

Permis, chantiers, ventes, les tendances



Photo Michel Luccioni

Pour les professionnels de l'immobilier, la crise est surtout dans les têtes. Les chiffres de l'activité en Corse et l'orientation du marché dans ce supplément

PAGES II ET III

PRÊT



Le PTZ+ un coup de pouce à l'achat

P IV

ECONOMIE



Faire construire combien ça coûte ?

P V

LOCATION



Les règles à suivre pour louer en été

P VI

PRATIQUE

Réglementation thermique, mode d'emploi

P VIII



04 95 51 00 02
www.secic.fr

Situé au véritable Centre de BALEONE.

Baléone-Centre sera le premier complexe organisé. Au kilomètre 10 de la RN 194 Baléone-Centre est entouré de tous les acteurs majeurs de notre région: commerces de négoce, de bâtiments, d'automobiles, d'ameublement et alimentaire. Toutes les enseignes leaders existent à proximité sans compter les futures installations. Modulaire en fonction de vos besoins nous démarrons à partir de 160 m² sur 2 niveaux.

A partir de 345 000€

Pour tout renseignement
veuillez contacter nos conseillers immobiliers :

Damien Alexandre :

06 17 64 03 82 • alexandre@secic.fr



Pierre-Paul Carette : « La crise est éminemment psychologique »

Les transactions à la vente ne sont pas bonnes. Selon le représentant de la FNAIM en Corse, ce sont surtout les inquiétudes qui bloquent les perspectives du marché immobilier dans l'île.

Le tableau n'est pas très ensoleillé. Après une décennie de hausse quasi ininterrompue, le marché immobilier insulaire a joué aux montagnes russes pour aujourd'hui s'immobiliser. A l'ombre d'un store exposé plein nord. « *Aucun clignotant n'est au vert pour envisager une sortie de crise rapidement* », avance Pierre-Paul Carette, représentant de la FNAIM en Corse qui dresse une photographie du marché. Les transactions à la vente ne sont pas bonnes : « *Sur Ajaccio et sa région, les prix se sont stabilisés dans les emplacements de premier choix et on enregistre une baisse des prix significative et continue dans les autres quartiers* », affirme l'agent immobilier.

Selon lui, la baisse des taux de crédit n'a pas boosté le marché. « *C'est vrai que les taux n'ont jamais été aussi bas, mais ce n'est pas pour autant que l'on enregistre un redémarrage de l'activité. On note cependant une inversion de tendances, depuis deux ans nous avons un marché d'acheteurs et non plus d'un marché vendeurs comme c'était le cas jusqu'à 2010* ».



Pierre-Paul Carette : « Depuis deux ans, les clients n'ont plus envie d'acheter, il n'y a plus l'euphorie de la précédente décennie ». (Archive Corse-Matin)

« Il n'y a plus d'euphorie pour acheter »

Pierre-Paul Carette a son analyse : « *La crise est éminemment psychologique en Corse* ». Au niveau local, les consommateurs ne sont pas touchés objectivement dans leur quotidien par la crise économique et financière qui inonde l'environnement médiatique, mais le contexte n'incite pas à investir.

« *Le tissu social est inchangé en Corse. Il n'y a pas eu de licenciements massifs, la solvabilité des ménages s'est plus ou moins améliorée grâce à la baisse des taux et pourtant la demande est en chute libre. Seuls ceux qui sont quasiment contraints par des loyers importants font la démarche d'acheter* ». Les Corses seraient-ils devenus plus froids que cigales ? « *Depuis 2 ans, les clients n'ont pas envie d'acheter, il n'y a plus l'euphorie, l'enthousiasme des précédentes décennies. Ils sont paralysés par les inquiétudes. Ce sont les inquiétudes qui bloquent les perspectives du marché. C'est la raison pour laquelle je parle de crise psychologique* ». Pour la location, on enregistre égale-

ment un nouveau comportement : il y a beaucoup d'appartements à louer, mais de plus en plus de difficultés à mettre les locataires en phase avec les biens vacants. Les locataires sont de plus en plus exigeants, sévères sur les critères de sélection.

Loi Duflot, les inquiétudes de la FNAIM

Conséquence de cette crise générale, l'activité des agents immobiliers connaît une baisse importante : « *de 30 % en 2012* ».

Et ce n'est pas le projet de loi Duflot devant être examiné à la rentrée par le parlement qui rassure la profession. « *La FNAIM n'est pas très rassurée par cette future loi* », indique Pierre-Paul Carette.

