N°03 • 2026

LE MAG Rochat

par Rochat Immobilier



DÉCO • **INFOS** • IMMO • **RECETTES**

Votre magazine immobilier **premium**

www.**rochat**.immo

ÉDITO



Jean-Philippe GUINET
Gérant

Immobilier : regarder le réel en face pour mieux préparer l'avenir

Chers lecteurs, chères lectrices,

Ce nouveau numéro de *Rochat Le Mag* paraît à un moment charnière pour l'immobilier. Un moment où l'on ne peut plus se contenter de discours convenus ni de promesses abstraites. Le marché impose aujourd'hui une lecture lucide, exigeante, parfois inconfortable, mais nécessaire. Car c'est bien dans ces phases de réajustement que se dessinent les fondations de demain.

Depuis plusieurs mois, le paysage immobilier a changé de rythme. Les volumes se sont contractés, les délais de vente se sont allongés, et les écarts d'appréciation entre vendeurs et acquéreurs se sont creusés. Cette correction, souvent vécue comme une rupture, est en réalité un retour à l'essentiel. Elle remet la valeur, le prix juste et l'analyse au cœur du jeu. Elle rappelle aussi, s'il le fallait, que le rôle de l'agent immobilier ne se limite pas à la transaction : il est d'abord celui qui sécurise, explique et accompagne.

À rebours des effets d'annonce, l'immobilier se pense dans la durée. Il épouse le temps long des projets de vie, de la transmission patrimoniale et de l'aménagement des territoires. Les contraintes actuelles — pouvoir d'achat sous tension, crédit plus sélectif, inflation des coûts — sont réelles, mais elles ne remettent pas en cause les fondamentaux. Le besoin de se loger, de transmettre et d'investir demeure. Il se transforme, il s'adapte, mais il ne disparaît pas.

À Lyon et dans le Rhône, les dynamiques restent contrastées. Les biens bien situés, correctement valorisés et portés par un projet cohérent continuent de trouver preneur. À l'inverse, les excès d'hier se corrigent. C'est une réalité qu'il faut savoir regarder en face. L'immobilier reste une valeur de confiance, à condition d'être abordé avec rigueur, méthode et humilité.

Cette réflexion s'inscrit aussi dans un contexte politique déterminant. Les prochaines élections locales pèseront lourdement sur les questions de logement, d'urbanisme, de fiscalité et de rénovation. Autant de sujets qui impactent directement les professionnels comme les ménages. L'immobilier ne peut rester en marge du débat public. Il appelle des choix clairs, pragmatiques, pensés sur le long terme, loin des postures idéologiques.

Avec ce magazine, l'ambition est simple : apporter des clés de compréhension, éclairer sans simplifier à l'excès, analyser sans dramatiser. Articles de fond, décryptages juridiques et patrimoniaux, lectures du marché : chaque page a été conçue pour nourrir la réflexion et redonner du sens.

Car l'immobilier, avant d'être une affaire de chiffres, reste une affaire humaine. Derrière chaque transaction, il y a des parcours de vie, des décisions structurantes, des transmissions parfois sensibles. Dans un monde en mutation, l'information de qualité et la pédagogie sont plus que jamais indispensables.

C'est l'esprit de cet édito et de ce nouveau numéro : parler vrai, assumer la complexité du réel et contribuer, avec exigence et conviction, à préparer l'avenir.

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 CPI6901201900003959 4, 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)- Garanti 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.

Groupe Rochat Immobilier

Rochat Viagers

Sommaire

Édito de Jean-Philippe Guinet 2
Perrache–Confluence. La couture urbaine que Lyon attend encore 4
Agence de Lyon. Annonces vente 6
Agence de Lyon. Annonces viager 8
Rencontre avec Emma Heller fondatrice du Selva Bar 13
L'interview à cœur ouvert. Rencontre avec Élodie Rosenzweig 14
Efficacité prouvée 15
Un bureau à la maison 16
Astuces pour agrandir visuellement une petite salle de bain 18
DPE : un nouvel audit énergétique pour les logements énergivores 20
Jean-Philippe Guinet élu à la Commission Transaction de la FNAIM du Rhône 23
Comment réduire sa facture d'électricité 24
Comment obtenir son financement ? 25
L'investissement locatif : pour avoir une retraite sereine 26
Tout savoir sur la voiture électrique 28
Annonces vente premium 29
Les suspensions XXL ont le vent en poupe ! 32
Les fruits et légumes de saison : pour une alimentation équilibrée et écoresponsable 34
Stop aux arnaques 35
Agence de Strasbourg. Annonces vente 36
Agence de Strasbourg. Annonces viager 38
Fruits & légumes : c'est bon pour ce que l'on a ! 40
Agence de Saône-et-Loire. Annonces viager 42
La recette du chef ! Bagel au saumon fumé et au concombre 46
Contrer les virus par les plantes 47

DÉCOUVREZ NOTRE
NOUVEAU SITE
www.rochat.immo



GROUPE V2.I

Création graphique :
© VISION2I
Direction Artistique :
Yann Simon
Vision 2i Conseil- 02 40 94 70 48
www.vision2i.fr

Groupe Rochat Immobilier

Reportage



PERRACHE-CONFLUENCE
LA COUTURE URBAINE QUE LYON ATTEND ENCORE

Lyon a su se réinventer avec le quartier de Confluence, devenu en quelques années un symbole de modernité et d'attractivité. Pourtant, cette réussite urbaine reste incomplète tant qu'un obstacle majeur persiste : la fracture de Perrache, héritée d'un urbanisme pensé pour la voiture et la vitesse. Entre la Presqu'île historique et le sud de la ville, quelques centaines de mètres suffisent encore à créer une séparation physique et mentale. À travers cet enjeu de "couture urbaine", c'est une vision plus large de la ville qui se joue : celle d'une métropole plus lisible, plus accessible et plus humaine.



PERRACHE : UN HÉRITAGE URBAIN QUI COUPE LA VILLE

Pendant longtemps, Perrache a été pensée comme une réponse technique à une ville qui voulait aller vite. Vite pour faire circuler les voitures, vite pour organiser les flux ferroviaires, vite pour traverser plutôt que pour s'arrêter. Cette logique, héritée des années 1960 et 1970, a laissé une empreinte durable : un quartier fragmenté, souvent perçu comme hostile, et surtout une coupure nette entre la Presqu'île historique et le sud de Lyon. À l'heure où Confluence s'est imposée comme l'un des quartiers les plus emblématiques de la métropole, cette fracture n'est plus tenable.

CONFLUENCE RÉUSSIE… MAIS ENCORE ENCLAVÉE

Confluence est souvent présentée comme une réussite urbaine. À juste titre. Le quartier a su attirer des habitants, des entreprises, des commerces, des équipements culturels. Il a offert à Lyon un nouveau rapport à ses fleuves, une architecture contemporaine assumée et un urbanisme plus attentif aux usages. Mais Confluence reste paradoxale : dynamique et attractive, elle demeure pourtant partiellement enclavée. La raison est évidente pour quiconque s'y rend à pied ou à vélo : le passage par Perrache reste un obstacle, physique autant que mental.
La Gare de Lyon-Perrache concentre à elle seule cette ambiguïté. Hub de transports majeur, elle est aussi l'un des lieux les plus complexes à traverser pour un piéton. Passages souterrains peu lisibles, ruptures de niveaux, bruit, circulation automobile omniprésente : la traversée vers Confluence est rarement perçue comme naturelle. Elle se mérite. Et une ville qui se mérite trop finit par décourager.

UNE COUTURE URBAINE STRATÉGIQUE : TRANSFORMER LA TRAVERSÉE EN CONTINUITÉ

Ce qui se joue à Perrache dépasse largement la question de l'aménagement. Il s'agit d'un choix de ville. Soit Lyon accepte de maintenir une frontière héritée d'un autre temps, soit elle décide de recoudre son territoire. Ouvrir Perrache, ce n'est pas seulement fluidifier un carrefour, c'est changer de logique : passer d'un urbanisme de la séparation à un urbanisme de la continuité.
Car Confluence ne peut fonctionner durablement comme un quartier isolé, aussi réussi soit-il. Un quartier vit par les flux qui le traversent, par sa capacité à être rejoint sans effort, par l'évidence de ses accès. Tant que l'entrée nord restera complexe, Confluence demeurera, dans l'inconscient collectif, « au bout de la Presqu'île » plutôt qu'en son prolongement naturel. Cette perception a des conséquences concrètes : sur les usages quotidiens, sur l'activité commerciale, sur la fréquentation des espaces publics, mais aussi sur la valeur et la durabilité des projets immobiliers.
Le lien entre Perrache et Confluence est donc stratégique. Il conditionne la réussite complète du sud de la Presqu'île. Réduire la place de la voiture, clarifier les cheminements, ouvrir les perspectives visuelles, apaiser les ambiances : ces choix ne relèvent pas du détail. Ils transforment la manière dont un quartier est vécu. Une traversée lisible et agréable change radicalement le rapport à l'espace. Elle transforme un trajet subi en promenade possible.
e qui se mérite trop finit par décourager.

