

N°02 • 2024

LE MAG

# Rochat

par Rochat Immobilier

DÉCO • INFOS • IMMO • RECETTES

Votre magazine immobilier **premium**

[www.rochat.immo](http://www.rochat.immo)

# ÉDITO



**Jean-Philippe GUINET**

Gérant

## *Bienvenue dans l'univers Rochat immobilier !*

### **Chers lecteurs, chères lectrices,**

C'est avec un immense plaisir que nous vous présentons le second numéro du magazine Rochat immobilier. Cette publication naît de notre passion pour l'immobilier et de notre désir de partager avec vous les dernières tendances, innovations et opportunités de ce secteur en constante évolution.

Rochat Immobilier, fort de ses décennies d'expérience, s'est toujours distingué par son expertise, son professionnalisme et son engagement envers ses clients. Aujourd'hui, nous franchissons une nouvelle étape en lançant ce second magazine, conçu pour être votre compagnon de route dans le monde fascinant de l'immobilier.

### **Ce qui vous attend dans nos pages**

Dans chaque numéro, vous découvrirez :

- des informations locales et nationales,
- des conseils d'experts pour acheteurs, vendeurs et investisseurs,
- des présentations de biens d'exception,
- des articles sur l'architecture, le design d'intérieur et les nouvelles technologies du bâtiment,
- des interviews exclusives de professionnels du secteur.

Notre objectif est de vous offrir un contenu riche, varié et pertinent, que vous soyez un investisseur chevronné, un primo-accédant ou simplement un passionné d'immobilier.

### **L'immobilier, bien plus qu'un simple investissement**

Chez Rochat Immobilier, nous croyons fermement

que l'immobilier va au-delà de la simple transaction financière. C'est l'art de créer des espaces de vie, de travail et de loisirs qui façonnent notre quotidien et notre avenir. C'est pourquoi nous aborderons également des sujets tels que le développement durable dans l'immobilier, l'impact de l'urbanisme sur notre qualité de vie, ou encore les nouvelles formes d'habitat qui émergent face aux défis contemporains.

### **Un outil pour vous accompagner**

Ce magazine se veut être un outil pratique et inspirant. Que vous cherchiez à acheter votre première maison, à investir dans l'immobilier locatif, à monétiser votre patrimoine ou simplement à rester informé des dernières tendances, vous trouverez dans nos pages des informations précieuses pour vous guider dans vos décisions.

Nous sommes convaincus que l'information est la clé d'un marché immobilier sain et dynamique. C'est pourquoi nous nous engageons à vous fournir un contenu de qualité, objectif et à la pointe de l'actualité.

### **Une invitation au dialogue**

Ce magazine est aussi le vôtre. Nous vous invitons à nous faire part de vos réactions, suggestions et questions. Votre feedback nous aidera à améliorer constamment notre contenu pour mieux répondre à vos attentes et besoins.

Ensemble, explorons les multiples facettes de l'immobilier et construisons l'avenir de ce secteur passionnant. Bonne lecture à toutes et à tous, et bienvenue dans l'univers Rochat Immobilier !



Groupe  
**Rochat**  
Immobilier



Groupe  
**Rochat**  
Viagers

# Sommaire

|                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Édito</b> de Jean-Philippe Guinet.....                                        | <b>2</b>  |
| <b>Festival « Tout l'monde dehors ! ».</b> Culture et de la convivialité.....    | <b>4</b>  |
| <b>Agence de Lyon.</b> Annonces vente.....                                       | <b>6</b>  |
| <b>Agence de Lyon.</b> Annonces viager.....                                      | <b>8</b>  |
| <b>Offre parrainage</b> Rochat immobilier.....                                   | <b>13</b> |
| <b>L'interview à cœur ouvert.</b> Rencontre avec Charles Foucault.....           | <b>14</b> |
| <b>Efficacité prouvée</b> .....                                                  | <b>15</b> |
| <b>Coulisses de la rénovation monumentale</b> du Grand Palais à Paris.....       | <b>16</b> |
| <b>Droits de succession sur l'immobilier.</b> Comment réduire la note ?.....     | <b>18</b> |
| <b>Agrandir sa maison.</b> Les règles à connaître.....                           | <b>20</b> |
| <b>Astuces pour réaliser une décoration</b> de chambre zen.....                  | <b>23</b> |
| <b>Le massif de l'Estérel.</b> Un site d'exception.....                          | <b>24</b> |
| <b>Vivre en harmonie.</b> Les clés pour bien cohabiter avec ses voisins.....     | <b>26</b> |
| <b>Annonces vente premium</b> .....                                              | <b>29</b> |
| <b>Optimiser le confort thermique.</b> Chaudière à gaz ou pompe à chaleur ?..... | <b>32</b> |
| <b>Cathédrale Notre-Dame</b> de Strasbourg.....                                  | <b>34</b> |
| <b>Agence de Strasbourg.</b> Annonces vente.....                                 | <b>36</b> |
| <b>Agence de Strasbourg.</b> Annonces viager.....                                | <b>38</b> |
| <b>La domotique</b> confort, économies et sécurité.....                          | <b>40</b> |
| <b>Agence de Saône-et-Loire.</b> Annonces viager.....                            | <b>42</b> |
| <b>Rencontre avec Natacha Labruyère</b> décoratrice d'intérieur.....             | <b>43</b> |
| <b>La recette du chef !</b> Tablier de sapeur traditionnel.....                  | <b>46</b> |
| <b>Home staging.</b> Découvrez nos 6 astuces !.....                              | <b>47</b> |

DÉCOUVREZ NOTRE  
**NOUVEAU SITE**

[www.rochat.immo](http://www.rochat.immo)



Création graphique :  
© VISION2i

Direction Artistique :  
Yann Simon

Vision 2i Conseil - 02 40 94 70 48  
[www.vision2i.fr](http://www.vision2i.fr)



Groupe  
**Rochat**  
Immobilier

# FESTIVAL « TOUT L'MONDE DEHORS ! » UN ÉTÉ PLACÉ SOUS LE SIGNE DE LA CULTURE ET DE LA CONVIVIALITÉ

« Tout l'monde dehors ! » est l'occasion idéale de profiter de l'été à Lyon et de découvrir la richesse de la culture locale. Un rendez-vous à ne pas manquer pour tous les amoureux de la culture, de la convivialité et des moments de partage !



## Infos pratiques

- Du 5 juillet au 25 août 2024
- Gratuit
- Plus d'informations sur le site web de la Ville de Lyon : [www.lyon.fr](http://www.lyon.fr)

# UN FESTIVAL AUX COULEURS DE L'ÉTÉ

Dès les premiers jours de juillet, Lyon se pare de ses plus beaux atours pour accueillir le festival «Tout l'monde dehors !». Cette manifestation estivale, organisée par la Ville de Lyon, invite petits et grands à se retrouver dans les rues, parcs et jardins de la ville pour partager des moments uniques autour de la culture. Du 5 juillet au 25 août 2024, la cité des lumières se transforme en une scène à ciel ouvert où théâtre, musique, cinéma et animations en tout genre se mêlent à la convivialité estivale.

### UNE PROGRAMMATION RICHE ET VARIÉE POUR TOUS LES GOÛTS

Que vous soyez amateur de théâtre classique ou de spectacles contemporains, de musique douce ou de rythmes endiablés, de films cultes ou de documentaires engagés, «Tout l'monde dehors !» a forcément quelque chose à vous offrir. La programmation riche et variée du festival propose une multitude d'événements gratuits répartis dans tous les arrondissements de la ville. L'occasion de découvrir de nouveaux talents, de se laisser

surprendre par des créations originales et de partager des émotions fortes en famille ou entre amis.

### DEUX TEMPS FORTS À NE PAS MANQUER

Parmi les nombreux événements proposés, deux temps forts méritent particulièrement l'attention :

**Cinéma sous les étoiles** : du 14 au 28 juillet, profitez de projections gratuites de films en plein air dans les parcs et jardins de la ville. L'occasion de redécouvrir des classiques du cinéma ou de se laisser surprendre par des pépites indépendantes, tout en profitant de la douceur des soirées d'été.

**Le Festival du Document'air** : du 29 juillet au 5 août, ce festival propose une sélection de documentaires sur des thématiques variées, de l'environnement aux questions sociétales. Des films engagés et percutants qui donnent matière à réflexion et permettent de porter un nouveau regard sur le monde qui nous entoure.

# UN FESTIVAL ACCESSIBLE À TOUS

Parce que la culture doit être accessible à tous, «Tout l'monde dehors !» s'affiche comme un festival résolument inclusif. Tous les événements sont gratuits et se déroulent dans des lieux facilement accessibles par les transports en commun ou à pied. De quoi faciliter l'accès à la culture pour le plus grand nombre et permettre à tous de profiter pleinement des richesses artistiques proposées.

Au-delà des événements phares, le festival propose également de nombreuses animations gratuites tout au long de l'été (concerts, spectacles de danse, ateliers participatifs, visites guidées, etc.) !

## AGENCE DE LYON

Achat - Vente - Location - Viager



26 COURS SUCHET  
69002 LYON  
**04 72 84 67 20**

Vous souhaitez vous installer à Lyon et vous recherchez un appartement ou une maison ? Vous voulez mettre en vente un bien immobilier ? Vous désirez en savoir plus sur les opportunités d'acheter en viager ? Votre agence immobilière de Lyon, Rochat Immobilier, vous accompagne dans ces démarches ou dans l'estimation de votre bien dans le Rhône.