Les agents immobiliers notent des mesures positives comme par exemple la création d'un conseil national des professions immobilières où la mise en place d'un état des lieux normés avec une grille de vétusté. En revanche, la profession est plus inquiète sur l'organisation de la garantie des loyers, la

gestion des comptes de copropriétés ou encore les honoraires qui vont être supprimés pour les locataires.

« *La suppression ou la fortification de la part due par les locataires engendrera inévitablement l'abandon de leur protection et entraînera des dysfonctionnements tels que le retour des dessous-de-table et des marchands de listes. La perte conséquente de chiffre d'affaires, évaluée à hauteur de 400 millions d'euros, entraînera la suppression de 10 000 employés d'agents de location et une baisse de 80 millions d'euros de TVA collectés. De tels risques ne sont pas acceptables* », détaille le spécialiste de l'immobilier.

La FNAIM a tiré la sonnette d'alarme. Elle a récemment adressé un courrier au Premier ministre pour lui faire part de ses inquiétudes. « *Nous espérons être entendus* », ajoute Pierre-Paul Carette. Seule note positive pour la profession, la bonne saison estivale qui se profile, « *sauf surprise de dernière minute, les indicateurs sont très bons et les locations saisonnières fonctionnent bien* ». Espérons que l'éclaircie s'installe.

P. C-N

LUCCIANA IMMOBILIER www.luccianaimmo.com

BASTIA
Proche Palais de Justice et Citadelle

Appartement rénové, de Type 4 pièces de 100 m² dans une copropriété entièrement rénovée.
DPE : C

Prix : 255.000 €

LUCCIANA
La Résidence Campiana Haut standing

Appartement 4 pièces (100 m²) 2 salles d'eau et Garage de 34 m² sur Jardin paysagé de 151 m².
Copropriété sécurisée.

Prix : 244.000 €

VESCOVATO
Villa neuve livrée le 15 octobre 2013
Le Clos de Vescovato

Villa en duplex, Type 4 pièces de 103 m² et garage sur terrain de 336 m². Cuisine aménagée. Belles prestations.
Villa témoin.

Prix : 240.000 €

449, avenue de Borgo - RN193 BORGO - 04 95 36 21 21

DÉPLOYEZ VOTRE ACTIVITÉ À PORTO VECCHIO
à 1 km du port

DONNEZ DE L'ÉLAN À VOTRE ENTREPRISE ET À VOTRE PATRIMOINE. POUR VOS COMMERCEs, VOS BUREAUX, FAITES LE CHOIX D'UN AVENIR PLEIN SUD.

ACHETEZ VOS MURS AU PÔLE STABIACCIU

04 95 78 62 59
www.stabiactiv.com

Corse

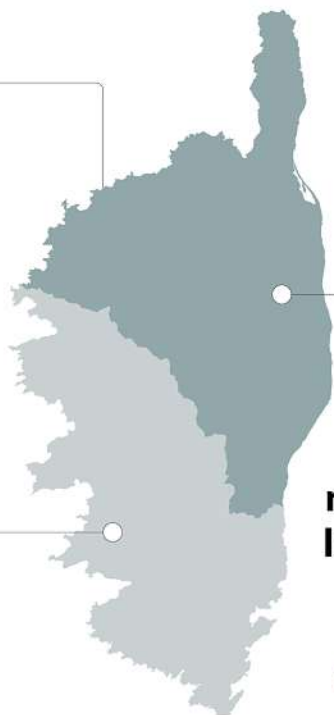
	Permis de construire			Mises en chantier		
	Jan-avr. 2012	Jan-avr. 2013	Variation	Jan-avr. 2012	Jan-avr. 2013	Variation
	946	1 157	+ 22 %	642	661	+ 15 %
	1 294	1 235	- 5 %	1 149	675	- 41 %
	2 335	2 524	+ 8 %	1 792	1 343	- 25 %

Corse du Sud

	Permis de construire			Mises en chantier		
	Jan-avr. 2012	Jan-avr. 2013	Variation	Jan-avr. 2012	Jan-avr. 2013	Variation
	530	598	+ 13 %	305	406	+ 76 %
	796	428	- 46 %	946	298	- 69 %
	1 407	1 030	- 27 %	1 251	711	- 43 %

