

INTERVIEW FRANCK-ALEXANDRE LABIT

Interview d'un spécialiste du marché immobilier ruthénois et plus particulièrement des Balquières.



Bonjour Franck-Alexandre, vous dirigez Qualit'IMMO, une entreprise de promotion immobilière à Rodez, et je crois savoir que vous connaissez bien le quartier des Balquières... pouvez-vous nous expliquer en quoi sont-elles si prisées aujourd'hui ?

Bonjour.

Et bien très simplement, je dirais qu'aujourd'hui les acquéreurs recherchent un ensemble de critères à réunir pour leur lieu de vie :

- du confort d'usage notamment dans la performance énergétique et acoustique
- des proximités sans avoir à prendre la voiture
- une exposition permettant un maximum d'ensoleillement
- une vue dégagée ou en tout cas, pas de vis-à-vis
- de grandes ouvertures vitrées pour un apport lumineux optimal
- un panel de choix de personnalisation, pour s'aménager son chez-soi
- une belle terrasse ou un jardin pour profiter des beaux jours
- une surface suffisante pour vivre seul, à deux ou pour accueillir une famille.

Evidemment, tous ces critères ne doivent pas être faits au détriment du respect de leur porte-monnaie, que ce soit à l'achat ou dans la gestion quotidienne de la copropriété. Aux Balquières, nous réunissons tous ces paramètres.

Vous venez de décrire l'appartement de mes rêves... Quel est votre secret ?

rires 11 ans d'expérience en construction-vente ! Tout particulièrement aux Balquières où mon père et moi, appuyés par l'équipe Qualit'IMMO et l'équipe de maîtrise d'œuvre, avons réalisés 3 résidences majeures pour un total de 114 logements.

114 logements sur le seul quartier des Balquières ? Mais... sont-ils tous occupés ?

Tous habités oui ! Par leurs propriétaires ou par des locataires ! Lorsqu'on propose des appartements aussi qualitatifs sur le marché du Grand Rodez, il n'y a pas vraiment de surprise... C'est d'ailleurs à nouveau le cas avec notre dernière création : Les Jardins de Rosalie, petite sœur des précédentes réalisations.

Quelles sont les précédentes réalisations de Qualit'IMMO dans le quartier des Balquières ?

« LES JARDINS DE MAXENCE »

Résidence réalisée dans l'Eco-quartier de Cantagrelh.



2011 - première construction labellisée THPE (Très Haute Performance Energétique)

« LES JARDINS D'ÔDES »

Résidence et maisons individuelles au rond-point de l'ancienne gendarmerie.



2014 - label BBC (Bâtiment Basse Consommation)

« LES JARDINS DE CAMILLE »

Résidence et maisons de ville en face de la Maison de retraite La Rossignole.



2015 - label Effinergie + (économie de 20% par rapport à la RT 2012)

Ces résidences ont ravi l'ensemble de nos clients avec une note moyenne de satisfaction supérieure à 8,5/10 !

... et maintenant « LES JARDINS DE ROSALIE »



Pouvez-vous nous présenter « Les Jardins de Rosalie » ?

« Les Jardins de Rosalie », c'est le dernier né de Qualit'IMMO. Cette résidence familiale va sortir de terre dans le cœur des Balquières à Onet le Château et propose d'ores et déjà à ses acquéreurs tout type d'appartements, du T1bis au T4. Chaque logement offre une double perspective : au Sud sur le piton de Rodez et sa cathédrale et à l'opposé sur le futur parc paysager de la plaine dite de la Gaffardie.



Vous parlez d'une résidence familiale, pouvez-vous préciser en quoi ?

« Les Jardins de Rosalie » est une résidence familiale sécurisée car elle est de petite envergure : 2 bâtiments de 14 appartements chacun. De plus, elle est essentiellement destinée à de l'accession à la propriété donc tout le monde se connaît très rapidement, il n'y a pas le turn-over des grandes résidences à Bourran par exemple.

Des résidences essentiellement destinées à des propriétaires occupants ? Pourquoi ?

Oui, de l'ordre de 80% environ, bien que nos produits, de par leur qualité, attirent de plus en plus les investisseurs désireux de réaliser un achat patrimonial sécurisé. Mais notre cœur de métier est la résidence principale, d'autant plus sur le quartier des Balquières. Nos appartements répondent parfaitement à la demande d'aujourd'hui : le confort de vie, le fait de pouvoir choisir toutes les prestations intérieures, les économies générées en énergie et en charges de copropriétés... Tous ces points sont analysés au plus juste par les futurs acquéreurs qui ne s'y trompent pas en choisissant un bien Qualit'IMMO certifié NF Habitat.



« En termes de charge justement, quelles sont les estimations pour une résidence comme « Les Jardins de Rosalie » ?

Les postes lourds que l'on trouve habituellement dans une résidence sont inexistantes sur « Les Jardins de Rosalie » : ni ascenseur, ni ménage hebdomadaire puisque les circulations sont extérieures (ndlr : coursives extérieures au lieu d'un couloir intérieur avec sas d'entrée), très peu d'espaces verts collectifs puisque les majeures parties paysagères sont privatives, pas de piscine, etc... De ce fait, les charges se comptent en quelques dizaines d'euros mensuelles pour les résidents : de l'ordre d'une trentaine d'euros sur un T2, une quarantaine sur un T3 !

Et si on parle de chauffage ?

Les ingénieurs thermiques sont unanimes : le chauffage individuel au gaz est le meilleur système qui soit aujourd'hui dans notre région. Il permet une maîtrise totale et parfaite par l'occupant. La chaudière à condensation produit l'eau chaude sanitaire par un ballon à micro-accumulation et le chauffage par une circulation à eau. Mais, il faut surtout parler d'isolation car c'est vraiment là que les évolutions sont intéressantes. L'isolation intérieure couplée à la conception du bâtiment qui limite les ponts thermiques assurent une étanchéité à l'air permettant de conserver les calories à l'intérieur du bâtiment. L'exposition Sud et les surfaces vitrées élargies, qui restent néanmoins protégées l'été, font aussi une vraie différence permettant l'obtention d'un label de performance énergétique supérieur à la réglementation en vigueur et à toutes les autres constructions d'aujourd'hui.

En euro, ça donne quoi ?

Tout dépend de l'utilisation de l'occupant bien sûr. Mais selon les calculs des thermiciens, la consommation énergétique d'un appartement RT 2012 Basse Consommation -10% est de 3 à 4€/m²/an. Un T2 de 50m² consomme environ 200€ d'énergie sur l'année (chauffage, eau chaude, électricité).



Un mot de conclusion ?

La conclusion est qu'il ne faut pas passer à côté d'une telle opportunité que représente « Les Jardins de Rosalie » et venir se renseigner à l'agence Qualit'IMMO à Bourran auprès d'Ariane ou de moi-même.