REDONNER DE LA VIE À PERRACHE : UN ENJEU SOCIAL, ÉCONOMIQUE ET POLITIQUE

Il serait pourtant illusoire de croire que la transformation de Perrache peut être uniquement technique. Les infrastructures ne font pas la ville à elles seules. Ce sont les usages, les appropriations, les pratiques quotidiennes qui donnent vie à un quartier. Ouvrir Perrache, c'est aussi y introduire de la vie, des services, des lieux où l'on s'arrête, où l'on se rencontre. Tant que Perrache restera un espace de passage sans destination, elle conservera son image de no man's land urbain.
L'enjeu est également économique. Confluence concentre aujourd'hui des investissements importants, publics comme privés. Mais leur pérennité dépend de l'intégration du quartier dans le reste de la ville. Un territoire mal connecté est un territoire fragile. À l'inverse, une couture urbaine réussie crée de la valeur durable, en sécurisant les usages et en renforçant l'attractivité globale du secteur. Perrache est ainsi un levier majeur de revalorisation, non seulement pour Confluence, mais pour l'ensemble du sud de la Presqu'île.
Cette question prend une dimension particulière à l'approche des prochaines échéances électorales locales. L'urbanisme, longtemps cantonné à des débats techniques, revient au cœur du débat politique. Comment habiter la ville ? Comment se déplacer ? Comment concilier attractivité, écologie et qualité de vie ? Perrache est une réponse possible à ces interrogations, à condition d'assumer une vision claire et de long terme.
Ouvrir Perrache, c'est accepter de regarder en face les erreurs du passé, sans les nier, mais sans s'y enfermer. C'est reconnaître que les infrastructures qui ont structuré la ville hier peuvent devenir des freins aujourd'hui. C'est aussi faire le choix d'une ville plus lisible, plus accessible, plus humaine.
Confluence a montré ce que Lyon est capable de produire lorsqu'elle se projette vers l'avenir. Perrache dira si cette ambition est réellement partagée. La réussite de l'un ne peut être complète sans la transformation de l'autre. Entre les deux, il n'y a que quelques centaines de mètres. Mais dans une ville, quelques centaines de mètres peuvent parfois faire toute la différence.

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-PRIEST

APPARTEMENT **39 m²**

- **39** m²
- **1** chambre
- **1** SdB
- DPE : **B** GES : **C**

159 000 €

Réf. QM512 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 290 € et 430 €. 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.géorisques.gouv.fr**





BEAUVALLON

MAISON **96 m²**

- **96** m²
- **244** m²
- **3** chambres
- **1** SdB
- DPE : **A** GES : **A**

387 000 €

Réf. JPG434 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 460 € et 660 €. 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.géorisques.gouv.fr**

LYON

APPARTEMENT **40,20 m²**

- **40,20** m²
- **1** chambre
- **1** SdB
- DPE : **D** GES : **D**

190 000 €

Réf. FR479/2 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 213 € et 640 €. 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.géorisques.gouv.fr**

100% EXCLU





VAUGNERAY

APPARTEMENT 132 m²

- 132 m²
- 2 chambres
- 1 SdB
- DPE : F GES : C

45 000 €

Réf. RA503/1 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 1940 € et 2990 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2021.

Bouquet : 45 000 € + indemnités en cas de libération anticipées. Rente viagère : 540 €/mois

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : **www.géorisques.gouv.fr**

LYON

APPARTEMENT 80 m²

- 80 m²
- 1 chambre
- 1 SdB
- DPE : C GES : A

140 800 €

Réf. MBE-497 - Honoraires charge vendeur

DPE en cours

Bouquet : 140 800 € + indemnités en cas de libération anticipées. Rente viagère : 600 €/mois

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : **www.géorisques.gouv.fr**

100% EXCLU



100% EXCLU



SAVIGNY

MAISON 125 m²

- 125 m²
- 3 chambres
- 1 SdB
- DPE : D GES : E

31 600 €

Réf. MBE-490 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 3440 € et 4700 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2021.

Bouquet : 31 600 € + indemnités en cas de libération anticipées. Rente viagère : 528 €/mois

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : **www.géorisques.gouv.fr**

DARDILLY

APPARTEMENT 179 m²

- 179 m²
- 4 chambres
- 2 SdB
- DPE : D GES : D

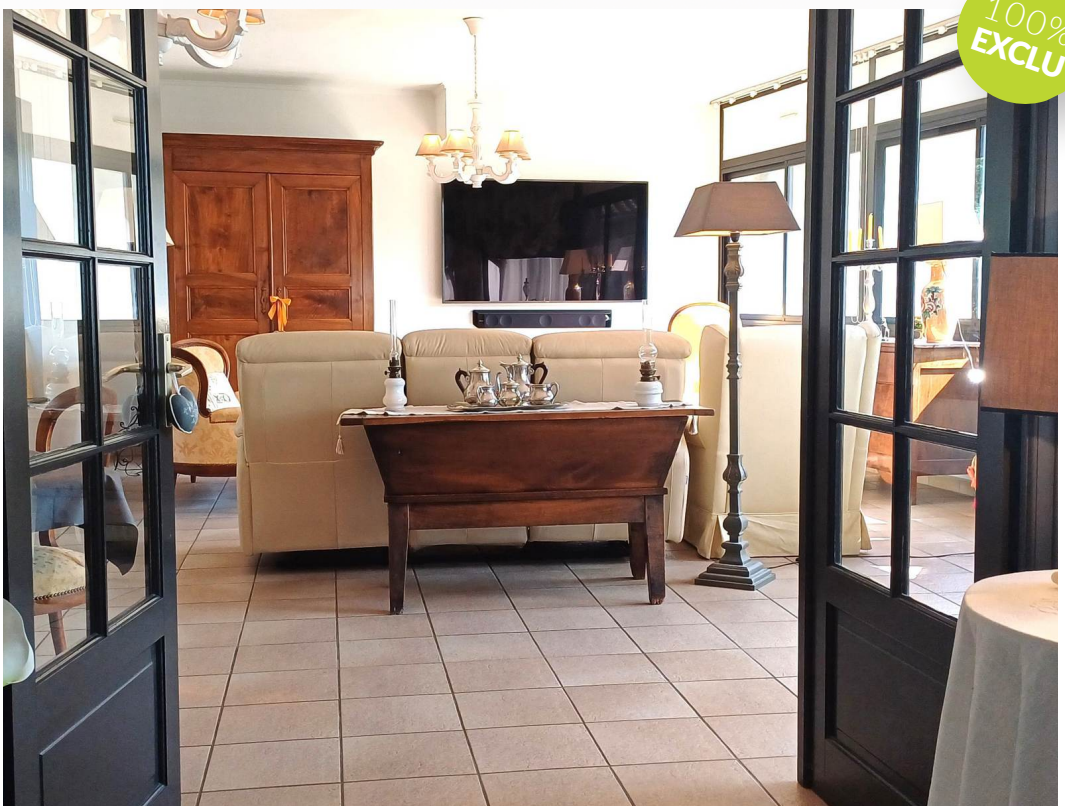
133 750 €

Réf. MBE-493 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 1910 € et 2630 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2021.

Bouquet : 133 750 € + indemnités en cas de libération anticipées. Rente viagère : 920 €/mois

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : **www.géorisques.gouv.fr**



100% EXCLU

100% EXCLU



VILLEURBANNE

APPARTEMENT 67,43 m²

- 67,43 m²
- 1 chambre
- 1 SdB
- DPE : D GES : C

145 000 €

Réf. RA52 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 1040 € et 1450 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2021.

Bouquet : 127 600 € + indemnités en cas de libération anticipées. Pas de rente viagère.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : **www.géorisques.gouv.fr**

LYON

APPARTEMENT 105 m²

- 105 m²
- 2 chambres
- 1 SdB
- DPE : D GES : D

235 881 €

Réf. MBE-518 - Honoraires charge vendeur

DPE ancienne version

Bouquet : 235 881 € + indemnités en cas de libération anticipées. Rente viagère : 500 €/mois

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : **www.géorisques.gouv.fr**

100% EXCLU



100% EXCLU



VILLEURBANNE

APPARTEMENT 73 m²

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

63 000 €

Réf. MBE-513 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 1060 € et 1450 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2021.

Bouquet : 63 000 € + indemnités en cas de libération anticipées. Rente viagère : 400 €/mois

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : **www.géorisques.gouv.fr**

LYON

APPARTEMENT 80,44 m²

- 80,44 m²
- 3 chambres
- 1 SdB
- DPE : D GES : C

38 000 €

Réf. ER501 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 1110 € et 1570 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2021.

Bouquet : 38 000 € + indemnités en cas de libération anticipées. Rente viagère : 440 €/mois

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : **www.géorisques.gouv.fr**

100% EXCLU



Groupe Rochat Immobilier

Un PROJET D'ACHAT ?



TROUVER CHAUSSURE À SON PIED N'EST PAS TOUJOURS FACILE...

NOUS SOMMES LÀ POUR VOUS TROUVER LE BIEN IDÉAL !

47 VENTES CES 6 DERNIERS MOIS !

- 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



Rencontre avec *Emma Heller*

Fondatrice du Selva Bar

Présentez-vous ?