Haute Corse

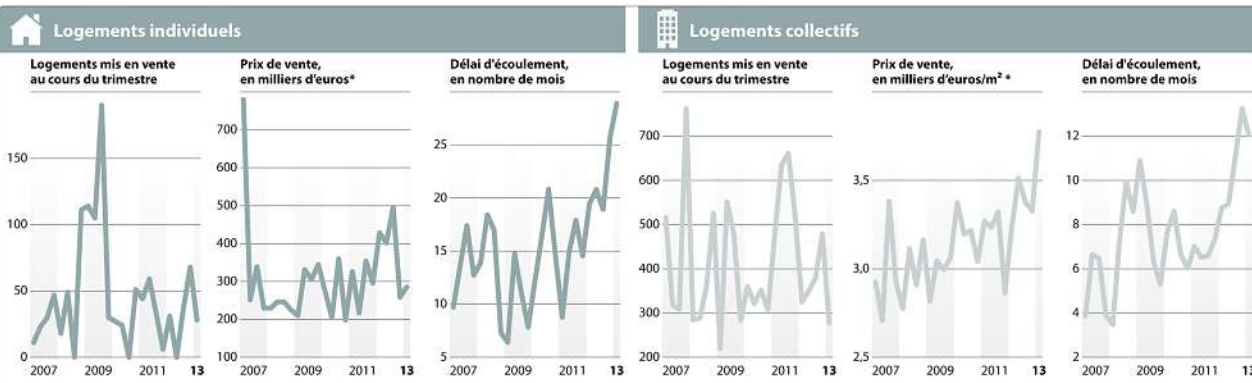
	Permis de construire			Mises en chantier		
	Jan-avr. 2012	Jan-avr. 2013	Variation	Jan-avr. 2012	Jan-avr. 2013	Variation
	416	559	+ 34 %	337	255	- 43 %
	498	807	+ 62 %	203	377	+ 86 %
	928	1 494	+ 61 %	541	632	+ 17 %



Permis de construire, mises en chantier, ventes: les chiffres de l'immobilier en Corse



Les ventes de logements neufs



* Prix "à la réservation" / Sources : SOeS, ECLN, Observatoire régional économique et social.

20

FONCIA
Votre référence habitat



**EXCEPTIONNEL
SOLENZARA**

**LOTISSEMENT
A MUVRA D'ORU 2**

Vente de 33 Lots Viabilisés
de 1 100 à 3520 m²

FONCIA
Votre référence habitat

à partir de 134 000€

04 95 10 05 44

Le PTZ+, un coup de pouce à l'achat

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les ménages modestes qui souhaitent accéder à la propriété bénéficient d'une aide de l'Etat : le PTZ+, un prêt sans intérêt réservé aux primo-accédants

Devenir propriétaire est le rêve de nombreux Français, qui reste toutefois inaccessible pour une bonne partie d'entre eux. Depuis le 1^{er} janvier 2013, les primo-accédants (ceux qui n'ont jamais été propriétaires ou qui ne l'ont pas été dans les deux dernières années) peuvent bénéficier du PTZ+ pour acquérir leur résidence principale.

Un prêt écologique

Le bien peut être neuf ou ancien, mais doit respecter des critères de performance énergétique : dans le neuf, il doit respecter la réglementation thermique (RT) 2012 ou bénéficier du label BBC ; dans l'ancien, le logement doit bénéficier du label BBC rénovation 2009 ou respecter des exigences de performance énergétique sur au moins deux des quatre catégories suivantes : isolation de la toiture et des murs donnant sur l'extérieur, fenê-

tres, système de chauffage, système de production d'eau chaude sanitaire.

Des exceptions dans l'ancien

Il est possible d'acheter un bien ancien nécessitant d'importants travaux pour pouvoir atteindre les performances d'un local neuf, ou de transformer un local neuf ou ancien en logement. Le prêt peut également être accordé au locataire d'un logement social qui en fait l'acquisition auprès de son bailleur social. Le prix du logement doit alors être inférieur de 35 % à l'évaluation faite par le service des Domaines.

Un montant variable

Le montant du PTZ+ se calcule à l'aide d'un pourcentage appliqué au coût maximal de l'opération, dans la limite d'un plafond. Le pourcentage varie selon le nombre de personnes composant le foyer et la localisation du bien. Il s'élève à 33% en zone A, 26% en zone B1, 21% en zone B2 et 18% en zone C. Le coût maximal de l'opération



Le bien neuf ou ancien acheté avec l'aide d'un PTZ doit respecter certains critères.

(Archive Corse-Matin)

varie de 79 000 euros en zone C pour une personne, à 359 000 euros en zone A pour une famille de cinq personnes et plus.

Un remboursement adapté

La durée de remboursement du PTZ+ s'étend de 12 à 25 ans, en fonction des revenus de

l'emprunteur. Plus les revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte. Les ménages modestes peuvent bénéficier en outre d'un différé total de remboursement de 5 ou 14 ans. Le remboursement est ainsi adapté à la situation de chacun.

