

Rochat

N°01 • 2022

LE MAG

par Rochat Immobilier

DÉCO

INFOS

IMMO

RECETTES

1922 - 2022

100

ANS D'IMMOBILIER

Votre magazine immobilier **premium**



EDITO

Madame, Monsieur,

C'est une grande première pour nous avec le lancement de notre 1^{er} magazine premium.

En effet vous avez été nombreux à nous solliciter sur la mise en place d'un outil d'information qui dépasse les frontières de l'immobilier Lyonnais.

Comme vous le savez, cette année le Groupe ROCHAT fête ses 100 ans, et nous avons coutume de dire, sans une seule ride, tellement la passion du métier et la fidélité que vous nous apportez, nous donnons des ailes dans la création de nouveaux services.

Alors pourquoi un magazine d'informations en mode papier ? Tout simplement car nous l'avons constaté lors d'une enquête, que, la prise en main, le fait de pouvoir le garder, le toucher, y mettre des annotations vous paraissent essentiels. Nous avons eu à cœur de vous offrir un support le plus lisible et agréable possible, constitué de rubriques pratiques et de solutions bienveillantes.

Nous y avons mis tout notre expertise en espérant que ce 1^{er} numéro, vous surprendra et vous séduira.

Merci de votre fidélité.

Bonne lecture,

Jean-Philippe GUINET
Gérant de Rochat Immobilier

DÉCOUVREZ NOTRE NOUVEAU SITE

www.rochat.immo



Tout membre de Rochat Immobilier est détenteur d'une carte professionnelle et d'une garantie financière.

Impression : SETIG-Abelia. Magazine édité par : Rochat Immobilier.

SARL au capital de 30000 €, dont le siège social est situé 26 Cours Suchet 69002 LYON. Téléphone : 04 72 84 67 20- Siret : 49540234900023 au RCS de Lyon, représentée par Monsieur Jean-Philippe GUINET, en sa qualité de dirigeant, dûment habilité à l'effet des présentes. Numéro individuel d'identification à la TVA FR25495402349. Titulaire de la carte professionnelle numéro CPI 6169012019000039594, délivrée le 25/02/2018 par la chambre de commerce et de l'industrie de LYON METROPOLE SAINT ETIENNE ROANNE située à Palais du Commerce Place de la Bourse, 21 Rue de la République, 69289 Lyon 2- Adhérent de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), ayant le titre professionnel de Agent Immobilier obtenu en France dont l'activité est régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite « loi Hoguet ») et son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972 (consultables en français sur www.legifrance.gouv.fr), et soumis au code d'éthique et de déontologie de la FNAIM intégrant les règles de déontologie fixées par le décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 (consultable en français sur www.fnaim.fr) - Garantie par GALIAN- 19 rue de la Boétie, pour un montant de 240000€, contrat couvrant la zone géographique suivante : France. Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro xxxxxx ouvert auprès de BANQUE

Crédit Photos : AdobeStock - Rochat Immobilier • Tirage/prise en main 3 000 exemplaires- Dépôt légal à parution- Imprimé en France • Ce magazine est protégé par la loi du 11 mars 1957 sur la propriété artistique. Toute reproduction est strictement interdite. Le libellé des annonces publicitaires utilisé par les annonceurs, les photos et les textes rédactionnels n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs. Le directeur de la publication se réserve le droit de différer ou refuser des documents sans avoir à justifier les motifs. **NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.**

LE MAG Rochat par Rochat Immobilier est une marque déposée.

Création graphique : © VISION21
Direction Artistique : Yann Simon
Vision21 Conseil- 02 40 94 70 48
www.vision21.fr

SOM MAIRE

Edito	p.2
100 ans	p.4
On vous présente... Jean-Philippe GUINET	p.6
Les dates clés pour votre patrimoine !	
La loi Climat et Résilience	p.12
Dans les rues de Lyon	
Le 2 ^e arrondissement	p.14
Un bureau à la maison	p.18
La fête des Lumières,	
Une tradition lyonnaise depuis 1852	p.24
Le viager	p.25
6 astuces pour entretenir son jardin en automne	p.30
Pourquoi la gym douce est parfaitement adaptée aux seniors ?	p.33
Prévenir l'ostéoporose naturellement	p.35
Qu'est-ce que l'ostéoporose ?	p.36
Choisir le viager libre pour acquérir sa résidence principale	p.38
On vous présente... Renaud ALLARD	p.41
Les astuces anti-gaspi pour économiser à coup sûr !	p.44
Recette La tarte aux pralines	p.46



DEPUIS 100 ANS
3 GÉNÉRATIONS DE
CLIENTS NOUS ONT
FAIT CONFIANCE
Alors, on vous attend !



PRÉSENT DEPUIS 100 ANS
pour tous vos projets immobiliers

26, cours Suchet - 69002 Lyon - **04 72 84 67 20** - contact@rochat.immo
www.rochat.immo



VOTRE AGENCE

Rochat • LE MAG
www.rochat.immo

1922 - 2022

100

ANS D'IMMOBILIER

Pour fêter ça,
CADEAUX
À PROFUSION!

DU 1^{ER} OCTOBRE 2022
AU 31 MARS 2023

Participez à notre
CONCOURS
pour gagner un
VOYAGE*



www.rochat.immo

*Se référer au règlement à disposition dans votre agence.



ON VOUS PRÉSENTE... **Jean-Philippe GUINET**

Directeur de **Rochat Immobilier**



Vous dirigez ROCHAT qui fête ses 100 ans en 2022 !

Comment fait-on pour perdurer dans la jungle immobilière ?

Pour perdurer dans la jungle immobilière, il faut bien connaître son métier, ses évolutions et continuer à se former tout au long de sa carrière.

Quelles sont les valeurs de ROCHAT ?

Les valeurs de Rochat découlent d'une même et seule source, centrer l'humain au cœur de nos préoccupations, dans toutes les démarches entreprises. Que ce soit avec les clients comme avec les collaborateurs.

À partir de là, l'écoute, l'engagement, la bienveillance et le respect sont les piliers de notre identité.

Comment et pourquoi votre clientèle vous est si fidèle ?

Notre clientèle est un ensemble de personnes soucieuses de la qualité de la prestation de services.

Nous mettons tout en œuvre pour agir dans les intérêts des clients. Les conseils apportés sont toujours dans la prise en compte de plusieurs facteurs dont un professionnel sait appréhender. C'est exactement cela que viennent chercher nos clients, l'expertise dans notre domaine.

Le Viager fait peur et pourtant il sauve la dignité de certaines personnes, comment l'expliquer ?

Le viager fait peur car il est méconnu, et l'inconnu nous inquiète. Cependant, c'est un outil patrimonial puissant. Le viager est la retraite logement d'aujourd'hui. Il permet à des propriétaires de rendre liquide le patrimoine immobilier tout en restant chez eux. Ils héritent d'eux-mêmes.

À qui s'adresse le viager en tant qu'investisseur ?

Le viager s'adresse à tous les investisseurs qui s'intéressent de près ou de loin à l'immobilier. La petite particularité est d'avoir conscience que personne ne connaît la fin de cet investissement. L'aléa du temps est présent.

Cependant, comme tout investissement, ce dernier peut se vendre à tout moment. Il faut être bien accompagné par des experts en la matière.

Peut-on faire appel à vos services quand on est retraité ?

Vous pouvez faire appel à nos services à n'importe quel âge. Cependant, la vente en viager est destinée aux retraités. Le viager est un outil patrimonial puissant et permet de se poser les bonnes questions sur la gestion de son patrimoine immobilier. La retraite est une étape de la vie qui permet de faire encore beaucoup de projets, encore faut-il anticiper.

Financièrement est-ce plus rentable que l'investissement locatif ?

Le viager est intellectuellement à contre-courant de l'investissement locatif. L'investissement locatif : vous achetez un bien au prix du marché et vous percevez des revenus avec l'imposition sur les revenus qui va avec.

Le viager : vous achetez un bien décoté de la valeur locative du vendeur.

Quels sont les projets ROCHAT à venir ?

Les projets à venir sont de toujours satisfaire notre clientèle par la formation de notre équipe commerciale. Nous allons également renforcer notre communication auprès de nos partenaires. Nous allons viser la performance et surtout rendre nos clients fidèles.

Comment faites-vous pour ne pas prendre une ride ?

Pour ne pas prendre de ride, il faut rester jeune dans sa tête et continuer à rêver. Il faut sans cesse avoir des projets pour avancer avec des objectifs clairs et définis.

L'aspect COM semble important, est-ce la clé du succès ?

Oui, c'est la clé du succès. La communication est primordiale pour expliquer ce que l'on fait et surtout comment nous le mettons en place.

