de terrasse offrant une vue splendide sur le golfe. Immeuble neuf, grand standing, 5m du centre ville avec nombreuses commodités à 2m. DPE D, 595 000€

**Afa**  
Centre, commodités accessibles à pied, petit programme de F2 et F3 spacieux avec terrasses et jardins, en cours de construction, prestations soignées. A VISITER !! A partir de 180 000€

Contacts : Ortoli Antoine 06 77 33 08 06  
UCCELLI Clémentine 06 88 38 16 33 - TORRE Vanessa 06 70 27 81 74

**Résidence St-Antoine BORGIO**

**TRAVAUX EN COURS**

**T3**  
Plus que 2 F2 disponibles

COMMERCIALISATION & RENSEIGNEMENTS  
**AZUR IMMOBILIER - 04 95 58 32 52**  
[www.cabinet-sismondini.com](http://www.cabinet-sismondini.com)

**FURIANI**

à 10 mn du centre ville de Bastia  
16 appartements dans un petit immeuble R+2 du T1 au T3 avec parkings, terrasses, jardinets privatifs, garages.

A partir de 80 000,00 €

**Résidence "Mercurio"**

Réservations  
**SARL CABINET ST NICOLAS**  
04.95.32.09.99  
[www.csnimmo.com](http://www.csnimmo.com)



# Villa di legnu : la construction en bois massif frappe à votre porte

Depuis quelques mois seulement, la société basée à Porto distribue en exclusivité la marque finlandaise Honka, leader mondial de l'habitat en bois de standing, créateur de plus de 80 000 maisons depuis 1958

**C**haleureux, robuste, léger, isolant... » Esteban Bugna Pagnini ne trouve que des qualités au bois Honka. Et pour cause : depuis le mois d'août, il distribue en exclusivité sur la Corse cette marque finlandaise spécialisée dans la construction de maisons de standing en pin sylvestre massif (à ne surtout pas confondre avec la « simple » ossature bois).

Leader mondial dans son domaine, cette entreprise familiale présente dans cinquante pays a déjà créé plus de 80 000 habitations à travers le monde depuis 1958. Véritable référence du secteur, elle ne choisit pas ses ambassadeurs au hasard. Le fondateur de la société Villa di legnu, basée à Porto, a d'ailleurs été sélectionné parmi plusieurs candidats pour représenter la marque sur l'île.

## Liberté architecturale

« Je suis ingénieur de formation et je pense que cette compétence a été un atout, note-t-il. Durant dix ans, j'ai été chef de projet véhicule chez PSA Peugeot Citroën à Paris et dans l'est de la France, mais j'ai eu envie de renouer avec mes attaches familiales. J'ai toujours aimé l'habitat en bois et la qualité de vie qu'apporte ce matériau naturel. Il était



Esteban Bugna Pagnini est le distributeur exclusif en Corse de la marque finlandaise Honka, spécialisée dans la construction de maisons de standing en pin sylvestre massif. (Photo Michel Luccioni)

donc évident pour moi de me tourner vers cette activité. » Un défi de taille pour le chef d'entreprise, conscient des difficultés qui l'attendent. « Il est certain que la filière bois n'est pas développée comme elle devrait l'être en Corse, mais j'ai à cœur d'œuvrer en ce sens, explique-t-il. L'offre que je propose est typée et correspond à un marché de milieu et haut de gamme, plus ou moins de niche. Beaucoup de personnes se posent des questions, mais n'osent pas forcément franchir le pas. D'autant que certaines communes n'autorisent pas la construction en bois. Cela dit, je suis convaincu que c'est le matériau de l'avenir, notamment en raison de l'instauration de la réglementation thermique 2012. »