ROZENN GOURVENNEC/ SOPRESS

L'expert

François Brugnot, directeur commercial du secteur Méditerranée chez Bouwfonds Marignan Immobilier

« Une aide qui privilégie surtout les jeunes ménages »

« Le PTZ+ 2013 est un vrai coup de pouce à l'accession à la propriété. Il favorise les ménages modestes par la réintroduction d'un système de différé de paiement total, compris entre 5 et 14 ans. Ainsi, l'accès au crédit est facilité pour l'acquéreur d'un bien neuf, puisqu'il ne commencera éventuellement à payer

le prêt à taux zéro que dans 15 ans. Le PTZ+ est d'autant plus intéressant sur la Côte d'Azur, qui se trouve en zone A, la plus avantageuse en matière de plafonds de ressources et de droits à prêts. Ainsi, pour un couple, le plafond de ressources est de 50 400 euros par an, pour un montant maximum de prêt de 71 940 euros

(dans la limite de 33% du coût de l'opération). C'est une aide qui privilégie surtout les jeunes ménages, en particulier dans l'arrière-pays où les prix au mètre carré sont nettement moins élevés que sur le littoral et permettent d'accéder plus facilement à la propriété. »



PORTO-VECCHIO SANTA GIULIA

EXCEPTIONNEL

2 mn plage Santa-Giulia

Lotissement l'Ondella

13 lots libre constructeur de 880 m² à 1002 m²



Prix de

125 000 € à 170 000 €

Renseignements et réservations

04 95 33 80 36

Zenith Immobilier RN 193 - 20620 BIGUGLIA

Photo et vidéo du site sur www.zenithimmobilier.com



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

RÉNOVEZ VOTRE MAISON !



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 | corse.edf.com | oec.fr | ademe.fr



L'énergie est notre avenir, économisons-la !
L'energia hè u nostru avvenire, tenimula à contu.



Résidence St-Antoine BORG



F 3 à partir de 168.000 €

Commercialisation
2^e tranche

COMMERCIALISATION & RENSEIGNEMENTS
AZUR IMMOBILIER - 04 95 58 32 52
www.cabinet-sismondini.com

Construire sa maison : combien ça coûte ?

Il est difficile d'évaluer avec précision le coût d'une maison neuve. À combien revient un terrain ? Quels sont les frais « cachés » à ne pas oublier ? Tour d'horizon

Le prix d'une maison neuve varie beaucoup, en fonction des besoins, des envies de chacun et de son lieu de résidence. La Corse, notamment sa zone littorale, fait partie des régions les plus chères en matière de foncier. Dans le budget de construction d'une maison, le terrain représente 50 % du coût total. À cela s'ajoutent les frais liés au terrain : l'étude géologique (entre 1000 euros et 4000 euros), les frais de notaire (environ 8 % du prix d'acquisition) et les frais d'agence, souvent inclus dans le prix de la parcelle. Dans un lotissement, le prix de la mise en viabilité et les frais de bornage sont inclus dans le prix du terrain. Pour les maisons isolées, le montant de ces frais supplémentaires dépend de la distance entre les limites du terrain et les équipements à raccorder.

Différentes gammes

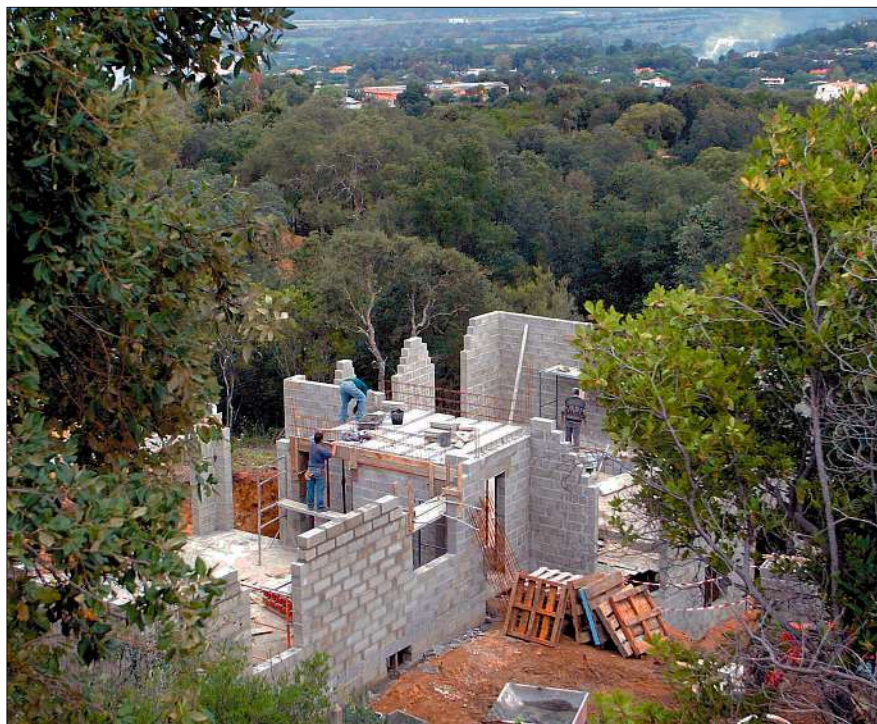
Le coût de la construction en elle-même dépend du type de maison choisie. Une maison industrielle reviendra à moins cher qu'une maison traditionnelle où chaque élément est fabriqué à part. Une maison d'architecte sera encore plus coûteuse, tout comme les maisons passives ou à énergie positive qui représentent les constructions de demain. Les bâtiments