Je m'appelle Emma. Avec mon conjoint Valentin, nous avons ouvert le Selva il y a sept mois, un pub-restaurant situé sur la place Carnot (Lyon 2e). Nous avons également une pizzeria à seulement 50 mètres de là, qui s'appelle Totò E Peppino (située rue Duhamel). À la base, je ne suis pas du métier, j'ai fait des études de marketing et communication, mais j'ai rejoint Valentin dans ce projet qui était son rêve.

Qu'est-ce que vous aimez dans votre métier ?

Ce que j'aime avant tout, c'est le contact humain, le management des équipes et la gestion de l'entreprise. J'aime la polyvalence, le projet en lui-même et le fait qu'il nous ressemble. J'apprécie aussi beaucoup le service du midi car on a une clientèle fidèle d'habitants et de commerçants avec qui on entretient de bonnes relations.

Quelle est votre vision de votre métier ?

L'objectif, à l'avenir, c'est de réussir à former quelqu'un à qui on peut donner les rênes de l'établissement en toute confiance. Cela nous permettrait de nous dégager du temps pour pouvoir ouvrir d'autres établissements ailleurs.

Quel est votre secret de réussite ?

Il n'y a pas de secret, c'est le boulot, boulot, boulot. Si on ne travaille pas, il n'y a pas de résultat. Après, nous sommes aussi très épaulés par la famille (les parents, oncles et tantes de Valentin) qui est dans le métier depuis longtemps ; pour nous, c'était un peu « clé en main ».

Comment occupez-vous votre temps libre ?

Pour l'instant, je rentre, je me couche et je me repose pour être en forme le lendemain et pouvoir gérer les équipes et les clients. C'est le début (la première année), donc c'est très intense, c'est que du boulot.

Pour vous quelle est la plus belle chanson de tous les temps ?

Je suis une très grande fan de Taylor Swift (notamment l'album *Reputation* ou son dernier album mais choisir une chanson serait difficile).

Quel est votre plat favori ?

Je mange vraiment de tout, mais je dirais les sushis. C'est la seule culture culinaire par laquelle je pourrais remplacer la cuisine française.

Un mot pour conclure cette interview ?

Épanouissement. Parce que depuis qu'on est là, notre vie a changé. C'était le rêve de mon conjoint, mais c'est devenu le nôtre. C'est fatiguant, mais c'est « que du kiff ».

L'origine du mot Selva ?

On voulait un thème fort pour la décoration pour se démarquer, et Valentin a choisi le thème de la jungle. Je cherchais un nom en rapport et je suis tombée sur « Selva », qui est la traduction espagnole de jungle et la définition de la forêt amazonienne. Par hasard, cela rappelait aussi le voyage préféré de Valentin, qui a passé une semaine en Amazonie.

LE SELVA URBAN JUNGLE

7 Place Carnot, 69002 Lyon
Tél. 06 75 55 18 29
www.selva-pub.com
selva.carnot@gmail.com

Groupe Rochat Immobilier

L'INTERVIEW
À COEUR OUVERT



Rencontre avec **Élodie Rosenzweig**

Agent commercial en immobilier

Présentez-vous !

Je suis Élodie Rosenzweig, agent commercial en immobilier chez Rochat Immobilier depuis 2019. Attirée depuis toujours par le domaine de l'immobilier et motivée par le goût du challenge, j'accompagne mes clients dans leurs projets de vente et d'acquisition avec rigueur et engagement. Mon objectif : leur offrir un service sur-mesure et des résultats concrets.

Pourquoi avoir choisi le métier de négociateur immobilier ?

L'immobilier est un secteur exigeant, où la réactivité, la négociation et l'humain occupent une place centrale. J'ai choisi ce métier pour son dynamisme et pour l'opportunité qu'il offre d'accompagner les clients à chaque étape d'un projet de vie. Trouver les meilleures solutions et voir aboutir une transaction réussie est une source de satisfaction quotidienne.

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

Rochat Immobilier se distingue par son expertise, son professionnalisme et sa vision moderne du métier. L'agence place l'accompagnement et la proximité au cœur de ses valeurs, en parfaite adéquation avec ma manière de travailler. Rejoindre cette équipe dynamique a été une évidence, tant pour son approche humaine du métier que pour sa volonté d'innover et de se démarquer sur le marché.

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

La diversité des missions et la richesse des rencontres. Chaque client a une histoire, chaque bien est unique, et chaque négociation apporte son lot de défis. On ne s'ennuie jamais, chaque vente est une nouvelle aventure !

Quelle est ta vision du marché immobilier lyonnais ?

Lyon est une ville très attractive, avec un marché dynamique mais exigeant. La demande reste forte, notamment pour les biens bien situés, mais les attentes des acheteurs évoluent. L'accompagnement et l'expertise sont plus que jamais essentiels pour bien vendre.

Quel est ton secret de réussite ?

Écoute, réactivité et persévérance ! Il faut comprendre les attentes des clients, être disponible et toujours chercher des solutions, même quand cela semble compliqué. Et bien sûr, aimer ce que l'on fait !

Comment occupes-tu ton temps libre ?

Je consacre mon temps libre à des activités avec mes enfants, à partager de précieux moments en famille, à voyager et à pratiquer du sport. Ces instants sont essentiels pour me ressourcer et revenir encore plus motivé dans mon activité.

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

Je ne sais pas si c'est la plus belle chanson de tous les temps, mais je dirais *Hallelujah* de Leonard Cohen. Cette chanson a une portée universelle, avec des paroles profondes et une mélodie intemporelle.

Quel est ton plat favori ?

Mon plat favori est le poulet au kiwi. Je sais, le mélange peut paraître surprenant, mais croyez-moi, c'est un vrai délice ! J'ai toujours eu un faible pour les plats sucrés-salés, et celui-là est un véritable petit bijou de ma cuisine !

Un mot pour conclure cette interview ?

Comme le disait Confucius : « Choisissez un travail que vous aimez, et vous n'aurez jamais à travailler un seul jour de votre vie ! ». Cette citation résume parfaitement ce que je ressens dans mon métier. Chaque jour représente une nouvelle opportunité, et c'est avec passion et engagement que je m'investis pleinement pour accompagner mes clients dans la réalisation de leurs projets immobiliers.

L'efficacité par Groupe Rochat Immobilier



EFFICACITÉ PROUVÉE

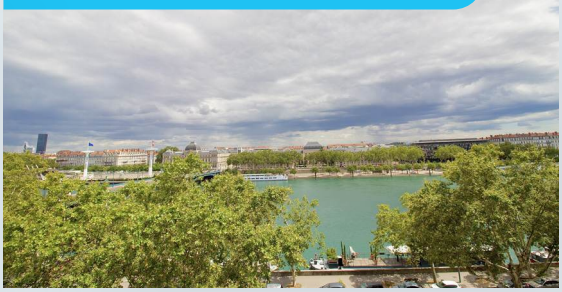
87% de nos mandats exclusifs sont vendus aux prix et dans les délais.*

VENDU EN 15 JOURS



STE-FOY-LÈS-LYON

VENDU EN 1 VISITE



LYON

VENDU EN 3 VISITES



PARIS

Groupe Rochat Immobilier

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, sinon 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 longitude 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 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.

Groupe Rochat Immobilier

ASTUCES POUR AGRANDIR VISUELLEMENT UNE PETITE SALLE DE BAIN



Avoir une petite salle de bains n'est pas une fin en soi. En effet, même les plus petits espaces peuvent bénéficier d'une déco soignée. Il est impossible de pousser les murs, alors dans les salles de bains de petite taille, on use et abuse d'astuces pour agrandir visuellement la pièce. Quelles sont ces astuces ? En voici quelques-unes !

Utilisez des couleurs claires

Les couleurs claires sont vos meilleures alliées lorsqu'il s'agit de créer une sensation d'espace dans une petite salle de bain. Optez pour des teintes claires et neutres, telles que le blanc, le beige ou le gris pâle, pour les murs, les carreaux et les accessoires. Ces couleurs réfléchissent la lumière, donnant l'impression d'une pièce plus grande et plus lumineuse.

Choisissez des matériaux réfléchissants

Les surfaces réfléchissantes, comme les miroirs et les carreaux brillants, peuvent ajouter de la profondeur et de la luminosité à une petite salle de bain. Installez un grand miroir au-dessus du lavabo pour créer une illusion d'espace. Utilisez des carreaux brillants pour les murs ou le sol afin de refléter la lumière et d'ouvrir visuellement la pièce.

Optez pour des solutions de rangement intelligentes

Le désordre peut rapidement donner l'impression d'une salle de bain encombrée et étroite. Maximisez l'espace de rangement en choisissant des armoires murales, des étagères flottantes ou des rangements encastrés. Utilisez des paniers ou des boîtes de rangement pour garder les articles de toilette et les accessoires bien organisés. Un espace bien rangé donne l'illusion d'une pièce plus spacieuse.

Jouez avec l'éclairage

L'éclairage peut jouer un rôle essentiel dans l'agrandissement visuel d'une petite salle de bain. Assurez-vous d'avoir un éclairage général suffisant pour illuminer toute la pièce. Ajoutez des sources lumineuses supplémentaires, comme des appliques murales ou des spots encastrés, pour éliminer les coins sombres. Utilisez des ampoules à lumière blanche ou naturelle pour créer une ambiance fraîche et lumineuse.

