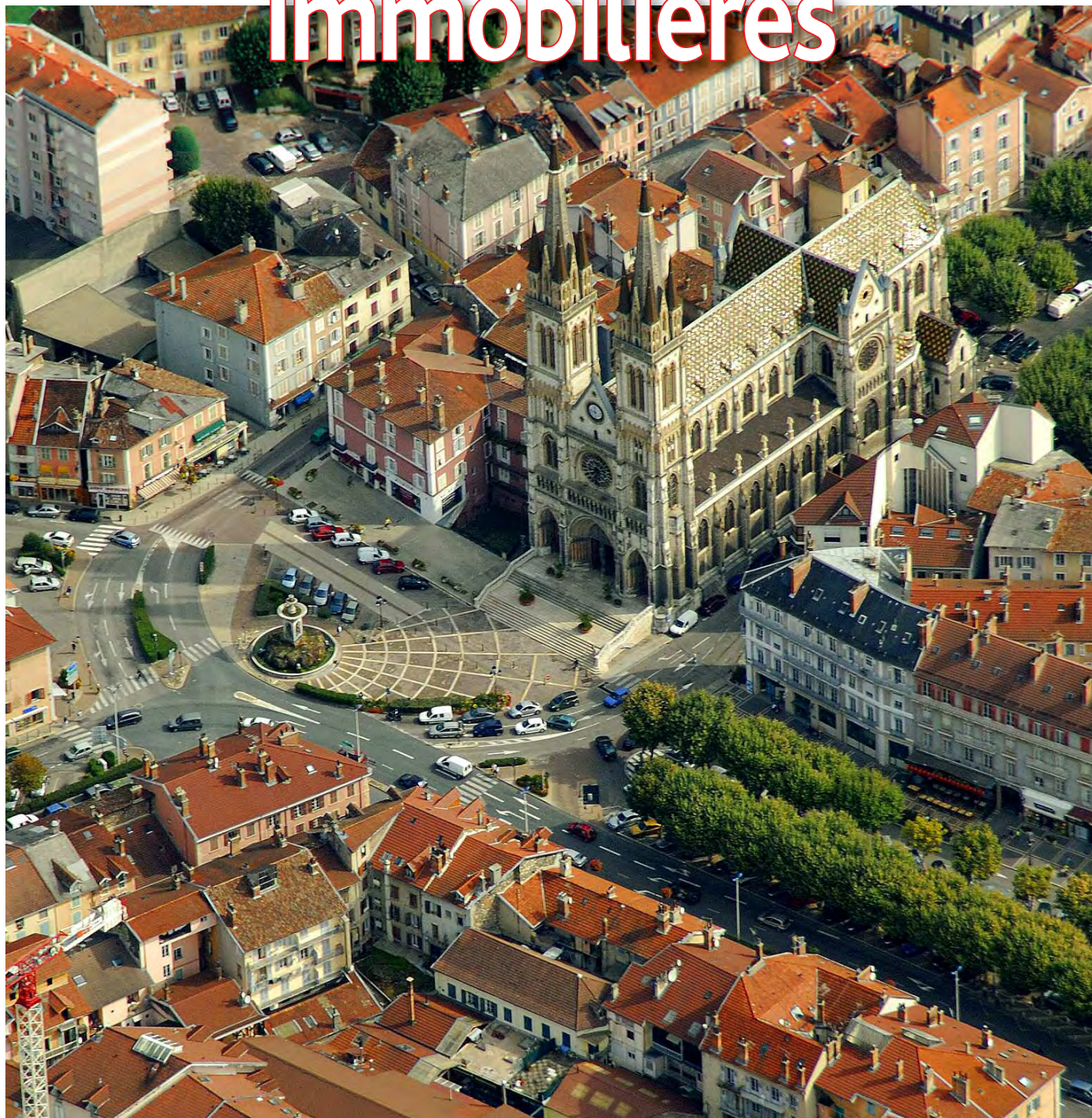


Isère • Savoie • Haute-Savoie
Le magazine de ClubImmoAlpes

Valeurs immobilières

N° 36 • Printemps-Été 2018



© Lucien Tavarès

VOIRON, LA BONNE AFFAIRE !

PRIX DE L'IMMOBILIER POURQUOI TANT D'ÉCARTS DANS LE SILLON ALPIN ?

FINANCER LES GROS TRAVAUX DE COPROPRIÉTÉ, CELA S'ANTICIPE

LES BONNES FÉES ULTRA PROFESSIONNELLES DE LA GESTION LOCATIVE

RUY-MONTCEAU (38)

Maison d'architecte avec belles prestations



À 5 min. de Bourgoin belle maison d'arch. av. vue dom., de 174 m² hab. sur 2 niveaux + 2 niveaux sous-sol (rez-de-jardin) sur 1 128 m² pay-sagé, comprenant hall d'entrée spacieux, cuisine éq., terrasse, séjour-salon 44 m² chem. FF, toit cathédrale et vue, mezzanine, gde suite parentale av. baignoire, douche, dressing, WC av. lave mains. À l'étage 3 belles chbres, s/ d'eau / WC. Dble garages. Orientée Est/Sud/ouest. DPE : D. 360 000 € Régie
Bochard.fr
 Gestion ■ Syndic ■ Vente
 Bochard, 06 43 64 51 72

COGNIN (73)

Appartement lumineux bien placé



Exclusivité. Rue de la Paix, proche des commodités, type 4 traversant de 81 m² très fonctionnel et lumineux, grand salon sur terrasse, cuisine semi-ouverte équipée, espace nuit desservant 3 chambres, SDB et WC indépendant. Nombreux rangements, cave et garage, copropriété de 52 lots princ., charges annuelles 1353 €. 219 000 €. **Générale Immobilière,** 04 79 96 05 41.

LUGRIN (74)

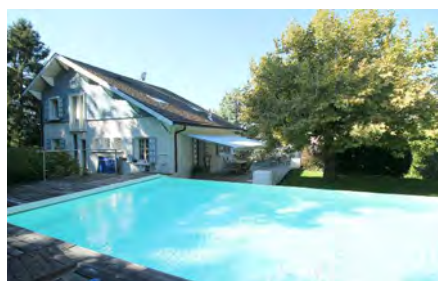
Pieds dans l'eau



Cette villa sur 2 niveaux rénovée avec goût et matériaux de qualité sur parcelle de plus de 1100 m² avec plage offre un magn. salon-séjour et cuisine am. avec terrasse couv. ouvrant sur le lac, 2 chbres, une avec dressing et sdb, l'autre avec sde, WC et en rez inférieur donnant sur une terrasse et jardin 1 chbre, une sdb et WC, une pièce pouvant servir de second salon ou autre, buanderie, cave, stationnement. 1 450 000 €. **Barnoud Immobilier,** 04 50 75 12 58.

SAINT-MARTIN-D'URIAGE (38)

Le charme de la pierre apparente



À proximité immédiate du centre du village de Saint-Martin-d'Uriage, très jolie maison de 180 m² environ entièrement rénovée en 2001 et décorée avec goût. En position dominante sur 2300 m² de terrain avec piscine à débordement et chauffée elle bénéficie d'une belle pièce de vie chaleureuse avec cuisine ouverte et cheminée, 4 chambres dont une suite parentale, un bureau, une buanderie. Grand garage et abri voitures. Beaucoup de charme ambiance "cosy" pour cette maison à découvrir. DPE : D. 595 000 €. **Agence Delphine Teillaud** Teillaud, 04 76 87 18 91.

GRÉSY-SUR-AIX (73)

Agréable maison contemporaine



Belle maison contemporaine située au calme, cuisine équipée et séjour-salon avec cheminée ouvrant sur terrasse et jardin, chambre et bains, et à l'étage, 4 chambres et bains, sous-sol complet (double garage). Terrain paysagé de 763 m². DPE : D. 535 000 €. **2A Immobilier Aix-les-Bains,** 04 79 35 18 26.

VÉTRAZ-MONTHOUX (74)

Villa rénovée par architecte



Exclusivité. Belle villa entièrement rénovée par un architecte offrant au rdc : vaste entrée, cuisine équipée neuve, salon-séjour de 33 m² avec possibilité de cheminée, une sde avec wc. Étage : 4 chambres, une sdb avec wc. Sous-sol : chaufferie, buanderie. Abri 2 voitures, atelier avec sous-sol cave. Terrain de 1216 m² très soigné, clos, arboré et piscinable. DPE : D. 560 000 €. **Bouvet Cartier Immobilier,** 04 50 74 54 54.

LE GRAND LEMPS (38)

Magnifique propriété dans grand parc



A 15 mn de Voiron et 35 mn, de Grenoble, au Grand Lemps, au calme, magnif. propriété sur 5 000 m² de parc. Proche grands axes routiers et gare TGV. Maison princ. de 226 m² avec hall d'entrée, grde cuisine équipée, sàm dble séjour, cellier, 4 chbres, sde, sdb. Cave en s-s, piscine chauffée avec pool house. Seconde habitat. de 125 m² avec 3 chbres, cuisine séjour, sdb, buanderie plus grange en parfait état. Très belles prestations, Charme de l'ancien, toitures neuves, chauffage pompes à chaleur. 780 000 €. **Jacob Boyer Torrollion,** 04 74 20 23 41.

ANNECY (74)

Emplacement privilégié avenue d'Albigny



Appartement traversant en étage élevé, 107 m² ouvert sur un large balcon face au lac. Double salon, cuisine, deux chambres avec deux salles de bains attenantes. Cave et stationnement privé sécurisé. Garage possible. Charges/an : 4 200 €. Lots : 68. DPE : D. 735 000 €. **2A Immobilier Annecy,** 04 50 45 12 66.

RUMILLY (74)

Belle villa avec séjour cathédrale



Très belle villa de 150 m² habitables implantée sur 906 m² de terrain. Cuisine moderne équipée, ouverte sur séjour cathédrale. Cinq chambres dont une suite parentale avec dressing et salle de bains, une grande mezzanine, un bureau. Sous-sol complet, vue dégagée. Maison au calme proche des commodités. DPE : C. 399 000 €. **Sagi,** 04 50 64 56 21.

2• Les coups de cœur des agences de ClubImmoAlpes

Une sélection d'annonces de qualité

4• Dossier/Marché

Voiron, la bonne affaire !



© Meaghan Major/Agence Vity

8• Focus

Bailleurs, locataires, vendeurs, acheteurs, tous juristes ?

10• Profil

Ultra professionnelles, les bonnes fées de la gestion locative !

12• Diagnostic

Prix dans le sillon alpin : pourquoi tant d'écarts ?

14• Vécu

Financer les gros travaux de copropriété, cela s'anticipe !

16• En direct des agences

L'actualité de ClubImmoAlpes

19• Annonces classées

Les propositions des agences ClubImmoAlpes / Les programmes neufs

Édité par ClubImmoAlpes, 7, avenue du Général-de-Gaulle, 74200 Thonon-les-Bains. E-mail : info@cia-grenoble.com
 Directeur de la publication : Jean-Marc Torrollion. Rédacteur en chef : Delphine Teillaud. Rédaction, mise en page, impression : SGP (06 09 04 56 02).
 Photographie : Meaghan Major, SGP, DR. Couverture : Lucien Tavarès.
 Reproduction interdite sans accord préalable. Dépôt légal à parution. Titre déposé à l'INPI. Prix et informations donnés sans engagement, sous réserve d'erreur d'impression. Pour toutes les annonces de ce magazine, honoraires à la charge du vendeur.

Après Alur, Élan



Avec son projet de loi Élan (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), le gouvernement veut bouleverser le monde du logement, en ciblant autant le secteur social que le secteur privé.

Pour le privé, encadrement des loyers, lancement d'un bail mobilité, lutte contre la location de courte durée figurent notamment au programme de l'entrée dans ce nouveau monde du logement macronien qui veut, en quelque 70 dispositions, faire (presque) table rase du passé et donner un nouvel élan à cette politique sans cesse remise sur le métier par les gouvernements qui se sont succédé depuis plusieurs décennies sans apporter de réponse satisfaisante – c'était le cas avec la dernière loi Alur – à cette question lancinante d'un meilleur logement pour tous en France !