## SAINT-CYR-AU-MONT-D'OR

APPARTEMENT 56 m<sup>2</sup>

 56 m<sup>2</sup>

 1 chambre

 1 SdB

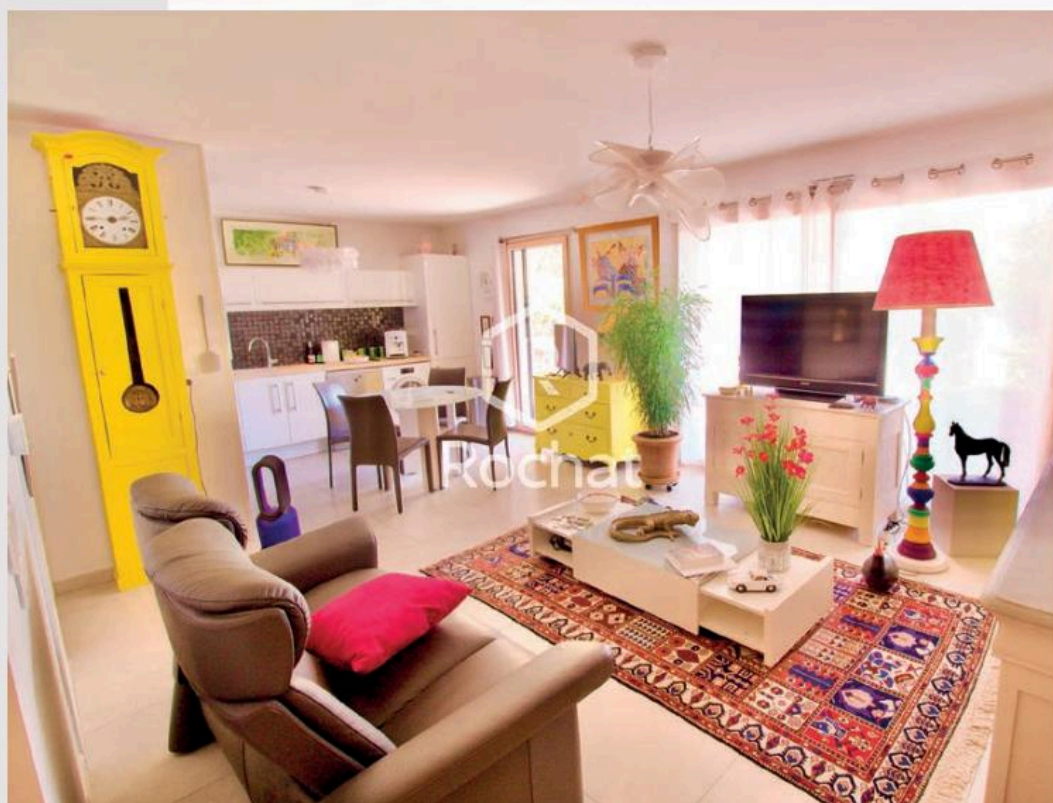
 DPE : B GES : C

**313 000 €**

Réf. RA335 - Honoraires charge vendeur

DPE ancienne version

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



100%  
EXCLU



## CHARBONNIÈRES- LES-BAINS

MAISON 135 m<sup>2</sup>

- 135 m<sup>2</sup>
- 340 m<sup>2</sup>
- 3 chambres
- 2 SdB
- DPE : B GES : A

**785 000 €**

Réf. SR341 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 500 € et 1000 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2021

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## CHARBONNIÈRES- LES-BAINS

APPARTEMENT 98 m<sup>2</sup>

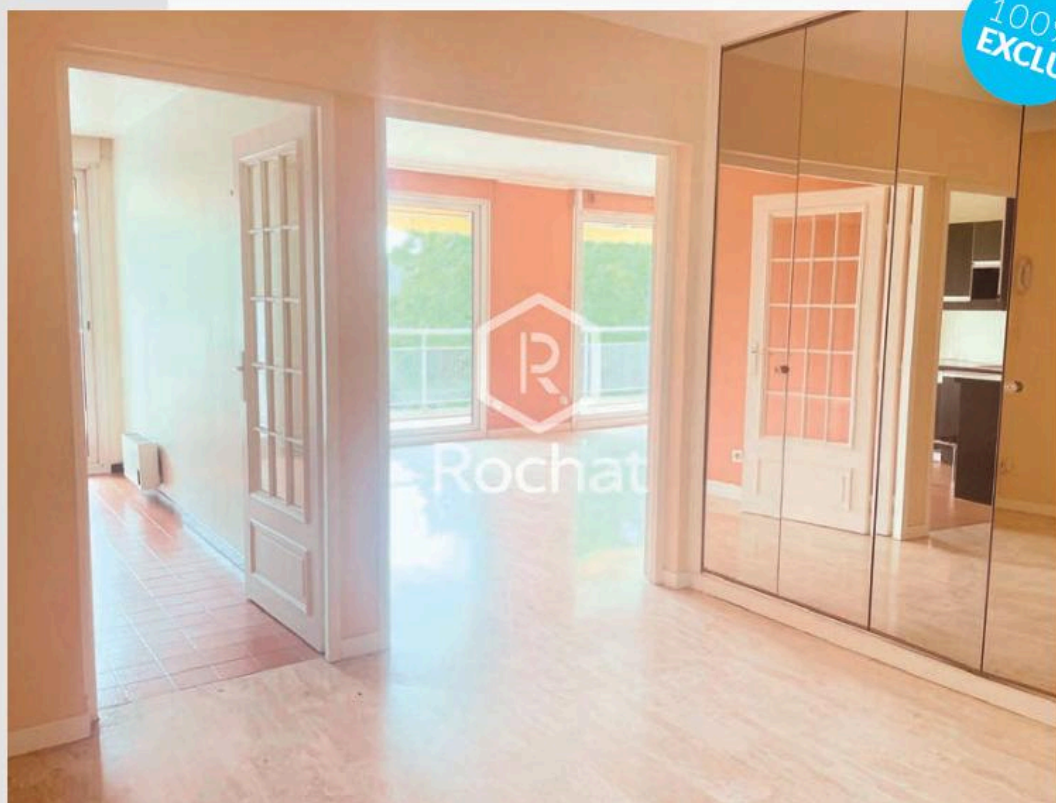
- 98 m<sup>2</sup>
- 2 chambres
- 1 SdB
- DPE : E GES : B

**450 000 €**

Réf. SR366 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 1530 € et 2170 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2021

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



100%  
EXCLU



Proposition d'aménagement virtuel non contractuelle proposée par *l'agence*

## ANNECY

APPARTEMENT **65,37 m<sup>2</sup>**

**65,37 m<sup>2</sup>**

**1 chambre**

**1 SdB**

DPE : **F** GES : **F**

**102 000 €**

Réf. 371 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 10 00 € et 1 390 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2021

Bouquet : 102 000 € + indemnités en cas de libération anticipée Pas de rente viagère

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## SAINT-FONS

APPARTEMENT **103 m<sup>2</sup>**

**103 m<sup>2</sup>**

**2 chambres**

**1 SdB**

DPE : **D** GES : **C**

**64 900 €**

Réf. MBE-338-2 - Honoraires charge vendeur

DPE ancienne version

Bouquet : 64 900 € HAI  
Rente viagère : 947 €

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)





## ST-GENIS-LAVAL

MAISON 150 m<sup>2</sup>

150 m<sup>2</sup>

2084 m<sup>2</sup>

4 chambres

4 SdB

DPE : C GES : C

**760 000 €**

Réf 23, chemin de la Citadelle - Honoraires charge vendeur

DPE ancienne version

Bouquet : 175 600 €

Rente viagère : 2200 €

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## SAINT-ETIENNE

APPARTEMENT 84 m<sup>2</sup>

84 m<sup>2</sup>

3 chambres

1 SdB

DPE : E GES : E

**12 000 €**

Réf. CF375 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 1730 € et 2470 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2021

Bouquet : 12 000 €

Rente viagère : 230 €

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)





## CHALAMONT

APPARTEMENT 80,72 m<sup>2</sup>

80,72 m<sup>2</sup>

2 chambres

1 SdB

DPE : C GES : C

**35 000 €**

Réf. CF-381 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 900 € et 1240 € Année de référence de prix de l'énergie : 01/01/2021

Bouquet : 35000 €  
Rente viagère : 300 €

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## LYON

APPARTEMENT 59 m<sup>2</sup>

59 m<sup>2</sup>

1 chambre

1 SdB

DPE : E GES : E

**94 000 €**

Réf. JPG3471 - Honoraires charge vendeur

DPE ancienne version

Bouquet : 94000 €  
Pas de rente viagère.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



100%  
EXCLU



## CALUIRE-ET-CUIRE

APPARTEMENT 67,64 m<sup>2</sup>

67,64 m<sup>2</sup>

2 chambres

1 SdB

DPE : E GES : E

**102 800 €**

Réf. SR358 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 1270 € et 1740 €. Année de référence de prix de l'énergie : 01/01/2021.

Bouquet : 102 800 €  
Rente viagère : 300 €

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## CHAMBÉRY

APPARTEMENT 111,77 m<sup>2</sup>

111,77 m<sup>2</sup>

3 chambres

2 SdB

DPE : C GES : C

**114 000 €**

Réf. 343-1 - Honoraires charge vendeur

DPE ancienne version

Bouquet : 114 000 €  
Rente viagère : 513 €

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)





**UN PROJET D'ACHAT OU DE VENTE ?  
UNE MUTATION PROFESSIONNELLE ?**

**QUELS QUE SOIENT LA DIFFICULTÉ ET LES ENJEUX  
NOUS RELEVONS LE DÉFI !**

Nous sommes là pour garantir  
**UN RÉSULTAT SÉCURISÉ !**

- ▶ Analyse du projet
- ▶ Compréhension des enjeux
- ▶ Validation des solutions

- ▶ Sécurisation juridique et technique
- ▶ Suivi administratif

📍 26 Cours Suchet  
69002 LYON

☎ 04 72 84 67 20

✉ guinet@rochat.immo

www.**rochat**.immo



Groupe  
**Rochat**  
Immobilier



AUGMENTEZ VOTRE  
**POUVOIR D'ACHAT**  
ET EMPOCHEZ :

**500 €\***

À CHAQUE FOIS QUE VOUS NOUS  
PRÉSENTEZ QUELQU'UN QUI  
 **VEND EN EXCLUSIVITÉ AVEC  
ROCHAT IMMOBILIER !**

\*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 l'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 500€\* (sur montant minimum d'honoraires de 10 000€ HT et après réalisation de la transaction). Voir conditions en agence. Sur présentation de facture pour commerçants, artisans et professions libérales. Après réception de l'imprimé spécifique donné à l'agence pour retenues des charges sociales (obligation URSSAF) pour salariés et autres.

by **www.rochat.immo**

\*voir conditions en agence.



### Présentez-vous !

Je m'appelle Charles Foucault, originaire des Antilles. J'ai quitté mon île tropicale pour m'installer en métropole, attiré par les opportunités professionnelles qu'offre le marché immobilier dynamique de la région lyonnaise. Je travaille comme négociateur immobilier chez Rochat Immobilier.

### Pourquoi avoir choisi le métier de négociateur immobilier ?

J'ai choisi le métier de négociateur immobilier car il combine mon intérêt pour les relations humaines et mon goût pour les défis commerciaux. Pouvoir aider les gens à réaliser des projets de vie en trouvant la maison de leurs rêves ou en vendant un bien précieux est extrêmement gratifiant.