Vous faites partie d'un club de chefs d'entreprise immobilier, pourquoi ?

Faire partie d'un club de chefs d'entreprise en immobilier est une richesse inestimable. L'échange et le partage d'expériences de personnes qui se ressemblent c'est une force supplémentaire pour un indépendant. Nous rencontrons tous les mêmes problématiques en fonction du marché, du comportement des vendeurs et des acheteurs. Cela permet d'aller plus loin dans la gestion d'une entreprise.



VOTRE AGENCE

Rochat • LE MAG
www.rochat.immo

OFFRE PARRAINAGE

Satisfaits de
nos services ?

Partagez votre
expérience auprès de
votre entourage et
NOUS VOUS
OFFRONS

JUSQU'À

1922 €*


DE CADEAUX

Pour devenir apporteur d'affaires, il vous suffit de recommander toute personne voulant VENDRE un bien immobilier (appartement/maison) en transmettant de manière expresse les coordonnées de ladite personne à votre agence Rochat immobilier.

L'agence se rapprochera ensuite de votre contact, sur votre recommandation. Nous lui réservons le meilleur accueil, et nous nous engageons à vous verser la somme (argent, bon cadeaux, coffrets voyages, à définir avec l'apporteur) de 450 € au 1^{er} contact, 475 € au 2^e, 490 € au 3^e et 507 € au 4^e.

* voir conditions en agence. Sur présentation de facture pour commerçants, artisans, et profession libérale. Après réception de l'imprimé spécifique donné à l'agence pour retenues des charges sociales (obligation URSSAF) pour salariés et autres.

www.rochat.immo



VOTRE AGENCE

Rochat • LE MAG

Un PROJET D'ACHAT ou de VENTE ?



Groupe
Rochat
Immobilier

Une MUTATION PROFESSIONNELLE ?

Quelle que soit la difficulté et les enjeux,
NOUS RELEVONS LE DÉFI !

- Analyse du projet
- Compréhension des enjeux
- Validation des solutions
- Sécurisation juridique et technique
- Suivi administratif

Pour garantir
**UN RÉSULTAT
SÉCURISÉ**

5 Clés

- Écoute
- Compréhension
- Analyse des choix
- Conseils
- Solution adaptée

**Vous aussi,
profitez de
nos acheteurs
en fichier**



VOTRE AGENCE

Rochat • LE MAG
www.rochat.immo

EFFICACITÉ PROUVÉE



LYON 3

VENDU en 7 JOURS

Proche palais de justice et place Guichard, cet appartement édifié en 1948, durant la reconstruction du pays se compose d'un coin salon, d'une chambre, un espace cuisine, une salle de bain et un wc.

LYON 2

VENDU en 1 VISITE

Appartement aux dimensions immenses au 4^e et dernier niveau avec un ascenseur, dont la construction s'est terminée en 1800.



LA MULATIÈRE

VENDU en 1 VISITE

Appartement au 3^e étage avec 3 chambres et balcon donnant vue sur Lyon sur la commune de La Mulatière. À proximité des écoles de la commune, des commerces et des transports en commun, le tout dans un environnement calme et verdoyant.

LYON 7 - Appartement

Réf. 704 - Honoraire charge vendeur



49 m²



2 chambres



1 SdB



DPE : D GES : D

289 000 €



Appartement vendu en copropriété - Charges provisionnelles annuelles - Nbre de lots - Procédure(s) en cours : NC par le vendeur

LYON 7 - Appartement

Réf. 709 - Honoraire charge vendeur



380 000 €

Appartement vendu en copropriété - Charges provisionnelles annuelles - Nbre de lots - Procédure(s) en cours : NC par le vendeur

LYON 2 - Appartement

Réf. 703 - Honoraire charge vendeur



250 000 €

Appartement vendu en copropriété - Charges provisionnelles annuelles - Nbre de lots - Procédure(s) en cours : NC par le vendeur

LES DATES CLÉS POUR VOTRE PATRIMOINE !



LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

Promulgué le 24 août 2021, ce texte impacte directement votre patrimoine, à la vente ou à la location.

DES LOGEMENTS MIEUX ISOLÉS

Gel du loyer des passoires énergétiques

Dès 2023, les propriétaires de passoires thermiques seront obligés de réaliser des travaux de rénovation énergétique s'ils souhaitent augmenter le loyer de leur logement en location. Il s'agit d'un premier signal important avant l'entrée en vigueur des interdictions de mise en location des logements les plus consommateurs d'énergie.

Interdiction de mettre en location les logements mal isolés : les étiquettes G à compter de 2025, les F en 2028 et les E en 2034.

Dès 2025, il sera interdit de louer les passoires thermiques les moins bien isolées (classées étiquette G), et dès 2028 pour le reste des passoires (classées F).

Et à partir de 2034, ce sont les logements classés E (ajout voté par les députés) qui seront interdits à la location. Ces logements seront ainsi progressivement considérés comme indécents au regard de la loi.

Le locataire pourra alors exiger de son propriétaire qu'il effectue des travaux et plusieurs mécanismes d'information, d'incitation et de contrôle viendront renforcer ce droit pour le locataire.

VOICI 7 DATES À RETENIR

VENTE

LOCATION

		25 AOÛT 2022	GEL DES LOYERS logement DPE F & G	F G
CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT CIL obligatoire		1 ^{er} JANV 2023	LOCATION INTERDITE si consommation annuelle > 450 kwh/m ² en énergie primaire (gaz ou fioul)	G
F G	AUDIT ÉNERGÉTIQUE avant vente obligatoire* logement DPE F & G	1 ^{er} AVRIL 2022		
	FIN DE VALIDITÉ DPE ancienne version	31 DEC 2024	FIN DE VALIDITÉ DPE ancienne version	
E	AUDIT ÉNERGÉTIQUE avant vente obligatoire* logement DPE E	1 ^{er} JANV 2025	LOCATION INTERDITE si consommation annuelle > 450 kwh/m ² en énergie finale (tout chauffage)	G
		1 ^{er} JANV 2028	LOCATION INTERDITE logement DPE F	F
D	AUDIT ÉNERGÉTIQUE avant vente obligatoire* logement DPE D	1 ^{er} JANV 2034	LOCATION INTERDITE logement DPE E	E

* Pour les maisons individuelles et biens en mono-propriétés.

LES LOCATIONS TOURISTIQUES PAS CONCERNÉES !

À la question de savoir si les locations touristiques seraient elles-aussi concernées par la lutte contre les passoires énergétiques et les impératifs de rénovation énergétique, le Ministère chargé du logement a clairement répondu « non » dans une réponse publiée le 14 avril 2022.

Selon le ministère, « le niveau de performance minimal pour caractériser la décence d'un logement (...) ne s'applique effectivement que pour les logements constituant la résidence principale du locataire.

Les meublés touristiques ne sont donc pas soumis à cette obligation. Ces logements sont loués de manière ponctuelle et ne mettent pas leurs locataires en situation de précarité énergétique.

Le Gouvernement n'envisage donc pas de revoir les obligations de performance minimale fixées pour le parc locatif. ».

Cette position est bien évidemment susceptible d'évoluer à l'avenir...

Pour + d'informations, nos conseillers spécialisés sont à votre disposition.



DANS LES RUES DE LYON...

LE 2^E ARRONDISSEMENT

Quartier commerçant de Lyon par excellence, mais également quartier chargé d'histoire, le 2^e arrondissement de Lyon et ses monuments sont le parfait reflet des différentes époques qui ne demandent qu'à être (re)découvert.

En sillonnant la Presqu'île, laissez-vous guider par les lieux emblématiques de ce quartier si réputé dans la ville : la place Bellecour, la rue de la République ou encore le quartier Perrache où vous trouverez la deuxième plus grande gare de la ville.

L'atmosphère et l'ambiance

Le 2^e arrondissement se situe en plein cœur de la ville, niché sur le quartier central : la Presqu'île. Là-bas, vous voyagez entre deux ambiances très différentes. D'un côté, un coin luxueux avec de nombreuses boutiques et de l'autre, la Confluence et ses magnifiques espaces verts. Laissez-vous porter par ces deux endroits pleinement opposés, mais remplis de charme.

Les parcs et monuments

Ce n'est pas le lieu dans lequel vous trouverez le plus de monuments, mais certains valent le détour !