La Fnaim, acteur essentiel en la matière, a bien entendu été associée aux travaux préparatoires de ce projet de loi. Elle salue deux mesures qui « répondent à de réels besoins » : la suppression de la mention manuscrite dans l'acte de cautionnement et la lutte contre les recours abusifs dans la promotion immobilière qui peuvent retarder de plusieurs années la réalisation de certains projets. Mais elle regrette que seulement une des 34 mesures (la suppression de la mention manuscrite) qu'elle a proposées ait fait l'objet d'une approbation. Elle met aussi en garde les initiateurs de ce projet de loi contre des dispositifs séduisants au premier abord, mais pernicieux à l'analyse. Ainsi en est-il de l'encadrement des loyers, dont l'extension à de nouveaux territoires lui semble « risquée ». Mais aussi de la mise en place d'un bail électronique standardisé et dématérialisé : ce dispositif, qui réduit la paperasse, existe déjà et est fort apprécié par les clients comme par les agences à l'ère numérique, mais le projet du gouvernement en faveur d'un contrat unique imposé risque de supprimer les possibilités d'adaptation du bail à des situations particulières. Autre point de désaccord, notable : le transfert à la Caisse des Dépôts et Consignation des dépôts de garanties versés par les locataires. Cette main mise de l'État sur un manne de quelque 4 milliards d'euros, sous prétexte de simplification, ne préjuge rien de bon dans la pratique et dans une situation de surendettement de l'État... Pierre d'achoppement également, le nouveau bail mobilité qui favorise la location à durée déterminée (jusqu'à 10 mois) d'un bien immobilier, sans caution, projet que les professionnels et les associations de locataires soutiennent car il favorise le logement des travailleurs saisonniers ou des étudiants... à condition qu'à l'issue de bail, le locataire ne voie pas son bail requalifié automatiquement en bail classique sans que le bailleur puisse sécuriser la location à long terme. Dernier point sur lequel la Fnaim affiche un doute : la réforme de la copropriété par ordonnances. Réécriture du code de la copropriété et gouvernance des instances de copropriété figurent au programme de ce lifting – certes indispensable – de la loi de 1965 qui ne concerne rien moins que quelque dix millions de copropriétaires en France ! La Fnaim sera vigilante face à toute initiative qui « porterait atteinte à un édifice déjà fragile ». Et globalement, pour l'ensemble de cette loi Élan, à toute dérégulation qui s'apparenterait à un dérèglement d'un système qui, malgré ses faiblesses, ne fonctionne pas si mal !

Christophe Guitton, Sagi

Le tableau de bord de l'immobilier dans les Alpes

Sans avoir de prétention exhaustive, ces indicateurs qui reposent sur l'activité réelle des neuf agences membres de ClubImmoAlpes donnent néanmoins une vision fiable et d'actualité sur les tendances du marché immobilier régional.

	LOCATION			VENTE	
	Logements vides	Préavis de départ	Nouvelles locations	Logements en vente	Logements vendus
Aix-les-Bains	↘	=	↘	↘	↘
Annecy	↗	↘	↗	↘	↘
Annemasse - Genevois	↗	=	=	↘	↘
Bourgoin-Jallieu	↘	↘	↘	↘	↘
Chambéry - Combe Savoie	↗	↘	↘	↗	↗
Grenoble	↘	↗	↗	↘	↗
Grésivaudan	↗	=	=	↘	↘
Rumilly	↘	↘	↘	↘	↘
Thonon-Évian	↗	↗	↗	↘	↗
Voiron	↘	=	=	↘	↘

Source : activité des agences ClubImmoAlpes au cours du premier trimestre 2018.

VOIRON : LA BONNE AFFAIRE !

Cité à taille humaine au pied de la Chartreuse, Voiron bénéficie d'une situation privilégiée entre Grenoble, Lyon et Valence et d'un dynamisme économique qui ne se dément pas à l'image de la très proche zone de Centr'Alp en pleine effervescence. Parfait écho de cet élan, son marché immobilier est porteur, tant sur le neuf, en plein boom, que sur l'existant, qui offre en maison individuelle une alternative à la vallée du Grésivaudan dans des budgets plus accessibles.

L'église Saint-Bruno est le cœur de Voiron : avec ses 20 600 habitants, cette cité tranquille est la capitale d'un territoire dynamique et attractif qui, après avoir longtemps vécu à l'ombre de Grenoble, est devenu un centre de vie à part entière, doté de nombreux services (culture, santé...), notamment grâce au développement rapide de son poulmon économique, la zone de Centre'Alp.



La ville qui vit naître Rossignol, Radiall ou King Jouet poursuit sa métamorphose. Depuis le 23 janvier 2017, date de réouverture de sa gare routière Nord, Voiron dispose d'un véritable pôle d'échanges multimodal, un atout de plus pour les familles qui, tombées sous le charme d'un pays entre campagne et ville proche de Grenoble, choisissent de s'y installer. En 15 minutes de train, ils peuvent en effet rejoindre la capitale des Alpes. Et depuis quelques années, la ville se recompose. Tout le centre bourg a ainsi glissé au-delà des voies ferrées. Voiron a engagé deux opérations d'aménagement structurantes, les zones d'aménagement concertées (Zac) DiverCité côté Est et Rossignol-République côté Ouest. Prévue sur un périmètre de six hectares autrefois plutôt occupés par des locaux d'artisans à l'arrière de la gare SNCF, la première devait accueillir sur 69 000 m² des commerces, des activités tertiaires et 450 logements. La seconde s'appuyait sur l'opportunité de recycler l'ancien site Rossignol (4,5 ha) pour créer, sur un périmètre total d'environ huit hectares 650 logements et un parc

de 3 000 m². « Et l'on voit aussi ici ou là d'autres petits collectifs se construire à l'instar des résidences bâties par Valrim » indique Carole Guyon, directrice de l'agence Jacob Boyer Torrolion de Voiron.

UN AFFLUX DE BIENS NEUFS...

Présent sur le secteur depuis cinq ou six ans sur un large éventail de gamme (du primo-accédant au logement premium), ce promoteur drômois multiplie en effet les chantiers. Après avoir livré l'été dernier boulevard de la République, sa *Villa Foscari* de 12 logements (R+2), puis voilà six mois, son *Élixir* de 21 appartements (R+4 plus attique) rue Victor-Mollard, il démarre le chantier de son *Triome*, ensemble de deux immeubles d'habitat (33 logements au total) et d'un bâtiment de bureaux rue du Campaloud. Le premier s'est vendu entre 2 400 et 3 000 €/m², le second entre 2 800 et 3 600 €/m² et le troisième entre 2 800 et 3 000 €/m². Et la commercialisation de son futur *Domaine du Garat*, ensemble de 13 lots libres à construction, six



© Meaghan Major/Agence Witty

Une population en décroissance

Si entre 2008 et 2013, la croissance démographique reste positive sur le Pays Voironnais (+0,5 % à quelque 93 400 habitants), elle est en effet en dessous de la moyenne départementale (+0,7 %) et régionale (0,8 %), et sa ville centre connaît déjà une baisse démographique (-0,4 %) engendrée par un solde migratoire en baisse de 0,8 %⁽¹⁾. Le vieillissement de la population est tout aussi préoccupant : la communauté d'agglomération constate en effet une diminution des 15-29 ans sur cette période et une augmentation des plus de 75 ans (+2,3 %).

⁽¹⁾ source Pays Voironnais/INSEE 2013.



© Meaghan Major/Agence Witty

« On sent une vraie dynamique de construction. Sur Voiron. Mais aussi sur les communes alentour » souligne Vincent Barrochin, responsable développement du promoteur Valrim sur l'Isère.

villas groupées et 12 logements intermédiaires en gradins jardins prévu rue du Garat sur d'anciens champs a démarré sur les chapeaux de roue. « Cela bouge énormément sur le marché du neuf. Sur Voiron mais aussi sur les communes alentour comme Coublevie, La Buisse, Apprieu ou Chirens... » souligne Vincent Barrochin, responsable développement de Valrim sur l'Isère. Le secteur attire d'ailleurs bien d'autres promoteurs, à l'instar d'acteurs plus connus sur le Grésivaudan que sur le Voironnais comme Gilles Trignat Résidences ou Atelier Gröll, qui ont respectivement lancé dans la zone plus pavillonnaire du Criel, *Les Terrasses de Voronis* (30 logements) et *l'Élijan* (15 logements). Les raisons de cette effervescence du secteur du neuf dont le prix au mètre carré oscille entre 2 800 et 3 600 € à Voiron sont multiples.

...QUI DÉSTABILISE L'ANCIEN

« La zone est économiquement très dynamique, le nouveau maire aspire à donner un nouvel élan à Voiron et le Pays Voironnais à enrayer son fléchissement démographique et le vieillissement de sa population par une politique de l'habitat ambitieuse » résume Carole Guyon. Pour attirer de nouveaux habitants, et plus encore des familles, la communauté d'agglomération >>>



© Meaghan Major/Agence Witty

CENTR'ALP, ENCORE PLUS D'ENTREPRISES !

Au Pays Voironnais, gestionnaire de Centr'Alp, on a le sourire. La plus grande réserve foncière économique de la région urbaine grenobloise créée sur les communes de Moirans et Voreppe (300 ha, 200 entreprises, 5 000 emplois dont 30 % en R&D) poursuit son développement. Le lancement de la Zac Centr'Alp 2 dans les années 2000 lui avait donné un nouvel élan, avec notamment l'arrivée remarquée de Rossignol en 2007 (ci-dessus son magnifique siège social qui s'intègre de façon remarquable dans le paysage), puis celle de Paraboot en 2017. Rien n'est encore finalisé, mais Antésite pourrait aussi y déménager son usine aujourd'hui à Coublevie. Enfin, c'est là aussi que quatre nouvelles entreprises ont choisi de s'implanter : Chavin, Cetup, Ravannat et Wittmann, société jusqu'ici installée dans des locaux loués sur Centr'Alp 1. Un cinquième tènement de 2 000 m² a été cédé au promoteur Ferrier & Associés pour y construire un ensemble de deux immeubles de bureaux. Mais Centr'Alp 1 n'est pas en reste. Cette zone historique occupée d'autres grands noms (Pomagalski, Radiall, Thalès, Schneider Electric, Hutchinson...) accueille aussi de nouvelles entreprises, Seremi, Care TP et Rivière Diffusion jusqu'ici respectivement installées à Seyssinet, l'Albenc et Saint-Jean-de-Moirans. Et le promoteur Domieda projette d'y construire un ensemble d'ateliers avec bureaux en mezzanine sur quelque 2 055 m². L'ouverture du double échangeur autoroutier, avec accès côté Grenoble et Lyon, et la rénovation de la gare de Moirans ont évidemment renforcé l'attractivité de Centr'Alp. Nombre d'entreprises frappent d'ailleurs à sa porte. La demande ne faiblit pas. La zone dispose encor(e de foncier qu'elle entend commercialiser : 16 hectares au bord de l'autoroute côté « Porte du Vercors » sont plutôt réservés à de grosses implantations (au moins 20 000 m²) et 16 autres sur Centr'Alp 1 seront aménagés d'ici 2020 pour des lots à partir de 5 000 m². Prix moyen des terrains : 60 € HT/m² sur Centr'Alp 2 et 45-50 €/m² sur Centr'Alp 1.

>>> mise en effet sur la construction de logements neufs et sur la production d'environ 160 logements sociaux par an. Cet afflux de neuf, boosté aussi par le classement de Voiron en zone B1 éligible au dispositif Pinel, déstabilise le marché de l'ancien, et plus particulièrement lorsque l'existant n'offre plus les prestations recherchées aujourd'hui. C'est notamment le cas des immeubles de trois étages du cœur de ville bâtis au XIX^e siècle sans ascenseur ni balcon. « Beaucoup sont des monopropriétés acquises et rénovées il y a une quarantaine d'années par des bailleurs qui ne souhaitent pas engager de gros



© Meaghan Major/Agence Witty

© 2018 Atelier du Prado - Jean-Luc Perez architecte - Design Piteco

Avec 288 lits et places MCO (médecine, chirurgie, obstétrique), le nouveau Centre hospitalier public-privé de Voiron d'une surface totale de 28 000 m² en cours de construction près du centre-ville (architectes : Atelier du Prado/Jean-Luc Perez) offrira un plateau technique de premier plan (urgences, consultations, imagerie, bloc opératoire de 10 salles d'intervention dont 2 d'endoscopie, soins continus et intensifs, bloc obstétrical, etc.). Son ouverture prévue en 2020 sera un atout considérable pour l'attractivité du territoire voironnais, dans le domaine de la santé. Il permettra de réaliser plus de 31 000 séjours par an, ainsi que quelque 41 000 consultations et actes externes. Cette opération aura demandé un investissement de 114 M€.

travaux de modernisation des appartements » note la directrice de l'agence JBT de Voiron. Résultat, leur perte de valeur patrimoniale se double d'une forte augmentation de la vacance locative de ces biens jusqu'ici occupés par une clientèle historique à revenus modestes désormais logée dans du collectif social neuf. « Cette vacance locative atteint 10 % dans les immeubles du centre construits avant 1950, contre 5 % dans ceux bâtis entre 1950 et 1975 et entre 2 et 3 % pour les bâtiments plus récents » détaille Carole Guyon. La forte dépréciation de ces immeubles délaissés les rend en revanche aujourd'hui plus attractifs pour des investisseurs prêts à les rénover. « Et ce sont plutôt des Voironnais » constate la directrice de JBT Voiron.