### Qu'est-ce qui t'a séduit chez Rochat immobilier ?

Ce qui m'a séduit chez Rochat Immobilier, c'est avant tout l'aspect familial et humain de l'agence. La spécialisation en viager apporte une dimension sociale et éthique qui me tient à cœur. De plus, l'ambiance de travail y est chaleureuse et collaborative, ce qui favorise l'épanouissement professionnel.

### Qu'est-ce que tu aimes dans ton métier ?

Ce que j'aime dans mon métier, c'est la diversité des rencontres et des situations. Chaque journée est différente, et chaque transaction est une nouvelle aventure. J'apprécie également le sentiment d'accomplissement lorsque mes clients sont satisfaits et reconnaissants.

### Quelle est ta vision du marché immobilier lyonnais ?

Le marché immobilier lyonnais est très dynamique et en constante évolution. Lyon attire de nombreux

## L'INTERVIEW À COEUR OUVERT

# Rencontre avec Charles Foucault

Négociateur en immobilier

investisseurs et acheteurs grâce à son cadre de vie agréable, ses infrastructures modernes et son patrimoine culturel. Je pense que le marché continuera de croître, avec une demande forte pour des biens de qualité. Quand le prix est juste, acquéreur il y a.

### Quel est ton secret de réussite ?

Mon secret de réussite repose sur l'écoute active et la persévérance. Comprendre les besoins et attentes de mes clients est essentiel pour leur offrir le meilleur service possible. De plus, je m'efforce de me tenir informé des tendances du marché et d'améliorer continuellement mes compétences.

### Comment occupes-tu ton temps libre ?

Le temps libre est rare et cher dans ce métier. J'apprécie durant ce temps passer des moments privilégiés avec mes proches. Amateur de football, rien de mieux que de regarder un match de mon équipe favorite, Nantes.

### Pour toi, quelle est la plus belle chanson de tous les temps ?

Pour moi, la plus belle chanson de tous les temps est « Mourir sur scène » de Dalida. Cette chanson a une signification particulière pour moi, car ma mère me la chantait pour m'endormir quand j'étais enfant.

### Quel est ton plat favori ?

Mon plat favori est le colombo de poulet, un plat traditionnel antillais. Il me rappelle mon enfance et les saveurs exotiques de mon île natale.

### Un mot pour conclure cette interview ?

Une citation de Boris Vian me tient à cœur et résume plutôt bien mon état d'esprit : « Le travail, c'est ce qu'on ne peut pas s'arrêter de faire quand on a envie de s'arrêter de le faire. »



# EFFICACITÉ PROUVÉE

**87%**  
de nos mandats  
exclusifs sont  
vendus aux prix et  
dans les délais.\*

**VENDU EN 15 JOURS**



— **PARAY-LE-MONIAL** —

**VENDU EN 1 VISITE**



— **MONISTROL-SUR-LOIRE** —

**VENDU EN 1 VISITE**



— **SARRE-UNION** —

**VENDU EN 1 VISITE**



— **FAREINS** —

# DANS LES COULISSES DE LA RÉNOVATION MONUMENTALE DU GRAND PALAIS À PARIS

Ce géant de verre, de métal et de pierre bénéficie d'un emplacement enviable parmi les monuments parisiens. Situé entre la Seine et les Champs-Élysées, le Grand Palais a été édifié pour l'Exposition universelle de 1900 afin de mettre en valeur l'art français. Fermé depuis trois ans pour sa première rénovation intégrale, il se prépare à renaître à l'occasion des Jeux olympiques et paralympiques de Paris.

## UN LIEU HISTORIQUE

Depuis son inauguration en 1900, le Grand Palais à Paris se distingue par son éclectisme. Sous sa majestueuse verrière, la nef a accueilli une multitude d'événements, allant des salons automobiles aux expositions agricoles, en passant par les concours hippiques. Bien qu'il ait toujours été un lieu privilégié pour divers événements commerciaux, l'art y a toujours trouvé sa place.

Durant la Première Guerre mondiale, le Grand Palais est transformé en hôpital militaire. Pendant la Seconde Guerre mondiale, l'édifice sert à deux expositions de propagande nazie. À la fin des années 1940, la nef reprend sa vocation de salon : c'est là que la première 4L de Renault est dévoilée, suivie de la cocotte-minute dans les années 1950. Après une période de délaissement, la nef renoue

avec les événements en 1977 avec la FIAC (Foire internationale d'art contemporain), accueillant par la suite une variété d'événements divers : fêtes foraines, patinoires, concerts électro, défilés de mode, et bien d'autres.

En 2017, les cyclistes du Tour de France traversent même sa verrière ! Avec l'exposition d'art contemporain Monumenta, organisée régulièrement, la nef est investie par des artistes de renommée mondiale comme Christian Boltanski, Anish Kapoor et Daniel Buren. Lors de la foire d'art contemporain Art Paris, le photographe chinois Li Wei effectue même une performance sous la verrière, flottant en apesanteur pendant dix minutes pour une séance photo mémorable.

## PLACE AUX JO UN CHANTIER TITANESQUE EN UN TEMPS RECORD

À l'été 2024, la nef du Grand Palais accueillera pour la première fois les épreuves d'escrime et de taekwondo des Jeux Olympiques, marquant une étape inédite pour ce trésor architectural. «Les athlètes et le public vont profiter d'un cadre unique au monde», s'enthousiasme Didier Fusillier, président de la Réunion des musées nationaux-Grand Palais. «Imaginez que l'ensemble du Château de Versailles pourrait tenir à l'intérieur du Grand Palais; cette immensité offrira une expérience olympique exceptionnelle», ajoute-t-il.

Pour organiser les JO et maintenir l'accès au Grand Palais, des travaux de restauration étaient indispensables. Ce vaste chantier, démarré en mars 2021, devrait s'achever au printemps 2025.

Avec un budget de près de 500 millions d'euros et jusqu'à mille ouvriers travaillant quotidiennement, ce projet de rénovation est colossal, explique Daniel Sancho, le directeur du projet. «Nous faisons face à des défis techniques quotidiens en fonction des découvertes : plomb, amiante... ce qui ralentit les travaux», note-t-il. Un autre défi majeur est la verrière de la nef, couvrant 13 500 mètres carrés.

Concernant l'isolation, Daniel Sancho sourit : «Il n'y a pas d'isolation ! Il faut considérer la nef comme une serre. Nous avons donc décidé de rendre les espaces au sol confortables en intégrant dans la dalle un système de circulation d'eau glacée ou chaude. Cela permet d'atteindre un confort raisonnable sans chauffer les 450 000 mètres cubes de la nef, ce qui serait un gaspillage énergétique !»

En 2021, la photographe plasticienne Marguerite Bornhauser a été choisie par le Grand Palais pour documenter le chantier de rénovation. Âgée de 35 ans, elle a carte blanche pour capturer ces travaux qu'elle considère comme «une source d'inspiration infinie». Elle est particulièrement fascinée par la lumière des sous-sols du bâtiment : «Les néons de chantier créent une luminosité surprenante, très spectaculaire et théâtrale. Les travailleurs deviennent des ombres, avec beaucoup de clairs-obscurs, ce qui est presque dramatique.»

Dans les mois à venir, Marguerite Bornhauser continuera à immortaliser le chantier. Même si les travaux de la nef seront terminés pour les JO, ceux du reste du Grand Palais se poursuivront jusqu'en juin 2025.



# DROITS DE SUCCESSION SUR L'IMMOBILIER COMMENT RÉDUIRE LA NOTE ?

**Vos héritiers peuvent avoir à verser des sommes importantes pour s'acquitter des frais de succession. Il existe des solutions pour alléger la note.**

À l'heure de l'héritage, si aucune disposition n'a été prise auparavant, vos ayants droit risquent d'avoir à s'acquitter de lourdes charges d'impôts. Mais pour réduire ces droits de succession, il existe plusieurs solutions. Le mot d'ordre pour y parvenir ? L'anticipation.

## PENSEZ À LA DONATION

La donation ou la donation-partage permet de transmettre de façon anticipée, c'est-à-dire avant sa mort, un ou plusieurs biens immobiliers. En combinant l'abattement applicable aux donations avec le démembrement de propriété, il est possible de réduire drastiquement le coût fiscal de la transmission d'une partie de votre patrimoine. Rappelons que la donation est exonérée d'impôts jusqu'à hauteur de 100 000 € par enfant (31 865 €

pour les petits-enfants). Le président de la République Emmanuel Macron a proposé que l'abattement soit porté à 150 000 €, mais cette mesure n'a pas encore été adoptée.

S'il n'y a qu'un seul héritier, il n'y aura aucune difficulté à la donation en avancement de la succession. En revanche, s'il y a plusieurs héritiers, il faudra, comme dans toute succession, veiller à l'équité. Dans ce cas de figure, vous pouvez opter pour la donation-partage. Ce type de donation permet de transmettre un bien immobilier sans nuire à l'équité

entre héritiers. Elle permet également d'éviter une réévaluation du bien immobilier à votre mort. Ils devront s'acquitter des droits de succession sur leur part dépassant les 100 000 €. Cet avantage, ajouté à l'absence de réévaluation du bien, permet de réduire considérablement la facture fiscale. Il est même possible d'effectuer la donation d'un bien immobilier, de votre résidence principale par exemple, en conservant l'usufruit.

### ET SI VOUS CRÉIEZ UNE SCI ?

La société civile immobilière, SCI familiale, est une autre solution

avantageuse pour transmettre un patrimoine. Grâce à la possibilité de démembrer ses parts sociales, elle facilite la transmission anticipée d'un ou plusieurs biens immobiliers. Elle présente plusieurs avantages. En premier lieu, les parts sociales bénéficient d'une décote fiscale pouvant aller jusqu'à 15 % de la valeur du bien immobilier. D'autre part, la SCI facilite la gestion du bien immobilier et limite les risques de conflits au sein de la famille. En effet, les rapports entre les associés sont définis à l'avance dans les statuts de la SCI. Par exemple, on peut décider que la majorité simple des associés

sera nécessaire pour prendre des décisions ce qui évite les blocages. Enfin, la valeur fiscale des parts de la société est calculée en faisant la différence entre le bien immobilier et l'endettement de la SCI. « L'assiette de calcul des droits de donation est donc quasi nulle lorsque vous venez de créer une SCI pour investissement locatif par exemple », souligne un spécialiste. Cependant, là encore, l'anticipation est le maître-mot. En effet, le transfert après coup d'un bien immobilier dans une SCI entraîne des coûts fiscaux élevés (frais de notaire et plus-value immobilière).