en bois, respectueux de l'environnement et rapides à monter, sont parmi les plus économiques. Enfin, les constructions « prêtes à finir » coûtent 30 % de moins qu'une maison traditionnelle, à condition de participer à sa finition : isolation, plomberie, électricité, revêtement du sol, peintures...

Les frais annexes

Les frais liés à la maison représentent une autre part des dépenses incontournables. Cela passe par l'assurance dommages-ouvrage (2 % à 3 % du prix de la maison, parfois inclus dans le total chez certains constructeurs), les frais de voirie, la mise en place des compteurs électrique, gaz et eau, les finitions... Diverses taxes viennent se greffer à cette liste de dépense : la taxe d'aménagement (entre 1200 euros et 2000 euros), la taxe de raccordement à l'égout (quelques centaines d'euros) et la toute nouvelle redevance d'archéologie préventive (entre 277 euros et 314 euros). Chaque construction comporte son lot d'imprévus. Mieux vaut donc prévoir une marge de 15 % pour les frais inattendus, qui, si tout va bien, vous resteront pour peaufiner les derniers détails à la fin des travaux.

ROZENN GOURVENNEC/
SOPRESS



Votre budget doit prendre en compte les frais annexes.

(Photo Archive Corse-Matin et Frank Muller)



L'expert

Renato Scherer directeur de Midi Mas

« Faire construire sa maison est particulièrement intéressant actuellement en raison des taux d'emprunt qui sont très bas. Si on fait le calcul, il est tout de même plus avantageux de devenir propriétaire que de continuer à payer des loyers ! De plus, acheter dans la pierre est un investissement qui se valorise au fil du temps, surtout sur la Côte d'Azur. À la revente, la plus-value est assurée. Aucun autre placement, que ce soit

boursier ou bancaire, ne rapporte autant que l'immobilier. Le prix des terrains reste élevé dans nos régions. Avant de se lancer dans une construction de maison, mieux vaut se tourner vers des constructeurs qui ont pignon sur rue, pour ne pas avoir de mauvaises surprises. Un professionnel qui est depuis très longtemps sur le marché est gage de sérieux et de garantie. »



(Photo DR)

LES TERRASSES DE TOGA 2



2 Villas
19 Appartements
2 Lofts

COMMERCIALISATION EXCLUSIVE

PROMOTEUR: SNC RESIDENCES DES TERRASSES DE TOGA

NOTAIRE: SCP BRONZINI DE CARAFFA LEANDRI ARCHITECTE: PAUL & PAOLA NAVARI

Gour
Immobilier

www.gour-immobilier.com

04 95 34 17 17

Location saisonnière : les règles à suivre

À l'approche des vacances, vous commencez peut-être à rechercher une location. Pour que ce séjour se passe en toute sérénité, mieux vaut prendre quelques précautions

Une location est qualifiée de saisonnière si elle ne dépasse pas 90 jours. Au-delà, elle est considérée comme résidence principale du locataire et les conditions du bail changent. Pour les locataires comme pour les propriétaires, pour éviter tout litige, il faut signer un contrat de location qui donne l'essentiel des informations sur le logement : sa situation géographique, le descriptif des pièces, la durée de la location, les équipements, le prix précis et le montant des charges. Le vacancier peut également demander des photos ou géolocaliser sur Internet le logement, pour vérifier qu'il est bien situé en bord de mer par exemple. Il est préférable d'effectuer un état des lieux et de signaler dès son arrivée toute détérioration ou élément manquant.

