

Automne 2017

L'immobilier

*en Grésivaudan, Val Gelon
et Combe de Savoie*

Découvrez dans ce magazine
nos nouvelles annonces immobilières

VOTRE AGENCE CENTURY 21



EDITO



Après un an et demi d'existence et l'accompagnement de plusieurs dizaines de projets, c'est avec le plus grand plaisir que nous lançons ce magazine trimestriel.

Notre volonté ? : Toujours être au plus près de vous et afin de vous informer au mieux des évolutions de la législation et du marché de l'immobilier local, que ce soit en transaction, location ou gestion.

Alors nous vous souhaitons une bonne lecture, une bonne rentrée pleine de projets et à bientôt dans votre agence»

Sébastien Adamo-Pedri
Directeur

C bon à savoir...

PROPRIETAIRES BAILLEURS : COMMENT SECURISER LE PAIEMENT DE VOS LOYERS ?

Les bailleurs privés redoutent plus que tout de devoir affronter un locataire mauvais payeur, même si les statistiques montrent que l'impayé de loyer reste marginal. « Ils représentent largement moins de 3% des logements loués » affirme Jacky Chapelot, président adjoint de la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM). Mais ils existent.

Alors comment s'en prémunir ? Quels sont les moyens d'éviter les impayés de loyer ?

SELECTIONNER CORRECTEMENT LE LOCATAIRE

Le premier réflexe pour sécuriser vos loyers consiste à étudier avec soin le dossier votre futur locataire. L'importance et la régularité de ses ressources sont les principaux critères de sélection du candidat locataire. Idéalement, le loyer ne doit pas représenter plus du tiers de ses revenus nets.

Avant de vous engager, faites-vous remettre un certain nombre de justificatifs. Les documents que vous pouvez réclamer ont été exhaustivement listés dans le décret du 5 novembre 2015. Si vous ne respectez pas cette liste, vous risquez une amende de 3 000 €.

Cependant, le seul critère des revenus ne permet pas de garantir le règlement des loyers ; mieux vaut donc souscrire des garanties complémentaires.

LA CAUTION SOLIDAIRE

Vous pouvez demander au locataire la caution d'un tiers. C'est-à-dire qu'un proche (parent, ami...) va s'engager à payer les loyers et les charges du locataire si celui-ci est défaillant. Gratuite, cette procédure n'est efficace que si la personne caution est elle-même solvable. Vous pouvez le vérifier en lui réclamant les mêmes justificatifs qu'au candidat locataire. À la caution « simple », préférez la caution « solidaire ». Cela vous permettra de réclamer directement le paiement de la dette à la caution sans avoir préalablement à vous retourner contre le locataire. Attention, la rédaction de l'acte de cautionnement est très formalisée. À défaut, il est entaché de nullité.

LA GLI (Assurance Loyers Impayés)

Si les loyers représentent une part importante de vos revenus, vous avez intérêt à souscrire une assurance loyers impayés. Ce type de garantie fonctionne à condition de respecter strictement les critères assez



draconiens de sélection du locataire imposés par l'assureur. Il en va de la prise en charge du risque en cas d'impayés. En effet, les assureurs n'acceptant, pour la plupart, que les salariés en contrat à durée indéterminée dont les revenus représentent au moins trois fois le montant du loyer garanti, charges et taxes comprises. Si la gestion du bien est déléguée à une agence immobilière et l'assurance souscrite dans le cadre de son contrat groupe, le professionnel se charge de toutes les formalités.

LA GARANTIE VISALE

La garantie Visale, lancée en 2016, fonctionne comme une assurance loyers impayés classique. À quelques différences près. Gratuite, Visale présente l'avantage de valider en amont le profil du locataire. Elle ne peut pas refuser un dossier qu'elle aura assuré. Par ailleurs, elle n'applique pas de délai de carence (parfois de deux à trois mois avec les assurances), ni de période probatoire avant que le contrat ne s'applique. La validation du dossier est très rapide. Une fois le numéro de certificat entré sur le site Visale.fr, la garantie est immédiate. Cette garantie a toutefois quelques limites. Tout d'abord, elle ne couvre pas les dégradations locatives. Ensuite, elle est limitée à trois ans ».