Groupe  
**Rochat**  
Immobilier

# AGRANDIR SA MAISON

## LES RÈGLES À CONNAÎTRE ET LES RAPPELS QUI PEUVENT VOUS ÊTRE UTILES

La maison que l'on aime ou celle que l'on s'apprête à acheter, a parfois besoin d'un peu plus d'espace. Réaliser une extension est alors la meilleure solution. Pièce supplémentaire de plain-pied, extension sur plusieurs niveaux ou surélévation de toiture... Les configurations possibles sont presque infinies. Pourtant, construire une extension est un exercice très contraignant, par le terrain d'abord puis par les règles d'urbanisme. Voici les règles à suivre pour agrandir votre maison.

### LES CINQ RÈGLES À CONNAÎTRE

#### Recours à l'architecte : y penser même quand la loi ne l'impose pas

Vous devrez obligatoirement faire appel à un architecte pour votre projet d'extension si la surface totale du projet (après travaux) dépasse 150 m<sup>2</sup>. Cependant, même si votre projet est en deçà de ces limites, l'apport de l'architecte est très précieux. D'ailleurs, plus l'extension est petite, plus elle doit être optimisée. L'architecte va écouter la famille, comprendre comment elle est constituée, est-ce qu'elle va grandir ? Est-ce que l'on reçoit beaucoup à la maison ? Puis, il va considérer l'ensemble de ces contraintes et proposer un ou plusieurs projets.

L'architecte va travailler la forme de l'extension, son volume et faire le lien entre les bâtis. Si cela est nécessaire et

cohérent, il proposera de revoir l'isolation, les menuiseries, ou la façade du bâtiment existant. Votre extension est unique.

#### Identifier les contraintes

Construire une extension revient à jongler avec un ensemble de contraintes, parmi lesquelles : les règles d'urbanisme et le respect des limites de propriété, l'orientation de la parcelle et son environnement, l'emprise au sol disponible, la nature du terrain ou les dénivelés. Les voyants sont rarement tous au vert !

Les contraintes obligent à tourner et retourner le projet dans tous les sens, jusqu'à trouver les solutions qui intégreront tous les critères. Un projet d'extension se construit par échanges successifs avec le client, rien n'est figé au

départ, il faut rester ouvert. Par exemple, la redécouverte d'un beau mur en pierres sur une maison ancienne peut inciter, en réponse à, utiliser un mariage bois/zinc sur l'extension.

#### Oser les formes contemporaines

Le contemporain d'aujourd'hui, c'est le traditionnel de demain. Chaque période a son propre langage architectural et on peut être bien dans son temps tout en respectant un bâti ancien ou au caractère régional. Les matériaux ont un rôle à jouer dans ce dialogue. Le zinc est à la fois traditionnel et adapté aux lignes contemporaines.

N'hésitez donc pas à miser sur les codes d'aujourd'hui, comme les toitures plates ou les lignes pures mais attention, contemporain ne veut pas forcément dire cubique !

## Aller chercher la lumière

Quand l'orientation est favorable (plein sud), la lumière baigne naturellement la maison. C'est l'idéal car on profite d'un maximum d'apports solaires d'hiver. Il faut simplement s'assurer que l'on se protège du soleil d'été, avec, par exemple, un brise-soleil extérieur.

Mais, bien souvent, il faut composer avec une orientation moins évidente. On peut créer une baie en biais pour aller chercher un peu de sud ou encore un patio dans un angle, toujours pour capter cette lumière du sud.

## Connaître les bases de la réglementation thermique

Pour les extensions de petite taille (moins de 150 m<sup>2</sup> et moins de 30% de surface SHONRT créée) une réglementation thermique « allégée » s'applique, beaucoup moins contraignante que pour les bâtiments neufs et exempte d'étude thermique.

Rappelons que la SHONRT est la somme des surfaces de planchers de chaque niveau, après déduction des surfaces non chauffées (comme le garage, un sous-sol ou des combles non aménagés, une véranda non chauffée).

Pour les extensions de grande taille ( $\geq 150$  m<sup>2</sup> ou  $\geq 30\%$  de SHONRT créée), il faudra se conformer aux exigences de la RT 2012, c'est-à-dire atteindre un niveau de performance fixé par les textes, en matière d'isolation et de production énergétique.

Notez que si vous créez une surface de plancher comprise entre 5 et 20 m<sup>2</sup>, vous devrez déposer une déclaration préalable de travaux. En dessous de 5 m<sup>2</sup> et si vous ne modifiez pas l'aspect extérieur de la maison (par exemple, aménagement de combles sans création d'ouverture) vous n'avez pas d'obligation.

## LES DÉCLARATIONS PRÉALABLES DE TRAVAUX

Un permis de construire est exigé si vous créez un bâtiment indépendant

de votre maison dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

### Extension

Si la surface de votre projet de construction est comprise entre 5 et 20 m<sup>2</sup>, vous devrez déposer une **déclaration préalable de travaux**.

L'extension est un agrandissement de la construction existante. Il peut s'agir par exemple d'une surélévation ou de la création d'une véranda.

**Une déclaration préalable de travaux (DP) est exigée si vous créez à la fois :**

- Plus de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher.
- Une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup>.

Cependant, en zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé, vous pouvez créer jusqu'à 40 m<sup>2</sup> d'extension en déposant une DP.

Si l'agrandissement est compris entre 20 m<sup>2</sup> et 40 m<sup>2</sup> et qu'il porte la surface totale à plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il faudra demander un permis de construire et recourir à un architecte.

### Modification

**Une déclaration préalable de travaux est exigée par la mairie quand vous modifiez l'aspect extérieur d'un bâtiment pour :**

- Créer une ouverture (porte, fenêtre, velux).
- Changer une porte, une fenêtre ou un velux par un autre modèle.
- Changer des volets (matériau, forme ou couleur).
- Changer la toiture.

Vous devez déposer une déclaration préalable de travaux si vous transformez un garage de plus de 5 m<sup>2</sup> de surface close et couverte en une pièce de vie.

En transformant votre garage, vous supprimez une place de stationnement. Le plan local d'urbanisme de votre commune peut comporter des prescriptions concernant la création des aires de stationnement. Dans ce cas, vous devez prévoir d'installer une autre place sur votre terrain. Renseignez-vous auprès du service de l'urbanisme de votre commune.

### Une DP est exigée par la mairie :

- Si les travaux de ravalement se déroulent dans un espace faisant l'objet d'une protection particulière (par exemple, aux abords d'un monument historique, site protégé, réserve naturelle...).
- Ou si la construction concernée est située dans une commune ou un périmètre d'une commune où le conseil municipal a soumis les travaux de ravalement à autorisation.

**Toujours consulter le PLU en vigueur et faire valider votre projet par le service de l'urbanisme.**

### Nouvelle Construction

Une nouvelle construction est indépendante du bâtiment d'habitation. Cela peut être un abri de jardin, un barbecue, un carport, un garage etc. **Une déclaration préalable est exigée quand l'emprise au sol ou la surface de plancher de cette construction est supérieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> et qu'elle répond à un ou plusieurs des critères suivants :**

- L'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.
- La surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.
- La hauteur au dessus du sol est inférieure ou égale à 12 mètres.

### Changement de destination

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment. Un commerce peut par exemple devenir une habitation. **Une DP est alors exigée par la mairie.**



Rochat  
Viagers

Pour une  
**SECONDE  
JEUNESSE,**

je vous conseille le  
**VIAGER**



- Vous restez **chez vous**
- Votre maison **est vendue**
- Vous touchez une **rente mensuelle\***
- Vous vous faites **plaisir**
- Vous gâtez vos **petits-enfants**

Et **vous ne comptez plus vos euros**  
tous les mois après avoir travaillé toute une vie.

# LES ASTUCES POUR RÉALISER UNE DÉCORATION DE CHAMBRE ZEN

## Optez pour une déco épurée

N'encombrez pas votre chambre avec de gros meubles, d'autant plus si la taille de votre pièce est réduite. En surchargeant la pièce de meubles de rangement ou de fauteuils, vous risquez de créer des espaces restreints dans votre chambre et ce n'est jamais agréable.

## Ajoutez une touche naturelle

Par exemple un petit terrarium suspendu. Cet élément de décoration zen apporte la petite touche de vert qu'il manquait à votre chambre ! Comme s'il flottait dans les airs, ce terrarium ne viendra pas alourdir la décoration de la chambre.

## Bien choisir son linge de lit

Avec l'arrivée des beaux jours, optez pour un ensemble en lin, le tout dans des tons lumineux avec peu de motifs. Misez sur la simplicité en choisissant des ensembles unis ou mêlant deux couleurs pour un lit plein de vie et coloré.

## On range

Pour éviter d'encombrer l'espace et son esprit, on fait le ménage. On cache aussi les fils électriques et on déplace la télévision ou les consoles de jeux vidéos et on procède à un grand rangement. Plus l'espace est dégagé, plus on respire et on se recentre. Zenitude garantie !

## Miser sur une lumière tamisée

Pour respecter les règles du feng-shui, l'éclairage ne doit pas être trop vif. On opte donc pour des lumières douces et on oublie la suspension frontale, au-dessus du lit. On prend soin d'installer des rideaux pour créer une ambiance cocooning et reconfortante !

## Pensez à l'aromathérapie

Pour une ambiance chaleureuse et sensuelle, faites brûler une bougie parfumée le matin après avoir aéré la chambre, et déposez quelques gouttes d'huiles essentielles sur les taies d'oreillers.

# LE MASSIF DE L'ESTÉREL UN SITE D'EXCEPTION

Destination incontournable du Var, le massif de l'Estérel représente le visage d'une Côte d'Azur sauvage et sportive qui fait le bonheur de ses visiteurs. Ses pics de roches rouges se jettent dans la mer bleue de la Méditerranée. Le massif offre un contraste unique et saisissant de couleurs. Néanmoins, face à une fréquentation exacerbée en haute saison, le massif de l'Estérel est sujet aux dangers du surtourisme et se transforme en un site fragile dont la nécessité première est de le protéger.



**Avec près de 2 millions de visiteurs par an, le massif de l'Estérel est de plus en plus confronté aux mauvais comportements mettant en danger le relief, la faune et la flore.**

### **Le massif de l'Estérel un site classé**

La superficie totale du massif de l'Estérel représente 32 000 hectares dont près de la moitié est classé site Natura 2000. L'objectif de ce réseau européen est de concilier la protection de la biodiversité avec les activités humaines, c'est-à-dire de soutenir un développement socio-économique tout en assurant la préservation des milieux naturels.