Arrhes ou acompte ?

Les arrhes sont moins contraignantes que l'acompte. Ce dernier engage en effet définitivement les deux parties. En cas d'annulation, le locataire devra payer la totalité du séjour. En revanche, avec des arrhes, il ne perdra que le montant déjà versé. Si c'est le propriétaire qui annule le séjour, il devra rembourser au vacancier le double des arrhes versées ou restituer l'acompte et indemniser le locataire.

Dépôt de garantie

Il sert à couvrir les éventuelles

détériorations causées par le locataire pendant le séjour. Son montant s'élève, en général, à 20 % ou 25 % du prix de la location. Le dépôt de garantie est gardé par le loueur en cas de dégradation des lieux, sinon la somme doit être restituée immédiatement ou dans le délai fixé dans le contrat.

Prendre une assurance ou non ?

Pour le locataire, l'assurance n'est pas obligatoire. Toutefois, les assurances habitations comprennent souvent une clause « garantie villégiature » qui couvre le locataire pendant toute la durée de ses vacances hors de son domicile. Si tel n'est pas le cas, il peut souscrire une assurance complémentaire.

Que faire en cas de litige ?

Si malgré toutes les précautions prises, la location ne correspond pas au descriptif, le locataire peut négocier une diminution de loyer ou refuser la location et faire constater par huissier la non-conformité du bien, dans les trois jours de son arrivée. Si aucune négociation amiable n'aboutit, il peut se tourner vers la Direction départementale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DDCCRF) ou saisir le tribunal d'instance et engager une action pénale.

ROZENN GOURVENNEC/
SOPRESS



Les villas avec piscine sont très demandées.

(Photo Ph. Arnassan)

L'expert

Antony Rossi, directeur de l'agence immobilière dans le Var

« Passer par un professionnel offre plus de sécurité »

« Passer par une agence pour louer un logement saisonnier est une garantie pour les propriétaires comme pour les locataires. Aujourd'hui, les escroqueries à la location saisonnière sont nombreuses sur Internet. Certaines personnes louent le même logement à plusieurs locataires, la même semaine. Quand les locataires arrivent sur place, l'appartement est déjà loué... Passer par un professionnel offre plus de sécurité. L'état des lieux est fait très

sérieusement pour éviter tout litige au moment du départ et les locataires doivent payer un acompte de 30 % à 50 %. Les logements les plus recherchés sont des villas avec piscine, surtout prisées par les familles ou plusieurs couples qui s'offrent ainsi des vacances au même prix qu'un club. Depuis quelques années, on constate également que les locataires s'y prennent souvent au dernier moment pour louer leur logement, afin de pouvoir négocier les tarifs. »



UNE RÉSIDENCE TOUT EN ÉLÉGANCE ET EN RAFFINEMENT

Le Clos Saphir

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

INVESTISSEZ en LOI DUFLOT 2013

OU

HABITEZ AVEC le PTZ +

Lucciana

PREPAREZ VOTRE AVENIR

Mensualité de prêt 978 €
Revenu locatif mensuel 680 €
Déduction d'impôt 298 €

Votre T3 pour 0 €/mois

LABEL BBC
BÂTIMENT BASSE CONSOMMATION

Prêt sur 30 ans hors assurances, frais d'acquisition & de garantie de prêt. Calcul pour un T3 de 174 000 Euros, BAHAM N°27.

Habitez votre T3 pour **678 €/mois**

Du studio au T4

EXEMPLE POUR VOTRE T3

Montant du PTZ (Prêt à Taux Zéro) 45 240 €
Montant du prêt complémentaire 128 760 €
Votre mensualité 678 €

Prêt sur 30 ans hors assurances, frais d'acquisition & de garantie de prêt. Calcul pour un T3 de 174 000 Euros, BAHAM N°27 - Pour 1 couple et 1 enfant.

A 15mn de Bastia
VOTRE RÉSIDENCE DE QUALITÉ à VESCOVATO
Larges terrasses
Climatisation - Parking ...

LIVRAISON IMMEDIATE

Votre 3 pièces à partir de 149 000 €*

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

BRANDIZI PROMOTION
PROMOTION INDIVIDUELLE - LOTISSEMENTS

04 95 36 11 11
www.brandizipromotion.fr

La gestion locative pour louer tranquille

Gérer seul son bien locatif demande disponibilité et compétences juridiques, techniques et fiscales. Déléguer la gestion de son bien à un professionnel est la solution idéale

La gestion locative suppose bien des contraintes. Il est préférable de résider à proximité du bien loué et de disposer de temps pour effectuer les visites et être disponible au moindre souci rencontré par le locataire. Il s'agit ensuite de connaître les rouages du marché locatif, dans les domaines juridiques, financiers, techniques... La réglementation sur les rapports bailleurs-locataires est souvent complexe et évolue au fil des années. Pour gagner en tranquillité, mieux vaut faire appel à un spécialiste, le gérant d'immeuble.