Hélène Godart
Conseillère Location

C à louer...

LES SERVICES LOCATION/GESTION

SIMPLICITE – EFFICACITE – SERENITE

Vous venez de réaliser un investissement locatif, ou vous souhaitez obtenir des renseignements, découvrez dès à présent notre offre location/gestion.

- Notre engagement de services par écrit.
- Un conseiller attitré et proche de vous pour gérer votre patrimoine.
- Une gestion complète sans facturation supplémentaire.
- Une assurance « loyer impayés » avec détériorations immobilières.



TYPE 1BIS - 470€



PONTCHARRA

DPE : relevé de consommation non exploitable

Appartement T1 Bis au 3^{ème} étage d'une petite copropriété comprenant un séjour avec cuisine aménagée, une grande chambre, une salle d'eau et un WC séparé. Chauffage collectif fuel compris dans les charges. Loyer 470€ dont provision pour charges : 40 €/mois, soumise à régularisation annuelle - Réf. 461

TYPE 2 MEUBLÉ - 600€



TENCIN

DPE : D

à 20 min de Pontcharra et 30 min de Grenoble, appartement en location meublée de Type 2 comprenant un séjour-cuisine, une chambre avec dressing aménagé, une salle de bains et un WC séparé. Un balcon de près de 8 m² vient compléter cet appartement situé au premier étage d'une résidence récente. La provision pour charge mensuelle comprend les charges de copropriété, la taxe d'ordures ménagères et l'eau froide collective. 600 €/mois dont provision pour charges : 40 €/mois, soumise à régularisation annuelle - Réf. 475

C à vendre...

STUDIO - 26 000€ (hono. charge vendeur)



ALLEVARD

DPE : Non soumis au DPE

Idéal investisseur. 2 chambres d'hôtel en plein cœur du village d'Allevard. Pour les amoureux de la montagne et de l'air frais. Situé sur le parc des thermes très fréquenté en période de cure, apportant l'accès à toutes activités de montagnes et autres sports en extérieur.

T1 - 50 000€ (hono. charge vendeur)



COLLET D'ALLEVARD

DPE : E

T1 meublé de 30 m² avec terrasse, très lumineux et parfaitement entretenu, au pied des pistes et au cœur de la station du Collet d'Allevard, Exposition sud, Vue imprenable sur la Chartreuse.

T1 - 56 000€ (hono. charge vendeur)



COLLET D'ALLEVARD

DPE : E

Au cœur de la station du Collet d'Allevard : venez découvrir ce T1 bis meublé et en bon état d'environ 30m² offrant une vue imprenable sur les massifs montagneux. Possibilité de 6 couchages. Situé au pied des pistes, profitez d'une terrasse avec exposition sud. Ce bien est vendu avec 2 locaux à ski et volets électrique.

TERRAIN - 85 600€



LA ROCHETTE

DPE : Non soumis au DPE

Magnifique parcelle de 800m² dans un environnement privilégié avec vue dégagée. Réseaux à proximité

TERRAIN - 86 000€ (hono. charge vendeur)



MONTMELIAN

DPE : Non soumis au DPE

Sur les hauteurs de Montmélian : terrain constructible (zone UD du PLU) de 1048m² exposé ESO offrant une vue imprenable sur la chaîne des Belledonnes et le Mont blanc. Il se situe dans un quartier pavillonnaire calme et proche de toutes les commodités. Le terrain est viabilisé, borné, une étude du sol a été réalisée ainsi que le devis du terrassement.