LE RETOUR DES INVESTISSEURS LOCATIFS DANS L'ANCIEN

Une vingtaine d'immeubles en mono-propriété pourrait ainsi faire l'objet d'un investissement locatif. L'un d'eux, un bâtiment du début du XX^e siècle comptant au 9, avenue Raymond Tezier, quatre appartements sur trois étages, a trouvé ainsi preneur pour un montant total de 290 000 €. « Les prix de transaction ont atteint un seuil qui permet aux investisseurs de trouver un niveau de rentabilité intéressant » souligne Carole Guyon. En dix ans, la chute des prix médians en collectif ancien a été, selon l'Observatoire des Notaires de l'Isère de 25 % à Voiron : de 2 180 €/m², il serait en effet passé à 1 660 €/m² en 2017. Mais les prix se sont désormais stabilisés. Compter autour de 1 600 € le mètre carré dans les immeubles des années 70, de 2 000 € dans ceux des années 80 et de 2 200 € s'ils datent des années 90 comme de ce T3 de 63 m² vendu début mars par JBT Voiron. Bien placé et au bon prix, cet appartement situé rue Franklin Roosevelt est d'ailleurs parti en trois semaines. Cette chute des prix n'est pas propre au Voironnais. En Isère, elle a été de -12,2 % en dix ans selon l'Observatoire des Notaires. Et elle a atteint par exemple -28 % à Rives et -30 % à Moirans avec fin 2017 un prix médian de 1 490 €/m² pour les deux communes. Et quid de la maison individuelle ? Elle reste historiquement majoritaire avec 59 % du parc de logements du Voironnais⁽¹⁾. « Et il existe toujours une forte demande de maisons qui émane des Grenoblois » indique Carole Guyon. Les prix ont, là aussi, baissé. De 23,8 % en dix ans sur Voiron selon l'Observatoire des Notaires de l'Isère qui situe le prix médian à 227 000 € en 2017.

"L'OFFRE DE COLLECTIFS NEUFS A LITTERALEMENT EXPLOSE" CAROLE GUYON



© Meaghan Major/Agence Wity

« Ce qui attire aujourd'hui les acquéreurs, ce sont les constructions neuves et les prix qui restent globalement raisonnables par rapport à Grenoble et au Grésivaudan » résume Carole Guyon, directrice de JBT Voiron, entourée, ci-dessus, par deux de ses collaborateurs, Mélissa Jean, négociatrice à l'agence de Voiron, et Thierry Maurin, négociateur à l'agence de Coulevie.

UN MARCHÉ DE MAISONS INDIVIDUELLES

Mais l'offre n'est pas toujours en adéquation avec la demande. S'il existe en effet de belles demeures à plus de 400 000 € et des cadres supérieurs prêts à acheter ces biens à l'instar de cette maison des années 90 offrant à Coulevie 140 m² habitables sur deux niveaux, un terrain de 1 000 m² et une belle vue (vendue en 15 jours à 448 000 €), la majorité des acquéreurs recherche plutôt des maisons entre 200 000 et 300 000 €. « Et elles sont bien plus rares. Celles à 300 000 € que l'on trouve sur le Criel de Voiron ou à Coulevie ont souvent besoin de travaux de rénovation. Et dans l'ancien, à moins de 200 000 €, c'est quasi introuvable » détaille Carole Guyon. La solution se trouve alors plutôt dans le neuf sur de plus petits terrains. « Nous proposons à Chirens des maisons de 90 à 100 m² à partir de 180 000 € dans le cadre d'un projet mixant villas jumelées, collectif et habitat social »

indique Vincent Barrochin. Au-delà de ses qualités intrinsèques (son cadre de vie et son dynamisme économique, commerciale et culturelle), le Voironnais garde donc une véritable attractivité côté prix. Il offre même toujours une alternative au Grésivaudan à moindre coût. « Une maison de 95 m² vendue 197 000 € dans le Voironnais le serait à 230 000 € dans le Grésivaudan » avance Carole Guyon.

Une différence que l'on retrouve sur le prix du foncier avec « un mètre carré à 100 € dans le Pays Voironnais et Saint-Marcellin, et plutôt à 250 € dans le Grésivaudan »⁽²⁾. Reste bien sûr le délicat problème des accès routiers entre le Voironnais et Grenoble. Mais des solutions existent (train, bus express) et même la zone d'entreprises de Centr'Alp, en plein développement, agit en déployant des navettes depuis la gare de Moirans, elle aussi totalement refaite. ◀

⁽¹⁾ Atelier PLH CAPV 29 mars 2017.

⁽²⁾ Chambre des notaires de l'Isère.

Des prix en forte baisse

La chute des prix a pu être quelquefois très forte pour certains biens à rénover à l'instar de ce T3 de 63 m² situé dans une barre de neuf étages des années 70 à Voiron, pris en mandat par JBT en mai 2015 à 109 000 € mais finalement vendu après des baisses successives 68 000 € fin 2016.



© Meaghan Major/Agence Wity

Si aujourd'hui encore, actifs et primo-accédants cherchent en priorité des maisons individuelles dans le Pays Voironnais, la multiplication des constructions d'immeubles neuf leur offre de nouvelles opportunités. Face au net ralentissement démographique et au vieillissement de la population constatée, le Pays Voironnais a en effet choisi de relancer ce marché.

Le parc locatif ancien souffre

« Nous sommes aujourd'hui dans une période de transition » estime Carole Guyon, directrice de l'agence JBT de Voiron. Désormais, impossible de tergiverser. Face à l'afflux de logements neufs, il faut soit engager les travaux dans les biens non rénovés, soit trouver un investisseur qui les achète. Un choix quelquefois mal compris par les bailleurs qui ont réussi à louer leur bien en l'état pendant des années. Dans certains cas, le problème devient plus cornélien encore, car même rénovés, les propriétaires de biens situés dans des immeubles à lourdes charges se voient contraints de réduire le loyer pour trouver preneur. Ainsi, dans cette résidence de la rue Édouard-Herriot avec chauffage collectif, parc et gardiens, un 100 m² avec balcon et cuisine intégrée est loué, hors charges 660 €, ses charges mensuelles se montant à 200 €. Dans un autre immeuble, moins « chargé », il se louerait autour de 750 €/mois ! « Aujourd'hui, c'est le neuf, éligible au dispositif Pinel qui donne le *la* en location, avec un tarif à 10,15 € le mètre carré de surface éligible (surface habitable plus surfaces annexes plafonnées à 8 m²) » indique Carole Guyon. Pour elle pas de doute, le décalage entre le neuf et l'ancien doit pousser les bailleurs à faire des arbitrages : vendre pour investir dans un produit qui nécessitera moins d'investissement à moyen terme ou réinvestir massivement dans la rénovation.

BAILLEURS, LOCATAIRES, VENDEURS, ACHETEURS : TOUS **JURISTES** ?

DÉLICAT. Chaque année amène son lot de nouvelles lois et réglementations. Au grand dam des agents immobiliers submergés de paperasses à fournir et même de leurs clients à qui ces changements jouent quelquefois des tours...

Ah ! S'il pouvait balayer d'un revers de main toutes ces contraintes administratives qu'il a quelquefois bien du mal à comprendre et qui l'éloignent de son cœur de métier, l'intermédiation en gestion locative, gestion de copropriété et transaction... « Prenez les mesures prises contre le blanchiment d'argent. Nous devons bien sûr être extrêmement vigilants. Mais comment faire lorsqu'un compromis de vente est signé avec droit de substitution. L'acquéreur peut signer ce compromis et choisir de créer une société civile de placement immobilier (SCPI) entre-temps. Comment savoir alors comment sont constitués les apports » s'interroge Jean-Jacques Bochart, cogérant de l'agence berjalienne éponyme. Il ne comprend pas plus pourquoi la loi l'oblige désormais à transmettre un document précontractuel en location avant de signer un mandat. « Cela ne sert pas à grand chose mais cela nous prend de plus en plus de temps » estime l'Isérois. « Cela demande effectivement du temps pour rassembler les documents nécessaires et cela exige encore plus de vigilance » souligne à l'unisson Catherine Gherardi, gestionnaire locative de l'agence 2A Immobilier d'Annecy.

QUE DE PAPERASSES !

Et la professionnelle d'étayer son propos en évoquant par exemple les diagnostics techniques obligatoires qu'il s'agit de fournir. Leur liste s'est en effet encore allongée cette année avec des diagnostics gaz et électricité désormais imposés à tous. « Il nous faut aussi vérifier toutes les dates de validité car certains diagnostics ne le sont que six mois, d'autres le sont un an, six ans, 10 ans et enfin certains sont à durée illimitée. Ces durées peuvent varier qu'il s'agisse d'une vente ou

d'une location » détaille Catherine Gherardi. Et un simple oubli peut avoir de lourdes conséquences. En location comme en transaction. « Si l'un des documents obligatoires à remettre à l'acquéreur lors de la signature du compromis a été omis, et que le courrier recommandé rappelant le droit à dix jours de rétractation lui a été envoyé, ce dernier est nul. Il est donc nécessaire de renvoyer à l'acquéreur un second courrier recommandé comprenant le document manquant, et indiquant que le délai de rétractation court à compter de ce second courrier... dix nouveaux jours qui risquent d'annuler la vente si l'acquéreur se rétracte ! » illustre Pascale Piccolet, responsable transaction de l'agence 2A Immobilier d'Aix-les-Bains. Impossible bien sûr d'échapper à ces contraintes administratives de plus en plus fortes même si elles engendrent une véritable surcharge de travail sans que les clients n'en tirent forcément profit.

ÊTRE ATTENTIF ET INVITER LE CLIENT À L'ÊTRE TOUT AUTANT

« Plus on leur donne de documents, moins ils les regardent » constate la professionnelle. Demain, tout sera sans doute dématérialisé et digitalisé. Un projet de loi se prépare en ce sens. « Il est question d'aller vers un bail numérique avec signature électronique sécurisée, ainsi qu'une dématérialisation des documents et des états des lieux... À l'ère du numérique, tout va si vite qu'il va falloir suivre le mouvement et proposer aux locataires les outils numériques et digitaux qu'ils utilisent au quotidien » reconnaît Pascale Luce, gestionnaire locative chez 2A Immobilier. Elle reste néanmoins soucieuse. Il s'agira d'être toujours attentif et inviter les clients à l'être tout autant. « Prenez l'acte de cautionnement, la mention manuscrite engage vraiment la





© Meaghan Major/Agence Witty

Pour alléger leur tâche, Catherine Gherardi (à gauche) et Pascale Luce se réjouissent de pouvoir proposer à leurs clients les outils numériques – notamment la dématérialisation des documents – que ceux-ci utilisent déjà dans leur vie quotidienne.

personne à qui on le demande. La simple signature électronique qui est amenée à remplacer la page manuscrite n'aura pas le même impact psychologique » estime la gestionnaire. Plus que jamais, le professionnel doit sensibiliser ses clients à ces changements réglementaires. Certains peuvent leur être bénéfiques. Actuellement « dans les tuyaux », la révision du décret des charges récupérables par les bailleurs devrait permettre d'en mettre à jour la liste.

SUR UNE PLANCHE SAVONNEUSE ?