Choisissez des meubles compacts

Lorsque vous choisissez des meubles pour une petite salle de bain, privilégiez les modèles compacts et fonctionnels. Optez pour une vasque de petite taille, un lavabo suspendu ou un meuble-lavabo avec rangement intégré. Choisissez des toilettes suspendues pour économiser de l'espace au sol. Les meubles suspendus libèrent de l'espace visuel et créent une sensation d'ouverture.

Utilisez des portes coulissantes ou transparentes

Les portes battantes traditionnelles peuvent empiéter sur l'espace de la salle de bain. Remplacez-les par des portes coulissantes ou des portes en verre transparent pour gagner de l'espace et permettre à la lumière de circuler librement. Cela crée une illusion de continuité et d'expansion, tout en apportant une touche de modernité.

Même avec une petite salle de bain, il est possible de créer un espace fonctionnel, esthétique et visuellement agrandi. En utilisant des couleurs claires, des matériaux réfléchissants, des solutions de rangement intelligentes, un éclairage adéquat et des choix de mobilier astucieux, vous pouvez transformer votre petite salle de bain en un espace accueillant et spacieux.
N'ayez pas peur d'expérimenter et de laisser libre cours à votre créativité pour tirer le meilleur parti de chaque centimètre carré !

Bon à savoir

Les petites salles de bains peuvent présenter des défis en termes d'espace et de fonctionnalité, mais cela ne signifie pas que vous devez vous contenter d'une atmosphère étroite et encombrée. Avec quelques astuces simples, il est possible de créer l'illusion d'une salle de bain plus spacieuse et aérée. Dans cet article, nous vous présenterons des idées ingénieuses pour agrandir visuellement une petite salle de bain, en maximisant l'espace disponible et en ajoutant une touche de style.

Groupe Rochat Immobilier

DPE UN NOUVEL AUDIT ÉNERGÉTIQUE POUR LES LOGEMENTS ÉNERGIVORES



Obligatoire pour toutes transactions immobilières, le Diagnostic de Performance Énergétique a été récemment modifié en profondeur. Il s'accompagne de la mise en place d'un audit énergétique pour toutes les ventes de maisons notées F ou G. Quelles sont les conséquences pour les propriétaires des logements concernés ?

Qu'est-ce que le DPE et que contient-il exactement ?

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) donne une estimation de la consommation énergétique d'un bien immobilier. Il doit être réalisé par un diagnostiqueur professionnel, qui attribue au logement une note allant de A à G. Obligatoire pour toute vente ou mise en location, le DPE a été réformé en profondeur le 1er juillet 2021. Ce document, qui était jusqu'ici simplement informatif, est devenu pleinement opposable. Cela signifie que l'acquéreur a la possibilité de se retourner contre le vendeur pour préjudice si le bien affiche une étiquette erronée. Par ailleurs, une méthode unique de calcul est désormais appliquée pour l'ensemble des logements. Pour mieux prendre en compte les enjeux climatiques, le DPE comporte également une nouvelle étiquette « énergie » indiquant la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre. En outre, il précise dorénavant l'estimation des coûts annuels d'énergie, un indicateur du confort d'été et des préconisations sur les mesures les plus efficaces pour réaliser des économies d'énergie. Les DPE sont valables 10 ans, sauf ceux réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017, qui étaient valables jusqu'au 31 décembre 2022, et ceux effectués entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021, valables jusqu'au 31 décembre 2024.

Un audit énergétique obligatoire pour les logements énergivores

En plus du DPE, les biens considérés comme des « passoires énergétiques » font l'objet de dispositions complémentaires. Ainsi, la vente des immeubles d'habitation appartenant à un seul propriétaire ou des maisons individuelles dont le DPE est médiocre devra également s'accompagner d'un audit énergétique à transmettre à l'acquéreur à partir du 1er avril 2023. Dans un premier temps, cette obligation concernera les biens notés F ou G. Par la suite, cet audit s'appliquera aux habitations classées E dès le 1er janvier 2025, puis aux logements classés D à partir du 1er janvier 2034. L'audit comprendra notamment un état des lieux général du bien, une estimation de sa performance énergétique ainsi que des préconisations sur les travaux à effectuer pour améliorer sa notation. Ces travaux ne devront pas être obligatoirement réalisés pour conclure la vente mais l'acquéreur devra en être informé pour pouvoir les intégrer à son projet d'achat. L'audit énergétique devra notamment préciser le montant prévisionnel des travaux, les principales aides financières mobilisables pour les réaliser ou encore l'estimation des économies d'énergie.

Propriétaire-bailleur : ai-je le droit à des aides pour rénover mon bien ?

Autre mesure : l'interdiction de mettre en location les maisons et les appartements les plus énergivores. Concrètement, dès 2023, les biens immobiliers dont la consommation d'énergie, exprimée en énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an et supérieure à 450 kWh, ne pourront plus être proposés à la location. À partir de 2025, ce sera au tour de tous les logements classés G d'être retirés du marché locatif. Suivront les habitations notées F en 2028, puis les biens classé E en 2034. Précisons que les propriétaires-bailleurs des logements concernés peuvent profiter de différentes aides financières pour mettre en conformité leur bien (dispositif MaPrimeRénov'.) Pour en bénéficier, il suffit que le bien loué soit construit depuis au moins 15 ans et que le propriétaire s'engage à le louer en tant que résidence principale pendant au moins 5 ans.



Rochat
Viagers



GRÂCE À
CHAT VIAGERS
ai retrouvé
toute ma
sérénité !

www.rochat.immo

© VISION 21 - ne pas jeter sur la voie publique - crédits photos : Adobe Stock



Groupe Rochat Immobilier

JEAN-PHILIPPE GUINET ÉLU À LA COMMISSION TRANSACTION DE LA FNAIM DU RHÔNE

Élu le 29 novembre, Jean-Philippe Guinet présidera dès janvier 2026 la Commission Transaction de la FNAIM du Rhône, au cœur d'un marché en mutation et sous tension.

Les professionnels de l'immobilier du Rhône ont tranché. À l'issue du scrutin organisé le 29 novembre 2025, les adhérents de la FNAIM du Rhône ont élu Jean-Philippe Guinet à la présidence de la Commission Transaction. Une prise de fonctions effective au 1er janvier 2026, qui marque la volonté de confier cette instance stratégique à un dirigeant de terrain, au profil à la fois expérimenté et engagé.

Dans un contexte de marché sous tension, volumes contraints, exigences réglementaires accrues, attentes clients en mutation, ce choix résonne comme un signal clair : celui d'une profession qui entend s'appuyer sur des praticiens aguerris pour penser et défendre l'avenir de la transaction immobilière.

Un parcours ancré dans le réel

Dirigeant de Rochat Immobilier, maison lyonnaise reconnue pour la qualité de son accompagnement, Jean-Philippe Guinet cumule plus de vingt ans d'expérience dans l'immobilier. Depuis près de dix-huit ans, il s'est également spécialisé dans le viager, un segment exigeant où se croisent droit, finance et trajectoires de vie.

Cette double expertise — transaction classique et ingénierie patrimoniale — lui confère une lecture globale des marchés et une compréhension fine des réalités opérationnelles auxquelles sont confrontés les agents immobiliers, quels que soient leur modèle ou leur territoire.

Une commission au cœur des mutations

Au sein de la Chambre, la Commission Transaction joue un rôle pivot : espace de réflexion et de propositions, elle accompagne les professionnels face aux transformations du métier. Sous la nouvelle présidence, l'ambition affichée est de renforcer l'utilité concrète des travaux menés : retours d'expérience, ateliers pratiques, interventions ciblées et partage de bonnes pratiques, au plus près du quotidien des adhérents.

L'objectif est assumé : faire de la commission un lieu d'échanges vivants et d'initiatives utiles, capable d'éclairer les choix stratégiques des professionnels et de nourrir une parole collective crédible.

Humaniste dans ses valeurs, combative dans ses actions

La mandature s'inscrit dans la ligne portée par la présidence de la Chambre : humaniste et combative. Humaniste, en rappelant que la transaction immobilière demeure avant tout un métier d'accompagnement de projets de vie. Combative, en affirmant la capacité de la profession à défendre ses compétences, sa déontologie et son rôle économique dans un environnement parfois contraignant.

Jean-Philippe Guinet entend décliner cette orientation par une méthode fondée sur l'écoute, la proximité et la solidarité entre confrères, sans renoncer à l'action ni à la proposition.

Fédérer pour mieux agir

Parmi les priorités annoncées figurent la diversification des formats de rencontres — petits-déjeuners, ateliers, plénières — et la valorisation des savoir-faire. Il s'agit de fédérer, de transmettre et d'agir collectivement, afin de renforcer l'attractivité et la lisibilité du métier.

En portant Jean-Philippe Guinet à la présidence de la Commission Transaction, les adhérents de la FNAIM du Rhône font le choix d'une gouvernance de terrain, d'une parole professionnelle assumée et d'une vision claire : humaine dans ses valeurs, déterminée dans ses actions, au service de l'avenir de la transaction immobilière dans le Rhône.



