



IMMOBILIER & HISTOIRES

# Au bout de chaque rue, une montagne

*Au fil de ces pages découvrez :*

NOS PARTENAIRES  
DE CŒUR LOCAUX

NOS ARTICLES  
ET CONSEILS

NOS AGENCES  
ET SERVICES

CONFIEZ-NOUS VOTRE BIEN, CONFIEZ NOUS VOTRE HISTOIRE



## NOTRE AGENCE & ET NOS TERRITOIRES D'EXPERTISE



**SOPHIE DI SANTE**  
**06 11 74 53 37**  
Vernosc-lès-Annonay  
07430



**Tess DIKSA**  
**06 69 65 88 10**  
**Stéphane BALAT**  
**07 85 51 88 52**  
13, rue Beyle Stendhal  
38000 Grenoble



**Alexandre LAZZARONI**  
**06 07 56 29 02**  
Vallée du Grésivaudan  
Plateau du Vercors

ARDÈCHE VERTE

VERCORS



Grenoble

GRÉSIVAUDAN

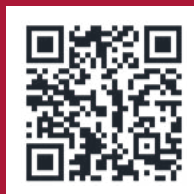
DRAC  
RIVE GAUCHE

SUD ET AGGLO



**Pierre MANGIN**  
**06 30 43 07 33**  
Grenoble Sud  
et agglomération

 [agence-lerougeetlenoir.fr](https://agence-lerougeetlenoir.fr)  
 [contact@agence-lerougeetlenoir.fr](mailto:contact@agence-lerougeetlenoir.fr)  
 [immo.lerougeetlenoir](https://www.instagram.com/immo.lerougeetlenoir)  
 [@ImmoLeRougeetLeNoir](https://www.facebook.com/ImmoLeRougeetLeNoir)



Découvrez notre site

# ÉDITO

**Quel plaisir de partager avec vous la toute première édition de notre magazine 100% local et indépendant, à l'image de notre agence immobilière, qui fête ses cinq ans d'existence dans le cœur de ville grenoblois !**

Cette première édition est le fruit d'un travail de recherche rigoureux et d'une collaboration inspirante avec notre communauté de partenaires locaux, tous sélectionnés avec soin et en parfait alignement avec nos valeurs, pour vous offrir des contenus variés qui font vraiment sens.

Notre objectif est simple : partager avec vous notre passion pour Grenoble et notre analyse de son marché immobilier. C'est aussi l'occasion de vous faire découvrir les partenaires qui nous entourent; des femmes et des hommes d'exception, qui, chacun à leur manière, font vibrer notre ville à travers leur savoir-faire et leur engagement local.

Merci à notre associé savoyard Romain Troisvallets, fondateur du groupe RD Immo, de nous avoir montré l'exemple !

Merci à nos partenaires qui ont contribué à ce magnifique projet avec enthousiasme.

Et merci à notre fidèle graphiste Sabine Troisvallets, qui a su capter l'âme de notre agence et la transformer en images sur tous types de supports, et ce depuis notre création.

Bienvenue dans un univers où l'immobilier rencontre la vie grenobloise...