« C'est une nécessité. Ce décret date de 1987 et génère un vrai flou juridique. On ne parlait alors pas de fibre optique, de compostage des déchets ou de recyclage » avance Catherine Gherardi. D'autres changements législatifs posent plus question. C'est notamment le cas aujourd'hui en colocation. Un colocataire peut en effet désormais se faire remplacer sur un bail en cours. Une fois son dossier accepté, il suffit d'établir un avenant au bail et le lui faire signer. « Le législateur cherchait à fluidifier ainsi le marché. Mais en réalité, cela ajoute beaucoup de désagréments. Le bailleur peut craindre une valse des locataires et une plus rapide usure de son bien. Et le nouveau colocataire prend, sans qu'il n'en soit forcément bien conscient, tout le passif de cette colocation puisque cela se fait sans nouvel état des lieux » détaille Pascale Luce. Conséquence, il risque d'être quelquefois difficile d'accompagner les clients sur cette « planche savonneuse ». C'est pourtant bien là le rôle de l'agent immobilier. « Nous formons nos équipes à tous ces changements pour qu'elles puissent continuer à accompagner nos clients au mieux. Mais comment pouvoir tous absorber ce véritable mille-feuille juridique ? Cela devient vraiment délicat » conclut Jean-Jacques Bochart. ◀

"PLUS ON DONNE DE DOCUMENTS À NOS CLIENTS, MOINS ILS LES REGARDENT"

PASCALE PICCOLET

Jean-Jacques Bochart regrette que les nouvelles procédures réglementaires se traduisent par une perte de temps pour ses équipes sans apporter un service supplémentaire tangible à ses clients.



© Meaghan Major/Agence Witty

ET QUID DE LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES ?

Comme dans toutes les entreprises, les agents immobiliers doivent appliquer, à compter du 25 mai 2018, la nouvelle directive européenne en matière de protection des données personnelles. Son objectif principal ? Donner la possibilité à tous les clients d'accéder aux données personnelles que l'agence a en sa possession et pouvoir demander qu'elles soient retirées. « Nous nous sommes organisés informatiquement pour que toutes ces données soient cryptées si les clients en font la demande. Et tous ont été avertis par courrier » indique Catherine Gherardi, gestionnaire locative de l'agence 2A Immobilier. La Régie Bochart s'y est aussi préparée. « Mais c'est du temps et de l'argent sans que je ne comprenne vraiment en quoi cela va nous aider dans l'exercice de notre métier et dans la qualité des services que nous amenons à nos clients » s'interroge Jean-Jacques Bochart, son cogérant.

ULTRA PROFESSIONNELLES, CES BONNES FÉES DE LA GESTION LOCATIVE !

RÉACTIVITÉ. Gérer le départ d'un locataire, résoudre un problème électrique, rassurer un propriétaire inquiet de devoir rénover son bien...
Véritable interface entre bailleurs et locataires, le gestionnaire locatif est sur tous les fronts pour concilier leurs intérêts.

© Meaghan Major/Agence Witty

Patricia Van Belleghem (à gauche), gestionnaire du service de gestion locative de la Générale Immobilière, adresse toujours aux bailleurs un compte-rendu détaillé des états des lieux de sortie. Pour mettre en exergue tous les travaux à entreprendre, ceux à la charge du locataire et ceux à envisager par le propriétaire. Une façon de mettre chacun face à ses responsabilités.

« Ce qui est frustrant dans notre métier, c'est de subir très souvent des reproches alors que le maximum est fait pour satisfaire le client. Il faut savoir prendre du recul » indique Christine Benoît-Jeannin (Générale Immobilière).



« Certains jours, il faudrait que l'on soit aussi plombier ou électricien pour être en capacité de résoudre les urgences des uns et des autres » avoue d'emblée Patricia Van Belleghem, gestionnaire du service de gestion locative de la Générale Immobilière (Chambéry). La pression des locataires comme des bailleurs peut en effet devenir forte. « Mais nous ne sommes que gestionnaires » leur rappelle alors la professionnelle. Depuis janvier, elle dispose d'un outil qui facilite grandement la communication entre tous : la plateforme de gestion de travaux INCH. Elle lui permet de lancer en un clic une demande de devis ou d'intervention pour une réparation à effectuer dans un logement. Sa requête parvient immédiatement à l'artisan par SMS et mail. Mieux, le locataire comme le bailleur sont aussi dans la boucle, et ainsi instantanément avertis de la démarche. Et si l'artisan tarde à prendre rendez-vous avec le locataire, elle peut le relancer de la même façon. « Nous gagnons vraiment du temps, de l'efficacité et de la crédibilité avec cette plateforme que nous utilisons aussi depuis cette année » se réjouit Nathalie Lemeunier, gestionnaire locative de l'Agence Delphine Teillaud (Grenoble).

AU SERVICE DES BAILLEURS ET DES LOCATAIRES

Face à l'avalanche de demandes qui leur parviennent certains jours, mieux vaut en effet disposer d'un tel outil. Rédaction du mandat et du contrat de location, recherche de locataires, recouvrement des loyers, réalisation et suivi de travaux, demande de devis, gestion des sinistres et des préavis de départ, suivi des états des lieux et restitution des dépôts de garantie... Les tâches du gestionnaire locatif sont très larges. Et son champ d'action peut varier d'une agence immobilière à l'autre. Mais sa mission principale reste de gérer les biens des propriétaires. « Trait d'union entre les bailleurs et les locataires, nous nous occupons de tout, excepté chez nous les états des lieux que notre agence a choisi d'externaliser » résume Patricia Van Belleghem. Mais il lui faut parfois jongler entre les propriétaires et les locataires. Il peut être par exemple difficile de convaincre un bailleur qu'il est dans son intérêt de rénover son bien pour en optimiser la valeur patrimoniale et locative. Magali Aumon, autre gestionnaire locative de l'agence Delphine Teillaud, le vit aussi. « Certains propriétaires confondent dégradation et usure d'usage. Au bout de dix ans d'occupation, on ne peut pas reprocher aux

SI CE MÉTIER REQUIERT BEAUCOUP DE MÉTHODE ET D'ÉCOUTE, IL NÉCESSITE AUSSI UN SENS AIGU DE LA NÉGOCIATION



Magali Aumon (Agence Delphine Teillaud) veille aussi à la bonne réalisation des chantiers de rénovation que lui confient ses propriétaires bailleurs. Une tâche que cette ancienne responsable de programmes immobiliers affectionne tout particulièrement.



« Il n'est pas toujours facile de contenter les bailleurs et les locataires. On temporise, on explique, on passe du temps pour gérer au mieux leurs contestations » souligne Nathalie Lemeunier (Agence Delphine Teillaud).

locataires que les murs soient ternis ou le sol usé » témoigne la jeune femme. Résultat, certains bailleurs le comprennent. D'autres s'énervent. »

GÉRER LES URGENCES

Elle doit donc savoir les aborder, quel ton employer... En un mot, bien les connaître. « Il faut aussi être transparent et rigoureux. Être également dans l'écoute, l'empathie et la bienveillance, mais savoir aussi dire les choses et être réactive. Enfin, il faut pouvoir traiter simultanément des affaires très différentes » détaille la professionnelle. Pas question en effet de laisser sans réponse ce locataire signalant une mauvaise odeur dans la salle de bains ou ce bailleur inquiet de la panne advenue sur la chaudière individuelle au gaz de son appartement. « S'il y a une pièce à changer, c'est lui qui doit la régler » rappelle la jeune femme. Pour sortir de cette pression et gérer correctement leurs dossiers, Magali Aumon et sa collègue Nathalie Lemeunier sont sur répondeur le matin. De 9h à 12h30, elles ne répondent qu'aux urgences, aux syndicats et aux fournisseurs. Et le fait d'être deux est un atout. « Même si l'une de nous part lancer un chantier de rénovation complète d'un appartement, il y a toujours une interlocutrice à l'agence » se félicite Magali Aumon. « Et on peut échanger et s'épauler pour trouver la bonne solution » ajoute Nathalie Lemeunier.

UN CÔTÉ SAINT-BERNARD

Si ces gestionnaires partagent une vraie aptitude à vouloir trouver des solutions, un côté même « Saint-Bernard » dicit Patricia Van Belleghem, certains dossiers peuvent effectivement s'avérer particulièrement épineux. Cela arrive par exemple lorsque des réparations tardent à se faire. « Il est quelquefois difficile de trouver le bon artisan » reconnaît Christine Benoît-Jeannin, gestionnaire locative de la Générale Immobilière. Et dans certains cas, il faut aussi attendre l'avis d'un expert d'assurance avant d'entreprendre les travaux. Je peux comprendre l'agacement du locataire. Mais nous ne pouvons pas faire autrement ». La restitution du dépôt de garantie cristallise aussi souvent les tensions. Sur le papier, tout semble simple. Le professionnel compare les états des lieux d'entrée et de sortie, met en exergue ce qui a pu être dégradé, applique des retenues et fait établir des devis lorsque les dégradations sont

lourdes. La gestionnaire applique dans ce cas soit une retenue en fonction d'un devis/facture ou utilise un barème de prix mentionné sur une grille de vétusté.

INFORMER POUR LIMITER LES TENSIONS

Dans certains cas, Christine Benoît-Jeannin évite même de décompter le coût d'un tel devis à certains locataires. Certains comprennent. D'autres moins. La Chambérienne s'attriste lorsque ses efforts sont incompris. Magali Aumon pourrait en dire autant. « On nous a déjà traités de voleurs » s'indigne-t-elle, stupéfaite du déchaînement de violence verbale engendré par une retenue pour ménage. Elle a pourtant reçu le locataire pour lui expliquer la démarche. Mais, d'un coup d'un seul, l'agence a reçu 15 avis très négatifs, des avis émanant d'amis du locataire. « Donc pas de clients ayant testé nos services » souligne la professionnelle. Depuis, la jeune femme et sa collègue ont renforcé l'information apportée aux locataires. Tous reçoivent désormais, quinze jours avant leur état des lieux de sortie, une liste leur rappelant leurs obligations.

UN SENS AIGU DE LA NÉGOCIATION

Magali Aumon et Nathalie Lemeunier ont réalisé des tutoriels pour expliquer comment nettoyer un siphon ou une VMC, reboucher un trou, changer des joints d'un lavabo... « Lorsque nous accusons réception par mail de leur préavis de départ, nous leur glissons le lien de ces petites vidéos réalisées l'hiver dernier, pour ne pas les prendre par défaut le jour J » indique Nathalie Lemeunier. Autre choix de l'agence : depuis janvier, tous les états des lieux d'entrée et de sortie sont réalisés en interne, par un nouveau collaborateur doté d'une solide expérience dans ce domaine, Gaëtan Gagnepain (lire l'information p. 18). « L'objectif est bien d'éviter la retenue sur le dépôt de garantie qui engendre inéluctablement du mécontentement. Avec Gaëtan, nous espérons pouvoir faire un maximum de visites conseils préalables. Nous le proposons jusqu'ici. Mais cela était rarement demandé » indique Magali Aumon. Ces pré-visites permettront aussi de mieux anticiper les éventuels travaux de rénovation à réaliser. Pas de doute, si ce métier requiert beaucoup de méthode et d'écoute, il nécessite aussi un sens aigu de la négociation. ◀

PRIX DANS LE SILLON ALPIN : POURQUOI TANT D'ÉCARTS ?

CONJONCTURE. Alors qu'en Isère, le marché immobilier a retrouvé mobilité et dynamisme en 2017, en Haute-Savoie, département bénéficiant d'une attractivité jamais démentie, il est toujours resté à l'écart des soubresauts. Une réalité tenace dans le sillon alpin.

Comme partout en France, la hausse des volumes de ventes enregistrée depuis 2015 s'est confirmée en 2017 sur le sillon alpin. Elle conduit même les départements de l'Isère, de Savoie et de Haute-Savoie vers les sommets, pour les appartements anciens avec des progressions de transaction de respectivement +15 %, +3,2 % et +6,7 % selon les observatoires des chambres des notaires de ces départements. Et cette hausse est plus notable encore pour les maisons avec respectivement +15 %, +24,6 % et +9 % de ventes. Mais les prix médians n'ont pas pour autant flambé. La hausse reste modérée dans l'ancien avec des prix médians en appartement oscillant en un an entre -0,8 % en Savoie, +1,4 % en Isère et +2,3 % en Haute-Savoie. Et en maison individuelle, cette augmentation annuelle est de +1,4 % en Isère, +3 % en Savoie et +1,8 % en Haute-Savoie. Tous ces chiffres confirment le dynamisme de l'immobilier du sillon alpin sans pour autant gommer quelques fortes disparités tarifaires. Annecy et ses environs continuent en effet à tenir le haut du pavé.