Tout d'abord, nous vous conseillons de découvrir de sublimes places : la Place des Jacobins avec sa superbe fontaine et la Place des Célestins. Cette place renferme l'un des plus beaux théâtres de la ville : le Théâtre des Célestins. C'est l'un des théâtres les plus anciens, il a fêté plus de 2 siècles d'art dramatique. Aujourd'hui, il appartient à la ville de Lyon et vous pourrez retrouver la programmation des spectacles sur son site officiel : www.theatredescelestins.com. D'autres spots sont à visiter : l'église Saint-Nizier qui fait aujourd'hui partie du classement des monuments historiques de 1840. Avec son style gothique, c'est l'un des lieux de culte les plus importants de la capitale des Gaules.

Le côté Confluence vous révélera un panorama bien plus varié. Le plus connu étant le musée des Confluences. Situé au 86 Quai Perrache, ce magnifique bâtiment affiche une architecture futuriste qui reflète les eaux du Rhône. Il est à lui-même, une œuvre d'art et a dépassé les 2 millions de visiteurs depuis son ouverture.

Shopping, restaurants et cafés

Autre ces monuments d'exception, vous trouverez, dans le 2^e arrondissement de Lyon, les plus belles boutiques de la ville : des grands noms de la haute couture française tels que Louis Vuitton ou encore Hermès, des boutiques de créateurs, ainsi que des enseignes incontournables comme Zara et H&M.

Pour les plus gourmands, le 2^e arrondissement regorge de très bons restaurants. Nous vous invitons notamment, à vous rendre dans le quartier Grolée, là où de nombreuses enseignes prestigieuses sont nées. Dans le quartier Confluence, nous vous conseillons de vous rendre au Grand Café des Négociants qui est l'un des bâtiments les plus grandiose de la ville de Lyon. N'hésitez pas à déguster nos spécialités lyonnaises !

NOTRE CONSEIL

Tout d'abord, si vous avez la chance d'avoir un beau soleil, nous vous conseillons les balades sur les quais de Saône qui sont des incontournables. Allant de la Presqu'île à la Confluence, des berges longent entièrement l'arrondissement. Vous pourrez admirer la vieille ville et la Basilique de Fourvière. Vous pourrez aussi, visiter les lieux à bord d'un authentique vaporetto dans lequel il est possible de profiter d'un chaleureux apéritif tous les mercredis jusqu'au 31 octobre.



LYON MA VILLE

Rochat • LE MAG
www.rochat.immo



CHARME, HISTOIRE ET LUXE SERONT AU CŒUR
DE VOTRE VISITE DANS LE 2ÈME ARRONDIS-
SEMENT DE LYON. PROFITEZ DES NOMBREUX
TRÉSORS QUE LA VILLE A À VOUS OFFRIR !

VAULX EN VELIN - Appartement

Réf. 727 - Honoraire charge vendeur



74 m²



3 chambres



1 SdB



DPE : D GES : D



215 700 €

Appartement vendu en copropriété - Charges provisionnelles annuelles - Nbre de lots - Procédure(s) en cours : NC par le vendeur

LYON 9 - Appartement

Réf. 720 - Honoraire charge vendeur



39 m²



1 SdB



DPE : E GES : C



122 000 €

Appartement vendu en copropriété - Charges provisionnelles annuelles - Nbre de lots - Procédure(s) en cours : NC par le vendeur

LYON 7 - Appartement

Réf. 743 - Honoraire charge vendeur



-  81 m²
-  2 chambres
-  1 SdB
-  DPE : D GES : B



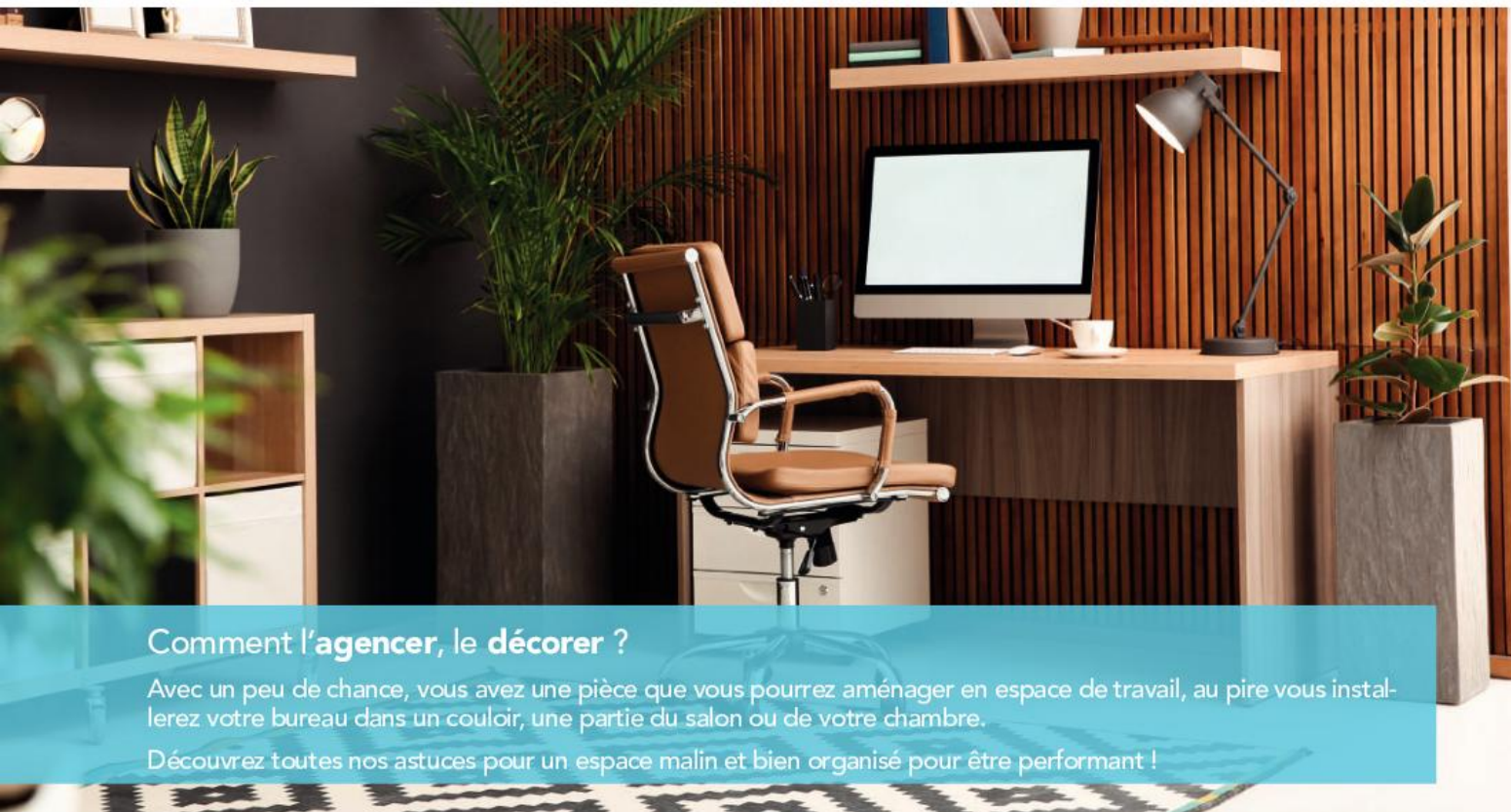
429 000 €

Appartement vendu en copropriété - Charges provisionnelles annuelles - Nbre de lots - Procédure(s) en cours : NC par le vendeur

UN BUREAU À LA MAISON

Les études le montrent, certains travaillent mieux à la maison.

Télétravailleurs, entrepreneurs, freelances, comment aménager et organiser au mieux un espace de travail lorsqu'il faut se mettre au home-working.



Comment l'agencer, le décorer ?

Avec un peu de chance, vous avez une pièce que vous pourrez aménager en espace de travail, au pire vous installerez votre bureau dans un couloir, une partie du salon ou de votre chambre.

Découvrez toutes nos astuces pour un espace malin et bien organisé pour être performant !

DANS LA PIÈCE DE VIE

Idéalement, votre espace de travail doit être placé dans une pièce lumineuse et aérée, afin de pouvoir y travailler plusieurs heures d'affilée.

Le salon combine souvent tous ces avantages, mais si vous ne souhaitez pas travailler sur votre table à manger, il est tout à fait possible d'y installer un véritable bureau en aménageant un petit coin qui s'intègre parfaitement à sa décoration.

Afin de délimiter l'espace entre ce coin réservé au travail et celui dédié à la détente sans pour autant cloisonner, il existe quelques techniques efficaces.

Installez le long d'un mur un bureau dont les teintes et la matière rappellent celles des autres meubles de votre pièce et jouez sur les couleurs en peignant par exemple un pan du mur d'une couleur différente.

N'hésitez pas à utiliser plusieurs nuances et à créer une forme géométrique autour du bureau, pour créer une dynamique et éclairer l'ensemble de la pièce. Vous pouvez également opter pour un papier peint pour créer un effet de contraste.