Avec près de 2 millions de visiteurs par an, le massif de l'Estérel est de plus en plus confronté aux mauvais comportements mettant en danger le relief, la faune et la flore. Par conséquent, le Syndicat Intercommunal de Protection du

Massif de l'Estérel (SIPME) s'est engagé dans une démarche de labellisation « Grand Site de France » dans le but de mettre en place de nouveaux dispositifs pour mieux informer et sensibiliser les visiteurs à sa protection. En 2023, le massif de l'Estérel pourrait donc devenir le 18<sup>e</sup> Grand Site de France.

### **Prévenir des risques incendie**

De mai à septembre, les fortes chaleurs conjuguées aux vents et à la sécheresse mettent le massif de l'Estérel en proie aux incendies. Chaque année, le massif est soumis à des périodes de fermeture pour prévenir et agir en cas d'incendies. Le département du Var met à la disposition de tous la carte d'ouverture des massifs, consultable gratuitement. Face aux incendies, les

pompiers et les bénévoles travaillent ensemble pour éviter les dégâts sur la faune et la flore. Ce sont près de 910 pompiers professionnels et 4400 pompiers volontaires mobilisés en période estivale pour lutter contre les incendies dans le massif et les zones péri-urbaines.

Alors qu'un incendie de forêt sur deux est d'origine humaine, il est également important pour les visiteurs d'adopter les bons gestes et de respecter les consignes de sécurité.

### **Adopter les bons gestes**

Avant de partir randonner dans le massif de l'Estérel, renseignez-vous pour adopter le bon comportement et s'assurer de randonner en toute sécurité. Bonne balade !





# VIVRE EN HARMONIE LES CLÉS POUR BIEN COHABITER AVEC SES VOISINS

**Vivre dans un immeuble ou un quartier signifie partager un espace de vie avec des voisins.**

**Une bonne relation de voisinage peut créer un environnement harmonieux, favoriser le bien-être et renforcer le sentiment de communauté. Dans cet article, nous explorerons des conseils pratiques pour collaborer avec ses voisins, afin de promouvoir un voisinage agréable et paisible.**

## FAITES CONNAISSANCE !

La première étape pour collaborer avec vos voisins est de faire connaissance. Prenez l'initiative d'engager la conversation, de vous présenter et de discuter de sujets communs. Organisez un événement de bienvenue, tel qu'un apéro ou un barbecue, pour favoriser les interactions informelles et créer des liens.

## RESPECTEZ LA TRANQUILLITÉ

Le respect de la tranquillité est essentiel pour maintenir de bonnes relations de voisinage. Soyez attentif au volume de votre musique, évitez les

bruits excessifs et respectez les heures de repos. Si vous organisez une fête ou un événement spécial, informez vos voisins à l'avance pour minimiser les perturbations.

## PARTAGEZ LES RESSOURCES

La collaboration avec vos voisins peut se faire par le partage des ressources. Si vous avez des outils de jardinage, du matériel de bricolage ou d'autres objets que vous n'utilisez pas fréquemment, proposez de les prêter à vos voisins. De même, soyez ouvert à emprunter des objets dont vous pourriez avoir besoin, en veillant à les rendre dans les meilleurs délais et en bon état.

## ENTRETENEZ LES ESPACES COMMUNS

Les espaces communs, tels que les couloirs, les halls d'entrée ou les jardins partagés, sont des endroits où la collaboration peut être mise en pratique. Contribuez à leur entretien en respectant les règles de propreté, en nettoyant après vous et en encourageant vos voisins à faire de même. Organisez des activités communautaires pour embellir et améliorer ces espaces ensemble.

## COMMUNIQUEZ OUVERTEMENT

La communication ouverte est la clé d'une bonne collaboration. Si vous rencontrez des problèmes ou des préoccupations, abordez-les directement et calmement avec vos voisins. Écoutez activement leurs points de vue et travaillez ensemble pour trouver des solutions mutuellement satisfaisantes. La communication peut prévenir les malentendus et résoudre les conflits de manière efficace.

## IMPLIQUEZ-VOUS DANS LA COMMUNAUTÉ

Participer à des activités communautaires locales est un excellent moyen de collaborer avec vos voisins. Rejoignez les associations de quartier, les comités de résidents ou les initiatives bénévoles. Impliquez-vous dans des projets sociaux, environnementaux ou culturels qui contribuent au bien-être de la communauté. Ces actions favorisent la solidarité et renforcent les liens entre voisins.

**La collaboration avec ses voisins est une approche bénéfique pour créer un environnement de vie agréable et harmonieux. En suivant ces conseils pratiques, vous pouvez favoriser de bonnes relations de voisinage, renforcer le sentiment d'appartenance à une communauté et contribuer à la construction d'un environnement de vie positif pour tous. Ensemble, nous pouvons créer des quartiers où il fait bon vivre et où les voisins se soutiennent mutuellement !**





Groupe  
**Rochat**  
Immobilier

# 6

# APPLIS

QUI VOUS DONNENT  
**DU POUVOIR  
D'ACHAT !**

Installer ces applis,  
vous permettra  
de **réduire vos**  
**factures d'achat !**

#### SHOPMIUM

Elle trace  
les réductions  
sur les  
nouvelautés.

#### MON AVIS LE REND GRATUIT

Réservé aux  
clients des  
supermarchés  
Carrefour.

#### QUOTY

Elle fonctionne  
comme Shopmium  
avec en plus les  
offres « satisfait ou  
remboursé ».

#### KEETIZ

Elle privilégie  
les remises dans  
les commerces  
de proximité.

#### TOO GOOD TO GO

#### PHÉNIX

Pour l'achat des invendus du jour.  
Elles permettent de lutter contre  
le gaspillage alimentaire.

# L'ÉLÉGANCE IMMOBILIÈRE

a désormais un nom

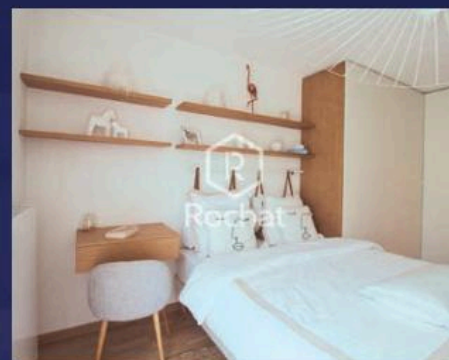
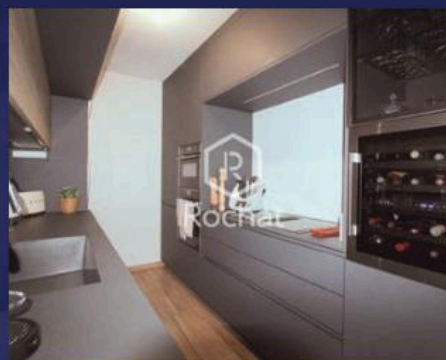
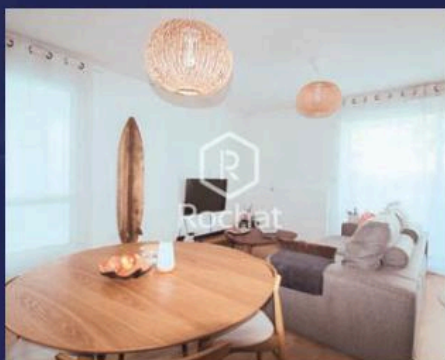


Le PREMIUM par  
**ROCHAT IMMOBILIER**

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](http://www.rochat.immo)

# Le PREMIUM par ROCHAT IMMOBILIER



## CHARBONNIÈRES-LES-BAINS

APPARTEMENT | 68 m<sup>2</sup>

Sur la commune prisée de Charbonnières-les-Bains, dans un quartier calme et proche du centre, venez découvrir dans une résidence très récente livrée en 2022 ce magnifique T3 qui vous offre un cadre de vie privilégié avec ses prestations contemporaines, sa terrasse et son jardin privatif en cœur d'îlot. Les points forts : environnement calme, distribution et prestations actuelles, jardin privatif et terrasse avec pergola bioclimatique, proximité des établissements scolaires (privés : Saint-Joseph à Tassin et Sacré-Coeur à Ecully ; publics : collège de Tassin, primaire Paday et lycée Blaise Pascal à Charbonnières), proximité des transports en communs (train vers Saint-Paul à 5 minutes - Bus 86 vers métro Gorge-de-Loup à 2 minutes).



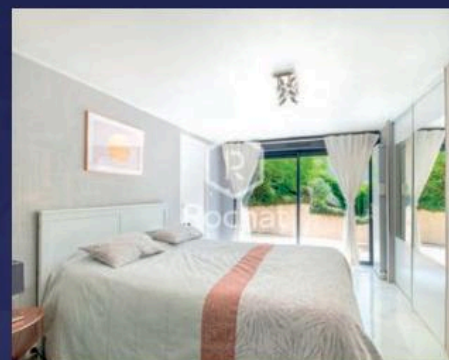
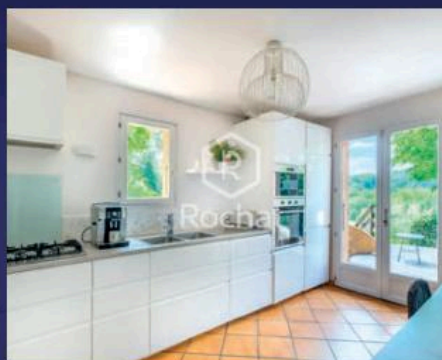
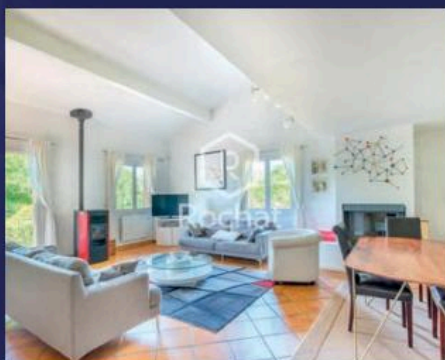
Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 374 € et 506 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2021.

430 000 €\*

Réf. SP-04 - Honoraires charge vendeur

# Le PREMIUM par ROCHAT IMMOBILIER

100%  
EXCLU



## TASSIN-LA-DEMI-LUNE

VILLA | 180 m<sup>2</sup>

Venez découvrir cette villa de 1987, rénovée et agrandie en 2019, à 20 min de Bellecour (transports / voiture ou vélo par la future VL8). Les points forts : environnement calme avec vue dominante, une distribution et des prestations actuelles, des aménagements extérieurs qualitatifs, la proximité des établissements scolaires (privés : Saint-Joseph à Tassin et Sacré-Coeur à Ecully ; publics : collège de Tassin, primaire Paday et lycée Blaise Pascal à Charbonnières), la proximité des transports en communs (TER vers métro Gorge-de-Loup et Saint-Paul à 3 minutes - Bus 86 et 5 à 5 minutes). Située au calme, à l'extrémité d'un chemin privé et en position dominante, elle est implantée sur une parcelle de 950 m<sup>2</sup> aménagée en plusieurs espaces dont deux grandes terrasses (accessibles depuis le séjour et la cuisine).