ANNECY ET LA HAUTE-SAVOIE AU TOP

Sur la dernière décennie, les prix haut-savoyards ont augmenté (de +14,54 % sur les appartements et +9,6 % sur les maisons) alors qu'ils ont décliné en Savoie et en Isère, de respectivement -1 % et -13,1 % en appartement et -1,3 et -5,1 % en maison. Résultat, la courbe générale des prix continue à faire des montagnes russes. Illustration avec ces quelques dernières transactions de T3 dans les agences ClubImmoAlpes. Si à

Bourgoin-Jallieu, un 78 m² avec terrasse et parking situé dans une très bonne résidence des années 2000 à côté de la gare a été cédé à 190 000 €, à Annecy, les propriétaires d'un T3 de 62 m² d'une résidence avenue Bertholet ont pu vendre leur bien à 273 000 € ! Et, à une demi-heure de voiture de là, un appartement de type 3 de 62 m² d'une résidence de 1992 à Rumilly s'est vendu 183 750 m² alors qu'un T4 de 62 m² (et 80 m² utiles) de Lumby, commune pourtant limitrophe de la Silicon Vallée de Grenoble l'a été à 155 000 m². Pourquoi tant d'écarts ? Gérard Col, directeur de plusieurs agences immobilières en Haute-Savoie et Savoie a accepté d'apporter des réponses à cette question dans l'interview ci-contre.

Prix moyens au mètre carré des appartements de Bourgoin-Jallieu aux rives du Léman : de vraies montagnes russes !



Source : Observatoires des Chambres de Notaires Isère et des Savoie (sauf : Crolles, source agence JBT). Chiffres 2017.

Prix d'une maison en 2017 : entre 190 000 et 510 000 € - Progression des prix : jusqu'à 13,7 % !

	Prix de vente médian 2017	Évolution 2016-2017	Surface habitable médiane	Surface terrain médiane
Bourgoin-Jallieu	190 400 €	-3,4 %	105 m ²	500 m ²
L'Isle d'Abeau	227 000 €	+9,7 %	108 m ²	580 m ²
Grenoble	344 000 €	+13,7 %	120 m ²	460 m ²
Crolles	355 500 €	+1,1 %	118 m ²	640 m ²
Chambéry	270 300 €	ns	106 m ²	500 m ²
Chambéry périphérie	303 000 €	+4,9 %	123 m ²	810 m ²
Aix-les-Bains Tresserve	352 500 €	+5 %	130 m ²	890 m ²
Albanais (Rumilly)	270 000 €	+2,3 %	107 m ²	1 000 m ²
Annecy	468 500 €	-1,4 %	129 m ²	790 m ²
Annecy environs	425 000 €	+5,7 %	125 m ²	990 m ²
Tour du lac d'Annecy	510 900 €	-3,5 %	131 m ²	1 190 m ²
Genevois (Annemasse)	399 700 €	+10,1 %	115 m ²	970 m ²
Léman (Évian, Thonon)	356 800 €	-0,9 %	115 m ²	910 m ²

Source : Observatoires des Chambres de Notaires de l'Isère et des Savoie.

5 QUESTIONS À GÉRARD COL

Membre de ClulmmoAlpes, dirigeant et actionnaire de plusieurs cabinets immobiliers depuis plus de 30 ans sur Annecy, Rumilly et Aix-les-Bains, notamment 2A Immobilier, Gérard Col est également sur le plan national vice-président de Galian Assurances, leader de la garantie financière et acteur de référence des assurances pour les professionnels de l'immobilier. Sa vision sur les mécanismes de formation des prix de l'immobilier dans notre région est donc particulièrement pertinente. Valeurs Immobilières l'a rencontré.

1 Le prix des appartements entre Grenoble et Annecy, Bourgoin-Jallieu et Annemasse, Chambéry et Aix-les-Bains peut être le double, voire plus au mètre carré. Pourquoi ?

Le mécanisme de formation des prix dans le sillon alpin est complexe. Car multifactoriel. Certains peuvent évoquer le différentiel économique du coût de construction. Or, entre Bourgoin-Jallieu et l'agglomération grenobloise d'une part et Annecy et le Pays Genevois d'autre part, nous constatons un écart maximum de l'ordre de 15 à 20 %. Et cela va aujourd'hui en diminuant avec la reprise de la construction sur l'ensemble du sillon alpin. J'y vois plutôt trois autres grands facteurs. La disponibilité foncière d'abord. Elle est bien plus réduite dans l'agglomération d'Annecy qu'elle ne l'est sur Grenoble ou Bourgoin-Jallieu. Le prix du foncier est ainsi deux fois plus cher à Annecy qu'à Grenoble. Le second facteur découle du rapport entre l'offre et la demande. L'offre est beaucoup moins abondante à Annecy qu'elle ne l'est sur Grenoble ou Bourgoin-Jallieu. Et la demande reste toujours très forte avec notamment une clientèle de seniors qui apprécient le lac, les montagnes proches, en un mot le cadre et la qualité de vie de la ville. Avec sa forte capacité financière pour acquérir un bien, ce segment de clientèle contribue d'ailleurs à faire pression de manière significative sur les prix. Enfin, troisième grand facteur, le dynamisme économique. La Haute-Savoie reste un département économiquement très actif, et Annecy, la ville préfecture, et dans une moindre mesure le bassin genevois, drainent cette population active. Et, cerise sur le gâteau, la proximité de la frontière suisse augmente encore cette attractivité. En 30 ans, le nombre de travailleurs frontaliers est passé de 20 à 80 000 personnes et la desserte autoroutière ouverte voilà dix ans a rapproché considérablement Annecy de Genève. Le marché d'Aix-les-Bains commence également à bénéficier de ce phénomène frontalier lié au temps de trajet pendulaire lieu de travail-domicile... Aujourd'hui débarrassée de son image désuète d'ancienne ville thermale, elle dispose de foncier et met en valeur son cadre de vie avec un constat : en vingt ans, l'écart de prix entre Aix-les-Bains et Annecy s'est réduit de 40 à 20 %.

2 Pour une maison, quels sont les facteurs qui expliquent des écarts de prix dans le même secteur entre deux biens de même surface ?

L'attractivité du territoire, la disponibilité et le coût du foncier interviennent bien sûr aussi dans le mécanisme de formation des prix côté maison. Mais c'est surtout leur coût de rénovation qui explique ce type de différence. Ce coût varie selon l'âge du bâti, l'architecture, les matériaux utilisés, la présence d'amiante ou de plomb... La question même de l'opportunité de rénover une maison tenant compte notamment de ces différents facteurs se pose parfois. Pour certaines, telle cette ancienne construction sans caractère implantée sur une très belle parcelle



DR

de terrain en bord de lac – un lieu unique – revendue 3 M€, pour laquelle il s'avère que la solution la moins onéreuse sera une démolition complète de l'existant pour le reconstruire !

3 La hausse enregistrée depuis plusieurs années dans de nombreux secteurs géographiques va se poursuivre ou ralentir ?

Il est toujours difficile de répondre de manière catégorique sur l'évolution du marché eu égard à l'impact des fondamentaux économiques hors périmètre régional. Cette réserve évoquée, compte tenu de l'attractivité de l'ensemble des territoires du sillon alpin et notamment de l'agglomération annécienne, je vois mal la croissance démographique s'interrompre. De ce fait, on ne devrait pas constater d'effet palier à moyen terme. Cela devrait continuer à augmenter. Sur la question du dynamisme économique local, il est moins facile de se prononcer. Prenez le secteur de Bourgoin, il bénéficie

actuellement à plein du développement économique de la métropole de Lyon. Autrefois, lorsque l'on évoquait le sillon alpin et son dynamisme, on évoquait un axe Lyon-Grenoble-Annecy. Aujourd'hui c'est plutôt Lyon-Chambéry-Annecy-Genève avec une agglomération grenobloise qui semble perdre en attractivité. N'oublions pas enfin dans les critères de choix d'un investissement immobilier le poids croissant de la fiscalité locale. Il est quelquefois exorbitant et peut faire fuir les acquéreurs en fonction des fortes disparités constatées sur notre région !

4 Quels sont les types de biens les plus intéressants pour l'investissement locatif ?

Mieux vaut rester sur des structures intermédiaires, du type 2 à 3 pièces, car cela s'adapte à un large segment de clientèle, du célibataire qui dispose de bons revenus et souhaite de l'espace, aux couples voire aux familles avec un ou deux jeunes enfants. Compte tenu du fort taux de turn-over et des rénovations qui peuvent en découler, le studio me semble moins intéressant. Quant aux T4 et plus, le coût d'acquisition pèse trop lourdement sur le taux de rentabilité ; dans le neuf, ce prix souvent supérieur à 300 000 € rend d'ailleurs de facto ces biens inéligibles au dispositif fiscal Pinel...

5 La progression des prix de l'immobilier a-t-elle été favorisée par la baisse du coût du crédit ? Si oui, que se passera-t-il si le coût du crédit remonte sensiblement ?

Les professionnels de l'immobilier s'accordent à le reconnaître : le niveau des taux d'intérêt et des prix immobiliers sont étroitement liés. Entre les deux, il existe une corrélation négative car toute remontée des taux entraîne une baisse quasi mécanique du prix des logements et inversement... Ainsi, dans l'hypothèse d'une hausse des taux, on peut estimer qu'en moyenne, une hausse de 1 % des taux à long terme se traduit par une perte de pouvoir d'achat de 8 % des acquéreurs ; sachant que la quotité d'emprunt de l'acheteur type est de 80 % du prix du bien, cette hausse de 1 % désolabiliserait par ailleurs entre 10 % à 20 % des emprunteurs qui ne seraient plus en mesure de répondre aux critères de solvabilité bancaire... Ce double impact négatif aurait incontestablement un effet immédiat sur le prix des logements. Mais attention, les fluctuations des prix de l'immobilier ne dépendent pas que du seul facteur des taux d'intérêt, loin de là !

FINANCER LES GROS TRAVAUX DE COPROPRIÉTÉ, CELA S'ANTICIPE !

CAPITAL. Le fonds de travaux rendu obligatoire par la loi Alur est rarement suffisant pour engager de gros chantiers dans une copropriété. Certaines attendent d'avoir constitué la cagnotte nécessaire, d'autres bouclent leur budget en souscrivant un prêt collectif copropriétaires... Des solutions existent. Le syndic est là aussi pour cela.



Ca y est, le très gros chantier d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) de la résidence Saint-Georges III de Saint-Julien-en-Genevois a démarré. En février. Il devrait durer 18 mois. Isolation des façades, des combles et des planchers bas, remplacement des portes d'entrée des quatre montées et même remplacement de toutes les menuiseries... La rénovation est complète. Budget global du chantier hors dépenses des parties privatives : 2,10 M€. « Les copropriétaires ont été ambitieux dans leurs choix. Bien leur en a pris car, au-delà de la justesse de ce choix thermique, les plus-values devraient être au final largement subventionnées » explique Sébastien Cartier, cogérant de l'agence Bouvet Cartier Immobilier gestionnaire de cette copropriété bâtie en 1976. Dire que tout est parti d'un « simple » projet de ravalement de façade ! Les copropriétaires décident lors de leur assemblée générale du 18 décembre 2014 de confier au préalable la réalisation d'un audit énergétique au bureau d'études Econeaulogis. Les résultats présentés lors de l'assemblée de 2015 sont sans surprise : l'isolation thermique de deux bâtiments s'impose. Et pour y parvenir, il faut aller jusqu'au changement des menuiseries privatives encore, pour certaines, en simple vitrage.

UN FONDS D'AVANCES, MAIS PAS QUE

« Comme l'a fort bien expliqué le thermicien d'Econeaulogis, ne pas le faire, c'était comme mettre une doudoune et la laisser ou-

verte » souligne le cogérant de Bouvet Cartier Immobilier. Message entendu. Les copropriétaires missionnent même un maître d'œuvre, le cabinet Plenétude, pour peaufiner leur projet d'ITE. Et ils en votent la réalisation lors de l'assemblée générale du 8 décembre 2016. Reste la délicate question de son financement. Un fonds d'avances de 325 000 € a déjà été constitué mais il ne couvre qu'environ 15 % du coût total des travaux hors parties privatives. Le chantier est reporté d'un an pour procéder à quatre appels de provision supplémentaires entre avril 2017 et janvier 2018. Mais il faut trouver encore d'autres solutions financières. « Le nerf de la guerre, c'est vraiment l'argent » souligne l'agent immobilier, néanmoins confiant. Ses suggestions, la mise en place d'un prêt collectif copropriétaires et l'obtention d'un subventionnement de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), ont été suivies (lire encadré). « Et tous les voyants sont aujourd'hui au vert » se félicite Sébastien Cartier. C'est le premier chantier avec menuiseries privatives que son agence conduit. « Certains se font un peu tirer l'oreille, mais 95 % des copropriétaires ont joué le jeu et validé ce projet de rénovation. Il fallait le faire pour vraiment économiser l'énergie » indique Robert Demetz, président du conseil syndical de la copropriété.