Il existe aujourd'hui des meubles bibliothèques qui intègrent un élément de bureau. Cette solution s'avère ingénieuse, car elle est tout à fait discrète et disparaît dès qu'on enlève la chaise.

DANS UN COULOIR

Souvent peu ou mal exploité, pensez à aménager une partie du couloir en coin bureau. Il est important de jouer avec la longueur du lieu.

Il faudra choisir du mobilier adapté à l'espace étroit comme des étagères fines que vous installerez en hauteur ou un bureau tout en longueur, peu large, pour ne pas obstruer le passage. Pour l'assise, optez pour un tabouret ou une chaise de bureau.

EN DESSOUS DE L'ESCALIER

Souvent utilisé pour du rangement, l'espace sous l'escalier est un endroit à considérer pour installer un coin bureau. Vous y serez tranquille en plus de maximiser chaque coin de la maison !

Vérifiez l'accès à une source de courant, vous en aurez besoin pour brancher votre ordinateur et pour l'éclairage. Placez une petite table, un bureau ou fixez une tablette.

Ajoutez des modules tiroirs, des étagères et hop le tour est joué !

SUR LA MEZZANINE

Qui dit mezzanine, dit aussi espace ouvert sur le reste du logement. Il faut donc choisir un style de mobilier et de déco qui soit en harmonie avec le reste de votre appartement.

Le mobilier doit aussi être adapté car une mezzanine est un espace réduit placé souvent sous les combles. Il est préférable de choisir des meubles peu encombrants avec une faible profondeur et une faible hauteur pour s'intégrer facilement sous les combles.

L'ÉLÉGANCE IMMOBILIÈRE

a désormais un nom



Le PREMIUM par
ROCHAT IMMOBILIER

Découvrez nos affaires **EXCLUSIVES** sous le label **LE PREMIUM**, spécialement dédié aux habitations rendues uniques par leur prestations, leur architecture et leur confort.

Consultez nos offres d'exception sur
www.rochat.immo

Le PREMIUM par ROCHAT IMMOBILIER



MONTELIMAR - Appartement - Vente à Terme

Réf. 737 - Honoraire charge vendeur

Dans une bastide de charme, proche du centre-ville, au sein d'une petite copropriété de 4 appartements, vente à terme sur 10 ans avec conservation par les vendeurs d'un Droit d'Usage et d'Habitation les 5 premières années, d'un appartement de 380 m², ainsi que de 5 750 m² de terrain, à usage de parc et jardins, en pleine propriété (ne fais pas partie de la copropriété).

L'appartement de 11 pièces possède notamment, au RdC, 2 magnifiques

pièces de réception avec cheminée et carreaux de ciment au sol, une cuisine séparée donnant sur une terrasse ombragée de belles dimensions, à l'abri des regards. Desservi par un bel escalier en pierre, l'étage comporte 1 bibliothèque, 6 chambres, 2 salles de bains et 1 salle d'eau. La propriété entièrement dose comprend, sur son terrain bien arboré (arbres centenaires), une piscine 11x5,5 avec son pool-house, un bâtiment à usage d'atelier, un double garage ainsi qu'une maison en bois 4m x 4m.



380 m²



3 SdB



5 750 m²
de terrain



6 chambres



DPE : E GES : B

Bouquet : **845 000 €**
Rente : **3 334 €** pendant 10 ans

Valeur de **1 245 000 €**

Appartement vendu en copropriété - Charges provisionnelles annuelles - Nbre de lots - Procédure(s) en cours : NC par le vendeur



CHARBONNIERES LES BAINS - Maison- Viager sans rente

Réf. 726 - Honoraire charge vendeur

Sur la commune prisée de Charbonnières-les-Bains, maison de plain-pied de 122m², implantée sur un terrain de près de 1000 m² et située dans un quartier résidentiel, à proximité des transports (bus et gare TER direct vers Saint-Paul) et du centre du village.

Elle est vendue en viager occupé (Dame 75 ans). Vous ne pourrez l'occuper avant son décès ou l'abandon de son droit d'usage et d'habitation. Elle comporte

une suite parentale et 3 autres chambres. La cuisine, séparée du salon par une baie vitrée, pourra être ouverte pour créer une pièce de vie de plus de 45 m². Possibilité de créer une extension de 30 m². Belle vue depuis le jardin arboré : le Mont-Blanc et la skyline lyonnaise (Fourvière, Tout Part Dieu, Incity, ...).



122 m²



915 m²
de terrain



4 chambres



2 SdB



1 garage



DPE : F GES : C

Bouquet : 351 200 €

Valeur de 685 000 €

Appartement vendu en copropriété - Charges provisionnelles annuelles - Nbre de lots - Procédure(s) en cours : NC par le vendeur

Le PREMIUM par ROCHAT IMMOBILIER



LYON 4 - Appartement - Viager occupé

Réf. 688 - Honoraire charge vendeur

Appartement au cœur de la Croix Rousse, au deuxième étage avec ascenseur, avec de beaux volumes et au calme. L'immeuble est des années 90, très bien entretenu.

L'appartement se compose d'un grand séjour, d'un bureau, d'une cuisine équipée séparée de deux chambres, d'une salle de bains, toilette séparé et d'une belle terrasse sur une cour et parc de la copropriété.

Appartement vendu en copropriété - Charges provisionnelles annuelles - Nbre de lots - Procédure(s) en cours : NC par le vendeur



90 m²



1 SdB



2 chambres



DPE : D GES : B



1 garage
1 cave

Bouquet : 233 800 €

Rente : 2 500 €

Valeur de 520 000 €



CHALON SUR SAONE - Maison - Viager occupé

Réf. 690 - Honoraire charge vendeur

Rarissime château gothique au cœur de la ville de Chalon sur Saône, dont la tour est la réplique exacte de la conciergerie du Château de Chenonceau, construit au 19^e siècle par un gentilhomme pour sa belle.

Ce château est sur 4 niveaux plus combles aménageables, chaque étage est aménagé pour devenir des appartements indépendants.

Chaque niveau possède sa cheminée en marbre, tous les travaux de rénovation ont été réalisés dans les règles de la construction d'origine, la demeure est entretenue très régulièrement avec factures à l'appui. Cette demeure dispose d'une dépendance servant également de garage double, volière, et petite chapelle dans une autre partie du jardin.



350 m²



900 m²
de terrain



1 double garage
1 chapelle



3 SdB



6 chambres



DPE : D GES : E
Avant 2021

Bouquet : 816 000 €

Valeur de 1 200 000 €

Appartement vendu en copropriété - Charges provisionnelles annuelles - Nbre de lots - Procédure(s) en cours : NC par le vendeur



LA FÊTE DES LUMIÈRES,

UNE TRADITION LYONNAISE DEPUIS 1852

La lumière à Lyon est une composante essentielle de son architecture. Elle permet de mettre en avant ses œuvres sans les dénaturer et surtout, c'est une passion transmise par son histoire, son passé.

Une fête emblématique

Tous les ans, la ville des Lumières, accueille des artistes et des concepteurs de renommée internationale pour offrir le meilleur spectacle possible aux millions de visiteurs attendus pour l'événement. Pour l'occasion, les monuments, façades historiques, les collines ou encore les fleuves emblématiques sont revêtus de décorations lumineuses dans les quatre coins de la ville. À la fin des animations, le dernier jour, des prix et trophées sont décernés pour récompenser les meilleures installations lumineuses et les plus beaux projets artistiques : le trophée des lumières France 3 soumis aux votes des internautes, le trophée des partenaires ou encore le prix de la Ville de Lyon.

L'ampleur et la notoriété de cet événement sont accompagnées d'une vague de bienfaisance. En effet, lors de la fête, plusieurs points de vente à Lyon et ses alentours vendent des petites bougies, les lumignons. Pour chaque achat, un don est fait à une association caritative : la Croix-Rouge, l'UNICEF, les Restos du Cœur et plein d'autres encore. Ainsi, les bougies achetées, sont allumées le soir du 8 décembre en signe d'hommage et de solidarité.

La popularité de cet événement a aussi permis à la ville d'être à l'apogée de la création lumière et ainsi, de développer son projet LUCI et le Lyon Light Festival Forum. L'objectif est de rassembler les plus grands artistes et représentants mondiaux de festivals de lumière étrangers afin de développer des tendances artistiques et techniques autour de la lumière. En supplément, depuis 30 ans, la ville de Lyon a mis en place un Plan Lumière dans le but d'associer histoire et lumière.