## SOMMAIRE

|                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>LE VIN DES ALPES, DÉCOUVRIR LE VIN AUTREMENT</b>                                           | 4  |
| <b>ROUGE ANIS, DES INTÉRIEURS QUI RESPIRENT LA MATIÈRE, LA COULEUR, ET L'INTENTION</b>        | 6  |
| <b>LE MARCHÉ IMMOBILIER GRENOBLOIS EST-IL VRAIMENT EN CRISE ?</b>                             | 10 |
| <b>SE LOGER, COMMENT UTILISER LES OUTILS EN LIGNE POUR TROUVER LE LOGEMENT DE VOS RÊVES ?</b> | 12 |
| <b>EPIL ET FACE, UN COCON DE BIEN-ÊTRE AU CŒUR DE CHAMPIONNET</b>                             | 14 |
| <b>CHARLOTTE, L'ESPRIT D'UN CAFÉ DE VILLAGE REVISITÉ</b>                                      | 16 |
| <b>LE COURTAGE IMMOBILIER DÉCRYPTÉ AVEC CYRIL CARPENTIER</b>                                  | 18 |
| <b>OÙ HABITER DANS L'AGGLOMÉRATION GRENOBLOISE ?</b>                                          | 19 |
| <b>QUIZ : CONNAISSEZ-VOUS BIEN GRENOBLE ?</b>                                                 | 23 |
| <b>BIEN À LA VENTE : UN ANCIEN ATELIER TRANSFORMÉ EN LOFT D'EXCEPTION</b>                     | 24 |
| <b>LE ROUGE ET LE NOIR, UNE AGENCE IMMOBILIÈRE 100% INDÉPENDANTE</b>                          | 26 |
| <b>LA RANDONNÉE, UN ART DE MARCHER DEVENU SPORT NATIONAL GRENOBLOIS</b>                       | 30 |
| <b>KINGDOM FIGHTING, LA FABRIQUE DE TALENTS LOCAUX À GRENOBLE</b>                             | 34 |
| <b>ÉTABLISSEMENTS VILAND, COMPLICES DE L'OMBRE, ARTISANS DU DÉCOR</b>                         | 36 |
| <b>MERCURE GRENOBLE, UNE ADRESSE HISTORIQUE ENTIÈREMENT RÉINVENTÉE</b>                        | 38 |
| <b>CAP SUR LE VERCORS : PETIT TOUR D'HORIZON, BRASSERIE OUTRELANS, SPEED LUGE VERCORS</b>     | 39 |
| <b>QUIZ : SAVEZ-VOUS PARLER L'ARGOT GRENOBLOIS ?</b>                                          | 45 |
| <b>MON CHASSEUR IMMO, LA CLÉ POUR UN ACHAT IMMOBILIER RÉUSSI !</b>                            | 46 |
| <b>D613 STUDIOLO, QUAND LE DESIGN DEVIENT RÉCIT</b>                                           | 48 |
| <b>CULARO DIAG, VOTRE PARTENAIRE DIAGNOSTICS À GRENOBLE</b>                                   | 50 |
| <b>MANÁ, CONCEPT STORE, DOG WASH &amp; CAFÉ, LE QG DES DOGRENOBLOIS</b>                       | 52 |
| <b>LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS) EN 10 QUESTIONS</b>                                           | 54 |



## LE VIN DES ALPES

# Le Vin des Alpes, découvrir le vin autrement

Rue de Strasbourg à Grenoble, au numéro 8, une petite devanture cache l'une des caves les plus singulières de France. Ici, pas de marketing tapageur ni de néons clinquants. Juste Éric Esnault, quinquagénaire à la barbe poivre et sel qui parle de vin comme d'autres parlent poésie, accompagné de Lisa Zimmermann, sommelière sensible et engagée. En plein cœur du centre-ville, Le Vin des Alpes s'impose comme une adresse bien différente des caves traditionnelles.

Ici, l'achat d'une bouteille devient une expérience, entre conversation attentive, découvertes singulières et moments de convivialité partagés.

### Une sélection hors des sentiers battus

Ce qui frappe d'abord, c'est l'originalité de l'offre. En mettant en avant les vins alpins – Savoie, Suisse, mais aussi Italie ou tout simplement de notre département, l'Isère – Éric Esnault, officiellement Ambassadeur des Vins de l'Isère, fait découvrir des terroirs longtemps restés dans l'ombre. Mais la curiosité ne s'arrête pas aux montagnes : tous les vignobles de France sont représentés, les vins italiens du nord au sud de la péninsule figurent en bonne place dans les rayonnages, et des vins d'origines modestes (Forez, Berry, Meuse...) viennent enrichir la gamme. Depuis 2013 le Vin des Alpes est une cave référente en vins naturels et producteurs engagés dans une viticulture respectueuse de l'environnement.

### Écouter, conseiller, transmettre

Avec Éric, pas de boniments ni de vente forcée. « Je ne vends pas seulement une bouteille, je vends de l'enthousiasme ! », explique-t-il. Sa méthode ? Conseiller, éduquer, mais tout d'abord, écouter. Chaque client arrive avec une envie – préparer un dîner, trouver un cadeau, découvrir autre chose que le « classique ». Ici, pas de jargon technique intimidant. Qu'il s'agisse d'un habitué ou d'un passant de hasard, on prend d'abord le temps de comprendre le contexte.

Le Vin des Alpes  
8 rue de Strasbourg 38000 Grenoble  
04 76 43 04 39  
[levindesalpes.fr](http://levindesalpes.fr)

## Ateliers de dégustation : apprendre en s'amusant

Deuxième pilier de la boutique : les cours et ateliers de dégustation. Leur succès tient à l'équilibre entre pédagogie et convivialité. On y apprend à reconnaître les arômes, à identifier cépages et terroirs, à comprendre comment un vin se construit... mais toujours dans une ambiance décontractée, où la curiosité prime sur la technicité.

Il faut dire que notre caviste a lui-même un parcours marqué par la transmission : enseignant, animateur de radio, autant d'expériences qui nourrissent son plaisir de rendre accessible un savoir parfois jugé élitiste.