Spécialement conçues par un bureau d'étude pour répondre à cette nouvelle norme, les maisons Honka Corse de Villa di legnu représentent en ce sens la dernière génération des maisons en bois massif. Une qualité unique en son genre, grâce à laquelle Esteban Bugna Pagnini compte bien convaincre de nombreux clients à travers l'île, des particuliers, mais aussi des entreprises et des collectivités. « Le matériau de base, naturellement de classe 3, est imputrescible et traité biologiquement sur place, précise-t-il. Les madriers

lamellés-collés, d'une épaisseur de 128 à 270 millimètres, sont assemblés selon la technique de l'empilement croisé. Une isolation extérieure de 145 millimètres, en fibre de bois, y est ajoutée. » Une méthode de construction qui garantit densité et solidité dans le temps, mais qui offre aussi une grande liberté architecturale. « Tout est fait sur mesure pour répondre à la demande du client, souligne le chef d'entreprise. Tout est possible au niveau de la finition extérieure, du bardage en bois au crépi, en passant par l'habillage en pierre ou en verre, par exemple. La technicité du produit permet par ailleurs de

faire des portées très importantes et donc de réaliser des pièces très ouvertes. » Du plus classique au plus moderne, tous les styles sont donc autorisés, pour un projet pris en charge de A à Z par la société. « Nous proposons une prestation clef en main, de la livraison des matériaux au montage, réalisé par une équipe formée, sans oublier le suivi post-chantier. » Une triple garantie décennale est à cet égard assurée et des pré-études gratuites peuvent être réalisées. Les tarifs varient quant à eux de 1 500 à 2 500 euros le mètre carré et il faut compter environ cinq mois

pour la construction d'une maison de 150 mètres carrés. Pour l'heure, un premier client s'est déjà laissé convaincre à Porto-Vecchio, les travaux devant débiter d'ici la fin du mois. Présent ce week-end au salon Immobilière d'Ajaccio, Esteban Bugna Pagnini espère bien en attirer beaucoup d'autres en présentant la marque Honka Corse, mais aussi sa gamme Corse Cottage, pour les habitations légères de loisir. Tant il est vrai que le bois peut s'adapter à tous les besoins.

**LAURE FILIPPI-LEONETTI**  
Villa di legnu - Honka Corse, route d'Évisa, à Porto.  
Tél. 04.95.22.45.14, ou 06.87.22.98.08.  
villadilegnu@gmail.com

## UNE RÉSIDENCE TOUT EN ÉLÉGANCE ET EN RAFFINEMENT

Le Clos Saphir

Jusqu'à **54 000 €** D'ÉCONOMIE D'IMPÔT

INVESTISSEZ en LOI DUFLLOT 2013

Habitez votre T2 pour **482 €/MOIS**

**OU**

HABITEZ AVEC le PTZ +

**LABEL BBC**  
BÂTIMENT BASSE CONSOMMATION

**Lucciana**

**PREPAREZ VOTRE AVENIR**

Mensualité de prêt 680 €  
Revenu locatif mensuel 480 €  
Déduction d'impôt 200 €

**0 €/mois**

**Du studio au T4**

**EXEMPLE POUR VOTRE T2**

Montant du PTZ (Prêt à Taux Zéro) 30 420 €  
Montant du prêt complémentaire 86 580 €  
Votre mensualité 482 €

Prêt sur 30 ans hors assurances, frais d'acquisition & de garantie de prêt.  
Calcul pour un T2 de 117 000 Euros, BAHAM N°6. - Pour une personne - Revenu imposable < 18 000 Euros.

**A 15mn de Bastia**

**VOTRE RÉSIDENCE DE QUALITÉ à VESCOVATO**

Larges terrasses  
Climatisation - Parking ...

LIVRAISON IMMÉDIATE

ALBARELLA

Votre 3 pièces à partir de

147 000 €\*

\* Dans la limite des stocks disponibles. Images non contractuelles.

**BRANDIZI PROMOTION**  
PROMOTION IMMOBILIÈRE - LOTISSEMENTS

04 95 36 11 11

www.brandizipromotion.fr

# Réglementation thermique : chasse aux courants d'air à tous les étages

Depuis le début de l'année, toute construction de maison individuelle doit être précédée d'une étude thermique. Où il sera nécessairement question d'isolation. L'infiltrométrie fait son entrée chez vous...