Groupe Rochat Immobilier

COMMENT RÉDUIRE SA FACTURE D'ÉLECTRICITÉ

EN TANT QUE CONSOMMATEUR RESPONSABLE

- Choisissez des appareils Label A
- Éteignez complètement les appareils
- Déconnectez les prises non-utilisées
- Utilisez des ampoules basse consommation
- Éteignez les lumières dans les pièces inoccupées
- Préférez le mode «éco» sur le lave-linge
- Séchez le linge en extérieur
- Privilégiez les heures creuses pour utiliser vos appareils

LES ASTUCES SIMPLES

- Fermez les volets la nuit
- Trouvez une température constante 19°/20°
- Ne mettez pas d'objets sur les radiateurs
- Aérez en grand pendant 5 mn, 1 fois dans la journée

Soyons tous

RESPONSABLES



COMMENT OBTENIR SON FINANCEMENT ?

Acquérir un logement est un projet de vie majeur. Pour le réaliser, le prêt immobilier est souvent indispensable. Mais comment s'y prendre pour obtenir les meilleures conditions ?

Préparer son projet : les fondamentaux

Avant de se lancer, il est crucial d'évaluer sa capacité d'emprunt. Des simulateurs en ligne peuvent donner une première estimation, mais il faut aussi considérer ses revenus stables, ses charges et son taux d'endettement (idéalement inférieur à 35%). Constituer un apport personnel est un atout majeur : il rassure les banques et permet de négocier un meilleur taux. Le choix du bien est également déterminant. Il faut prendre en compte son prix, sa localisation, son état et son potentiel de revente.

Construire un dossier solide : les clés de la réussite

Un dossier de prêt bien constitué est essentiel pour convaincre les banques. Il doit contenir tous les justificatifs d'identité, de revenus, de domicile et le compromis de vente. Il est important de présenter une situation financière stable et de mettre en valeur les atouts du projet immobilier.

Rencontrer les banques et négocier : les bons réflexes

N'hésitez pas à solliciter plusieurs établissements bancaires pour comparer leurs offres. En multipliant les demandes, vous aurez une vision plus précise du marché et pourrez ainsi négocier les meilleures conditions. Le taux d'intérêt, la durée du prêt et les frais de dossier sont autant de points sur lesquels il est possible de discuter. N'oubliez pas que les assurances emprunteur sont obligatoires ; prenez le temps de comparer les garanties proposées par chaque assureur et de négocier les primes. Chaque détail compte pour optimiser votre financement immobilier.

Bénéficier des aides financières : les dispositifs à connaître

De nombreuses aides existent pour faciliter l'accès à la propriété. Le prêt à taux zéro (PTZ), les aides des collectivités locales et les dispositifs d'aide à l'accession sociale sont autant de possibilités à explorer. Renseignez-vous auprès de votre banque ou d'un conseiller spécialisé pour connaître les aides auxquelles vous pouvez prétendre.

En résumé, obtenir un prêt immobilier demande une préparation rigoureuse et une bonne connaissance du marché. En suivant ces conseils et en vous faisant accompagner par un professionnel si nécessaire, vous mettez toutes les chances de votre côté pour concrétiser votre projet immobilier.

Rochat Gestion



L'INVESTISSEMENT LOCATIF

POUR AVOIR UNE **RETRAITE SEREINE** IL VAUT MIEUX Y PENSER TRÈS TÔT

LES FONDAMENTAUX

LE JOUR DU **DÉPART EN RETRAITE :**

100%

Il faut avoir payé **100%** de sa résidence principale

↳ **Plus de charges**

€

Il faut avoir provisionné **25 000€** cash utilisables immédiatement

↳ **Faire face à l'imprévu**

Il faut avoir su investir dans le **locatif**

↳ **Compenser la perte de revenus**

SE POSER LES BONNES QUESTIONS

Quels sont les produits les plus recherchés à la location ?

T2
- Célibataire
- Couple sans enfant

T3
- Familles
- Colocation

Quelle surface recherchent les locataires ?

Célibataire
= **45 m²**
Petites surfaces

4 personnes
= **100 m²**
Grandes surfaces

Quelle cible privilégier ?

Les **moins de 35 ans** ont tendance à largement privilégier la location à l'achat

Achat	Location
30%	70%

Doit-on faire appel à des professionnels de la gestion locative ?

73% des propriétaires préfèrent déléguer la gestion de leurs produits à des professionnels

Particulier	Professionnel
27%	73%

Quelle est la durée moyenne de vacance locative ?

Sur 3 années pleines, les logements de petite surface sont en moyenne vacants moins longtemps

Petite surface =	Grande surface =
1 mois	*2 mois*

Quels sont les quartiers les plus recherchés ?

Les quartiers bien équipés

- ☑ Transports
- ☑ Fibre
- ☑ Commerces
- ☑ Bien-être

Quels sont les attributs les plus recherchés ?

- ☑ Terrasse / jardin
- ☑ Parking / garage
- ☑ Décoration actuelle
- ☑ Eco-responsable
- ☑ Ascenseur

Y a-t-il moins d'incidents avec une gestion professionnelle ?

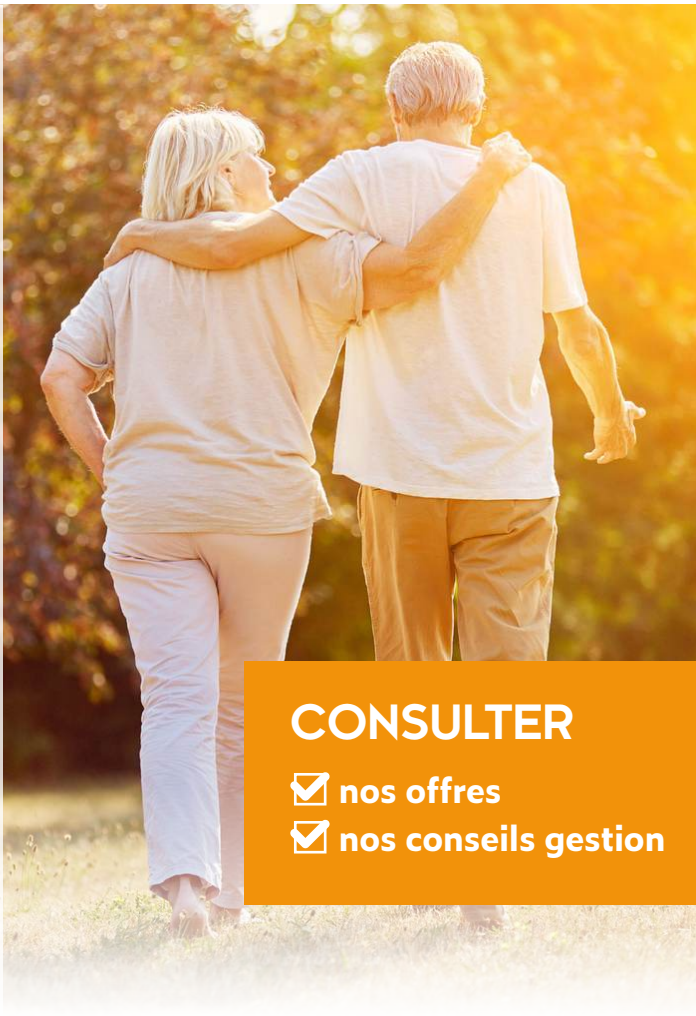
Les incidents concernent à **63%** des produits gérés par des particuliers

Pro	Particulier
37%	63%

La GESTION par Rochat Gestion

Nous sécurisons vos **REVENUS** et garantissons votre **NIVEAU DE VIE** grâce à **L'INVESTISSEMENT LOCATIF**

- ✓ Choix du **logement**
- ✓ Aide au **financement**
- ✓ Choix du **bon locataire**
- ✓ Pack **gestion G.L.I.**
- ✓ Assistance **administrative**



CONSULTER
- ☑ **nos offres**
- ☑ **nos conseils gestion**

TOUT savoir sur la VOITURE ÉLECTRIQUE

La **VÉRITÉ** est-elle **BONNE À DIRE ?**

VRAI ou **FAUX**

Groupe Rochat Immobilier

La VOITURE ÉLECTRIQUE coûte **trop cher !**

Car il n'existe pas un **SEUL MODÈLE** à moins de **20 000€**

La **CHARGE RAPIDE**

Ne lancez pas une charge rapide sur une **BATTERIE TROP FROIDE.** Le préchauffage, les sièges chauffants et la climatisation sont les **ENNEMIS DE VOTRE BATTERIE.** Il est conseillé de **RECHARGER LA BATTERIE** en dessous de 50 % restants. L'**USURE DES BATTERIES** est plus importante en cas de charge rapide ou de charge à froid.

L'AUTONOMIE est **trop f**

Les petites voitures plafonnent à 180 km. La Tesla Y à 300 km. L'**AUTONOMIE** oblige à **ROULER LENTEMENT** sur des trajets en ligne droite, et non par grand froid.

RECHARGER sur l'autoroute est **compliqué**

Il suffit de **GÉRER VOS RECHARGES** à l'aide d'une application de planification d'itinéraires.



© VISION2I - ne pas jeter sur la voie publique - Photos : Adobe Stock.