## Apéros et événements festifs

Le Vin des Alpes se distingue par ses moments collectifs : en terrasse, à la belle saison, la cave devient un lieu de fête. « On y organise des apéros thématiques, des rencontres avec des vignerons venus présenter leur travail, ou des soirées de découvertes musicales et artistiques ».

Ces événements prolongent la philosophie de la boutique : le vin comme liant social, comme prétexte à la rencontre.

## Le fil rouge d'un parcours atypique

Le secret de la singularité du lieu se trouve dans le parcours atypique d'Éric Esnault. Sa boutique est à son image : curieuse, sans prétention, ouverte sur le monde. Autodidacte passionné, aujourd'hui honoré du titre de Maître Caviste, il a façonné sa cave comme un prolongement naturel de sa vie : un lieu où l'on se retrouve, où l'on (se) raconte, où le vin devient un langage à la portée de tous.



**« C'est un lieu de vie où le vin n'est pas qu'une marchandise mais un prétexte à l'échange, au plaisir et à la découverte ».**

## Un lieu de vie

Aujourd'hui, sa boutique attire des clients du monde entier. Japonais, Américains, Suédois, tous viennent chercher ces pépites connues ou méconnues. Son secret ? Une connaissance encyclopédique de ces terroirs d'altitude et cette capacité à raconter chaque bouteille comme une histoire.

Le Vin des Alpes s'affirme comme bien plus qu'un commerce. C'est un lieu de vie où le vin n'est pas qu'une marchandise mais un prétexte à l'échange, au plaisir et à la découverte. Pour les Grenoblois, c'est une adresse familière, un endroit où l'on passe chercher une bonne bouteille comme on irait retrouver un ami.





# ROUGE ANIS

Des intérieurs qui respirent la  
matière, la couleur, et l'intention

Il est des lieux qui marquent par leur atmosphère, sans que l'on sache toujours expliquer pourquoi. Peut-être est-ce la lumière, le choix d'une teinte, la texture d'un mur, la douceur d'un motif... Ou bien l'harmonie de tout cela à la fois, soigneusement pensée et délicatement mise en œuvre. C'est précisément dans cet art subtil de révéler les espaces que Rouge Anis excelle depuis plus de quinze ans. Né à Grenoble, l'atelier a su, au fil du temps, se forger une identité singulière. Pas seulement entreprise de peinture, mais véritable artisan du décor, Rouge Anis transforme chaque chantier en une aventure sur mesure, où écoute, exigence et créativité guident chaque geste.



### L'art de la couleur

Chez Rouge Anis, la couleur n'est pas une simple couche. C'est une présence vivante, un fil conducteur qui relie les émotions aux volumes. Elle habille, révèle, structure l'espace. Selon la tonalité, elle réchauffe, apaise, dilate ou enveloppe. Les nuances ne sont jamais posées au hasard : elles s'imaginent en dialogue avec la lumière naturelle, les matières environnantes, les habitudes de ceux qui y vivent. On explore ensemble les contrastes subtils, les camaïeux feutrés, les éclats audacieux. Chaque projet devient un exercice d'équilibre entre caractère et douceur, avec pour seule finalité : créer un lieu qui résonne avec son occupant.

### Le motif, une ponctuation graphique

Quand la couleur ne suffit plus à exprimer une ambiance, le motif prend le relais. Papiers peints contemporains, inspirations végétales, formes géométriques, lignes graphiques ou textures trompe-l'œil... Rouge Anis puise dans un répertoire riche, en constante évolution, pour ajouter cette touche singulière qui transforme une pièce.

Mais là encore, rien n'est imposé. Chaque proposition naît d'un échange, d'un ressenti partagé. Le motif n'est pas un artifice, mais une ponctuation visuelle, une respiration qui attire l'œil sans jamais le fatiguer.

### Les matières, textures de l'âme

C'est peut-être dans ce domaine que Rouge Anis révèle le plus son ancrage artisanal. Car ici, la matière est reine. Chaux naturelle, enduits à l'ancienne, stucs délicats, effets texturés ou patines nuancées... Autant de gestes et de savoir-faire transmis, réinterprétés, adaptés à des intérieurs contemporains en quête d'authenticité.

Les murs prennent vie sous les mains de l'équipe, gagnent en relief, accrochent la lumière différemment selon l'heure du jour. Il ne s'agit plus de décorer, mais d'évoquer, de suggérer, parfois même d'émouvoir.

### Une équipe, un état d'esprit

Derrière Rouge Anis, il y a surtout une équipe. Des professionnels passionnés qui cultivent autant la précision que la bonne humeur. L'organisation est millimétrée, les délais respectés, mais jamais au détriment de la qualité ou de la relation humaine. Le chantier commence toujours par un vrai échange, et souvent, autour d'un café.