950 m<sup>2</sup>



DPE : D GSE : B

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 2340 € et 3210 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2021.

820 000 €\*

Ref : P355 - Honoraires charge vendeur

# OPTIMISER LE CONFORT THERMIQUE CHAUDIÈRE À GAZ OU POMPE À CHALEUR ?

Lorsque vient le moment de choisir le système de chauffage pour votre maison, deux options se présentent souvent : la chaudière à gaz et la pompe à chaleur. Chacune offre ses propres avantages et inconvénients, et une décision éclairée nécessite une compréhension approfondie des deux technologies.





### Chaudière à Gaz

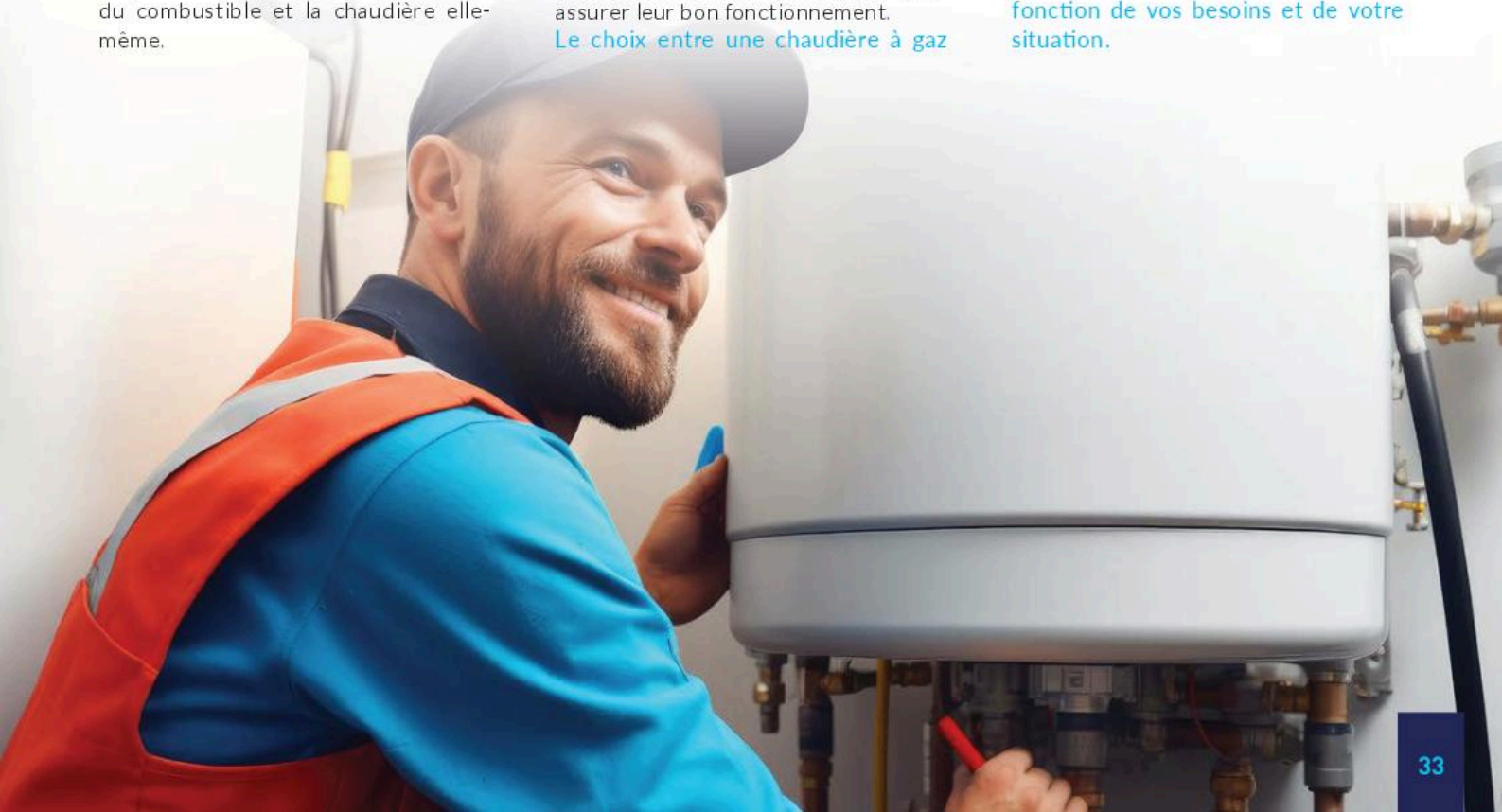
Les chaudières à gaz modernes offrent une efficacité énergétique élevée, chauffant rapidement l'eau pour un confort thermique immédiat. Elles sont souvent plus abordables en termes de coût initial, mais leur utilisation est soumise aux fluctuations des prix du gaz naturel. Malgré des émissions de CO<sub>2</sub> réduites par rapport aux anciens modèles, elles demeurent une source de pollution. De plus, leur installation requiert de l'espace pour le stockage du combustible et la chaudière elle-même.

### Pompe à chaleur

Les pompes à chaleur sont louées pour leur caractère écologique, puisant leur énergie dans l'air, l'eau ou le sol. Elles offrent des économies d'énergie significatives grâce à leur efficacité et peuvent également servir de système de climatisation en été. Toutefois, leur coût initial est souvent plus élevé, bien que compensé à long terme par les économies d'énergie réalisées. Leur performance peut être affectée par les conditions climatiques et elles nécessitent un entretien régulier pour assurer leur bon fonctionnement.

**Le choix entre une chaudière à gaz**

**et une pompe à chaleur dépendra des préférences individuelles et des besoins spécifiques de chaque foyer. Si le coût initial est un facteur déterminant, la chaudière à gaz peut sembler plus attrayante, tandis que ceux soucieux de l'impact environnemental opteront probablement pour la pompe à chaleur malgré son investissement initial plus élevé. Il est recommandé de consulter un professionnel pour évaluer les options disponibles et prendre la meilleure décision en fonction de vos besoins et de votre situation.**





Groupe  
**Rochat**  
Immobilier

# Reportage

## CATHÉDRALE NOTRE-DAME DE STRASBOURG CHEF-D'ŒUVRE DE L'ART GOTHIQUE

La Cathédrale Notre-Dame de Strasbourg est un véritable chef d'œuvre de l'art gothique. Avec sa flèche haute de 142 mètres, elle fut jusqu'au XIXe siècle l'édifice le plus élevé de toute la chrétienté. Victor Hugo la considérait comme un « prodige du gigantesque et du délicat ».

## UN ÉDIFICE CONSTRUIT ENTRE LE XIII<sup>E</sup> ET LE XV<sup>E</sup> SIÈCLE

Érigée sur une place pavée comme au Moyen-Âge, la cathédrale de Strasbourg repose sur les fondations d'une ancienne basilique romane. Construite en 1015 par l'évêque Werner de la famille des Habsbourg, celle-ci fut détruite par un incendie. Il n'en reste aujourd'hui que quelques pierres, visibles dans la crypte. L'actuelle cathédrale sera ensuite reconstruite en trois siècles, avec en point d'orgue l'installation de la flèche achevée en 1439. Culminant à 142 mètres de hauteur, elle fait de Notre-Dame de Strasbourg l'édifice le plus élevé de la chrétienté jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle. Observez la façade principale. Les tympans des trois portails sont consacrés à la vie et à la Passion du Christ ainsi qu'au Jugement dernier. Sur le portail droit, le Tentateur, entouré des Vierges sages et des Vierges folles, a servi de modèle pour les cathédrales de Fribourg et de Bâle. Au niveau supérieur, deux tours sont reliées par le beffroi construit tardivement à la fin du XIV<sup>e</sup> siècle. Sur le côté nord de la plateforme, se dresse la célèbre tour octogonale. C'est elle qui est visible à des kilomètres à la ronde, grâce à sa célèbre flèche ajourée signée de l'architecte allemand Jean Hültz.

## L'ORGUE ET SES MANNEQUINS ARTICULÉS

Pénétrez ensuite à l'intérieur de la cathédrale et découvrez la nef construite en deux fois, entre 1240 et 1275. La plupart des verrières sont d'origine et ont conservé l'éclat doré de leur teinte claire, la marque des maîtres-verriers strasbourgeois. Arrêtez-vous dans le bas-côté nord. Vous y trouverez les vitraux les plus anciens de la nef. Datant du début du XIII<sup>e</sup> siècle, ils représentent une succession de rois et d'empereurs germaniques. Dirigez-vous ensuite vers la chapelle

Saint-Jean-Baptiste. Au fond du croisillon nord, elle abrite le tombeau de l'évêque Conrad de Lichtenberg, ainsi qu'une épitaphe de Nicolas Gerhaert de Leyde (1434) représentant un chanoine en prière devant la Vierge à l'Enfant. Toujours dans la nef, ne manquez pas la chaire de Hans Hammer, un bel exemple du style gothique tardif. Avez-vous remarqué le buffet d'orgue orné de ses curieux personnages ? Au Moyen-Âge, ces mannequins articulés et doués de parole invectivaient le responsable en charge de l'office... pour le plus grand bonheur de l'assistance réunie !

## L'HORLOGE ASTRONOMIQUE CLASSÉE MONUMENT HISTORIQUE

En poursuivant votre visite, faites une halte devant l'Horloge Astronomique. Ce joyau, chef d'œuvre de la Renaissance, est un héritage de la Réforme. Construite vers 1574 par une équipe d'horlogers suisses, l'Horloge restera hors d'usage à partir de la Révolution, avant d'être rénovée en 1842 par Jean-Baptiste Schwilgué. Pourvu lui-aussi d'automates, ce mécanisme savant est depuis 1987 classé monument historique à titre d'objet. Devant l'Horloge, s'élève le Pilier des Anges représentant un autre Jugement Dernier avec le Christ et les 4 anges sonnant de la trompette. Vous souhaitez prendre de la hauteur ? Terminez la visite en vous rendant sur la plateforme de la cathédrale. Après avoir gravi 330 marches qui se déploient dans un escalier en colimaçon, vous vous retrouvez 66 mètres au-dessus du sol ! De là, profitez du panorama et d'une vue imprenable sur Strasbourg et ses environs. Par beau temps, vous aurez même la chance d'apercevoir les Vosges et la Forêt Noire.