L'ÉLÉGANCE IMMOBILIÈRE

a désormais un nom



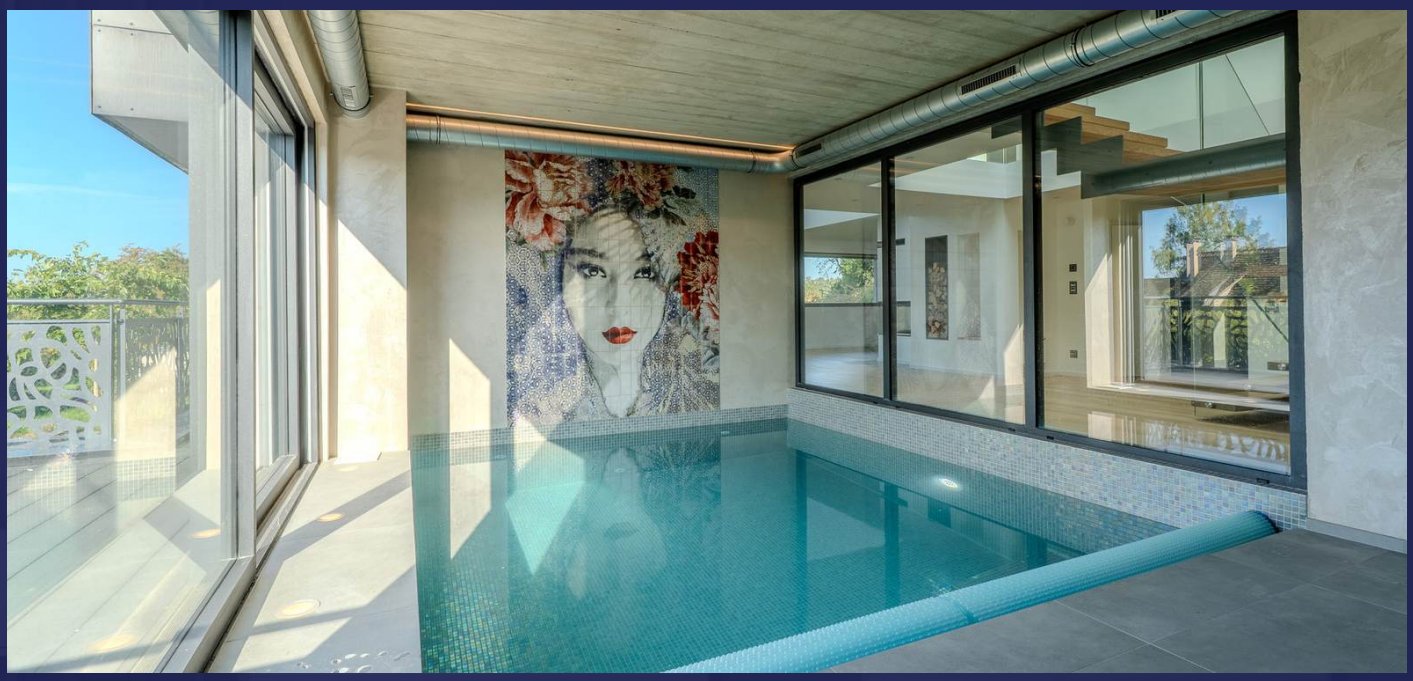
Le PREMIUM par

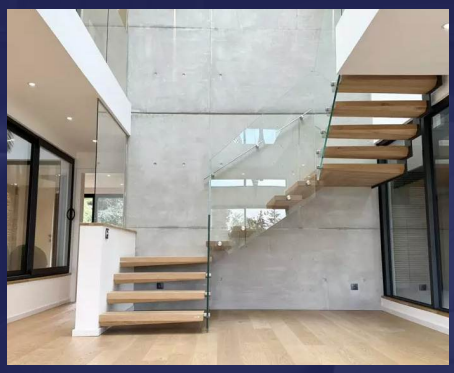
ROCHAT IMMOBILIER

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









OBERHAUSBERGEN

VILLA | **354 m²**

Sur les hauteurs de la colline d'Oberhausbergen, luxueuse villa contemporaine construite de 2019 de 354 m², sur 32 ares avec de nombreux atouts. Prestations très haut de gamme, à savoir : très lumineuse pièce à vivre avec une hauteur sous plafond de 6 mètres avec verrière, patio intérieur avec palmier, spa avec piscine intérieure, douche sensorielle, sauna et jacuzzi. Piscine extérieure 12x4m donnant sur le grand terrain avec une magnifique vue dégagée sans vis-à-vis. 5 chambres, 3 salles de bain, 1 bureau, cave à vin, salle de sport + un appartement indépendant de 2 pièces. Grand garage double. Villa moderne à haute performance énergétique (DPE A) : pompes à chaleur, isolation extérieure, VMC double flux à haute performance, ballon thermodynamique, climatisation réversible, stores extérieurs aluminium à tous les étages. Sont également installés : borne de recharge connectée pour véhicule électrique, fibre optique très haut débit, domotique, cheminée au milieu de la pièce à vivre, adoucisseur et osmoseur d'eau, récupérateur d'eau de pluie et bien d'autres atouts à découvrir.

6 | 5 | **3200 m²** | DPE : **A** GSE : **A**

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 880 € et 1250 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2021.

2 150 000 €*

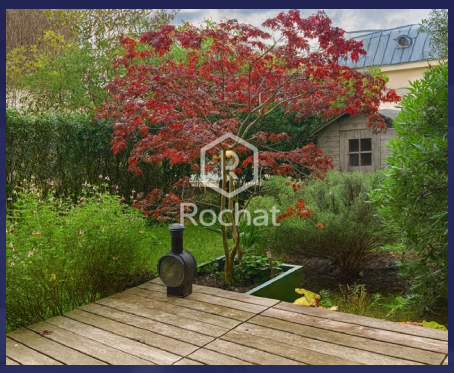
Réf. OBERHAUSBERGEN - Honoraires charge vendeur

Le PREMIUM par
ROCHAT IMMOBILIER









PARIS

APPARTEMENT | **75.55 m²**

Rare à Paris – Élégance, lumière et jardin privé. L'immeuble est Idéalement situé avenue du Maine, dans le 14e arrondissement de Paris, à proximité immédiate du métro Alésia (ligne 4) et de toutes les commodités, sa construction date de 1962 et il se compose de 51 copropriétaires. Un gardien est présent à l'entrée pour vous rendre toute sorte de service. L'appartement se situe au premier étage d'un immeuble de 10 étages, sa surface carrez s'élève à 75,55 m², il offre un cadre de vie paisible et verdoyant au cœur de la capitale — un jardin privatif de 110 m² venant sublimer l'ensemble. Au total, profitez de 185,55 m² d'espace à vivre. Dès l'entrée, vous serez séduit par un vaste séjour de 45,52 m², baigné de lumière grâce à sa baie vitrée ouvrant directement sur le jardin. La cuisine ouverte, à la fois fonctionnelle et conviviale, s'intègre parfaitement à cet espace de vie spacieux et chaleureux, idéal pour recevoir famille et amis. Côté nuit, deux chambres confortables, dont l'une avec vue et accès sur le jardin, offrent un espace intime et apaisant. Une salle de bains fonctionnelle, un double vitrage intégral et une bonne isolation phonique garantissent un confort optimal. Les points forts de ce bien d'exception : adresse recherchée : avenue du Maine, Paris 14 ; à deux pas du métro Alésia et des commerces ; superbe jardin privatif de 110 m², rare à Paris ; grand séjour lumineux de 45,52 m² ; copropriété calme et entretenue ; double vitrage pour un confort absolu ; environnement verdoyant au cœur de la ville.

2 | 1 | **110 m²** | DPE : **E** GSE : **E**

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 1540 € et 2130 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2021.

730 000 €*

Réf. RA504/2 - Honoraires charge vendeur

Groupe Rochat Immobilier



LES SUSPENSIONS XXL ONT LE VENT EN POUPE !

L'utilisation d'abat-jours grands formats, notamment dans la salle à manger, donne un bel effet intimiste à notre table.

Atout charme de nos pièces à vivre, ces massives lumières, principalement vues en rotin ou de couleurs neutres (les tons sable seront partout cet été), peuvent être installées seule ou en « grappe » dans la salle à manger ou même dans le salon.

ÉCLAIRAGE SÉJOUR

Les systèmes d'éclairage du séjour sont multiples. Parmi eux, la suspension XXL a le vent en poupe. Éclairer, décorer, marquer les espaces... Voilà une belle façon d'habiller une pièce à vivre de jour comme de nuit, avec des modèles aux formes infinies. Selon le matériau utilisé – en rotin, en tissu, en cannage ou en métal –, le style de la suspension varie pour pimenter le décor. Un luminaire de cette envergure fait converger les regards vers un coin salon confortable, ou trône au-dessus de la table de salle à manger dans un esprit convivial. Vous manquez d'idées pour choisir une suspension XXL dans le séjour ?