MAISON T3 - 88 000€ (hono. charge vendeur)



LA TABLE

DPE : RELEVES DE CONSOMMATION NON EXPLOITABLES

Située sur les hauteurs de la Table : Maison de charme à rénover en intégralité d'environ 108m² pour les amoureux de la pierre et du bois. A l'extérieur, on retrouve un terrain d'environ 500m² ainsi que plusieurs caves et une grange

LOCAL COMMERCIAL - 99 000€ (hono. charge vendeur)



LA ROCHETTE

DPE : Non soumis au DPE

Emplacement idéal pour ce local commercial d'environ 65m² (emplacement 1bis) situé au centre de la Rochette. La surface commerciale est divisée en 4 pièces. Tout le local a été isolé par l'intérieur. Un entrepôt de 5.75m² pouvant servir de lieu de stockage et une cour viennent compléter ce bien. Ce local est actuellement en vente avec un locataire en place. Possibilité d'acheter le local voisin d'une surface de 84.50m² avec cour et entrepôt, vendu libre de toute location ou occupation. Fort rendement locatif.

T3 Duplex - 125 000€ (hono. charge vendeur)



PONTCHARRA

DPE : E

A découvrir : Idéalement placé au centre de Pontcharra, coquet appartement duplex de type 3 .Aucun travaux à prévoir.Le bien est vendu avec une cave de 6m² en sous sol, parking à proximité

C à vendre...

LOCAL COMMERCIAL - 129 000€ (hono. charge vendeur)



LA ROCHETTE

DPE : Non soumis au DPE

Emplacement idéal pour ce local commercial d'environ 85m² (emplacement 1bis) situé au centre de la Rochette. Il dispose d'une grande surface commerciale, d'un bureau avec mezzanine pouvant être utilisé également en lieu de stockage, 1 salle d'eau et 1 WC. Un débarras de 9,75m² et une cour viennent compléter ce bien. Local commercial pouvant être transformé en restaurant ou autres. Possibilité d'acheter le local voisin d'environ 65m² avec cour et entrepôt également, vendu actuellement loué

MAISON DE VILLAGE - 129 000€ (hono. charge vendeur)



ALLEVARD

DPE : E

Agréable maison de village rénovée en 2014 offrant une double exposition E/O. Grande pièce de vie de 36m² env avec cuisine équipée. 2 chambres à l'étage dont une parentale de 19m² env avec salle d'eau privative. Une pièce supplémentaire en troisième niveau. Grande cave en sous-sol, A voir absolument !

APPARTEMENT T4 - 132 000€ (hono. charge vendeur)



CRETS EN BELLEDONNE

DPE : F

Proche des commodités et des écoles : Appartement avec belle exposition de 87.19m² situé au 2^{ème} et dernier étage d'une petite copropriété calme.

Fort rendement locatif.

Appartement T4 - 149 000€ (hono. charge vendeur)



COLLET D'ALLEVARD

DPE : E

Au coeur de la station du Collet d'Allevard, votre appartement T4 de 87m² - situé aux pieds des pistes. Volumes rares pour un appartement en station.

C à vendre...

MAISON DE VILLAGE - 145 000€ (hono. charge vendeur)



ARVILLARD

DPE : E

Idéalement située : Maison village d'environ 90 m² proche de toutes commodités et au calme. A l'extérieur, on retrouve une véranda et un jardin d'environ 60m² offrant une belle vue sur le collet et la fin de la chaîne de Belledonne.

BATISSE A RENOVER - 160 000€ (hono. charge vendeur)



DETRIER

DPE : RELEVES NON DISPONIBLES

Pour investisseurs : Au sein d'une bâtisse ancienne partagée (copropriété inactive) Ensemble d'une surface totale de 187m² comprenant 5 pièces, grenier et grange à restructurer et réhabiliter potentiellement en plusieurs habitations, Rénovation totale à prévoir. Terrain de 360 m² environ attenant à la maison

REZ DE JARDIN - 164 000€ (hono. charge vendeur)



PONTCHARRA

DPE : E

Proche des commodités : Appartement T3 traversant d'environ 66m² dans copropriété calme. A l'extérieur, on retrouve un jardin de 80m² environ avec un garage attenant, un abris de jardin et un parking réservé à la résidence.

MAISON DE VILLAGE - 149 000€ (hono. charge vendeur)



LA CROIX DE LA ROCHETTE

DPE : F

Idéalement situé au sein du centre historique de la Croix de la Rochette : Maison de village sans aucune mitoyenneté d'une surface habitable de plus de 170 m² sur 350 m² de jardin exposé Sud / Est

C à vendre...