**V**ous ne connaissez pas encore la RT 2012 ? C'est que vous n'avez pas déposé un permis de construire depuis le 1<sup>er</sup> janvier dernier. Car les particuliers ayant lancé leur projet de construction d'une maison individuelle ont forcément tâté de la nouvelle réglementation thermique en vigueur depuis le début de l'année. Une révolution qui découle directement des dispositions du Grenelle de l'environnement. Objectif : accentuer toujours davantage la réduction de la consommation d'énergie dans le logement. Un bien pour l'environnement, puisqu'il s'agit d'assurer la diminution constante des émissions de gaz à effet de serre, mais aussi pour le budget des ménages. En particulier les plus modestes d'entre eux, pour qui le poste « chauffage » s'avère parfois très lourd... Désormais, l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique 2012 est devenue un document qu'il faut impérativement fournir pour l'élaboration d'un permis de construire. Et cela passe d'abord par un chiffre. En Corse, la valeur des consommations de chauffage, de refroidissement, d'éclairage et de production d'eau chaude sanitaire ne doit pas excéder 40 kW par m<sup>2</sup> et par an. Autant dire que la construction BBC (bâtiment de basse consommation) devient le standard du marché.

## Étanchéité à l'air

Pour rester dans les clous, l'orientation de la maison, sa conception, le choix des matériaux et des équipements s'avèrent déterminants. Des éléments qui seront nécessairement pris en compte au titre de l'étude thermique, maintenant obligatoire dès le dépôt



Un exemple de menuiserie sur laquelle il va nécessairement falloir se pencher pour respecter la désormais fameuse RT 2012... (Photo Pierre-Antoine Fournil)

du permis de construire (même pour les maisons individuelles) depuis la mise en œuvre de la RT 2012. Cinq postes y sont passés au crible : l'éclairage, la VMC, le chauffage, la climatisation et la production d'eau chaude. Et sans doute en découlera-t-il quelques conseils en terme d'équipements - d'autant que la nouvelle réglementation thermique établit que les énergies renouvelables doivent dorénavant représenter 5 kW/h de la production globale... Mais aussi, c'est prévisible, au chapitre de l'isolation.

Et c'est ici qu'intervient un spécialiste que l'on n'avait pas l'habitude de croiser sur le chantier de la maison de Monsieur-tout-le-monde : l'opérateur en infiltrométrie. À l'image de Cédric Cuguru, qui a créé sa société Infiltrométrie Corse et s'est fait un art de s'assurer de l'étanchéité à l'air des constructions. Autrement

dit, un chasseur patenté de ces courants d'air parasites qui mettent à mal la performance énergétique d'un bâtiment.

« Le test d'infiltrométrie est un facteur essentiel, pris en compte dans l'étude thermique, précise-t-il. Lors d'un projet de construction, deux tests sont réalisés. Le premier est un test intermédiaire, de type préventif, qui s'effectue lorsque la maison est hors d'eau et hors d'air. Il permet de corriger des défauts de mise en œuvre ou de détecter des matériaux défectueux avant de réaliser le second œuvre. Le second test est effectué en fin de chantier. Son objectif est de certifier que les attentes de l'étude thermique ont bien été respectées et que la maison est bien étanche à l'air. » Autrement dit, un séisme incontournable pour décrocher la précieuse attestation de fin d'exécution de chantier.

Et, autant le dire tout de suite, les fameux tests d'infiltrométrie sont du genre implacable. Notamment au niveau des menuiseries. L'opérateur met la maison en pression ou dépression, selon son mode constructif, afin d'amplifier la moindre fuite d'air parasite. Une simple projection de fumée artificielle permet ensuite de se rendre compte instantanément de la qualité de l'isolation... Et pas question de dépasser le seuil maximal, fixé à 0,6 m<sup>3</sup> par heure et par m<sup>2</sup>.