Pour habiller le séjour, ces intérieurs tendance osent les suspensions XXL. Dans une pièce ouverte, elles permettent de délimiter les espaces, pour créer un coin repas ou offrir un cadre au salon. Les luminaires habillent également les volumes, spécialement si l'espace bénéficie d'un plafond haut, voire un toit-cathédrale. Ils ajoutent également une touche déco à votre intérieur en jouant avec les styles et les nuances. Dans un séjour blanc, une suspension rose, noire ou métallique apporte ainsi un détail coloré qui attire le regard. Pour savoir laquelle choisir, prenez tout d'abord en compte la hauteur sous plafond, mais également la largeur de l'espace. Un luminaire trop grand aura tendance à alourdir la décoration, tandis qu'un trop

petit risque de paraître anecdotique dans l'aménagement intérieur. Modèle aérien, composition de globes lumineux, suspension en rotin...

IL Y EN A POUR TOUS LES GOÛTS

Une suspension XXL version bohème

Si vous cherchez à donner un caractère authentique à une pièce et que vous recherchez une grande lampe pendante mais pas trop tape-à-l'oeil, n'hésitez pas: les suspensions XXL en bambou ou en rotin sont faites pour vous ! Elles conviennent aussi bien à un intérieur authentique qu'à une terrasse, et amènent une touche de nature bienvenue qui fait toujours son petit effet.

Une suspension avec lampes apparentes pour un style industriel

Très en vogue dans les intérieurs, le style industriel a lui aussi ses appliques et ses lampes suspendues version maxi. Comme c'est un style qui n'est pas réputé pour faire dans la dentelle, les suspensions indus' ont des lignes et des formes simples, et ont la particularité de laisser les ampoules apparentes. N'hésitez donc pas à choisir des ampoules originales à filament.

Une avalanche de petites ampoules pour une maxi suspension

Si vous appréciez le côté design des suspensions XXL mais que vous avez un peu peur de leur volume, vous pouvez tout à fait couper la poire en deux en choisissant une suspension à plusieurs ampoules. Ce type de suspension offre un magnifique rendu visuel, et un excellent éclairage !





LES FRUITS ET LÉGUMES DE SAISON : POUR UNE ALIMENTATION **ÉQUILIBRÉE** ET **ÉCORESPONSABLE**

Les fruits et légumes sont des éléments essentiels d'une alimentation saine et équilibrée. En plus de leurs bienfaits pour la santé, consommer des produits de saison présente des avantages tant pour votre porte-monnaie que pour l'environnement. Voici un guide pratique pour choisir les meilleurs fruits et légumes selon les saisons.

Printemps

Le printemps offre une variété de fruits juteux et de légumes verts riches en nutriments. Profitez des fraises sucrées et des asperges fraîches pour compléter vos repas.

Fruits : fraises, cerises, rhubarbe, abricots.

Légumes : asperges, épinards, petits pois, radis.

Automne

L'automne apporte une abondance de fruits à coque et de légumes racines. Les potages aux courges et les compotes de fruits réconfortantes sont parfaites pour cette saison.

Fruits : oranges, mandarines, kiwis, grenades.

Légumes : courges, champignons, carottes, choux

Été

En été, les marchés regorgent de fruits juteux et de légumes colorés. Les salades composées avec des tomates fraîches et des courgettes grillées sont une option rafraîchissante.

Fruits : melons, pêches, pastèques, prunes.

Légumes : courgettes, tomates, poivrons, aubergines

Hiver

En hiver, privilégiez les agrumes riches en vitamine C et les légumes robustes comme les choux pour renforcer votre système immunitaire..

Fruits : fraises, cerises, rhubarbe, abricots.

Légumes : choux de Bruxelles, panais, endives, navets.

Groupe Rochat Immobilier

Les solutions pratiques

STOP AUX ARNAQUES

1 / La VENTE aux particuliers

Si vous vendez un bien sur le PAP : Votre « soi-disant acheteur », veut vous réserver le bien et vous propose un virement, mais il lui faut votre RIB (erreur fatale).

Utilisez les services de messagerie et de paiement des plateformes. NE CLIQUEZ JAMAIS SUR UN LIEN.

2 / Le détournement de RIB

Votre artisan vous envoie une facture avec un RIB. Vous vous exécutez mais ce dernier vous affirme ne pas avoir été payé.

Vérifiez auprès de l'entreprise la réalité de la démarche et proposez un chèque. Mettez un mot de passe fort pour votre boite mail.

3 / L'arnaque à la carte vitale

Un SMS vous informe que votre Carte Vitale doit être renouvelée. Le numéro de téléphone à rappeler est en réalité fortement surtaxé ou le lien internet indiqué vous emmène vers un site frauduleux, imitant l'interface AMELI de l'Assurance Maladie. Vous remplissez vos informations personnelles, puis vos coordonnées bancaires pour des frais d'envoi qui seront débités alors que rien ne vous sera expédié. Ensuite, une personne se faisant passer pour votre banquier vous appelle et vous demande le « code de blocage » reçu par SMS ou sur l'application de votre banque, pour stopper un achat en ligne dont vous seriez victime, mais qui est en réalité le code validant justement l'achat en ligne du faux banquier arnaqueur.

La Carte Vitale ne se périme pas, elle est mise à jour en pharmacie. Ne jamais divulguer de données personnelles et bancaires par téléphone ou par mail. Appeler soit-même son agence bancaire en cas de doute.

© VISION 21 - ne pas jeter sur la voie publique - crédits photos : Adobe Stock

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.

SCHAFFHOUSE-SUR-ZORN

MAISON **99,42 m²**

- **99,42** m²
- **769** m²
- **2** chambres
- **1** SdB
- DPE : **D** GES : **B**

249 700 €

Réf. FR522 - Honoraires charge vendeur

DPE ancienne version

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : **www.géorisques.gouv.fr**



100% EXCLU



STRASBOURG

APPARTEMENT 30,33 m²

- 30,33 m²
- 1 chambre
- 1 SdB
- DPE : D GES : D

165 000 €

Réf. FR380 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 388 € 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.géorisques.gouv.fr**

STRASBOURG

APPARTEMENT 68,94 m²

- 68,94 m²
- 2 chambres
- 1 SdB
- DPE : C GES : D

288 400 €

Réf. FR489 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 1006 € et 1362 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2023.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : **www.géorisques.gouv.fr**

100% EXCLU



100% EXCLU



SOUFFLENHEIM

MAISON 107,45 m²

- 107,45 m²
- 311 m²
- 4 chambres
- 2 SdB
- DPE : D GES : D

59 800 €

Réf. FR465 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 1960 € et 2710 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2023.

Bouquet : 59 800 € + indemnités en cas de libération anticipées. Rente viagère : 470 €/mois.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : **www.géorisques.gouv.fr**

WŒRTH

IMMEUBLE 126,89 m²

- 126,89 m²
- 3 chambres
- 1 SdB
- DPE : E GES : E

54 440 €

Réf. FR470 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 2940 € et 4070 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2023.

Bouquet : 54 440 € + indemnités en cas de libération anticipées. Rente viagère : 390 €/mois.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : **www.géorisques.gouv.fr**

100% EXCLU



100% EXCLU



BISCHHEIM

APPARTEMENT 93,27 m²

- 93,27 m²
- 2 chambres
- 1 SdB
- DPE : E GES : E

78 000 €

Réf. FR523 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 2094 € et 2834 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2023.

Bouquet : 78 000 € + indemnités en cas de libération anticipées. Rente viagère : 500 €/mois.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : **www.géorisques.gouv.fr**

DACHSTEIN

APPARTEMENT 103,39 m²

- 103,39 m²
- 3 chambres
- 1 SdB
- DPE : C GES : C

86 000 €

Réf. FR481 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 1130 € et 1580 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2021.

Bouquet : 86 000 € + indemnités en cas de libération anticipées. Rente viagère : 475 €/mois.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : **www.géorisques.gouv.fr**

100% EXCLU



Groupe Rochat Immobilier

NOS SOLUTIONS *Vie facile !*

FRUITS & LÉGUMES C'EST BON POUR CE QUE L'ON A !



© VISION 2 - crédit photo : Adobe Stock

1 LES ÉTONNANTS POUVOIRS DES VÉGÉTAUX

Les fruits et légumes sont riches en couleurs, saveurs et nutriments essentiels comme les fibres, vitamines (C, E, B9) et minéraux (potassium, magnésium). Ils favorisent la digestion, luttent contre le vieillissement et participent à la formation des globules rouges. Une alimentation équilibrée, riche en fruits, légumes, légumineuses, céréales complètes et fruits à coque, est clé pour une bonne santé. N'oubliez pas : consommez au moins 5 portions de fruits et légumes par jour !

2 ILS ONT UN EFFET PROTECTEUR SUR NOTRE CŒUR

Manger une portion supplémentaire de fruits et légumes chaque jour réduit de 22% le risque de maladies cardiovasculaires. Les fibres et antioxydants qu'ils contiennent aident à éliminer le mauvais cholestérol et à prévenir le diabète. Les légumes à feuilles vertes (choux, brocolis) sont particulièrement bénéfiques. En été, essayez les en smoothie avec une banane, fruit riche en potassium qui aide à réguler la tension artérielle.