L'histoire de cette tradition lyonnaise :

Pour situer dans le temps cette coutume, c'est le 8 décembre 1852 que cette tradition est née. En ce jour, les Lyonnais étaient rassemblés pour fêter la journée mariale célébrant l'immaculée conception. Beaucoup d'animations religieuses ont eu lieu ce jour-là dans et, le soir, les habitants ont décidés d'allumer une bougie sur le rebord de leur fenêtre pour rendre hommage à la vierge Marie. C'est alors que toute la ville s'est retrouvée illuminée et c'est ainsi que cette fête est née, signe de communion de la population, qui n'a pas toujours était unis.

Cette fête religieuse s'est transformée au cours du temps en une assemblée populaire où tous se rassemblent avec les mêmes valeurs communautaires, sous le signe de la solidarité.

INFOS PRATIQUES POUR L'ÉDITION 2022 :

Au programme, vous retrouverez des animations au parc de la Tête d'Or, sur la Cathédrale Saint-Jean, sur les différents musées de la ville, sur la Gare St Paul, sur toutes les grandes places ainsi que sur les théâtres, sur l'Hôtel de ville etc.

Cette année, nous vous donnons rendez-vous en décembre, le mercredi 8 et le jeudi 9 de 19h à 23h puis le vendredi 10 et le samedi 11 de 20h à minuit pour replonger dans la magie !

L'événement aura lieu dans le centre-ville de Lyon de la Presqu'île de Bellecour à Terreaux jusqu'aux SUBS. Ainsi qu'au parc de la Tête d'or et au Parc Blandan qui sera, lui, ouvert de 18h à 22h tous les jours. Tous les accès sont piétons afin de vivre l'expérience en intégralité et gratuitement.





VOTRE AGENCE

Rochat • LE MAG
www.rochat.immo

LE VIAGER

Nous vous accompagnons DANS VOTRE PROJET

Riche d'une très longue expérience et la plus ancienne dans son métier, la Société **Rochat Viagers**, est une agence immobilière spécialisée dans les ventes immobilières en viager depuis 1922.

Avec ses équipes d'experts en viager, c'est aujourd'hui un réseau d'agences immobilières partenaires en viager sur toute la France qui vous propose une offre très diversifiée de biens en viager occupé, en viager libre, viager sans rente ou en vente à terme sous le nom de viager plus.

Nous assurons le suivi de la rente tout au long de la vie du contrat de viager et nous mettons à la disposition des acquéreurs et des vendeurs, nos experts pour répondre professionnellement à leurs attentes.

La revente d'un bien acheté en viager

La Société **Rochat Viagers** aide les acquéreurs à revendre un bien en viager s'ils souhaitent interrompre leur contrat et récupérer le capital investi. La transaction pour nos acquéreurs, propriétaires d'un bien dont le credientier est décédé est également une de nos compétences.

Rochat Immobilier et l'ensemble de ses partenaires sont toujours à votre disposition afin de trouver une solution pour l'optimisation de votre patrimoine immobilier.





LE VIAGER



PROPRIÉTAIRES

Pour gagner en **sérénité**

Le viager est une vente immobilière dont le prix est converti en bouquet et/ou en rente. Il est possible de vendre en viager tous types de biens : (appartement, maison, terrain, même s'ils sont loués).

Quels avantages ?

- Augmenter ses revenus
- Améliorer son quotidien
- Rester dans son cadre de vie
- Baisser les charges de son logement
- Anticiper sa succession

INVESTISSEURS

Pour constituer son **patrimoine**

Obtenez la plus forte rentabilité du marché grâce au viager et investissez pour votre avenir.

Quels avantages ?

- Investir à prix réduit
- Mise de fonds initiale peu importante
- Pas d'emprunt nécessaire
- Une acquisition éthique et sociale
- Aucune gestion locative



Pourquoi faire appel à des spécialistes ?

Le viager est un engagement très important pour l'acquéreur comme pour le vendeur. Or, la rédaction du contrat est complexe, il est donc primordial de faire appel à des spécialistes qui sécuriseront la transaction et s'assureront qu'aucune des deux parties ne soit lésée.

S'en remettre à des professionnels compétents, c'est aussi la garantie d'une estimation juste du montant de la rente et du bouquet ainsi que d'un suivi et de conseils pendant toute la durée du contrat.

Une solution adaptée à chaque situation

VIAGER OCCUPÉ

Le viager occupé est une solution intéressante pour les personnes souhaitant se garantir des revenus complémentaires jusqu'à la fin de leur vie, tout en conservant une libre occupation de leur bien. En effet, lors d'une vente en viager occupé, le vendeur continue d'habiter son domicile jusqu'à son départ ou son décès en contrepartie d'un capital appelé « bouquet » et d'une rente mensuelle à vie. C'est également un investissement immobilier qui peut être rentable pour un acheteur car il bénéficie d'une décote importante sur le prix du bien.

VIAGER SANS RENTE

Le viager sans rente concerne le viager occupé, l'acheteur ne verse alors qu'un capital à la signature du contrat et devient propriétaire du bien au décès du vendeur. Il ne lui verse alors pas de rente viagère.

VENTE À TERME

Le vendeur conserve l'usage du bien pendant une durée fixée à l'avance. À la date convenue, il doit libérer le bien pour l'acquéreur. En contrepartie il perçoit le bouquet à la signature de l'acte de vente puis une mensualité sur la durée établie.

VIAGER LIBRE

À la différence du viager occupé, l'acquéreur d'un viager libre peut disposer librement du bien immobilier dès le jour de la signature de l'acte de vente pour l'occuper ou le louer. Ainsi, le vendeur perd la jouissance de son bien contrairement au viager occupé. Le vendeur qui vend en viager libre perçoit un capital lors de la vente, ainsi qu'une rente mensuelle à vie. C'est une bonne solution pour ceux qui souhaitent acquérir une résidence principale ou faire un investissement locatif.

BRON - Appartement avec balcon - Viager occupé

Réf. 745 - Honoraire charge vendeur



84 m²



2 chambres



1 SdB



DPE : E GES : E

162 400 €

Valeur de 220 000 €



Appartement vendu en copropriété - Charges provisionnelles annuelles - Nbre de lots - Procédure(s) en cours : NC par le vendeur

BRESNAY - Maison - Viager occupé

Réf. 740 - Honoraire charge vendeur



138 m²



2965 m²
de terrain



5 chambres



3 SdB



DPE : F GES : E

Bouquet : **42 000 €**
Rente : **240 €**

Valeur de 162 000 €



FRANCHEVILLE - Appartement - Viager occupé

Réf. 527 - Honoraire charge vendeur

 78 m²

 2 chambres

 1 SdB

 DPE : D GES : A

251 000 €

Valeur de 390 000 €



Appartement vendu en copropriété - Charges provisionnelles annuelles - Nbre de lots - Procédure(s) en cours : NC par le vendeur

MEYZIEU - Maison - Viager occupé

Réf. 710 - Honoraire charge vendeur

 77 m²

 307 m² de terrain

 3 chambres

 1 SdB

 DPE : E GES : E

233 350 €

Valeur de 325 000 €





6 ASTUCES

POUR ENTRETENIR SON JARDIN EN AUTOMNE

Deux bonnes raisons d'entretenir son jardin en **Automne**

Les températures ne sont ni trop hautes, ni trop basses, prenez le temps de la saison pour nettoyer votre coin de verdure.

Jardiner en automne est un bon moyen de préparer le printemps. C'est aussi le bon moment pour planter des bulbes de fleurs d'automne et certaines plantes aromatiques.

1. ALLÉGEZ VOS PLANTES

L'automne est aussi l'époque de la taille des arbustes. Quand les feuilles jaunissent, c'est pour vous le top départ. En effet, c'est le signe que la plante rapatrie ses forces vitales et que vous pouvez l'alléger des feuilles ou branches périphériques.

2. LES DÉMÉNAGEMENTS, C'EST MAINTENANT

C'est le bon moment pour déplacer les plantes. Qu'il s'agisse de plantes ayant poussées spontanément ou de végétaux devenus trop grands, vous pouvez les déménager en automne.

3. ANTICIPEZ LE FROID

C'est le moment de protéger vos plantes du froid avant l'arrivée du gel. Pour les plantes en pot, rapatriez-les près de la façade plein sud si vous le pouvez.

4. STOCKEZ LES DERNIÈRES RÉCOLTES

L'automne est une saison encore généreuse. Vous croulez peut-être sous les pommes, les raisins et les poires. Certains fruits peuvent se conserver jusqu'à janvier prochain si vous les stockez dans des caisses aérées, dans un endroit frais et plutôt sec.