## Économies à la clé

De quoi faire grincer des dents ? Certes, l'étude thermique, et tests, mais surtout les équipements et les isolants dont il faudra se doter pour respecter la sacro-sainte RT 2012, engendrent un surcoût estimé à environ 10 %. Il faut néanmoins voir plus loin. « Grâce aux dis-



Grâce à un dispositif de « porte soufflante », Cédric Cuguru est en mesure de mettre en dépression l'atmosphère intérieure d'une maison pour vérifier son étanchéité à l'air. Et donc la bonne isolation de l'habitation. (Photo DR)

positions qui seront prises, les occupants de la maison gagneront en confort et, ce qui est loin d'être négligeable, réaliseront immédiatement des économies d'énergie substantielles, souligne Cédric Cuguru. De plus, à travers la garantie qui est apportée sur la qualité de conception énergétique, le

propriétaire est assuré que la mise en œuvre et le choix des matériaux ont été faits dans les règles de l'art. »

Autrement dit, les professionnels du bâtiment peu scrupuleux n'ont plus qu'à passer leur chemin...

SÉBASTIEN PISANI  
spisani@corsematin.com



# laforêt

**AVEC LA GARANTIE APRÈS-VENTE ACHÉTEZ SANS AUCUN DOUTE**



Agence de Bastia Sud  
Av. de la libération  
20600 Bastia  
04 95 39 43 43  
bastia@laforet.com

Agence de Bastia Nord  
18, Av. Emile Sari  
20200 Bastia  
04 95 33 18 18  
bastianord@laforet.com

Agence d'Ajaccio  
Les Jardins de Mezzavia  
20167 Mezzavia  
04 95 20 51 51  
ajaccio@laforet.com

Consultez toutes nos annonces sur notre site internet  
[www.laforet-corse.com](http://www.laforet-corse.com)

la vie, la maison, laforêt. laforêt-corse.com laforêt.com



N'attendez plus pour réduire vos factures d'électricité,

## RÉNOVEZ VOTRE MAISON !



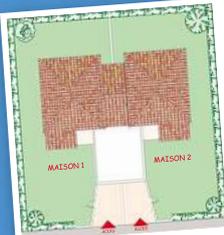
- Vos travaux de rénovation financés jusqu'à **50%**
- Économisez jusqu'à **450€** d'électricité par an

Renseignez-vous auprès des Espaces Info Énergie  
au **0811 560 971**  
ou contactez EDF au **0969 322 520** (prix d'un appel local)

Pour plus d'informations, connectez-vous sur :  
[corse-energie.fr](http://corse-energie.fr) | [corse.edf.com](http://corse.edf.com) | [ocf.fr](http://ocf.fr) | [ademe.fr](http://ademe.fr)




Résidence  
« Le Clos de VESCOVATO »



**Votre villa F4**  
102.50 m<sup>2</sup> hab.,  
mitoyenne par  
les garages,  
fonctionnelle et  
spacieuse,  
garage 15m<sup>2</sup>,  
terrasse et  
jardin clos 336 m<sup>2</sup>,  
Travaux en cours  
**240.000 €**



**ZENITH IMMOBILIER BIGUGLIA**  
RN 193 - www.zenithimmobilier.com  
04 95 33 80 36

# Cinq bonnes raisons d'acheter en viager

Le viager permet de garantir une rente mensuelle au vendeur jusqu'à la fin de ses jours. Mais l'acquéreur aussi, y trouve des avantages



Photo P. Blanchard

HABITAT BOIS DE STANDING  
**VILLA di LEGNU**  
Distributeur exclusif **HONKA**  
HOME OF PREMIUM LIVING

**PRÉSENT AU SALON IMMOBILIERE AJACCIO LES 6 ET 7 AVRIL 2013**



**Esteban BUGNA PAGNINI 06 87 22 98 08**  
Ingénieur commercial - Gérant  
villadilegnu@gmail.com - www.villadilegnu.fr

**Pour les investisseurs, le viager évite les soucis de la location, comme effectuer des travaux entre les changements de locataires, ou suivre le paiement des loyers...**

**A**cheter en viager consiste à verser une somme immédiate (le bouquet) puis une rente mensuelle au vendeur jusqu'à la fin de ses jours. L'acquéreur peut occuper le bien au décès du vendeur. Si cette formule de transaction semble avant tout favorable au vendeur, l'acquéreur aussi peut y trouver des avantages. Explication en cinq points.