ET POUR LES TRAVAUX D'URGENCE ?

Ce « gros chantier » n'inquiète d'ailleurs nullement Robert Demetz : « Tout est calé. Le maître d'œuvre que nous avons choisi



© Meaghan Major/Agence Witty

Savoir trouver les bonnes solutions !

Pour accompagner ses clients du Saint-Georges III (à gauche) dans le financement du lourd chantier de rénovation thermique engagé cette année, Sébastien Cartier a d'abord suggéré la mise en place d'un prêt collectif copropriétaires du Crédit Foncier. Ouvert à tous, sur une durée de 3, 5, 7 ou 10 ans, il offre à chacun un bon taux d'emprunt, la possibilité d'inclure s'ils le souhaitent le financement de leurs menuiseries privatives, et ce, sans engagement de solidarité entre copropriétaires. Plus d'une quarantaine d'entre eux ont choisi de souscrire ce prêt. Mais Sébastien Cartier (ci-contre à gauche, avec Robert Demetz, président du conseil syndical de la copropriété) a aussi sollicité l'Agence nationale de l'habitat (Anah) dans le cadre du programme « Habiter mieux » mis en place début 2017. Son subventionnement peut atteindre 25 % du montant total des travaux. Les prérequis nécessaires ne sont pas à la portée de toutes les copropriétés. Mais le Saint-George III y répond. La résidence compte en effet plus de 200 lots principaux (204 logements exactement) à plus de 75 % affectés à du logement principal. Disposant d'un chauffage collectif, elle porte une étiquette énergétique entre D et G (D précisément). Le budget de charges d'impayées se situe bien entre 8 et 15 % du budget global de l'année (il était de 13 % en 2017). Enfin, les 37 % de gain énergétique projetés dépassent le minimum demandé de 35 %. Et les résultats de l'audit social préalable obligatoire mettent sans surprise en avant un véritable inconfort thermique et phonique. « Mais attention, il fallait en faire la demande avant le démarrage des travaux » précise l'Annemassien. Les propriétaires à revenus modestes et très modestes et les bailleurs acceptant de fixer leur loyer en dessous du prix du marché pendant neuf ans dans le cadre d'un conventionnement Anah pourraient bénéficier de subventions supplémentaires. Affaire à suivre...



© Meaghan Major/Agence Witty

Carole Jacquet (co-dirigeante de Barnoud Immobilier) a mis en place un prêt collectif copropriétaires pour permettre à une résidence du centre-ville de Thonon-les-Bains, dont son agence est syndic, de changer une chaudière. D'un coût de quelque 145 000 €, l'opération ne pouvait en effet pas être financée par le fonds Alur de la copropriété, lequel ne dépassait pas les 6 000 € !

est très professionnel. Et Monsieur Cartier tout autant. Nous leur faisons totalement confiance ». Il est bien sûr plus difficile d'engager de telles démarches quand les travaux sont urgents. « Lorsque la chaudière d'une résidence du centre-ville de Thonon a percé cet hiver, nous avons pu effectuer par chance une réparation provisoire, mais il va falloir rapidement la changer. Avec un fonds de travaux de 5 872 € alors que le devis établi dépasse les 140 000 €, on est très loin du compte. Même en valorisant les certificats d'économie d'énergie (CEE) qu'EDF pourrait racheter, soit 9 862 € » té-

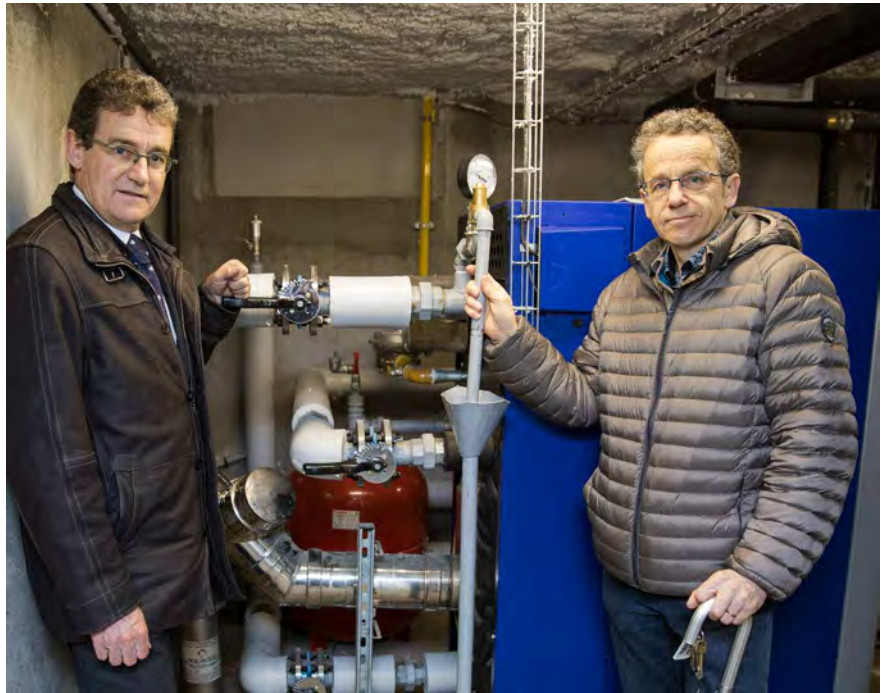
LE FONDS DE TRAVAUX INSTAURÉ PAR LA LOI ALUR POSE PLUS DE PROBLÈME QU'IL N'EN RÉSOUT

moigne Carole Jacquet, responsable du service gestion de copropriété de l'agence Barnoud Immobilier. Le succès de la réparation provisoire lui a permis d'attendre l'assemblée générale du 8 mars dernier pour suggérer la mise en place d'un prêt collectif copropriétaires. « Seuls ceux qui le souhaitent peuvent le souscrire s'ils sont à jour de leurs charges, et ce sans hypothèque, sans limite d'âge et sans solidarité entre copropriétaires. Mais il faut au moins deux personnes pour au moins 15 000 € empruntés. Nous avons aussi pensé au prêt à taux zéro, mais tout le monde n'y a pas accès et il répond également à des critères qui le rendent difficile à mettre en œuvre » détaille la professionnelle. Christophe Guitton, fondateur de Sagi à Rumilly connaît également bien ces difficultés de financement lorsque les travaux plusieurs fois reportés pour la toiture qui fuit, la chaufferie à bout de souffle >>>

>>> ou les façades très dégradées deviennent urgentissimes. « Dans le meilleur des cas, on a provisionné assez longtemps pour atteindre, comme cela s'est fait pour le changement d'une chaudière dans une des copropriétés que je gère, 90 000 € en 16 appels de fonds sur quatre ans, soit une somme proche des 100 000 € nécessaires » indique le Haut-Savoyard. Mais ce qui vaut pour une copropriété ne fonctionne pas forcément pour l'autre. Ainsi, certains copropriétaires préfèrent faire un prêt personnel et verser les fonds en une seule fois. Pour des travaux non prévus, d'autres copropriétés optent plutôt pour un emprunt collectif avec remboursement chaque trimestre.

DES RÉSERVES ACQUISES DÉSORMAIS AU LOT

« Il n'y a pas de solution type. Mais il faut souvent trouver le juste équilibre entre ceux qui ont les moyens et ceux qui doivent trouver des solutions » souligne Christophe Guitton, aujourd'hui inquiet. Car le fonds de travaux instauré par la loi Alur pose plus de problèmes qu'il n'en résout. Toute copropriété de plus de 5 ans et de plus de 10 lots doit en effet désormais constituer un fonds de travaux totalisant au minimum 5 % du budget de gestion de la copropriété par an. « C'est un peu ce que l'on appelait avant les fonds de réserves. Ces fonds étaient optionnels et non attachés au lot mais au copropriétaire. Lorsque le copropriétaire vendait son bien, la somme pouvait être restituée au vendeur puis faire l'objet d'un nouvel appel de fonds correspondant auprès de l'acquéreur. Aujourd'hui, les fonds de travaux ne sont plus remboursables mais restent attachés au lot dans la comptabilité du syndic de leur copropriété » précise Carole Jacquet. Conséquence, les copropriétaires hésitent à aller au-delà de ces 5 % obligatoires par crainte de ne pas récupérer ces fonds s'ils vendent leur bien. Christophe Guitton en a déjà fait l'expérience. Même pour



Christophe Guitton (à gauche) et son frère Philippe, en charge des copropriétés au sein de l'agence Sagi, s'inquiètent de la diversité des situations rencontrées lors du financement de gros travaux : si certaines copropriétés sont prévoyantes, d'autres n'ont aucun fonds de réserve et doivent trouver des solutions dans l'urgence, toujours plus problématiques.

mieux anticiper de gros travaux à venir, les copropriétaires refusent de pousser ce fonds de travaux à 10 ou 20 % au lieu des 5 % obligatoires. « Ils ont l'impression de perdre cet argent mis de côté. Certains demandent à le débloquer au fur et à mesure des chantiers votés. Même pour payer de petites factures. Résultat, dans certaines copropriétés, nous n'avons plus de réserves pour les gros travaux » se désole le patron de Sagi. Un comble lorsque l'on sait que le législateur voulait avec ce fonds favoriser l'entretien des bâtiments, et notamment leur rénovation énergétique ! ◀

L'ACTUALITÉ DES AGENCES CLUBIMMOALPES

2A IMMOBILIER : DEUX NOUVELLES TRANSACTIONNAIRES

Yolène Saulnier, 24 ans (à gauche) et Nathalie Charréau, 35 ans, ont rejoint 2A Immobilier début février. « J'ai toujours eu envie de faire de la vente et l'immobilier m'attirait » explique la première, qui, titulaire d'un bac pro Vente puis d'un BTS Tourisme a définitivement tiré un trait sur cet autre secteur pour rejoindre l'agence immobilière d'Aix-les-bains. « Le contact que j'avais à Sagi m'a informé de l'ouverture de ce poste » explique la jeune femme. Elle postule et décroche ce job de transactionnaire qu'elle exerce d'abord en binôme avec Pascale Piccolet, responsable transaction à Aix-les-bains. « C'est une belle opportunité que 2A Immobilier m'offre ainsi » souligne Yolène Saulnier. De dix ans son aînée, Nathalie Charréau totalise déjà une dizaine d'années d'expérience en transaction. « L'immobilier a toujours été un choix évident pour moi » résume l'Annécienne titulaire d'un BTS Action commerciale et d'une licence Chargée d'affaires en immobilier. Elle s'oriente d'ailleurs d'emblée vers la transaction, métier qu'elle exerce pendant sept ans sur les bassins aixois et albanais avant de venir sur Annecy voilà quatre ans. Elle a rejoint l'agence 2A Immobilier d'Annecy le 12 février dernier et travaille désormais à l'agence du centre-ville, 3, rue du Lac.





HORAIRE ÉLARGI RECRUTEMENT ET PLATEFORME COLLABORATIVE : ÇA BOUGE À LA GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE !

Que de nouveautés depuis 1^{er} février 2018 dans l'agence de Caroline Pillet. Depuis cette date, ses collaborateurs disposent d'un outil ultra-performant et très innovant pour gérer les travaux : la plateforme collaborative INCH. En un clic, toute demande de devis et/ou de travaux est en effet transmise par mail et SMS aux artisans partenaires. Et les clients concernés (bailleurs, copropriétaires, locataires) reçoivent copie de cette requête. « C'est un vrai plus pour nos services, nos clients et nos fournisseurs, en termes de réactivité, transparence et efficacité » se félicite Caroline Pillet, directrice de la Générale Immobilière. Second grand changement, l'agence est ouverte non-stop de 10h à 18h30 du lundi au jeudi et de 10h à 18h le vendredi. Une ouverture entre midi et deux qui, elle l'espère, facilitera les démarches de ses clients, en vue de leur apporter toujours plus de services. Enfin, deux nouveaux professionnels ont rejoint son service de syndic : Romain Monica (ci-dessus à gauche), comme gestionnaire de copropriété le 12 février, et Sioir Yahiaoui (à droite), le 19 février, comme assistante de gestionnaire. Chambérien âgé de 29 ans, le premier, juriste de formation (master 2 Droit des entreprises) a travaillé trois ans dans l'immobilier et notamment en gestion de copropriété. Également âgée de 29 ans, sa collègue Sioir, titulaire d'un BTS commercial, a travaillé deux ans en cabinet d'architectes puis un an comme assistante de gestion de copropriété dans une agence immobilière à Val d'Isère avant de rejoindre, au même poste, la Générale Immobilière.