Un gain de temps

Moyennant une rémunération correspondant généralement à 6 % à 8 % des loyers annuels hors charges, ce professionnel de l'immobilier va accomplir un certain nombre de tâches qui vont vous simplifier la vie. C'est lui qui s'occupe de la recherche de locataire, en s'assurant que celui-ci dispose de toutes les garanties que le bailleur est en droit

d'attendre (solvabilité, caution, etc.). Il rédige les baux en annexant les documents techniques et dresse l'état des lieux. Il veille à la conservation du bien et à sa conformité au regard des obligations techniques et juridiques en vigueur. Il perçoit les loyers, les reverse au bailleur et règle au syndic les provisions sur charges. C'est aussi lui qui procède à la revalorisation des loyers.

Seul intermédiaire entre le locataire et le bailleur, le gérant d'immeuble intervient en tant que médiateur en cas de litige éventuel et utilise tous les moyens légaux pour récupérer les sommes dues par le locataire. Sur le plan fiscal, il tient à la disposition du propriétaire les éléments nécessaires à la déclaration de revenus, l'informe des nouvelles mesures fiscales en matière d'immobilier et peut le conseiller pour valoriser son patrimoine.

Un conseil privilégié pour les locataires

Au service du locataire égale-



L'appel à un professionnel est recommandé pour s'assurer une gestion locative sans soucis.

(Photo Hervé Lillini)

ment, le gérant d'immeuble reste l'interlocuteur permanent pendant toute la durée du bail. Il analyse la nature exacte de ses besoins et sélectionne des logements répondant à ses attentes et à ses moyens. En tant qu'administrateur de bien, il peut gérer aussi bien des locaux d'habitation, com-

merciaux, professionnels et des immeubles de bureau. C'est à la fois un gain de temps précieux et de tranquillité pour le bailleur, en particulier pour ceux qui vivent loin du logement en location ou qui disposent d'un parc locatif important.

ROZENN GOURVENNEC /SOPRESS

L'expert

Frédéric Pelou, président de la FNAIM Côte d'Azur

« Le propriétaire peut être rassuré »

« Il y a de nombreux avantages à confier son bien locatif à un professionnel de l'immobilier. Tout d'abord, les frais de gestion immobilière sont déductibles à 80 % des revenus fonciers. On soulage les propriétaires de toutes les démarches administratives avec les locataires.

On se charge de l'étude du dossier du locataire. Le propriétaire peut être ainsi rassuré : tous les problèmes sont pour le gérant d'immeuble ! De même pour le locataire, nous n'acceptons aucun logement insalubre. De plus, à la FNAIM, nos cabinets peuvent proposer une

garantie loyers impayés et gérer son suivi administratif et comptable pour le propriétaire. Par ailleurs, la FNAIM a signé une charte éthique et déontologique entre confrères et vis-à-vis du consommateur. Ainsi, on répond au mieux aux attentes du propriétaire et du locataire. »



maisons
ALPHA
I. Serra & C. Morelli

De la
conception
à la
construction

Soleils de Mezzavia - 20167 AJACCIO
04 95 20 33 82

RT 2012

La Poretta - 20137 PORTO VECCHIO
04 95 70 51 56



www.maisons-alpha.fr

agence du golfe

Tous ces programmes disponibles avec plans et photos sur notre site www.programme-immobilier-ajaccio.com
Nos autres biens sur notre site Internet: www.agence-du-golfe.com

Nos programmes neufs disponibles

Résidence Espace Alban
Plein centre ville face au port: du F1 au F6 en duplex, garages en sous sol. Appartements terminés et disponibles à partir de 165 800€

Résidence le Vivaldi II
A proximité de tout, résidence BBC éligible en Duflot et prêt à taux 0. Reste quelques lots disponibles F2, F3, F4 avec terrasses et stationnement. A partir de 152 000€

Les Cyclades
Au tout début de la route des Sanguinaires avec le Golfe en panorama, F2, F3 et F4 avec grandes terrasses et stationnements. A partir de 293 000€

Les terrasses du Parc et la Résidence du Parc
A 10 min d'Ajaccio avec tous les commerces et commodités à proximité, F2, F3 et F4 avec terrasses et garages. Construction BBC avec nouvel immeuble prochainement avec F1. A partir de 90 000€