### Bénéficier d'un prix compétitif

Pour l'acquéreur, le viager est une solution très astucieuse pour devenir propriétaire à moindre coût. Le bien est en effet décoté de 45 % à 50 % de sa valeur au moment de la vente, au titre de « l'abattement d'occupation ». Les rentes sont ensuite calculées en fonction de plusieurs param-

ètres : l'âge et le sexe du ou des vendeurs, les revenus que le bien rapporterait s'il était loué, l'existence ou non d'une clause de réversibilité et le montant du bouquet éventuel.

### Se constituer un patrimoine immobilier

Le logement prenant de la valeur au fil des années, l'acquéreur est, au décès du vendeur, à la tête d'un patrimoine revalorisé, en n'ayant payé au départ, par exemple, qu'un bouquet de 30 000 euros et une rente mensuelle de 500 euros.

### Prévoir sa retraite

Différentes personnes peuvent être intéressées par le viager. Les Français expatriés ou les étrangers y voient la

solution pour acheter à moindre prix un bien qu'ils trouveront à leur retour.

C'est le cas également des actifs de 40 ans qui anticipent leur départ en retraite ou des parents qui prévoient le logement de leurs enfants pendant les études.

### Pas de prêt bancaire

Dans le cas du viager libre, le vendeur vend son bien, mais ne l'occupe pas. La rente est alors plus importante qu'en viager occupé. L'acquéreur peut habiter le logement ou le louer. Pour les investisseurs, cette formule est bénéfique : même si le vendeur vit plus longtemps que prévu, ils ne perdent pas d'argent puisque le bien est loué. Quant aux personnes qui veulent accéder à la propriété

sans avoir recours à un crédit bancaire, le viager libre leur permet d'habiter le bien immédiatement, en évitant de payer des frais d'emprunt.

### Plus facile qu'un investissement locatif

Par rapport à un investissement locatif, l'achat en viager permet d'éviter la recherche de locataires, de payer une gestion locative et des impôts sur les revenus fonciers. Les frais d'entretien courant sont à la charge du vendeur, tout comme la taxe d'habitation. Pour toute acquisition ou vente en viager, les agents immobiliers spécialistes en la matière sauront vous guider dans vos démarches.  
**ROZENN GOURVENNEC (SOPRESS)**

Résidence  
**A Pergula Porto-Vecchio**

A 350 m du port  
Jardins • Vue mer

T3 à partir de 199.000 €  
T2 à partir de 146.000 €






**Gour Immobilier**  
Tél : 04.95.34.17.17

# L'agent immobilier, un intermédiaire précieux

Acquérir ou vendre son logement n'est pas un acte anodin. Pour mener à bien votre projet, mieux vaut s'entourer d'un professionnel qui saura vous guider

**B**eaucoup sont tentés de se débrouiller seuls pour acheter ou vendre leur bien immobilier. Le recours à un professionnel évite tout de même bien des tracas et des erreurs qui peuvent coûter cher. Car l'agent immobilier possède plus d'un atout et de compétences dans son domaine qu'une personne lambda. C'est d'abord une aide précieuse pour l'estimation du bien. Homme de terrain, l'agent immobilier connaît les caractéristiques et la valeur des logements comparables vendus à proximité. Il s'appuie également sur de bonnes connaissances techniques dans le bâtiment. Il saura donc attribuer un prix objectif et éviter ainsi un délai de vente trop long en cas de prix surévalué.

## De multiples compétences

Pour la commercialisation, l'agent va mettre en avant les qualités du bien et proposer de corriger les défauts grâce au home-staging. Il organise les visites, ce qui représente un gain de temps pour le vendeur, et mène les négociations en tenant compte des remarques faites par les acquéreurs potentiels.