## AGENCE DE STRASBOURG

Achat - Vente - Location - Viager



12 RUE DE LA HAYE  
67300 SCHILTIGHEIM  
**06 62 85 01 89**

Vous souhaitez vous installer à Strasbourg et vous recherchez un appartement ou une maison ? Vous voulez mettre en vente un bien immobilier ? Vous désirez en savoir plus sur les opportunités d'acheter en viager ? Votre agence immobilière de Strasbourg, Rochat Immobilier, vous accompagne dans ces démarches ou dans l'estimation de votre bien en Alsace.

## SCHILTIGHEIM

MAISON 124 m<sup>2</sup>

70 m<sup>2</sup>

20 m<sup>2</sup>

3 chambres

2 SdB

DPE : D GES : B

**420 000 €**

Réf. FR269-1 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 1790 € et 450 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2000.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



100%  
EXCLU

100%  
EXCLU



## STRASBOURG

APPARTEMENT 30,33 m<sup>2</sup>



30,33 m<sup>2</sup>



1 chambre



1 SdB



DPE : D GES : D

**165 000 €**

Réf. FR380 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 333 € et 524 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2021.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## STRASBOURG

APPARTEMENT 32,53 m<sup>2</sup>



32,53 m<sup>2</sup>



1 chambres



1 SdB



DPE : E GES : B

**182 800 €**

Réf. RF376 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 690 € et 990 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2021.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



100%  
EXCLU

100%  
EXCLU



## ACHENHEIM

MAISON 111,24 m<sup>2</sup>

111,24 m<sup>2</sup>

992 m<sup>2</sup>

3 chambres

2 SdB

DPE : C GES : A

**311 500 €**

Réf. FR314 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 940 € et 1272 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2000

Bouquet : 311 500 €  
Rente viagère : 235 €

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## STRASBOURG

MAISON 116,49 m<sup>2</sup>

116,49 m<sup>2</sup>

512 m<sup>2</sup>

3 chambres

1 SdB

DPE : E GES : C

**207 000 €**

Réf. FR320 - Honoraires charge vendeur

DPE ancienne version

Bouquet : 207 000 €  
Pas de rente viagère

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



100%  
EXCLU

100%  
EXCLU



## STRASBOURG

APPARTEMENT 85,77 m<sup>2</sup>

85,77 m<sup>2</sup>

3 chambres

1 SdB

DPE : D GES : C

**98 270 €**

Réf. FR361 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 1332 € et 1402 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2021.

Bouquet : 98 270 €  
Rente viagère : 580 €

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## STRASBOURG

APPARTEMENT 96 m<sup>2</sup>

96 m<sup>2</sup>

2 chambres

1 SdB

DPE : F GES : F

**120 000 €**

Réf. FR372 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 2409 € et 3259 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2021.

Bouquet : 120 000 €  
Rente viagère : 250 €

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



100%  
EXCLU

# LA DOMOTIQUE CONFORT, ÉCONOMIES ET SÉCURITÉ

La domotique, un concept futuriste autrefois réservé à la science-fiction, est désormais une réalité omniprésente dans nos maisons modernes. Avec l'avènement des technologies intelligentes, nos domiciles se transforment en environnements connectés et automatisés, offrant confort, sécurité et efficacité énergétique.

## Confort et commodité

Imaginez-vous rentrer chez vous après une longue journée de travail. Avant même de franchir la porte, votre maison reconnaît votre présence grâce à des capteurs intégrés. Les lumières s'allument automatiquement à votre arrivée, créant une ambiance chaleureuse et accueillante. Pendant ce temps, votre système de chauffage ajuste la température selon vos préférences, assurant un confort optimal.

## Sécurité et surveillance

La domotique va bien au-delà du simple contrôle de l'éclairage et du chauffage. Grâce à des dispositifs intelligents, vous pouvez gérer tous les aspects de votre maison depuis votre smartphone ou votre assistant vocal. Des serrures de porte intelligentes vous permettent d'ouvrir et de fermer à distance, offrant une sécurité accrue. Les caméras de surveillance connectées vous permettent de surveiller votre domicile où que vous soyez, fournissant une tranquillité d'esprit inestimable.

## Efficacité énergétique

L'efficacité énergétique est un autre avantage majeur de la domotique. Des thermostats intelligents analysent vos habitudes de vie et ajustent automatiquement le chauffage et la climatisation pour minimiser la consommation d'énergie. Des appareils électroménagers connectés vous permettent de surveiller et de réguler votre utilisation d'électricité, contribuant ainsi à réduire votre empreinte carbone.

## Bien-être et santé

La domotique ne se limite pas à la gestion des commodités de la maison. Elle favorise également un mode de vie plus sain et plus pratique. Des dispositifs de suivi de la santé peuvent surveiller votre activité physique, votre sommeil et même votre tension artérielle, vous aidant ainsi à prendre des décisions éclairées pour votre bien-être.

## Défis et préoccupations

Cependant, malgré tous ces avantages, la domotique soulève également

des préoccupations en matière de confidentialité et de sécurité. La collecte de données personnelles par les appareils connectés peut poser des risques potentiels pour la vie privée. Il est donc crucial pour les utilisateurs de choisir des produits de confiance et de mettre en place des mesures de sécurité robustes pour protéger leurs informations sensibles.

## Vers une adoption responsable

En conclusion, la domotique représente une évolution majeure dans notre façon d'interagir avec nos maisons. En intégrant des technologies intelligentes dans nos environnements domestiques, nous pouvons améliorer notre confort, notre sécurité et notre efficacité énergétique. Cependant, il est essentiel de rester conscient des défis et des risques associés à cette transformation numérique, afin de garantir une adoption responsable et durable de la domotique.

T'es un vrai **PRO**  
**DE L'IMMOBILIER ?**  
**ALORS**  
**REJOINS-NOUS !**

**REJOIGNEZ  
NOUS ON  
RECRUTE\***



## \*Un conseiller en Immobilier

- Formation continue
- Moyens publicitaires
- Fichier clients
- Réseau National Vision 2i
- Rémunération attractive
- Évolution de carrière



ÉCRIVEZ NOUS SUR :  
**guinet@rochat.immo**

[www.rochat.immo](http://www.rochat.immo)

## AGENCE DE SAÔNE-ET-LOIRE

Achat - Vente - Location - Viager



Rue du 11 Novembre  
71600 PARAY-LE-MONIAL  
**06 67 74 73 23**

Vous souhaitez vous installer en Saône-et-Loire et vous recherchez un appartement ou une maison ? Vous voulez mettre en vente un bien immobilier ? Vous désirez en savoir plus sur les opportunités d'acheter en viager ? Votre agence immobilière de Saône-et-Loire, Rochat Immobilier, vous accompagne dans ces démarches ou dans l'estimation de votre bien.

## PARAY- LE-MONIAL

MAISON **74,59 m²**

**74,59 m²**

**429 m²**

**2 chambres**

**1 SdB**

**DPE : B GES : D**

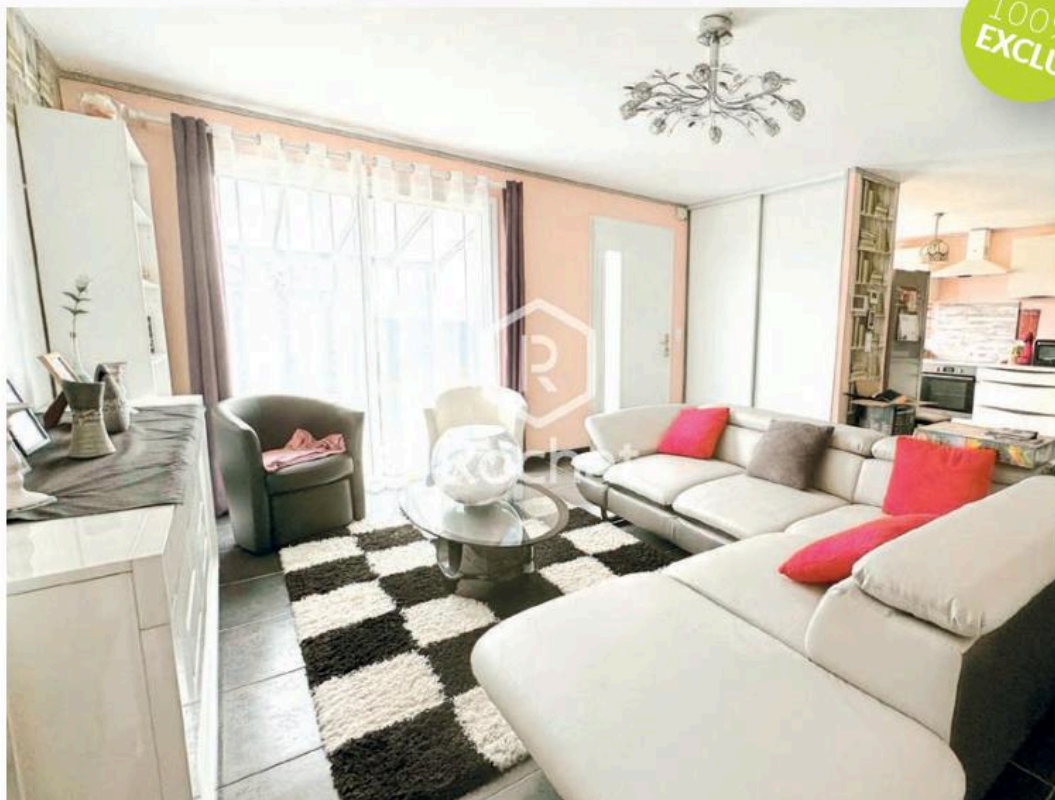
**121 500 €**

Réf. ER 342 - Honoraires charge vendeur

DPE ancienne version

Bouquet : 121 500 €  
Pas de rente viagère

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



**100%  
EXCLU**



# Rencontre avec *Natacha Labruyère*

Décoratrice d'intérieur



## Présentez-vous !

Je m'appelle Natacha Labruyère, je suis décoratrice d'intérieur implantée à La Clayette en Saône-et-Loire (71) depuis maintenant 3 ans. Le design, les tendances, la facilité de projection ont toujours fait partie de mon ADN. Mais avant ça, j'ai travaillé 15 ans en agence immobilière. Il m'arrivait déjà de guider certains acquéreurs en les aidant à se projeter dans des lieux vides ou trop encombrés. Une partie de mon activité était axée sur le locatif où je faisais l'état des lieux des logements. Je contrôlais les installations électriques, la vétusté des murs et des revêtements, les huisseries, l'équipement et le respect des normes de sécurité et d'accessibilité. Une expérience qui me permet aujourd'hui, d'apporter une réelle expertise aux projets de mes clients ! J'ai donc fini par me lancer dans l'aventure de la décoration d'intérieur et créé mon entreprise Couleurs d'Intérieur.