Les collines du Ricanto
BBC, F2 et F3 avec très belle vue mer, terrasses, en cours de finition, livraison prochaine. Reste F2 52m2 à partir de 172 912€

Le Belvédère 1 et 2
BBC, F2, F3 et F4 avec terrasses et stationnement. A partir de 157 000€

06 88 38 16 33 / 06 77 53 08 06 / 06 70 27 81 74

Quartier Domaine du Levant

Au cœur de la ville de Borgo

Ses appartements
Ses jardins au R.D.C.
Son parc privatif
Ses commerces
Sa crèche
Sa résidence Senior

DIRECT PROMOTEUR

Appartement Témoin
contact : 06 14 76 07 02
www.domainedulevant.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, jardins privés, garages.

A partir de 80 000.00 €

Résidence "Mercurio"

Réservations
SARL CABINET ST NICOLAS
04.95.32.09.99
www.csnimmo.com

NICOLAS

Réglementation thermique mode d'emploi

Depuis le 1^{er} janvier 2013, la RT 2012 est obligatoire pour toute construction individuelle neuve. En quoi consiste-t-elle ? On vous explique tout



Une nouvelle réglementation pour diviser par trois la consommation d'énergie.

(Photo DR)

Le secteur du bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie en France (42,5% de l'énergie totale) et génère 23% des émissions à effets de serre. La facture annuelle de chauffage représente 900 euros en moyenne par ménage, avec de grandes disparités : de 250 euros pour une maison basse consommation à 1800 euros pour une maison mal isolée. Ces dépenses pèsent lourdement sur le pouvoir d'achat des ménages, d'autant que le prix des énergies augmente chaque année davantage.

50 Kwh/m²/an

Pour réduire durablement les dépenses énergétiques, le Grenelle de l'environnement a mis en place la nouvelle réglementation thermique dite RT 2012, qui s'applique depuis le 1^{er} janvier 2013 à toutes les constructions individuelles neuves. Objectif : diviser par trois la consommation d'énergie des nouveaux bâtiments, les limitant à 50 Kwh/m²/an. Ce chiffre est variable selon les régions : il s'élève à 65 Kwh/m²/an dans le nord-est et à 40 Kwh/m²/an dans le sud-est.

Penser la construction autrement

La RT 2012 s'appuie sur trois exigences : la performance globale de l'habitation (Bbio), qui consiste à étudier la conception de la maison en amont

pour qu'elle soit au maximum autonome en énergie ; la maîtrise des consommations énergétiques (Cep) qui vise à diminuer les besoins en énergie pour le chauffage, l'eau chaude, l'éclairage et la ventilation ; le respect du bien-être (Tic) pour obtenir une température d'été inférieure à une température de référence. Ces coefficients Bbio, Cep et Tic doivent être inférieurs à des valeurs maximales définies selon la surface, le lieu géographique et les économies de gaz à effets de serre.

Des exigences de moyens

La RT 2012 impose le recours à une source d'énergie renouvelable (capteur solaire thermique pour la production d'eau chaude, panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité, chaudière ou poêle à bois). Elle exige également le traitement des pertes de chaleur (ponts thermiques), des tests d'étanchéité à l'air et une surface minimale de baies vitrées.

Le maître d'ouvrage doit remettre à la mairie deux attestations l'engageant à la prise en compte de la RT 2012, au moment de la demande de permis et à l'achèvement des travaux. La RT 2012 n'est qu'une étape vers le bâtiment à énergie positive, qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme, ce qui sera la norme obligatoire dès 2020.

ROZENN GOURVENNEC/ SOPRES

Devenez propriétaire

L'ECOQUARTIER DE LUCCIANA

Des appartements aux prestations uniques

Un cadre de vie exceptionnel



04 95 47 43 58
06 40 57 46 70
www.lucciana-u-centru.com



RÉALISATION
SemexVal

LUCCIANA U-centru

RESIDENZA
LUCIA
ELIGIBLE PTZ*

Double garage* + 1 cave** par appartement, desservis par ascenseurs
Terrasses spacieuses ouvrant sur les séjours et les cuisines



RESIDENZA
GHJULIA
ELIGIBLE LOI DUPLLOT

Une Résidence sécurisée, entièrement clôturée

2 garages par appartement, desservis par ascenseurs*

Fenêtres dans les salles de bains et toilettes**

Cellier dans les T3 et T4***



* ou garage double - ** à l'exception des T2 de 47,50 m² - *** à l'exception du T3 de 57,50 m²