5. OFFREZ-VOUS DES ARBRES

L'automne est le meilleur moment pour planter les arbres. On dit en effet qu'à la Sainte-Catherine (fin novembre), tout prend racine. Si vous rêvez d'un verger, c'est également le moment de planter vos fruitiers dans des trous suffisamment grands et enrichis en fumier.

6. COMPOSTEZ

Les feuilles mortes se ramassent à la pelle... profitez d'un week-end pour les récolter.

LYON 8 - Appartement - Viager occupé

Réf. 675 - Honoraire charge vendeur



-  84 m²
-  2 chambres
-  1 SdB
-  DPE : C GES : D

259 200 €

Valeur de 469 000 €



Appartement vendu en copropriété - Charges provisionnelles annuelles - Nbre de lots - Procédure(s) en cours : NC par le vendeur

SAVIGNEUX - Maison - Viager occupé

Réf. 606 - Honoraire charge vendeur

-  82 m²
-  1150 m² de terrain
-  2 chambres
-  1 SdB
-  DPE : F GES : C

148 000 €

Valeur de 300 000 €



LYON 7 - Appartement - Viager occupé

Réf. 563 - Honoraire charge vendeur

-  108 m²
-  2 chambres
-  1 SdB
-  DPE : D GES : C

458 250 €

Valeur de 650 000 €



Appartement vendu en copropriété - Charges provisionnelles annuelles - Nbre de lots - Procédure(s) en cours : NC par le vendeur



POURQUOI LA GYM DOUCE EST PARFAITEMENT ADAPTÉE AUX SENIORS ?

Contraindre le corps à fournir des efforts intensifs n'est plus de mise. On n'a plus envie de se faire mal pour se faire du bien. Halte aux disciplines traumatisantes, parmi les sports, beaucoup sont préconisés dès 50 ans. Pilate, yoga, tai-chi, pilates, qi gong... sont faits pour vous. Vous hésitez, laissez-vous convaincre !



SE METTRE AU SPORT SANS GROS EFFORTS

La sédentarité est un important facteur de risque, le second après le tabagisme. On le répètera jamais assez, pratiquer régulièrement de l'exercice favorise l'allongement de l'espérance de vie. Après 50 ans, il est indispensable de préserver son capital santé. Il est parfois difficile de se motiver, faire de la gymnastique est trop souvent synonyme d'effort soutenu. On peut tout à fait travailler le renforcement musculaire en douceur, ou le cardio sans effort excessif. La gym douce peut se pratiquer à tout âge et quel que soit son niveau. Elle est parfaitement adaptée aux seniors, pour travailler les articulations, tonifier la silhouette et gagner en souplesse.

Du petit matériel pour accompagner

Vous pouvez travailler le renforcement musculaire avec du petit matériel, abordable et facile à se procurer. Les **bandes élastiques** sont régulièrement utilisées par les kinés en rééducation et permettent de réaliser une multitude d'exercices. Elles existent en différentes densités pour adapter l'effort musculaire. Commencez par la plus souple, c'est la répétition qui rend le geste efficace ! Le **ballon paille** figure parmi les outils les plus utilisés. En mousse de silicone, il se gonfle et dégonfle rapidement avec sa paille. Il doit pouvoir être facilement pris en main et souple. C'est l'accessoire parfait pour travailler l'équilibre.

Grâce à la gym douce, vous atteindrez sans peine vos objectifs. C'est le sport idéal pour se remettre en forme et travailler l'équilibre, la motricité et la coordination, ou plus globalement **entretenir son capital santé et conserver son autonomie**. La gym douce vous apporte de l'énergie et de la ressource pour conserver un bien-être global. Un sport à adopter d'urgence !

UN TRAVAIL EN PROFONDEUR SANS FATIGUE EXCESSIVE

La gym douce, vous permet de pratiquer une activité physique sans crainte. La gym douce, est bel et bien une "vraie" activité sportive, les systèmes cardiovasculaires et pulmonaires travaillent mais sans effort excessif. Les gestes sont répétés à un rythme continu mais lentement, avec des étirements et un exercice sur la respiration. Des activités variées et douces qui permettent de travailler en profondeur et respectent la condition physique de la personne. Autre bon point : l'équilibre et la coordination des gestes s'améliorent et on gagne en assurance pour mieux se repérer dans l'espace.

ÉQUILIBRE ET CONCENTRATION

Ces disciplines prennent en compte le corps dans sa globalité en favorisant la détente et en éliminant les tensions. Le geste requiert une grande attention, pas question de rester focus sur les tracés du quotidien. Les séances mettent l'accent sur l'adoption des bonnes postures, le travail de la respiration et la maîtrise des mouvements. En gym douce, la discipline est de mise pour favoriser la concentration (comme le hatha yoga qui lie parfaitement les deux, ou la méthode pilates qui fait travailler la souplesse et l'équilibre en se concentrant sur l'alignement musculaire). À vous de choisir la discipline qui vous correspond le mieux.

LYON 8 - Appartement - Viager occupé

Réf. 683 - Honoraire charge vendeur



55 m²



2 chambres



1 SdB



DPE : E GES : B



138 000 €

Valeur de 220 000 €

Appartement vendu en copropriété - Charges provisionnelles annuelles : 2981 €- Nbre de lots : 14 - Procédure(s) en cours : NC par le vendeur



PRÉ VENIR L'OSTÉO POROSE NATURELLEMENT

Très présente dans nos pays occidentaux, l'ostéoporose touche le plus souvent les femmes après la ménopause. Elle se définit comme une réduction de la densité osseuse, associée à une fragilité des os, menant facilement à de graves conséquences comme des fractures. La structure osseuse a besoin d'être nourrie par de nombreux minéraux essentiels à tous les âges. Le mode de vie actuel rend difficile l'apport et l'absorption des nutriments nécessaires, à la santé et à la solidité des os et des dents. À terme, une carence minérale entraîne une déminéralisation osseuse qui conduit à l'ostéoporose. De nombreux moyens existent pour freiner ou lutter contre ce processus naturel. Suivez les recommandations et découvrez des solutions à la portée de chacun pour inverser cette maladie.



QU'EST-CE QUE L'OSTÉOPOROSE ?

Un mode de vie déséquilibré peut faire subir à de nombreuses personnes, une déminéralisation, c'est-à-dire une perte des minéraux.

Une mauvaise alimentation, le tabac, un stress excessif ou encore certains médicaments entraînent cette carence. Les deux nutriments indispensables pour solidifier vos os sont le **CALCIUM** et la **VITAMINE D**, mais pas seulement.

Le corps entier a besoin d'une source importante de nutriments pour fonctionner normalement. Sur le long terme, votre organisme va s'acidifier et votre corps va devoir aller puiser dans ses lieux de stockage : les dents et les os.

Une grande fatigue, des crampes nocturnes, des douleurs osseuses diffuses, des ongles fragiles, une perte des cheveux et de l'émail, des caries et un déchaussement dentaire sont les principaux signes que ce processus naturel s'est engagé.

À terme, la carence minérale conduit à l'**OSTÉOPOROSE** et à des fractures localisées aux poignets, col du fémur et vertèbres. Toutefois, il n'est jamais trop tard pour apporter ces puissants minéraux et prendre soin de votre squelette. Si vous pensez souffrir de cette pathologie, n'hésitez pas à consulter votre médecin généraliste.



QUELS MOYENS POUR LUTTER ET PRÉVENIR L'OSTÉOPOROSE ?

Pour que votre corps se reminéralise correctement, de nombreuses solutions peuvent être mises en place.

BOOSTER VOTRE ORGANISME AVEC DES ALIMENTS REMINÉRALISANTS

Privilégiez une alimentation variée, riche en minéraux et alcalinisante, comme les fruits, les légumes et les oléagineux. Retrouvez ci-dessous, 5 aliments riches en minéraux facilement assimilables, pour ralentir efficacement ce processus.

À consommer sans modération :



L'**ortie** est très riche en divers nutriments. Elle comble de nombreuses carences. Riche en calcium, magnésium, potassium, vitamines A, B, C et K et aussi en oligo-éléments. C'est une plante très nutritive avec un fort pouvoir reminéralisant. Vous pouvez la cuisiner ou la consommer en infusion et en gélule pour profiter de ces nombreuses propriétés.



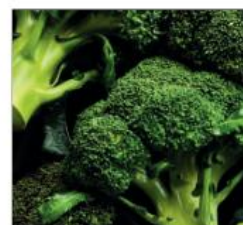
Les **algues** sont connues pour leur richesse en minéraux et en oligo-éléments. Ce sont de puissants végétaux riches en nutriments pour votre organisme. Découvrez leurs bienfaits en paillettes sur vos salades ou entières. Laissez-vous surprendre par leurs goûts iodés.