Sur place, le travail est rigoureux, mais l'ambiance reste légère. Chacun sait ce qu'il a à faire, dans une atmosphère de confiance et de respect mutuel. C'est dans ce climat serein que le savoir-faire donne le meilleur de lui-même.

Depuis 15 ans, Rouge Anis signe des intérieurs à leur image : chaleureux, élégants, intemporels. À mi-chemin entre sensibilité décorative et exigence technique, leur approche mêle l'art du détail à celui du ressenti. Parce qu'un intérieur ne se limite pas à ce que l'on voit. Il est aussi ce que l'on perçoit, ce que l'on ressent, ce que l'on garde en mémoire.

**« Il ne s'agit plus de décorer, mais d'évoquer, de suggérer, parfois même d'émouvoir. »**



Rouge Anis  
Travaux de peinture & de décoration  
2 rue Hauquelin 38000 Grenoble  
04 76 14 06 32 / rougeanis.fr

**ROUGE ANIS**

## Dans l'ombre d'un escalier, la lumière d'un savoir-faire

*Restauration d'exception à l'Hôtel de la Première Présidence – Grenoble*

Au cœur du centre ancien de Grenoble, niché derrière une façade discrète, l'Hôtel de la Première Présidence déploie ses volumes patinés par le temps. Construit en 1625, cet hôtel particulier fut autrefois la demeure du premier président du Parlement du Dauphiné. Aujourd'hui encore, il incarne l'élégance silencieuse de l'architecture grenobloise du XVII<sup>e</sup> siècle.

C'est dans ce décor chargé d'histoire que la société Rouge Anis, spécialiste en peinture et décoration, a été sollicitée pour redonner toute sa noblesse à la montée d'escalier principale. Un chantier délicat, confidentiel, passionnant.

### Une restauration en forme d'engagement

Plus qu'un projet de rénovation, cette intervention relève d'un acte de transmission. Il ne s'agissait pas de transformer, mais de révéler, d'exhumer sous les couches du temps l'intention décorative d'origine. Encadrements marqués, faux reliefs, effets marbrés : chaque détail compte. Et chaque geste a nécessité patience, recherche et concertation. La reproduction fidèle des décors historiques ne s'improvise pas. Avant le moindre coup



de pinceau, des heures d'étude, de tests, d'échanges avec les copropriétaires ont permis de retrouver l'âme visuelle du lieu. Un pan de mur, transformé en échantillon grandeur nature, a servi de matrice vivante pour valider les nuances, les matières, la lumière.

### Le marbre sans le marbre : l'art du trompe-l'œil

Restituer les somptueux effets marbrés qui rythmaient la cage d'escalier, tel était le défi central du chantier. Grâce à un savant mélange de glacis superposés, de travail à l'éponge et de gestes légers au pinceau, les artisans de Rouge Anis ont recréé l'illusion parfaite d'un marbre ancien.

Une technique exigeante, héritée des grands ateliers décoratifs, où la main de l'homme devient mémoire vivante du patrimoine.



Rouge Anis  
Travaux de  
peinture & de  
décoration  
2 rue Hauquelin  
38000 Grenoble  
04 76 14 06 32  
rougeanis.fr



**« Il ne s'agissait pas  
de transformer,  
mais de révéler, d'exhumer  
sous les couches du temps l'intention  
décorative d'origine. »**

### Trois mois, plusieurs vies

Derrière l'apparente discrétion du décor final, trois mois de travail rigoureux. La première moitié du chantier fut consacrée à la réfection des plâtres, considérablement altérés par le temps. Puis est venu le temps de la couleur, du rythme, du détail.

Chaque phase a été pensée dans une logique de dialogue entre passé et présent, avec ce souci permanent de ne rien trahir, de tout sublimer.

### Un lieu, une atmosphère

Certains lieux imposent le respect. L'Hôtel de la Première Présidence est de ceux-là. Travailler entre ses murs, c'est pénétrer dans une forme suspendue de beauté, où la lumière danse sur les stucs et où le silence inspire chaque geste.

Pour Rouge Anis, cette expérience fut bien plus qu'un chantier : une immersion totale dans l'histoire et l'exigence, dans ce que l'artisanat peut offrir de plus noble.



# LE MARCHÉ IMMOBILIER GRENOBLOIS EST-IL VRAIMENT EN CRISE ?

Entre transformation, fracture sociale et réputation sulfureuse :  
radiographie d'un marché en mutation

Depuis plusieurs années, Grenoble intrigue, inquiète ou divise. Ville universitaire, scientifique et dynamique sur le plan économique, elle porte aussi le poids d'une image publique controversée : insécurité, fractures sociales, fiscalité dissuasive, désertification du centre-ville... Dans ce contexte, une question revient sans cesse chez les investisseurs comme chez les particuliers : le marché immobilier grenoblois est-il en crise ? À travers une analyse chiffrée, sociale et territoriale, tentons de dépasser les idées reçues pour comprendre ce que vit réellement le marché local depuis la crise COVID-19.