Selon une étude réalisée par Meilleursagents.com, 77 % des vendeurs avec un mandat exclusif signent une promesse de vente en moins de trois mois.

(Photo Franck Fernandes)

Pour l'acquéreur, l'agent immobilier peut rapidement trouver le bien idéal en fonction

de ses critères et de son budget. Il connaît toutes les étapes d'une transaction et peut

le guider dans les différentes démarches, ainsi que pour le montage financier.

Doté de compétences à la fois juridiques, techniques, fiscales et financières, l'agent as-

siste son client pour les recherches telles que certificats d'urbanisme et hypothèques. Il vérifie que le bien est conforme, que tous les travaux réalisés par le vendeur ont fait l'objet d'autorisations nécessaires et que les diagnostics techniques obligatoires ont été réalisés.

## Une profession réglementée

La profession d'agent immobilier est régie par la loi Hoguet 1970. Il doit détenir une carte professionnelle délivrée en préfecture et renouvelée tous les ans et justifier d'une garantie financière et d'une assurance en responsabilité civile professionnelle. Par souci de transparence, l'agent immobilier a pour obligation d'afficher dans l'agence le barème de ses honoraires et leurs modalités de calcul. Le numéro de sa carte professionnelle, l'organisme qui le cautionne et le montant de sa garantie financière. On ne s'improvise donc pas agent immobilier et pour acheter ou vendre son bien dans les meilleures conditions, mieux vaut avoir recours à ce professionnel compétent.

**ROZENN GOURVENNEC  
SOPRESS**

## Le mandat exclusif, clé de la réussite d'une vente

Le mandat exclusif consiste à confier son bien en vente à une agence immobilière, travaillant éventuellement en collaboration avec d'autres agences du même secteur géographique en délégation de mandat, qui mettra tout en œuvre pour le vendre. C'est un gage d'efficacité : selon une étude réalisée par Meilleursagents.com, 77 % des vendeurs avec un mandat exclusif signent une promesse de vente en moins de trois mois contre 55 % pour les vendeurs avec un mandat simple.

De plus, un produit mis en vente à un prix unique gagne en crédibilité. Le mandat exclusif de vente doit comporter une durée de validité et peut être résilié par lettre recommandée avec accusé de réception passé un délai de trois mois après sa signature. La résiliation prend effet quinze jours après la réception de la lettre.

Toutefois, certains vendeurs hésitent encore à se tourner vers ce type de mandat, par crainte d'un manque de professionnalisme de l'agent immobi-

lier ou de l'impossibilité de vendre s'il trouve lui-même un acquéreur.

### Une publicité renforcée

Pour améliorer l'efficacité des mandats exclusifs, la FNAIM a donc avancé plusieurs propositions qui pourraient figurer dans la prochaine loi Logement et urbanisme. Le vendeur aurait ainsi la possibilité de proposer son propre acquéreur à l'agence, moyennant une réduction du montant des honoraires. En cas de manquement de l'agent immo-

bilier à ses obligations, le vendeur pourrait à tout moment dénoncer le mandat exclusif, après une mise en demeure restée sans effet passé un délai de quinze jours. L'agent immobilier s'investirait également dans une publicité renforcée : affichage vitrine au format A4 minimum, panneau « A vendre », insertions d'annonces dans la presse papier et multidiffusion du bien sur Internet. Une clause serait insérée dans le mandat, informant le vendeur que, passé le délai de trois

mois, la clause d'exclusivité pourra être dénoncée. Enfin, l'agence immobilière travaillerait en collaboration avec plusieurs autres agences du même secteur géographique, dans une délégation de mandat, afin de diffuser plus largement l'annonce de la vente.

Ces propositions remises au gouvernement passeront devant le Conseil des ministres en juin, pour être votées, ou non, en septembre.

R.G.