MAISON - 170 000€ (hono. charge vendeur)



PONTCHARRA

DPE : Relevés de consommation non disponibles

Idéalement situé au centre de Pontcharra : Maison ancienne à rénover d'environ 105m² habitables de type 4 offrant de beaux volumes sur un terrain de 343m² avec dépendance

T4 DUPLEX - 178 000€ (hono. charge vendeur)



LE TOUVET

DPE : D

Idéalement placé au centre de la commune du Touvet : Appartement Duplex de type 4 de 85.87m² offrant de belles prestations au sein d'une petite copropriété (8 lots) au réel cachet.

MAISON - 170 000€ (hono. charge vendeur)



LA BUISSIERE

DPE : D

Du potentiel pour cette maison de village d'env 93m² à rénover ! Cuisine et le séjour de plain pied, à l'étage 4 chambres+ bureau/dressing, salle de bain avec douche/ baignoire. Garage, cave enterrée, grange d'environ 50m² avec voute en pierre apparentes. A découvrir sans tarder !

APPARTEMENT T4 DUPLEX - 195 000€ (hono. charge vendeur)



CHAPAREILLAN

DPE : C

Vue imprenable sur Belledonne ! Superbe appartement T4 duplex d'environ 90m² au premier étage d'une petite résidence neuve. Situé au calme et sans vis à vis. Des volumes généreux ! Pièce de vie avec cuisine équipée, donnant sur terrasse avec vue montagne, deux chambres, salle de bains et wc séparés, à l'étage une grande chambre. Parking privatif, garage en rez-de-chaussée pouvant accueillir deux véhicules + coin rangement. Chauffage par clim réversible. Bien rare à la vente sur le secteur, à visiter sans tarder !

C à vendre...

MAISON DE VILLAGE - 220 000€ (hono. charge vendeur)



LA BUISSIERE

DPE : D

Esprit montagne pour cette maison de village d'environ 105m² avec jardin privatif de 413m². Grande cuisine ouverte sur salle à manger, salon indépendant, 2 chambres, salle de bain et salle d'eau. 34m² d'annexes aménageables

MAISON DE VILLAGE - 234 000€ (hono. charge vendeur)



LAISSAUD

DPE : D

Au cœur du village de Laissaud, laissez vous surprendre par cette maison de village de 103m² habitables (4 chambres) récemment rénovée sur 300m² de terrain plat avec parking privatif

MAISON T5 - 249 000€ (hono. charge vendeur)



PONTCHARRA

DPE : E

Située sur les hauteurs de Villard Noir : Maison de type T5 d'environ 113m² rénovée en 2015 offrant une belle vue sur l'arclusaz et dans un secteur résidentiel calme. A l'extérieur, un terrain arboré, paysagé, clos et plat de 440m², 1 terrasse exposée Sud Est, 1 garage et 1 place de parking privative viennent compléter ce bien.

MAISON T5 - 265 000€ (hono. charge vendeur)



LA BUISSIERE

DPE : E

Pour amoureux de la pierre et du bois : Maison de village non mitoyenne de 140 m² de surface habitable sur 3 niveaux sur 150m² de jardin clos sans vis à vis. Bâtie de 1841 totalement rénovée en 2004 avec matériaux de qualité.

C à vendre...

TERRAIN - 265 000€ (hono. charge vendeur)



CHAPAREILLAN

DPE : NON SOUMIS AU DPE

Vue imprenable sur tous les massifs du secteur pour ces terrains constructibles (Zone UA du PLU) d'une surface totale d'environ 5700 m² non viabilisés. Possibilité de créer au minimum 6 lots, à découvrir rapidement

MAISON - 269 000€ (hono. charge vendeur)



SAINTE MARIE DU MONT

DPE : E

Calmes absolu et vue sur les massifs ! Maison type chalet offrant de beaux volumes. Grande pièce de vie avec cuisine ouverte, salon avec cheminée, 4 chambres + bureau, 2 salles de bains, 2 wc, garage, buanderie, Jardin arboré avec 3 terrasses, à découvrir !