## Un marché sous tension, mais pas à l'arrêt

Certains indicateurs sont préoccupants. En hypercentre, le prix moyen au m<sup>2</sup> a reculé de -1,5 % entre 2022 et 2024, selon les données de l'AURG. Le taux de vacance des bureaux est passé à 12 %, contre 9 % auparavant, conséquence directe du télétravail et de la refonte des besoins professionnels.

La taxe foncière a explosé : Grenoble a voté une hausse record de 25 % en 2023, et certains observateurs évoquent jusqu'à +33 % selon la revalorisation et les bases fiscales. Cette augmentation fait de Grenoble la ville de province ayant les taux les plus élevés, pénalisant propriétaires bailleurs comme acquéreurs.

## Des pôles de résistance en périphérie

Le marché n'est pas en déclin généralisé : les transactions dans l'agglomération ont progressé de +3 % entre 2022 et 2024, portées par les zones périphériques. Dans des communes comme Meylan ou Saint-Martin-d'Hères, les prix ont bondi de 3 à 5 %, tirés par la demande pour des biens offrant davantage d'espace, à proximité des transports collectifs.

« *Le marché grenoblois ne s'effondre pas, il se redessine* », résume un représentant du syndicat régional des agents immobiliers.

## Une ville qui change : loyers, stationnement et nouvelles polarités commerciales

Depuis le 20 janvier 2025, un dispositif d'**encadrement des loyers** s'applique sur 21 communes de la métropole. Le préfet fixe chaque

année un loyer de référence médian, un loyer majoré (+20 %), plafond légal, et un loyer minoré (-30 %), indicatif bas. Les dépassements sont sanctionnés jusqu'à **5 000 € pour les particuliers** et **15 000 € pour les personnes morales**. Ce dispositif cible surtout les petites surfaces étudiantes, souvent survvalorisées, et vise à rééquilibrer le marché locatif.

Mais au-delà de la régulation, ce sont l'ensemble des **mutations urbaines** qui influent sur l'immobilier. La politique de stationnement, plus restrictive, réduit l'attractivité du centre-ville et décourage certains ménages d'y résider. Dans le même temps, de nouveaux pôles comme le centre commercial Neyrpic à Saint-Martin-d'Hères captent une part grandissante des flux commerciaux, accentuant la **désertification des artères historiques grenobloises**. Ces évolutions renforcent la fracture entre un hypercentre en perte de vitesse et une périphérie plus dynamique.

## Impact du DPE et nouvelles normes sur les petites surfaces et biens investis

Les réformes récentes du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) interdisent désormais la location des logements classés F ou G, considérés comme passoires thermiques, sauf travaux de mise à niveau. Cette règle pèse lourdement sur les petites surfaces étudiantes ou studios, très fréquents à Grenoble, souvent achetés pour leur rendement locatif mais rarement rénovés.

Les logements mal classés énergétiquement se déprécient fortement, tandis que les biens A/B gagnent en attractivité. Cette hiérarchie de prix reflète un changement profond dans les attentes des acheteurs. Un logement bien classé est désormais vu comme un investissement pérenne, économe en énergie,



©Rachem Productions

donc plus sûr face à la hausse des charges et aux futures obligations réglementaires.

À l'inverse, une étiquette F ou G est perçue comme un risque immédiat : coût de la rénovation, inconfort thermique, difficulté à louer. Résultat : ces logements deviennent des biens à réhabiliter, soumis à forte négociation. Mais au-delà des représentations, c'est une réalité économique qui s'impose à tous les niveaux. Il ne s'agit plus d'un simple affichage : le DPE est un facteur économique concret. Les propriétaires de passoires thermiques sont aujourd'hui doublement pénalisés par la réglementation et par le marché. Vendre un bien mal classé, c'est désormais accepter une décote pouvant représenter plusieurs dizaines, voire centaines de milliers d'euros.

« Les Français n'ont plus le luxe de reporter leurs travaux. Le marché intègre désormais la performance énergétique comme un critère de valorisation à part entière. L'enjeu, c'est d'anticiper pour ne pas subir » — Jean-Régis de Vauplane, porte-parole d'Ithaque.

### Nouveaux critères de recherche et mutation des comportements

La crise sanitaire a marqué un tournant dans les aspirations des acheteurs. Les critères de recherche évoluent nettement :

→ **Extérieurs privilégiés** : terrasses, balcons, jardins deviennent décisifs, quitte à sacrifier quelques mètres carrés intérieurs.