Opportunités d'emploi

Dans le cadre de leur développement, les agences ClubImmoAlpes recrutent en permanence de nouveaux(elles) collaborateurs(trices).

En ce moment, elles recherchent notamment :

- un(e) assistant(e) de copropriété (Ambilly),
- un(e) chargé(e) de travaux (Annecy),
- un(e) négociateur(trice) transaction (Annemasse, Grenoble, Voiron, Rumilly),
- un(e) assistant(e) syndic (Grenoble),
- un(e) négociateur(trice) (bassin annécien),
- un(e) conseiller(ère) immobilier location (Ambilly),
- un(e) comptable à mi-temps (Grenoble).

Merci d'adresser votre candidature par mail à : emploi@clubimmoalpes.com

DEUX NOUVEAUX GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉ À LA RÉGIE BOCHARD

La Régie Bochard a choisi de muscler son équipe de gestion de copropriété. « Pour toujours plus de qualité de service » résume Jean-Jacques Bochard, son cogérant. Deux nouveaux gestionnaires ont en effet été recrutés, Samir Hassani et Alizée Bost, deux Lyonnais de 30 ans installés dans le Nord-Isère. Résidant désormais à Villefontaine, le premier a rejoint la Régie Bochard le 23 janvier après sept années de gestion de copropriété à Lyon. Titulaire d'un BTS Profession immobilière, Samir Hassani a exercé ce métier dans une agence Century 21 d'abord puis chez Equature Part Dieu. Venue s'installer à Vaulx-Milieu, Alizée Bost est arrivée quelques semaines plus tard, le 1^{er} mars précisément. Elle s'était elle aussi orientée d'emblée vers la gestion de copropriété à l'issue de son master de Droit Immobilier (Lyon III). Chez Nexity d'abord, avant de rejoindre le cabinet Goudard puis Immo de France.



LA GESTION LOCATIVE DE BOUVET CARTIER IMMOBILIER SE RENFORCE

Entrée chez Bouvet Cartier Immobilier en octobre 2016 à l'issue de ses études en immobilier (BTS puis licence professionnelle en alternance), Blandine Ducret, 22 ans, a rejoint le service de gestion locative le 1^{er} janvier dernier, dont elle devient la cinquième collaboratrice. Elle assure désormais la gestion d'un portefeuille locatif de 266 lots. Une promotion pour cette jeune femme originaire du Pays de Gex d'abord recrutée comme chargée de location.





© Meaphan Major/Agence Witty

L'AGENCE DELPHINE TEILLAUD FAIT PEAU NEUVE...

L'agence créée à Grenoble par Delphine Teillaud voilà 24 ans sort d'un lourd chantier de rénovation. De transformation même. Rien à voir avec les travaux de rafraîchissement déjà engagés par le passé. L'agence a été entièrement réaménagée pour offrir depuis quelques semaines un intérieur très lumineux au décor épuré, redessiné par la boutique annécienne Allure Soft Design. Grandes vitres, murs blancs, longue banque d'accueil en bois, quelques photos de montagne en vitrophanie... l'accueil, désormais bordé de deux salles de réunion tout en transparence, offre un espace d'attente moderne et très zen. Les bureaux des collaborateurs ont été également remodelés, une troisième salle de réunion créée et la mezzanine totalement réaménagée pour accueillir notamment une large salle de détente avec kitchenette pour l'équipe. Et ce lourd chantier s'est doublé d'une refonte totale de l'identité graphique de l'agence. Un souffle de jeunesse engagé avec l'agence de communication Ailleurs pour insuffler une nouvelle énergie ! Les couleurs d'origine du logo ont évolué : le vert anis s'est transformé en vert émeraude, le rose en violet foncé, deux tons désormais accompagnés de beige. Et sa forme, plus graphique, le rend plus élégant. « Il faut savoir évoluer », sourit Delphine Teillaud. Oubliées la communication décalée de ses débuts, puis la mise en avant de l'humain, désormais l'agence grenobloise affiche son engagement pour l'excellence.



...ET INTERNALISE SES ÉTATS DES LIEUX

Pour garantir un meilleur suivi des biens en location, Delphine Teillaud a choisi de réaliser en interne les états des lieux d'entrée et de sortie de location. Un virage engagé avec Gaëtan Gagnepain (ci-contre) recruté le 5 février dernier. Précédemment employé par Acte 21, ce jeune homme de 23 ans avait déjà travaillé pour l'agence qui confiait jusqu'ici ces travaux à cette société spécialisée en diagnostics et états des lieux. « J'ai réalisé une bonne dizaine d'états des lieux pour l'agence l'été dernier et cela s'était très bien passé » indique ce Grenoblois d'adoption, titulaire d'un BTS Conception industrielle et d'une licence pro de management. Acte 21 lui avait aussi proposé un CDI.



© Meaphan Major/Agence Witty

BARNOUD IMMOBILIER A RENFORCÉ SES ÉQUIPES

Ce ne sont pas moins de sept personnes qui ont rejoint l'enseigne et ses trois agences immobilières ces derniers mois ! Soit, ci-contre de gauche à droite : Valentin Alioua (agent commercial location à Thonon, Douvaine et Évian), Yasmina Mahmoudi (assistante d'accueil et assistante copropriété à Douvaine), Marion Lettieri (assistante copropriété à Thonon), Sylvette Giralton (assistante d'accueil et assistante copropriété à Évian), Édeline Bosredon (négoceuse transactions à Évian), Marc Farrenq (négoceur transactions à Douvaine) et Pascal Maure (agent commercial en transactions à Thonon).



© Meaphan Major/Agence Witty



© Meaphan Major/Agence Witty

UNE AGENCE JACOB BOYER TORROLLION AU CŒUR DE CHAMBÉRY

Déjà présente à La Motte-Servolex, l'enseigne Jacob Boyer Torrollion immobilier dispose désormais d'un emplacement de choix sur la place de l'Hôtel de Ville de Chambéry. C'est en effet au n° 9, face à la mairie, dans un bel immeuble du XVI^e siècle, que le groupe a réuni ce printemps les équipes de la régie Pierre Louis Besson et de l'agence Bourdelin, respectivement reprises en mars 2014 et août 2017. Cette nouvelle agence JBT compte une dizaine de professionnels en gestion locative, syndic et vente. Installée sur quelque 200 m² jusqu'ici occupés par la boutique d'une architecte d'intérieur, elle bénéficie d'une excellente visibilité. « Et plus encore les mardis et samedis matin, jours de marché » précise Katia Vermast, responsable communication de JBT Immobilier. En avril, son ouverture a été annoncée sur le réseau d'affichage JCDecaux du cœur de ville à la périphérie, sur le réseau Next-one dans 30 établissements premium (cafés, brasseries, restaurants, salles de Fitness...) de Chambéry et agglomération et sur Youtube (bannière et publicité vidéo). Quatre boulangers et deux restaurateurs ont été également sollicités pour faire circuler l'information, les premiers sur leurs sacs à pain et les seconds sur leurs sets de table. Une communication au plus près des Chambériens !

DES PARRAINS JBT RÉCOMPENSÉS

L'invitation lancée par JBT Immobilier en février à ses clients bailleurs était claire. Et séduisante ! Pour toute mise en gestion d'un bien immobilier supplémentaire ou tout nouveau mandat de gestion signé dans l'une de ses 13 agences sur leur recommandation, ils bénéficient d'un an de gratuité des honoraires de gestion (hors assurance et prestations commerciales) sur le loyer le plus élevé qu'ils perçoivent. Une offre valable jusqu'à fin avril pour récompenser ses plus fidèles clients.

ISÈRE



À Grenoble, près de la place de Verdun, vaste appartement familial

Rare, à proximité immédiate de la place de Verdun, dans un très bel immeuble haussmannien, vaste appartement familial de 252,06 m² bénéficiant de huit pièces dont cinq chambres avec leur salle de bains et mezzanines pour trois d'entre-elles. L'alliance de l'ancien (parquets, cheminées...) et du moderne lui confère une ambiance confortable et chaleureuse. Vue dégagée sur les massifs ! Sauna, deux caves, deux galetas. Copropriété de 19 lots. Charges annuelles 2 526,13 €. Très belle proposition ! DPE : C. 795 000 €. Agence Delphine Teillaud, 04 76 87 18 91.



Au cœur de Bourgoin-Jallieu, dans un immeuble bourgeois

Cet appartement de type F5 traversant orienté Est/Ouest de 107,28 m² av. terrasse de 20 m² + cave est situé dans un immeuble bourgeois de 11 lots au pied des commerces. Il est composé d'un hall d'entrée spacieux, d'une grande cuisine équipée av. accès à la terrasse. offrant une très belle vue, d'un cellier, d'un séjour-salon, d'un bureau, de 3 chambres, salle de bains, WC. Cave. Chauffage gaz de ville. Faibles charges : 766 €/an. Poss. de louer des places de parking. À voir absolument. DPE : D. 209 000 €. Régie Bochart, 06 43 64 51 72.

Grenoble Bel appartement avec terrasse



Très bel appartement de 129 m² avec vaste séjour sur une terrasse de 40 m², 3 ch (poss 4), 2 salles d'eau, cuisine, nombreux rangements, 2 caves et poss d'acheter un garage fermé et une place de parking dans la copropriété (20 000€ et 10 000 €). Ch/an : 3 000 €. DPE : C. 300 000 €. Agence Delphine Teillaud, 04 76 87 18 91.

Grenoble Duplex avec terrasse/jardin



Exclusivité. Ambiance maison de ville pour cet appart de 90 m² en duplex sur terrasse/jardin. Bel espace de vie avec cuisine ouverte équipée, 3 ch, cave. A proximité immédiate de la gare, des transports en commun, garage à vélo, vous serez séduit par le charme de cet appart et la qualité de vie du secteur ! Ch/an : 800 €. 9 lots principaux. DPE : B. 265 000 €. Agence Delphine Teillaud, 04 76 87 18 91.

Bourgoin-Jallieu Près des rues piétonnes



Duplex de 104 m² (3 chambres) avec balcon + garage dans résidence sécurisée de 29 lots. Cuisine équipée, buanderie/cellier 15 m², Séjour sur balcon, 3 chambres. Faibles charges : 1.260 €/an. DPE : E. 179.000 €. Régie Bochart, 06 43 64 51 72.

Bourgoin-Jallieu Au pied des commerces



A 5 mn à pied de la gare coquet F3 de 67 m² rénové. Grande pièce de vie offrant une cuisine éq. et séjour-salon, 2 chbres av. placard mural, sde, WC av. lave-mains. Nombreux rangements. Faibles charges : 280 €/an. Copro. de 14 lots. DPE : D. 119 000 €. Régie Bochart, 06 43 64 51 72.

ISÈRE



Sur les coteaux de Moirans, à 15 minutes de Voiron

Exclusivité. Venez découvrir cette maison récente et fonctionnelle de 123 m² construite en 2014 (norme RT 2012) sur un terrain clos et arboré de 1 190 m² comprenant 450 m² pour le chemin d'accès à la maison. Le rez-de-chaussée est composé d'un vaste séjour lumineux, ouvert sur une cuisine équipée en parfait état, avec accès direct à l'une des terrasses, d'une suite parentale avec douche italienne et un 1 WC avec lave-mains. À l'étage, 2 belles chambres avec grands placards, une salle d'eau avec douche italienne et un WC avec lave-mains. Au sous-sol : bureau pouvant accueillir éventuellement une 4^e chambre, cellier et grand garage avec porte motorisée. Agréable piscine sécurisée et exposée plein sud, face à un champ de noyer. Belles prestations : volets roulants électriques, portail motorisé, visio-phone, adoucisseur d'eau... 375 000 €. Jacob Boyer Torrollion, 04 76 05 51 83 et 06 87 01 77 76.

SAVOIE



À Jacob-Bellecombette, vaste appartement à la vue dégagée

Exclusivité. Dans la résidence, "Les Terrasses de Jacob", entrée indépendante pour ce vaste appartement de type 4 de 95 m² avec pièce de vie avec cuisine ouverte et équipée. Terrasse à la vue dégagée, trois chambres, une salle de douche, buanderie, rangements, cave, Copropriété de 49 lots principaux, charges annuelles de 2 617 €. 269 000 €. Générale Immobilière, 04 79 96 06 66.