MAISON - 269 000€ (hono. charge vendeur)



CHAPAREILLAN

DPE : RELEVES DE CONSOMMATIONS NON EXPLOITABLES

Idéalement située sur les hauteurs de Chapareillan : Maison de charme d'environ 130m² dans un cadre bucolique avec un terrain de 1000m², offrant une vue imprenable sur la chaîne de Belledonne. A l'extérieur, on retrouve une grande terrasse de 30m² exposée Sud et un abris de jardin. A découvrir sans tarder pour les amoureux de la nature !

MAISON - 279 000€ (hono. charge vendeur)



PONTCHARRA

DPE : D

Secteur résidentiel, Villa récente de plain pied. Cuisine semi-ouverte sur séjour lumineux avec cheminée. 3 chambres, 2 wc, 2 salles d'eau. Garage et cellier. La terrasse exposée sud, jardin plat clos et arboré. Rare à la vente, à visiter sans tarder !

Retenez bien ces dates !

Cette saison à chaque rencontre du SOC Rugby à domicile vous pourrez tenter de gagner des places VIP avec place réservée en tribune présidentielle, accès au terrain en fin de match et après match dans l'espace dédié aux partenaires avec de quoi vous désaltérer et vous restaurer afin de pouvoir échanger avec les joueurs sur le résultat du jour !

Vous souhaitez participer à la conquête de la ProD2 ?

Rien de plus simple, faites estimer votre bien dans votre agence Century21 Immobilière de la Vallée et participez de fait au tirage au sort pour tenter de gagner vos places



CALENDRIER 2017-2018

Poule d'Accession à la PRO D2

AOUT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DECEMBRE
« Plaisir du jeu, Plaisir des yeux »	« Opération Pro D2 »	« Diversité »	« Conquête et persévérance »	« Sacré Mai ! »
19 : SOC – Dijon	8 à 19h00 : SOC – Albi	8 : Provence – SOC	12 : Strasbourg – SOC	10 : Bourg – SOC
26 : SOC – Vienne	15 à 20h45 : Tarbes – SOC en direct	15 : SOC – Roval	26 : SOC – Limoges	
Matchs amicaux	23 à 19h00 : SOC – Aubenas	22 : Bourgoin – SOC		
PHASE ALLER		29 : SOC – Rouen		
PHASE RETOUR				
JANVIER	FEVRIER	MARS	AVRIL	MAI
« Une histoire d'ours »	« Qui a dit Derby ? »	« Maous costaud »	« Pâques, c'est ovale ! »	Phases Finales
14 : Albi – SOC	11 : SOC – Provence	11 : Rouen – SOC	8 : Limoges – SOC	
21 : SOC – Tarbes	18 : Roval – SOC	18 : SOC – Strasbourg	22 : SOC – Bourg	
28 : Aubenas – SOC	25 : SOC – Bourgoin			

Date de match non définitive



• C E R T I F I C A T D ' É V A L U A T I O N •

DONNANT DROIT À UNE ÉVALUATION PROFESSIONNELLE DE VOTRE BIEN IMMOBILIER

Offert par :

Votre Agence CENTURY21 IMMOBILIERE DE LA VALLEE
116 rue Laurent gayet 38530 Pontcharra
Tel : 04 80 80 54 10
Mail : immovallee@Century21.fr



www.century21.fr

Parce qu'il est encore plus difficile aujourd'hui d'évaluer soi-même le prix ou la valeur locative de son bien immobilier, le Réseau CENTURY 21 a créé l'Analyse Comparative de Marché. Cet outil exclusif d'évaluation permet d'estimer rigoureusement votre bien sur la base d'éléments objectifs et incontestables. Les professionnels CENTURY 21 disposent des informations les plus complètes sur le marché profitez de leurs connaissances pour faire avancer votre projet.

Vous voulez vendre ou mettre en location de votre bien, rendez-vous dès maintenant dans votre agence muni du coupon ci-dessus et profitez d'une estimation gratuite.