**maisons ALPHA**  
J. Serra & G. Morelli

*Votre maison basse consommation RT 2012*  
et la garantie du contrat de construction

Soleils de Mezzavia - 20167 AJACCIO  
**04 95 20 33 82**

La Poretta - 20137 PORTO VECCHIO  
**04 95 70 51 56**

[www.maisons-alpha.fr](http://www.maisons-alpha.fr)  
[maisonsalpha@wanadoo.fr](mailto:maisonsalpha@wanadoo.fr)

**Résidence L'Arcusgi à Ponte Novu**  
Appartements T2, T3, T4 avec jardin privatif en RDC  
& Commerces A PARTIR DE 89.000 €

Entre Bastia et Corte, revitalisation du centre Corse

Dans un joli parc arboré :  
8 commerces en bord de route nationale, livrés bruts et vitrés.  
24 appartements :  
Prestations de qualité, terrasse, cave et parking

[www.residence-larcusgi.com](http://www.residence-larcusgi.com) - Contact : 06 28 64 40 64

*Borgo*  
"Résidence Sant'Appianu"  
Au cœur du nouveau centre urbain

**LANCÈMENT COMMERCIAL**

Le Logis Corse sécurise votre accession à la propriété grâce à l'assurance reverse, la garantie de rachat et la garantie logement.

**36 APPARTEMENTS**

2 pièces de 42 m <sup>2</sup>	à partir de	109 500 €
3 pièces de 62 m <sup>2</sup>	à partir de	162 500 €
4 pièces de 76 m <sup>2</sup>	à partir de	198 500 €

**0 800 27 22 33**  
7 jours/7 - Appel gratuit depuis un poste fixe  
[arcadepromotion.com](http://arcadepromotion.com)



**Corsea**  
PROMOTION  
GROUPE

RESIDENCE  
PRINCIPALE  
Votre 2 pièces  
à partir de  
**123 000 €**

INVESTISSEMENT  
LOI DUFLOT

**Economisez**  
jusqu'à  
**54 000 €**  
d'impôts



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE,  
L'ÉTAT VOUS SOUTIENT.



**Corsea Promotion vous remercie pour votre présence à nos journées portes ouvertes.**



[www.proprieta.fr](http://www.proprieta.fr)

## Le Concept

Né du constat que les jeunes ménages ont de grandes difficultés à réaliser leur première opération d'accession à la propriété en raison de prix élevés, Proprieta se veut une solution globale pour les acquéreurs et redonne ainsi son rôle d'ascenseur social à la primo-accession.

Pour Proprieta, ce n'est pas le marché qui conditionne la démarche de promotion, mais la certitude de répondre aux besoins d'une clientèle insulaire.

- Proprieta privilégie une démarche de promotion immobilière rationalisée et originale, par une maîtrise du prix du foncier et des coûts de production.
- Proprieta répond aux besoins des classes moyennes en réalisant des logements d'une grande qualité architecturale, dans le respect des critères de solvabilité des acquéreurs et de préservation de l'environnement.
- Proprieta accompagne les futurs propriétaires dans toutes les étapes de leurs projets immobiliers, en les rassurant tout au long d'un processus qui leur est étranger.

Proprieta est une démarche citoyenne que Corsea Promotion souhaite étendre à l'ensemble de ses opérations de logements en primo-accession sur tout le territoire Corse. Ainsi se trouvent réunis la garantie d'un financement et l'expertise d'un promoteur offrant un produit de qualité.

### UNE EXCLUSIVITE PROPRIETA

Une protection financière en cas de décès, divorce, mutation professionnelle, naissance multiple...

Financement

Accompagnement



Conseil



Suivi



Garanties

## Un grand choix d'appartements

### Le Clos des Vignes



Villas & Appartements

### Villas de Saint-Florent



Appartements du T2, T3 et T4

### Domaine Casinca



Appartements du T2, T3 et T4

### Les Hauts d'Oletta



Appartements du T2, T3 et T4

### Les Terrasses de Folelli



Appartements du T2, T3 et T4

### I Querci



Appartements du T2 au T3



TEL.: 04 95 48 18 01 - 06 99 40 75 78  
[www.corseapromotion.com](http://www.corseapromotion.com)