Les **graines germées** sont de véritables bombes nutritives pour votre corps. Riche en vitamines et minéraux, elles sont excellentes pour votre santé. Égayez vos assiettes avec ses nombreuses graines, aux saveurs et couleurs variées. À consommer autant que vous le souhaitez.



Les **poissons gras** sont une source considérable de vitamine D, de minéraux et d'acides gras. Le **saumon**, **hareng**, **sardine** et **maquereau** ont une place importante dans votre menu. Ils aident votre squelette à maintenir une santé optimale.



Les **légumes verts** ont une teneur élevée en minéraux indispensables au bon maintien de votre structure osseuse. Ce sont d'excellents reminéralisants. Privilégiez le **chou chinois**, le **chou frisé** ou **chou kale**, le **brocoli**, le **cresson** ou encore les **épinards** qui sont une source conséquente de calcium.



BANNISSEZ LES ALIMENTS ACIDIFIANTS

Les aliments acidifiants augmentent le processus d'ostéoporose et détruisent la bonne santé de vos os. Pour contrer cet état, il est important de limiter l'acidité dans l'alimentation et de privilégier un régime alcalin. Évitez de consommer aussi trop de sodium qui se trouve dans les aliments transformés et industriels comme les soupes, les fromages, les produits raffinés, les charcuteries, les aliments surgelés et en conserves. Modérez l'utilisation du sel de table au profit de certaines épices. Idéalement, il est préférable de limiter aussi le sucre et les desserts.

HYDRATEZ-VOUS

Maintenir une bonne hydratation est important pour vos os et vos dents. Lors d'exercice physique, de nombreux sels minéraux s'échappent pendant la transpiration. Pensez donc, à bien boire pour lutter contre ces pertes. Une consommation excessive de caféine entraîne aussi à long terme, cette déficience. Limitez son apport, ainsi que le thé, les boissons gazeuses et l'alcool.

PRATIQUEZ UNE ACTIVITÉ PHYSIQUE

L'activité physique est importante à tous les âges. Elle préserve votre capital osseux et permet de fixer le calcium. Le sport renforce les muscles qui va ainsi pouvoir stimuler les os en augmentant leur densité. Envisagez une activité physique modérée et régulière sans excès, est un excellent choix pour aider à lutter contre l'ostéoporose.

CONSOMMEZ DES COMPLÉMENTS REMINÉRALISANTS

Certains compléments naturels sont à utiliser en cure pour bénéficier de leurs pouvoirs régénérants :

L'argile est une source naturelle de minéraux et d'oligo-éléments. Elle est reminéralisante, revitalisante et antiseptique. Elle s'utilise pour la déminéralisation osseuse, mais aussi pour les retards de croissance, le rachitisme et les fractures. L'argile peut être utilisée en cure de 3 semaines, en usage interne.

COMMENT L'UTILISER ?

La veille, préparez une à deux cuillères à café dans un verre, remuez et laissez reposer toute la nuit. N'utilisez pas de cuillère en métal qui lui ferai perdre ses vertus à son contact. Privilégiez le bois et le verre. La première semaine, buvez le verre d'eau en laissant le sédiment argileux au fond. Les 2 autres semaines, remuez et buvez tout.

L'eau de mer est riche en sels minéraux, potassium, sodium et calcium, et en oligo-éléments qui participent au renforcement des os. L'eau de mer a de nombreux bienfaits sur la fatigue en général, les muscles et les ligaments. Régénérante et reminéralisante, l'eau de mer purifiée s'utilise très bien en interne. Boire de l'eau de mer rééquilibre aussi les besoins minéraux, neutralise l'acidité et préserve les articulations. Vous pouvez l'utiliser en cure ou au quotidien.

RECOMMANDATION INDISPENSABLE

Afin de rendre possible l'absorption de certains minéraux, comme le magnésium et le calcium, il est indispensable de les associer avec de la vitamine D. Alors, n'hésitez pas à prendre des bains de soleil dans la limite du raisonnable ou à consommer des œufs et des poissons gras régulièrement. Vous pouvez aussi vous compléter en vous adressant à votre thérapeute ou à votre pharmacien.

Ces aliments et compléments pour la minéralisation n'ont pas pour but de remplacer une visite médicale et un suivi régulier chez votre médecin généraliste. D'ailleurs, un traitement médicamenteux pour l'ostéoporose existe afin de ralentir la perte de la masse osseuse. Il pourra être prescrit si nécessaire par votre spécialiste. Adopter un mode de vie différent peut prévenir et freiner ce processus naturel.

PRÊT À ATTAQUER UNE CURE REMINÉRALISANTE ?



CHOISIR LE VIAGER LIBRE

POUR ACQUÉRIR SA RÉSIDENCE PRINCIPALE

Même si elle ne concerne qu'un peu plus de 1% des transactions en France, la rente viagère peut être la solution à des problèmes sociaux et économiques très actuels. En réalité, les revenus de certains salariés sont en baisse et les règles d'octroi de crédits se durcissent. Si vous souhaitez aborder ce marché en croissance, cet article vous explique comment le viager peut servir à acquérir sa résidence principale.

LE PRINCIPE DE BASE DU VIAGER

Le viager consiste à acquérir un bien immobilier en versant une soi-disant rente viagère au vendeur jusqu'à son décès. Comme cela, vous n'avez pas à rembourser une hypothèque ou à payer la valeur réelle du bien. Les rentes viagères se présentent sous deux formes distinctes : le viager occupé et le viager libre.

En principe, un acheteur en viager peut acquérir un bien immobilier à un prix parfois inférieur à la valeur réelle du bien. Il peut aussi arriver que l'acquisition soit plus coûteuse que prévue si le vendeur atteint un âge bien supérieur à l'espérance de vie moyenne. C'est à la fois la particularité et le risque de la rente viagère.

DIFFÉRENCE ENTRE VIAGER OCCUPÉ ET VIAGER LIBRE

Dans le viager occupé, le vendeur cède sa propriété tout en continuant à l'occuper et en recevant une rente viagère. En outre, ce dernier va continuer à assurer l'entretien courant du bien et à payer les frais y afférents. Cependant, les travaux importants et la taxe foncière vont être à la charge de l'acheteur. À noter que l'allocation d'occupation déduite de la rente viagère versée par l'acquéreur augmente la rentabilité de l'investissement.

Si vous optez plutôt pour un viager libre, le vendeur n'est plus propriétaire et n'occupe plus le logement mais perçoit une rente complémentaire à ses revenus. La maison vendue en rente viagère est alors mise à votre disposition dès la signature du contrat. Vous pouvez en faire votre résidence principale ou le louer sans avoir recours à une institution financière.

CHOISIR
LE VIAGER
LIBRE POUR
ACQUÉRIR
SA
RÉSIDENCE
PRINCIPALE



Les rentes mensuelles du viager peuvent se comparer aux mensualités de remboursement d'un crédit immobilier : sans les intérêts du crédit et l'assurance ! Cela est particulièrement intéressant, surtout que les crédits sont distillés avec une sélection grandissante.

DEVENIR PROPRIÉTAIRE DE SA RÉSIDENCE PRINCIPALE À MOINDRE COÛT

Même s'il est peu connu et encore peu utilisé, le viager libre représente une véritable voie originale d'achat immobilier, surtout pour les primo-accédants. Avec ce procédé, vous pouvez devenir propriétaire occupant pour un coût moins élevé que l'achat en immobilier traditionnel. Pour la principale raison que le recours à un crédit immobilier n'est pas nécessaire.

C'est donc une opportunité attractive si vous disposez de faibles revenus ou n'avez pas le « profil emprunteur » au vu de votre situation professionnelle précaire. Ce peut aussi être à cause d'une ancienne maladie rendant l'emprunt cher et compliqué.

LE VIAGER OCCUPÉ EST MOINS CHER QUE LE VIAGER LIBRE

Vous devez savoir qu'une fois que le viageriste a estimé la valeur vénale du bien, le prix de la rente viagère est évalué selon l'espérance de vie du vendeur. Le montant va aussi varier selon qu'il s'agisse d'un homme ou d'une femme célibataire, d'un couple, et également en fonction du capital versé dès la signature de l'acte notarié ou bouquet.

Ici, la valeur d'occupation liée à l'espérance de vie du vendeur, ne va pas être déduite comme dans le cas d'un viager occupé.

À présent, vous êtes bien informé que le viager libre, est une bonne alternative pour acquérir sa résidence principale. Contrairement au prêt immobilier, vous n'avez pas d'assurance ou d'intérêts à payer : la valeur totale est donc à terme inférieure à un crédit immobilier. Cela dit, il y a de fortes chances que les candidats acheteurs et vendeurs, par rente viagère libre soient plus nombreux dans les mois à venir.