→ **Espaces modulables** : le télétravail impose la présence d'un bureau ou d'une pièce polyvalente, quasi inexistante dans les recherches d'avant 2020.

→ **Mobilité et proximité** : les acquéreurs recherchent des logements bien connectés aux transports en commun, tout en acceptant de s'éloigner de l'hypercentre.

→ **Performance énergétique** : le DPE et les charges collectives pèsent lourd dans la balance.

→ **Arbitrage qualité/prix** : beaucoup préfèrent la première couronne, plus confortable et souvent mieux desservie, plutôt qu'un centre exigu et contraignant.

Ces changements redessinent un marché où le mode de vie prime désormais sur l'adresse prestigieuse.

### Une profession qui s'adapte dans un marché en recomposition

Malgré les vents contraires, les acteurs s'adaptent. Les agences se digitalisent (visites virtuelles, estimation en ligne, signature électronique). Les notaires modernisent leurs process : **40 % des actes signés à distance en 2023**, contre moins de 5 % avant 2020.

Par ailleurs, la profession affine sa connaissance des nouveaux profils d'acquéreurs grâce aux données et à la veille réglementaire. Résultat : une offre plus ciblée, mieux ajustée aux attentes réelles du marché.

### Conclusion : crise ou transformation stratégique ?

Non, le marché grenoblois n'est pas en crise : il est en recomposition active. L'hypercentre souffre, les normes évoluent, la fiscalité pèse, les petites surfaces sont challengées, et les comportements d'achat se transforment.

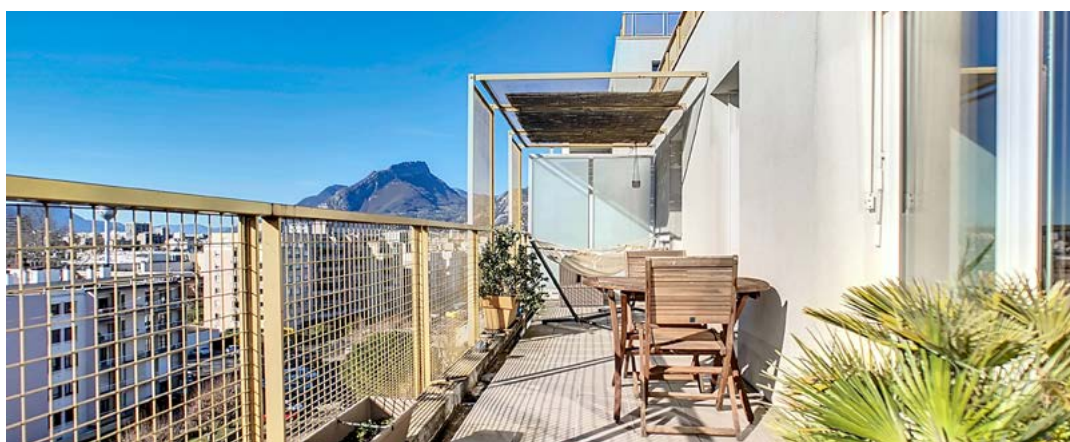
Mais la mutation est réelle et profonde. Des poches de résistance émergent en périphérie, les dispositifs réglementaires structurent, les professionnels s'adaptent, les modes de vie changent. Ce n'est plus une crise, c'est une **reconfiguration du marché**, riche en enseignements pour ceux qui sauront en anticiper les logiques.



## COMMENT BIEN UTILISER LES OUTILS EN LIGNE POUR TROUVER LE LOGEMENT DE VOS RÊVES ?

Des apps à portée de main pour simplifier vos recherches immobilières

Trouver un logement peut sembler un parcours semé d'embûches. Mais aujourd'hui, grâce aux outils numériques, cette quête s'est transformée en expérience plus simple, rapide et personnalisée. Portails immobiliers, applications mobiles : tout est pensé pour aider les Français à repérer le bien idéal sans perdre de temps et les orienter vers les professionnels les plus adaptés pour répondre à leurs besoins. Encore faut-il savoir bien utiliser ces services pour en tirer le meilleur parti.



### Internet, premier réflexe pour 9 Français sur 10

Près de 90 % des porteurs d'un projet immobilier commencent leur recherche sur Internet. Ce changement majeur d'habitude, renforcé par le télétravail et la digitalisation, permet d'explorer des milliers d'annonces depuis son canapé, en quelques clics seulement.

Sans oublier que le mobile demeure l'écran de prédilection des Français pour se connecter au web (80 % du temps passé en ligne se fait sur smartphone). Les applis concentrent 94 % du temps internet passé sur mobile.