## Qu'est-ce que tu aimes dans ton métier ?

Chaque projet est unique et chaque client mérite d'être accompagné de façon personnalisée. La mission que je me suis fixée est d'apporter des solutions adaptées à leur quotidien. Rendre les intérieurs à la fois confortables et esthétiques, en accord avec leur personnalité pour qu'ils deviennent une source de bien-être ! Pour cela, je travaille en collaboration avec mes clients, en échangeant régulièrement sur les idées et l'avancement de leur projet, car je pense qu'une écoute attentive est essentielle pour comprendre comment ils vivent. Je mets à leur service mon expertise afin de mieux les conseiller et les guider dans leurs choix : les couleurs, les matériaux (sols, papier peint...), les luminaires, afin d'adapter leurs envies à leur logement et ainsi éviter les faux pas et les erreurs d'association. L'optimisation d'espaces n'est pas non plus à négliger dans mon métier ! Un aménagement bien pensé permet de gagner en rangement, en fonctionnalité et en ergonomie pour que le logement soit facile à vivre.

## Quelle est ta vision de ton métier ?

Un habitat doit être une source de bien-être pour chacun d'entre nous, un cocon qui nous apporte du réconfort après une longue journée et surtout si on passe du temps à la maison en télétravail ou à la retraite par exemple. Il est essentiel que notre intérieur reflète notre personnalité ! Je m'inspire des lieux et des personnes qui y vivent, d'avantage que des modes pour créer des ambiances qui résisteront aux tendances passagères.

## Quel est ton secret de réussite ?

L'empathie ! J'ai à cœur de bien connaître mes clients pour mieux les comprendre. Je peux ainsi cerner leurs besoins exprimés et... cachés ! La proximité géographique aussi car je me déplace à leur domicile pour leur apporter mon expertise et des solutions sur mesure ! J'interviens sur les secteurs du Brionnais, Charolais (71), Pays de Charlieu (42), le bassin Minier (71) et le Haut-Beaujolais (69). Mais il m'arrive régulièrement de travailler à distance pour des

clients qui habitent dans des régions plus éloignées. On échange en visioconférence et cela fonctionne très bien !

## Comment occupes-tu ton temps libre ?

J'ai un petit chien qui s'appelle Horus, c'est ma mascotte sur les réseaux sociaux. Il adore les longues promenades dans notre belle campagne. Quand nous marchons ensemble, il m'apaise, il est très attachant. Je ne manque pas de passer du temps avec ma famille, mon mari et mes deux grands enfants, nous sommes très proche. Et quand j'ai un peu de temps, j'aime peindre au couteau sur toile ou encore relooker des petits meubles.



## Pour toi, quelle est la plus belle chanson de tous les temps ?

Je n'ai pas vraiment d'avis sur la question. À chaque moment de ma vie, j'ai aimé des chansons d'interprètes différents, l'important se sont les messages qu'ils nous font passer, leurs voix qui nous font frissonner. Pour moi, il y a une chanteuse qui a marqué son temps pour des générations, c'est Édith Piaf. Sa voix et son courage sont une leçon.

## Quel est ton plat favori ?

Ça compte les desserts ? (Rires)

## Un mot pour conclure cette interview ?

Plus qu'un métier passion, la décoration d'intérieur c'est pour moi une vocation ! Rencontrer des personnes qui ont des besoins différents à chaque fois, et rendre service, c'est ça qui me fait lever le matin.

## COULEURS D'INTÉRIEUR

41 rue de l'Hôpital  
 71800 La Clayette  
 Tél. 06 75 55 18 29  
[contact@couleurs-dinterieur.com](mailto:contact@couleurs-dinterieur.com)  
[www.couleurs-dinterieur.com](http://www.couleurs-dinterieur.com)



Suivez  
l'actualité  
de **Rochat**  
immobilier  
sur les  
réseaux  
sociaux !

**Rochat**  
Viagers

by www.rochat.immo

## SAINT-EUGÈNE

MAISON 115 m<sup>2</sup>

 115 m<sup>2</sup>

 3484 m<sup>2</sup>

 1 chambre

 1 SdB

 DPE : F GES : C

**16 000 €**

Réf. ER 356 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 1 500 € et 20 000 €. Année de référence de prix de l'énergie : 01/01/2021.

Bouquet : 16 000 €  
Rente viagère : 600 €

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



100%  
EXCLU



## PARAY- LE-MONIAL

MAISON 100 m<sup>2</sup>

100 m<sup>2</sup>

574 m<sup>2</sup>

4 chambres

1 SdB

DPE : F GES : C

**86 200 €**

Réf. VMA200000589 - Honoraires charge vendeur

DPE ancienne version

Bouquet : 36 200 €  
Pas de rente viagère

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## VOLESVRES

MAISON 95 m<sup>2</sup>

95 m<sup>2</sup>

3120 m<sup>2</sup>

3 chambres

1 SdB

DPE : C GES : A

**52 800 €**

Réf. VV1200000797 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 10 10 € et 14 30 €. Année de référence de la prise de l'énergie : 01/01/2021.

Bouquet : 52 300 €  
Rente viagère : 240 €

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



100%  
EXCLU

# LA RECETTE DU CHEF !



## TABLIER de SAPEUR traditionnel

### INGRÉDIENTS pour 6 personnes

- |                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| - 1,5 kg de gras double cuit | - 1,5 cuil. à soupe d'huile |
| - 3 œufs                     | - Sel et Poivre             |
| - 15 cl d'huile              |                             |
| - 225 g de chapelure         |                             |
| - Sel et poivre              |                             |
- 
- | MARINADE                        |  |
|---------------------------------|--|
| - 30 cl de vin blanc sec        |  |
| - 1,5 cuil. à soupe de moutarde |  |
| - Jus de citron                 |  |
- 
- | SAUCE TARTARE                  |  |
|--------------------------------|--|
| - 1,5 de jaune d'œuf           |  |
| - 1,5 cuil. à café de moutarde |  |
| - 15 cl d'huile                |  |
| - 8 petits cornichons          |  |
| - 1,5 cuil. à soupe de câpres  |  |
| - 1 bouquet de fines herbes    |  |

**Étape 1** Découpez le gras double en morceaux de forme triangulaire, mettez-les dans un plat creux et faites-les mariner 2 heures dans le vin blanc, le jus de citron, la moutarde et assaisonnez légèrement de sel et poivre.

**Étape 2** Préparez l'anglaise : cassez les œufs, ajoutez 1 cuil. à soupe d'huile, 2 cuil. à soupe d'eau, assaisonnez de sel et poivre et battez l'ensemble en omelette.

**Étape 3** Préparez la sauce tartare : faites une mayonnaise en émulsionnant dans un bol le jaune d'œuf avec la moutarde, puis versez l'huile en filet sans cesser de remuer jusqu'à ferme consistance, salez. Hachez grossièrement les câpres et les cornichons. Lavez et épongez les fines herbes. Mélangez tous ces ingrédients à la mayonnaise.

**Étape 4** Égouttez les morceaux de gras double, puis passez-les dans l'anglaise et ensuite dans la chapelure. Tapez légèrement avec la main pour que la chapelure adhère bien au gras double.

**Étape 5** Faites chauffer l'huile dans une grande poêle. Dès qu'elle est chaude, mettez les tabliers de sapeur à colorer doucement sur chaque face. Servez chaud, accompagné de la sauce tartare.

# HOME STAGING

*Découvrez nos  
6 astuces !*

## 1. ON FAIT LE TRI !

La première étape de la transformation, le tri et le désencombrement ! Si la maison est en vente, le visiteur doit pouvoir voir les volumes, on ne garde que l'essentiel et on enlève les objets personnels.

## 2. LES PETITES RÉPARATIONS !

Ampoules à changer, trous à reboucher ou câbles à cacher... Il est grand temps de faire toutes ces petites réparations qui attendent depuis si longtemps !

## 3. ON HARMONISE L'ENSEMBLE

Par le choix des couleurs et des matières, on harmonise sa décoration. Si la maison est en vente, on reste le plus neutre possible, avec des teintes taupe et beige par exemple, pour qu'elle plaise au plus grand nombre.

## 4. ON AGRANDIT L'ESPACE

Si vous avez un petit salon ou une petite chambre, n'hésitez pas à agrandir l'espace grâce aux miroirs. Et en plus, ils apportent du cachet à la pièce. Facilitez la circulation en dégagant les espaces.

## 5. ON FAIT ENTRER LA LUMIÈRE

Une pièce est plus valorisée lorsqu'elle est bien éclairée. On installe des luminaires, des suspensions, des appliques pour gagner de la place et éclairer efficacement. On pense aussi à dégager les fenêtres ou les baies vitrées pour faire entrer un maximum de lumière naturelle.

## 6. RELOOKER VOS MEUBLES

Il se peut que certains de vos meubles soient démodés ou ne soient pas au goût des potentiels acheteurs. Inutile de les jeter, optez plutôt pour un relooking facile et pas cher à réaliser. Ponçage, peinture, changement des poignets : votre ancienne commode a bénéficié d'une seconde jeunesse en un clin d'œil !



# Groupe Rochat Immobilier

N°02 • 2024

## AGENCE DE LYON

26 COURS SUCHET  
69002 LYON  
04 72 84 67 20

## AGENCE DE STRASBOURG

12 RUE DE LA HAYE  
67300 SCHILTIGHEIM  
06 62 85 01 89

## AGENCE DE PARIS

128 rue de la Boétie  
75008 PARIS  
01 83 64 65 64

## AGENCE DE SAÔNE-ET-LOIRE

Rue du 11 Novembre  
71600 PARAY-LE-MONIAL  
06 67 74 73 23

## AGENCE DE ST-RAPHAËL

465 boulevard Raymond Poincaré  
83700 SAINT RAPHAËL  
04 22 47 11 22

**Rochat** LE MAG  
par Rochat Immobilier

DÉCO - INFOS - IMMO - RECETTES

26 Cours Suchet, 69002 Lyon

**04 72 84 67 20**

[www.rochat.immo](http://www.rochat.immo)