3 ILS DOPENT NOTRE CERVEAU

Une alimentation riche en fruits et donc en antioxydants, polyphénols peut même favoriser la formation de neurones comme cela a été démontré sur des souris. Mais les légumes ne sont pas en reste. Ils contribuent eux aussi à nourrir le cerveau, notamment grâce à leur teneur en vitamine C. Attention toutefois aux raisins, fraises et céleri qui contiennent le plus de résidus de pesticides. En effet, il a été constaté que les personnes qui consomment 5 portions par jour de ces aliments, ont une exposition importante aux pesticides.

Groupe Rochat Immobilier

ICI, on RECRUTE un(e) CONSEILLER(ÈRE) en IMMOBILIER



NOUS VOUS OFFRONS :

- École de vente
- Formation continue
- Agence de communication intégrée
- Supports de vente
- Un magazine d'annonces
- Statut salarié(e)

Contactez-nous !

guinet@rochat.immo

Tél. **04 72 84 67 20**

www.rochat.immo

Rochat Transaction · Rochat Viagers · Rochat Gestion

© VISION 2I - crédits photos : Adobe Stock. * Voir conditions en agence

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.

VOLESVRES

MAISON **95 m²**

- **95** m²
- **3120** m²
- **3** chambres
- **1** SdB
- DPE : **C** GES : **A**

70 000 €

Réf. ER527 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 1010 € et 1430 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2021.

Bouquet : 70 000 € + indemnités en cas de libération anticipées. Pas de rente viagère.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : **www.géorisques.gouv.fr**



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 express 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 réitération de la transaction). 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.

by **www.rochat**.immo

*voir conditions en agence.



MONTCEAU-LES-MINES

APPARTEMENT 81,52 m²

- 81,52 m²
- 2 chambres
- 1 SdB
- DPE : D GES : C

30 445 €

Réf. ER445_1 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 1230 € et 1720 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2021.

Bouquet : 30 445 € + indemnités en cas de libération anticipées. Rente viagère : 475 €/mois.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : **www.géorisques.gouv.fr**



100% EXCLU



GUEUGNON

APPARTEMENT 60,66 m²

- 60,66 m²
- 2 chambres
- 1 SdB
- DPE : D GES : E

16 755 €

Réf. ER301 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 900 € et 1260 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2021.

Bouquet : 16 755 € + indemnités en cas de libération anticipées. Pas de rente viagère.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : **www.géorisques.gouv.fr**

PARAY-LE-MONIAL

MAISON 80,80 m²

- 80,80 m²
- 1000 m²
- 2 chambres
- 1 SdB
- DPE : E GES : B

104 000 €

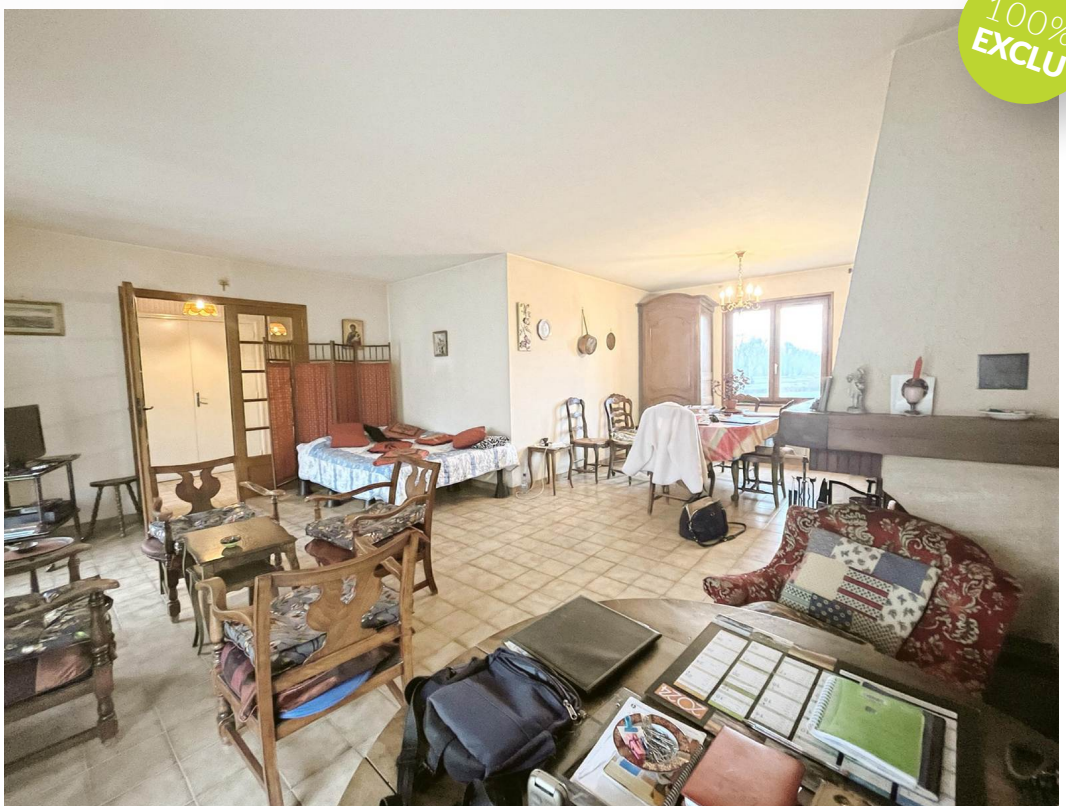
Réf. ER309 - Honoraires charge vendeur

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 1310 € et 1800 €. Année de référence des prix de l'énergie : 01/01/2021.

Bouquet : 104 000 € + indemnités en cas de libération anticipées. Pas de rente viagère.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : **www.géorisques.gouv.fr**

100% EXCLU



LA RECETTE DU CHEF !



BAGEL au SAUMON FUMÉ et au CONCOMBRE

INGRÉDIENTS
pour 4 personnes

- 4 pains à bagel aux graines de sésame et de pavot
- 8 tranches Saumon fumé
- 1 concombre
- 160 g Cream cheese
- 4 cuil. à soupe de jus de citron jaune
- 20g de salade verte
- Sel
- Poivre

Étape 1 Couper vos bagels en deux dans l'épaisseur et toaster-les.

Étape 2 Découper de fines lamelles de votre concombre.

Étape 3 Dans un bol, mélanger le cream cheese avec une cuillère à soupe de jus de citron jaune, du sel et du poivre. Tartiner les bases de vos bagels d'une généreuse couche de cream cheese.

Étape 4 Surmonter de tranches de saumon fumé et de lamelles d'avocat. Agrémenter de feuilles de salade.

Étape 5 Fermer vos bagels et déguster !

Bon appétit !



CONTRER LES VIRUS PAR LES PLANTES

L'échinacée, star de l'immunité

Les racines de cette jolie fleur pourpre, utilisées de longue date en Amérique du Nord pour soigner les blessures, préviennent les affections de la saison froide, «surtout celles qui affectent les voies respiratoires supérieures», souligne le Dr Franck Gigon, médecin phytothérapeute. Des chercheurs américains de l'université du Connecticut ont confirmé son efficacité pour prévenir le rhume. ***En pratique :*** pour une protection optimale, prendre 2 comprimés d'extraits secs d'échinacée par jour, cinq jours par semaine durant un mois. Ou sous forme de suspension intégrale de plantes fraîches (10 ml par jour diluée dans de l'eau pendant 10 jours).

Le cyprès, contre les microbes

Antiviral, il contient des tanins qui décongestionnent les muqueuses et évitent la prolifération des microbes. Dès que les virus circulent, on l'utilise associé à l'échinacée pour stimuler ses défenses immunitaires. ***En pratique :*** optez pour des extraits plantes standardisées dont la teneur en principes actifs est garantie (une cuillerée à café 4 fois par jour, en cure de dix jours par mois). Ou Phytostandard de cyprès-échinacée, 2 comprimés par jour, quatre jours par semaine pendant un mois.

L'argousier, pour se rebooster

Partenaire idéal dès les premiers frimas, il dope le tonus, accroît la résistance au froid et accélère la fabrication des anticorps en raison de sa concentration élevée en flavonoïdes. Sa concentration en vitamine C'est en outre cinq fois supérieure à celle du kiwi. ***En pratique :*** pour passer entre les mailles du filet de la grippe, prenez-le sous forme d'extraits de bourgeons bio, qui concentrent toute l'énergie vitale de la future plante (15 gouttes le matin à avaler avec un peu d'eau).

L'astragale, pour stimuler les anticorps

Cette plante d'origine chinoise fait barrage aux virus en soutenant le système immunitaire grâce à sa forte concentration en saponines et en polysaccharides tonifiants. Des études ont notamment prouvé qu'elle augmente la formation des anticorps dans la muqueuse nasale des personnes sensibles aux refroidissements. Elle favorise aussi le bon fonctionnement des glandes surrénales, ce qui évite l'installation de la fatigue. ***En pratique :*** faites une cure d'extraits standardisés de racines d'astragale pendant au moins 3 semaines. À associer avec de l'échinacée ou du cyprès pour une efficacité optimale.

© VISION 21 - crédits photos : Adobe Stock



Groupe
Rochat
Immobilier

N°03 • 2026

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

LE MAG
Rochat
par Rochat Immobilier

DÉCO - INFOS - **IMMO** - RECETTES

26 Cours Suchet, 69002 Lyon
04 72 84 67 20
www.**rochat**.immo