### Les portails et applis : un duo incontournable

Les portails comme **SeLogger** - un réflexe pour les Français porteurs d'un projet immobilier avec plus d'1 million d'annonces - offrent une vision d'ensemble du marché immobilier. Grâce à des filtres précis (budget, surface, localisation, nombre de pièces, DPE...), vous accédez rapidement aux biens les plus pertinents.

Leur force réside dans leurs applications mobiles : pratiques et intuitives, elles permettent d'enregistrer vos critères de recherche, de sauvegarder vos annonces

favorites et de recevoir des **alertes en temps réel**. Vous ne ratez ainsi aucune opportunité, même en mobilité. Pas étonnant que l'app SeLogger soit notée 4,6/5 sur les stores et soit identifiée comme **l'app immobilière préférée des Français**.

### Gagner du temps et maximiser ses chances

Bien exploités, ces outils permettent d'optimiser chaque étape du parcours immobilier : de la présélection des annonces à la préparation d'une visite en passant par le financement. La clé du succès ? **Télécharger l'app, activer les alertes et utiliser les filtres avancés** pour recevoir uniquement les annonces qui correspondent vraiment à vos critères.

La recherche immobilière n'a jamais été aussi accessible et personnalisée. Les portails comme SeLogger et leurs applications mobiles concentrent aujourd'hui l'essentiel des fonctionnalités pour guider pas à pas les acheteurs et locataires et les mettre en relation avec des professionnels experts en mesure de les aider à réussir leur projet.

À vous de jouer pour transformer votre smartphone en véritable allié et dénicher le logement de vos rêves plus vite que jamais.



### Une nouvelle campagne SeLoger pour connecter les Français à leurs futurs biens

Conscients que chaque projet immobilier est avant tout une histoire personnelle, les équipes SeLoger ont conçu une campagne qui parle au quotidien des Français.

En illustrant avec humour les contradictions et les critères de recherche parfois complexes (« proche de tout, sauf de mon ex »), la campagne renforce la proximité avec les utilisateurs et met en lumière la solution qu'apporte SeLoger : une offre exhaustive pour répondre à chaque besoin spécifique quel que soit le type de projet immobilier.

Le slogan, « *On a tous notre idée du bien idéal. Trouvez le vôtre sur SeLoger* » vient souligner cette promesse. Un dispositif d'ampleur au national et en local pour dynamiser la rentrée immobilière.

**« L'app SeLoger est notée 4,6/5 sur les stores et identifiée comme l'app immobilière préférée des Français. »**





## EPIL ET FACE

# Un cocon de bien-être au cœur de Championnet

Situé dans le quartier vivant de Championnet à Grenoble, l'institut de beauté *Epil et Face* attire le regard grâce à ses grandes vitrines soigneusement décorées au fil des saisons. Mais c'est à l'intérieur que la magie opère : un univers doux et accueillant, où l'on se sent immédiatement bien. Depuis 1992, Marie-France et son équipe y cultivent l'art du soin et de l'écoute. Plus qu'un institut, c'est une bulle de sérénité pour celles qui souhaitent se recentrer sur leur bien-être.

### La philosophie de l'institut

Ici, la beauté ne se mesure pas à des standards, mais se vit comme un ressenti personnel. L'esthéticienne est avant tout une professionnelle à l'écoute, qui accompagne chaque femme selon ses besoins et ses envies. Pour certaines, c'est retrouver un teint lumineux ; pour d'autres, simplement s'offrir un moment rien qu'à elles. L'équipe propose une large palette de prestations pensées pour sublimer la beauté naturelle, dans le respect de chaque individualité. Épilations, soin du visage, soin du corps, maquillage... tout est fait sur mesure.

### Une belle histoire de famille

Depuis 2014, Marie-France partage l'aventure avec sa fille Kimberley, qui insuffle un vent de fraîcheur tout en perpétuant les valeurs et les gestes transmis de mère en fille. Ensemble, elles développent l'établissement, en conservant ce qui fait l'âme d'*Epil et Face*. Parmi les évolutions, l'espace *Ma fabuleuse boutique* séduit par sa sélection d'accessoires et d'idées cadeaux originales. L'institut se veut aussi un lieu de partage entre générations : on y vient pour une pause bien-être en duo mère-fille, notamment grâce aux *Teens Beauty*, des formules pensées pour les plus jeunes avec des soins adaptés et des ateliers ludiques (ongles, maquillage, etc.), proposés selon les saisons.