St-Etienne de Crossey Belle familiale



À deux pas des commodités et écoles, très grande maison récente, idéale pour une famille, sur 1000 m² de terrain plat. Cinq chambres, bureau, salle de jeux, grand séjour avec cheminée, cuisine équipée, terrain plat avec piscine chauffée. Garage, buanderie, cellier, atelier, chauffe-eau solaire. Charges annuelles : 50 €. 460 000 €. **Jacob Boyer Torrollion, 04 76 67 52 74.**

Grenoble Île verte, dans belle copropriété



Île verte, "Immeuble en S", spacieux trois p. + c. d'env. 84 m² avec belle pièce de vie, 2 chbres, 2 balc., exposé Est/Ouest, vue sur les massifs. Cellier, buand. et cave. Copro. de bon standing fermée avec gardien et parkg priv., proche comm. et écoles. DPE : D. Nbre de lots : 71. Ch./an : 2700 € (avec chauff + EF). 220 000 €. **Jacob Boyer Torrollion, 06 74 79 21 97.**

Chambéry Dans belle résidence récente



Exclusivité. Aux "Jardins de Caramagne", dans résidence récente, bel appartement de type 3 traversant de 67 m², vaste séjour ouvrant sur terrasse de 12m² avec vue dégagée, cuisine aménagée, deux chambres dont une avec dressing. Garage et parking privatif. Copropriété de 24 lots principaux, charges annuelles 1219 €. 169 000 € **Générale Immobilière, 04 79 96 06 66.**

Chambéry Studio proche des commodités



Exclusivité. Résidence "L'Opaline", proche de toutes commodités, appart. lumineux de type 1 de 35 m², pièce de vie spacieuse, exposée sud, cuisine équipée, coin nuit séparé, rangements, sde avec WC et place de pkg privat., ch/an 592 €. 89 000 €. **Générale Immobilière, 04 79 96 06 66.**

SAVOIE



À Aix-les-Bains, le charme d'un bel immeuble ancien

Dans un très bel immeuble ancien et son parc préservé, ce spacieux deux pièces au charme certain offre une cuisine équipée ouverte sur le séjour, une chambre, une salle d'eau et un WC. Cave, vue dégagée, grand parking visiteur. DPE en cours. Nb de lots : 60. Ch/an : 1 500 €. DPE : NC. 215 000 €. 2A Immobilier Aix-les-Bains, 04 79 35 73 30.

HAUTE-SAVOIE



En plein centre-ville d'Annecy, appartement refait à neuf

Proche des "Harras" et du Palais de Justice, cet appartement de 4 pièces a été entièrement refait à neuf par un architecte. Il offre des prestations de qualité. Il comprend : une cuisine équipée, trois chambres et deux salles de bains. Parking couvert ou garage possible. Ch/an : 1 500 € Lots : 33. DPE : D. 605 000 €. 2A Immobilier Annecy, 04 50 27 97 92.

Aix-les-Bains Proche du grand port



En exclusivité, T4 très bien entretenu avec balcon au sud sans vis à vis, cuisine équipée, séjour, 3 chambres, bains, WC et bureau avec grands placards. Cave, garage et parking de copropriété. DPE en cours. Nb de lots : 36. Ch/an : 1 848 €. DPE : D. 230 000 €. 2A Immobilier Aix-les-Bains, 04 79 35 73 30.

Aix-les-Bains Près de l'école St-Simond



Maison ancienne à rénover comprenant sept pièces réparties sur trois niveaux, chauffage central au fuel, terrain clos de 520 m², possibilité de faire plusieurs appartements (accès intérieur et extérieur). DPE vierge. Idéale pour bricoleur. 210 000 €. 2A Immobilier Aix-les-Bains, 04 79 35 73 30.

Annecy-le-Vieux Dans une résidence récente



En dernier étage avec ascenseur dans une résidence de 2006, appartement de 4 pièces moderne et entièrement équipé avec cuisine ouverte sur le salon et 3 chambres. 2 vastes terrasses. Parking sécurisé. Ch/an : 1300 €. Lots : 36. DPE : C. 288 000 €. 2A Immobilier Annecy : 04 50 27 97 92.

Annecy À quelques pas de la plage d'Albigny



En étage élevé avec ascenseur, appartement de 3 pièces traversant avec double séjour, cuisine sur loggia offrant une belle vue montagnes et deux chambres. Balcon/terrasse ouest avec vue dégagée. Ch/an : 2131 €. Lots : 50. DPE : F. 294 000 €. 2A Immobilier Annecy : 04 50 45 12 66.

HAUTE-SAVOIE



À Vétraz-Monthoux, appartement de charme en triplex

Exclusivité. Au calme, dans petite résidence, beaucoup de charme pour cet appartement de type 3 en triplex offrant au rez-de-chaussée une cuisine équipée, séjour avec poêle à bois, un cellier avec WC. Au premier étage : un salon, une chambre, une salle de douche, un WC. Au deuxième étage : une chambre, une mezzanine-bureau. Parking privé, deux caves. Charges annuelles : 998,92€. Nombre de lots : 48. DPE : en cours. 199 280 €. Bouvet Cartier Immobilier, 04 50 74 54 54.

Annemasse Studio refait à neuf



Exclusivité. Dans résidence entretenue, joli studio refait à neuf comprenant grande pièce de vie avec cuisine équipée neuve, salle de bains, wc séparés, rangement et belle vue dégagée sur le Jura (vue sur le jet d'eau de Genève). Fenêtres double vitrage. Cave en sous sol sécurisé et garage. Nombre de lots de copro. : 324. Charges/an : 1359,39 €. DPE : E. 97 000 €. **Bouvet Cartier Immobilier, 04 50 74 54 54.**

Ville-la-Grand Agréable maison



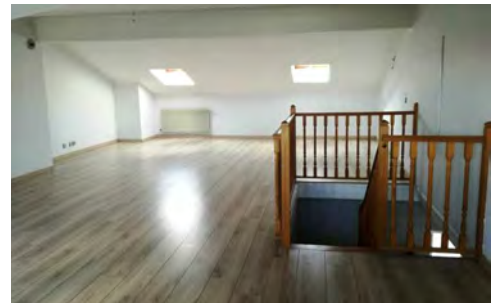
Dans lotiss. au calme proche commod., douanes et écoles, maison mit. d'environ 80 m² avec au RDC grand salon séjour, cuisine, WC. À l'étage, 3 grdes chbres, rangement et une grde sdb avec baignoire et toilettes. Parcelle jardin exploitable, garage plus grenier. Rafraîchissement à prévoir. 349 000 €. DPE : E. **Bouvet Cartier Immobilier, 04 50 74 54 54.**

St-Paul-en-Chablais Beau chalet



Dans un cadre de verdure agréable, ce chalet sur 3 niveaux, situé sur parcelle de terrain d'une superficie totale de 1 255 m², comprend au 1^{er} niveau entrée, salon avec cheminée, séjour ou chambre, salle d'eau douche avec WC. À l'étage 2 chambres avec nombreux rangement. Au rez-de-chaussée inférieur, vous trouverez une cuisine, une salle à manger. Cellier coin buanderie. 270 000 €. **Agence Barnoud, 04 50 75 12 58.**

Thonon-les-Bains Grand duplex lumineux



Au cœur de la ville et au calme, ce grand appartement de type F4 en duplex est lumineux et modulable. Cave et possibilité de grand garage. DPE : E. 295 000 €. **Agence Barnoud, 04 50 71 11 61.**



À Chens-sur-Léman, près de la plage de Tougues

A quelques kilomètres de la frontière suisse, sur la commune de Chens-sur-Léman, cette maison traditionnelle et individuelle de 180 m² est édifée sur une parcelle de 1150 m². Sans aucun vis-à-vis, elle est située à deux pas des transports TPG, du centre de Chens et de ses commerces. Profitez du lac à proximité (plage de Tougues). DPE : D. 595 000 €. **Agence Barnoud, 04 50 35 91 90.**



Près de Vallières, maison à la décoration raffinée

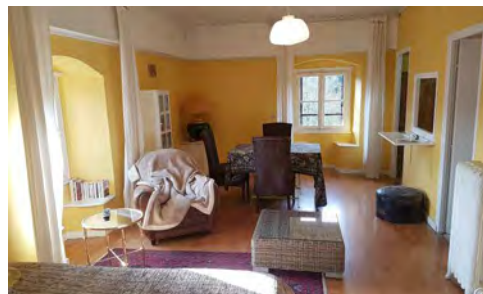
Adorable villa implantée sur 900 m² de terrain avec piscine, 110 m² habitables, cuisine équipée ouverte sur séjour/salon avec cheminée, 4 chambres et 2 salle d'eau, sous-sol complet et garage double avec porte sectionnelle. Maison en parfait état et à la décoration raffinée. Grand calme et ensoleillement maximum. DPE : E. 425 000 €. Sagi, tél. : 04 50 64 56 21.

Hauteville/Fier Appartement de caractère



Appartement de caractère de 105 m² habitables. Cuisine équipée, spacieux séjour, 3 chambres avec de très beaux volumes. Cave, parking, et jardin privatif de 165 m² en annexe. Pas de charges de copropriété. DPE : D. 235 000 €. Sagi, 04 50 64 56 21.

Rumilly Studio en plein centre



Studio idéalement placé au centre de Rumilly dans une ancienne bâtisse de caractère. 36 m² habitables, belle pièce de vie lumineuse, coin cuisine, dressing, Grenier en annexe. DPE : D. Ch/an : 1 125 €. 89 000 €. Sagi, 04 50 64 56 21.

LES PROGRAMMES NEUFS DE CLUBIMMOALPES

LARRINGES

Les Gavotines

Une résidence d'exception à quelques minutes d'Évian • Renseignements : 04 50 75 12 58

VALLIÈRES

Le Village des Muses

Villas T4 en duplex avec garage • Réalisation SOGIMM

Renseignements : SAGI-2A Immobilier, 04 50 64 56 21

www.2a-immo.fr

ANNECY

Villa Farnese

Une réalisation SIM Promotion. Renseignements : 2A Immobilier, 04 50 45 12 84, www.2a-immo.fr

MAXILLY-SUR-LÉMAN

LUMIÈRE

6 APPARTEMENTS DU TYPE 3 AU TYPE 5

Maxilly sur Léman vue panoramique sur le lac

Renseignements : 04 50 75 12 58

GRENOBLE CENTRE

Green Loft

Renseignements : Novalim 04 76 86 11 41

PROCHAINEMENT À CHAMBÉRY

27 LOGEMENTS DU STUDIO AU T4

Urban lodge

Projeteur ALBARON DÉVELOPPEMENT

Coopérateur GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE

www.urbanlodge-chambery.fr

04 79 96 05 41

MEGÈVE

Pradelys

Habiter et investir à 5 mn de MEGÈVE

RENSEIGNEMENTS

Novalim 04 76 86 11 11 • 2A Immobilier 04 50 27 97 07

LE CLOS DES MATINES

DES APPARTEMENTS CONFORTABLES DANS UNE RÉSIDENCE DE STANDING ET DE QUALITÉ IDÉALEMENT SITUÉE.

UNE CONSTRUCTION DURABLE ÉCONOME EN ÉNERGIE, EN CHARGES ET EN MAINTENANCE.

MACHILLY

Renseignements : Bouvet Cartier Immobilier, tél. : 04 50 74 54 54.

ClubImmoAlpes

Un club très professionnel à votre service,
des partenaires à votre écoute pour vous conseiller
dans la gestion de votre patrimoine



De gauche à droite et de haut en bas

- Régie Bochard : Frédéric Bochard (1), Jean-Jacques Bochard (2)
- Jacob Boyer Torrollion : Christophe Jacob (3), Jean-Marc Torrollion (4), Laurent Fabiano (5)
- Agence Delphine Teillaud : Delphine Teillaud (6)
- Générale Immobilière : Caroline Pillet (7)
- 2A Immobilier : Gérard Col (8)
- Sagi/Immobilière du Lac : Christophe Guittou (9)
- Bouvet Cartier Immobilier : Sébastien Cartier (10), Lydie Bouvet (11), Nathalie Bouvet (12)
- Barnoud & Associés Immobilier : Sophie Duclos-Barnoud (13), Jean Pillet (14), Carole Jacquet (15), Tina Huet (16)

ClubImmoAlpes rassemble neuf cabinets immobiliers indépendants du Sillon Alpin, membres de la Fnaim :

- implantés sur 27 sites,
- disposant d'une garantie financière cumulée de 80 M€ auprès de Galian Assurances,
- employant 300 collaborateurs,
- réalisant plus de 1 000 transactions par an,
- gérant 1 610 copropriétés comportant au total 43 600 lots, et 14 000 lots en gestion locative.