MACON - Appartement - Viager occupé

Réf. 657 - Honoraire charge vendeur



86 m²



2 chambres



1 SdB



DPE : E GES : E

Bouquet : **63 500 €**
Rente : **600 €**

Valeur de **180 000 €**



Appartement vendu en copropriété - Charges provisionnelles annuelles - Nbre de lots - Procédure(s) en cours : NC par le vendeur

PARAY LE MONIAL - Maison - Viager occupé

Réf. 589 - Honoraire charge vendeur



100 m²



574 m²
de terrain



4 chambres



1 SdB



DPE : F GES : C

86 200 €

Valeur de **140 000 €**





ON VOUS PRÉSENTE... **Renaud ALLARD**

Agent Commercial chez **Rochat Immobilier**

Je porte un prénom d'un autre âge, Renaud, et je ne suis pas aussi jeune qu'on peut l'imaginer, 58 ans.

J'ai commencé ma carrière dans la vente il y a plus de 35 ans. Je suis donc un pur commercial avant d'être un conseiller en immobilier. D'ailleurs, ce n'est pas l'immobilier qui m'a d'abord intéressé mais le viager dans lequel je suis tombé par hasard. Et ce produit me passionne à double titre : d'abord c'est une formule qui permet à nos anciens de continuer à vivre chez eux dans de meilleures conditions financières, voir d'organiser leur retraite à la maison. Ensuite c'est un produit d'investissement immobilier très performant pour les générations plus jeunes.

J'accompagne donc les seniors dans leurs projets de vente. Je les rassure en leur apportant toutes les informations dont ils ont besoin, puis je les conseille pour trouver la meilleure formule de vente qui correspond à leur situation financière, patrimoniale, ou successorale. Les acquéreurs ont aussi besoin de conseils, mais plus techniques et je les aide à réaliser jusqu'au bout leurs projets d'investissement immobiliers.

C'est un métier balisé de belles rencontres, des anciens qui ont des vies chargées d'histoires et des plus jeunes qui sont dans la construction de leurs projets de vie.



BRON - Appartement - Viager occupé

Réf. 623 - Honoraire charge vendeur



65 m²



2 chambres



1 SdB



DPE : E GES : E

Bouquet : **25 000 €**
Rente : **415 €**

Valeur de **210 000 €**



Appartement vendu en copropriété - Charges provisionnelles annuelles - Nbre de lots - Procédure(s) en cours : NC par le vendeur

SAINT RAMBERT D'ALBON - Maison - Viager occupé

Réf. 635 - Honoraire charge vendeur



113 m²



588 m²
de terrain



3 chambres



1 SdB



DPE : D GES : B

Bouquet : **77 500 €**
Rente : **305 €**

Valeur de **175 000 €**



BRON - Appartement - Viager occupé

Réf. 676 - Honoraire charge vendeur



109 m²



2 chambres



1 SdB



DPE : D GES : D

Bouquet : 160 000 €
Rente : 500 €

Valeur de 355 000 €



Appartement vendu en copropriété - Charges provisionnelles annuelles - Nbre de lots - Procédure(s) en cours : NC par le vendeur

BOURGET DU LAC - Maison - Viager occupé

Réf. 635 - Honoraire charge vendeur



138 m²



831 m²
de terrain



3 chambres



2 SdB



DPE : D GES : B

445 000 €

Valeur de 760 000 €





LES ASTUCES ANTI-GASPI POUR ÉCONOMISER À COUP SÛR !

1. DEMANDEZ UN DOGGY BAG

Depuis le 1^{er} juillet 2021, un restaurant ne peut plus vous refuser d'emporter vos restes de risotto ou de nouilles sautées. Les restaurateurs sont dans l'obligation de vous proposer des contenants recyclables ou réutilisables.

2. ANTICIPEZ LA SEMAINE

Le principe : réserver 2 heures le week-end pour concocter les menus de toute la semaine, à partir d'ingrédients qui serviront plusieurs fois. Vous placez ensuite les plats dans des boîtes hermétiques et le tour est joué !

3. CUISINEZ LES RESTES

Pourquoi jeter les fanes de carottes alors qu'on peut en faire des blinis ? Quant aux épluchures de fruits ou de légumes, elles seront parfaites pour réaliser des chips ou parfumer un velouté. Pour apprendre à cuisiner les restes, quelques pistes : l'appli « Frigo Magic ».

4. ACHETEZ EN VRAC

Pour acheter que le nécessaire (riz, pâtes, céréales, farine, produits d'entretien...), direction les rayons vrac des supermarchés ou les épiceries spécialisées.



4 chiffres qui donnent envie de se mettre au ZÉRO DÉCHET

573 kg, c'est le nombre de déchets ménagers et assimilés produits par chaque français par an.

89 milliards de bouteilles en plastiques sont vendues par an.

50 kg de nourriture gâchée par français chaque année.

9%, c'est le pourcentage de plastique recyclé depuis sa création en 1950.

5. AYEZ UN COUP DE FOURCHETTE ÉCORESPONSABLE

C'est possible grâce à l'excellente appli de cuisine collaborative « étiquetable » qui fourmille de bonnes infos pour s'alimenter.

6. TOURNEZ-VOUS VERS LES ÉPICERIES ANTI-GASPI

Voici une enseigne qui gagne à être connue : « La Fourmi ». Cette épicerie qui s'est donné pour mission de développer une consommation plus durable et responsable en se spécialisant dans la vente de produits anti-gaspi, bios et locaux.



TARARE - Maison - Viager occupé

Réf. 699 - Honoraire charge vendeur

-  240 m²
-  1183 m² de terrain
-  8 chambres
-  5 SdB
-  DPE : C GES : C

485 000 €

Valeur de 850 000 €



LYON 8 - Appartement - Viager occupé

Réf. 680 - Honoraire charge vendeur

-  80 m²
-  2 chambres
-  1 SdB
-  DPE : C GES : C

248 000 €

Valeur de 360 000 €



Appartement vendu en copropriété - Charges provisionnelles annuelles : 1200 €- Nbre de lots : 51 - Procédure(s) en cours : NC par le vendeur

SPÉCIALITÉ LYONNAISE

LA TARTE AUX PRALINES

Rose, sucrée et gourmande, la tarte aux pralines est une spécialité de la pâtisserie lyonnaise. À base de pralines roses, cette tarte est omniprésente dans les vitrines des pâtisseries de la ville, il est impossible d'y résister !

INGRÉDIENTS

Pâte sablée

200 g de pralines

300 g de crème fraîche liquide

Sucre glace

PRÉPARATION

Étalez la pâte sablée finement et faites-la cuire à blanc dans une moule à tarte pour **15 minutes** à **180°C** (remplissez la tarte de haricots pour en éviter le gonflement).

En attendant la cuisson de la pâte brisée, préparez la crème aux pralines :

Concassez les pralines à l'aide d'un rouleau à pâtisserie ou d'un mortier. Faites chauffer la crème, ajoutez les pralines et mélangez pour que la préparation ne colle pas sur le fond de la casserole. Laissez cuire à petite ébullition pendant **15 minutes** en remuant de temps en temps.

Versez la crème aux pralines sur le fond de la tarte, mettez-la au réfrigérateur pour qu'elle refroidisse. Saupoudrez la tarte aux pralines avec du sucre glace et servez.



Le saviez-vous ?

La recette de la tarte aux pralines est récente et remonte seulement de 1975. C'est le célèbre chef lyonnais, Alain Chapel qui à imaginé ce dessert incontournable .



MONDIAL
DE LA
praline
7^{ÈME} ÉDITION

DU 28 AU 30 OCTOBRE 2022

ON VOIT LA VIE EN ROSE



Entrée gratuite à télécharger sur le site

www.mondialdelapraline.com

VENDREDI 28 / 10 (de 14h à 18h)

SAMEDI 29 / 10 & DIMANCHE 30 / 10 (de 10h à 18h)

Petit marché rose / Animations /
Exposition sur l'histoire de la praline

AU CFA DE LA GASTRONOMIE
CHÂTEAU DE LACROIX-LAVAL
MARCY-L'ÉTOILE

Media Officiel



le Bonbon SIXTY NINE
Café de la Gastronomie



Au Comptoir De la Caisse
CAISSE TACTILE - VIDEO SURVEILLANCE - BORNE TACTILE - TPE





Groupe
Rochat
Immobilier

Rochat LE MAG
par Rochat Immobilier

DÉCO - INFOS - IMMO - RECETTES

26 Cours Suchet, 69002 Lyon

04 72 84 67 20

www.rochat.immo