**« Ici, la beauté ne se mesure pas à des standards, mais se vit comme un ressenti personnel. »**

### Une beauté d'avance

Consciente d'évoluer dans un secteur en perpétuelle transformation, Marie-France accorde une attention particulière à la formation continue et à l'évolution des tendances. Le choix des produits, lui aussi, est réfléchi avec soin : l'institut s'appuie sur des marques françaises, reconnues pour leurs formules naturelles et respectueuses de la peau. Car ici, on en est convaincu : la beauté qui se cultive à l'intérieur rayonne aussi à l'extérieur.

### L'importance de l'humain

Au fil des années, une clientèle fidèle s'est constituée. Certaines clientes viennent depuis les débuts de Marie-France, et reviennent aujourd'hui avec leurs filles. Ce lien de confiance, construit dans la durée, repose sur la qualité des soins, bien sûr, mais aussi sur l'authenticité des relations. Chaque cliente est connue et reconnue. Une atmosphère familiale qui fait toute la différence et qui contribue à faire d'*Epil et Face* un lieu unique à Grenoble.



Institut Epil et Face 100% réservé aux femmes  
33 rue Thiers, 38000 Grenoble  
04 76 87 05 98  
[www.epiletface.com](http://www.epiletface.com)



A smiling woman, Charlotte, stands behind a wooden bar. The bar is well-stocked with various bottles of alcohol and glasses. The background wall is covered in a vibrant, patterned wallpaper featuring green and gold fan-like motifs. A cash register is visible on the bar counter.

# CHARLOTTE

*L'esprit d'un café de village revisité*

Entre commerce de bouche, café de quartier et restaurant, Charlotte est un lieu hybride qui met à l'honneur une cuisine de qualité, fraîche et de saison. Pensé comme un lieu de vie avant tout, ici la cuisine rassemble et devient un accessoire de convivialité. À toute heure de la journée, on y retrouve une ambiance chaleureuse, sans prétention, où la bonne humeur est aussi présente que les saveurs.



### Sur place ou à emporter : la gourmandise à toute heure

Que vous ayez envie d'un déjeuner sur le pouce, d'un café matinal ou d'un encas sucré à l'heure du goûter, tout peut se déguster sur place ou à emporter. L'offre du midi propose des plats cuisinés maison, des salades fraîches et équilibrées, ainsi que des desserts gourmands, parfaits pour une pause savoureuse sans compromis sur la qualité.

Pour vos courses de dernière minute ou vos apéritifs improvisés, l'espace boutique vous permet de repartir avec les charcuteries artisanales et fromages proposés en vitrine. Tranchés à la demande, ils conservent toute leur fraîcheur et leur saveur, pour prolonger l'expérience Charlotte à la maison.

Et pour les petits creux de l'après-midi ou les amateurs de douceurs, la vitrine met en avant des classiques de la pâtisserie faits maison : crème caramel, financier aux pépites de chocolat, et bien sûr, le fameux cookie au chocolat, devenu l'un des incontournables du lieu. Accompagné d'un bon café ou d'un thé soigneusement sélectionné, c'est la pause parfaite, simple et réconfortante.

**« Le lieu se transforme en bar à tapas, idéal pour se retrouver entre amis ou collègues après une journée de travail. »**

### Pâté en croûte : la spécialité qui fait l'unanimité

C'est le produit emblématique de la maison, celui qui a conquis les habitués et séduit les nouveaux venus : le pâté en croûte, préparé de A à Z sur place, dans la plus pure tradition. De la pâte dorée à la gelée, chaque étape est maîtrisée avec soin, et les recettes varient au fil des saisons et de l'inspiration. Proposé en version cocktail pour l'apéritif ou en grand format pour vos repas, il s'invite aussi bien à table qu'à emporter.

Parmi les recettes phares, le poulet fermier au citron confit et pistaches s'impose comme un incontournable, tandis que la version signature mêle harmonieusement veau, magret de canard, porc et poulet. Un équilibre subtil entre tradition et créativité.

À goûter également, dans le même esprit d'authenticité : les rillettes maison. Longuement mijotées avant d'être effilochées à la main, elles offrent une texture rustique et un goût franc, à mille lieues des productions industrielles. Des produits simples,



travaillés avec exigence, qui témoignent d'un véritable savoir-faire artisanal — et d'un profond respect pour la cuisine de terroir.

### Le rendez-vous des after-works gourmands

Chaque jeudi et vendredi soir, Charlotte prend une autre dimension. Le lieu se transforme en bar à tapas, idéal pour se retrouver entre amis ou collègues après une journée de travail. L'ambiance est détendue, la cuisine toujours maison, et l'offre pensée pour être partagée. Les tapas à la carte évoluent selon les saisons, mais certains classiques font l'unanimité toute l'année : croque brioché aux champignons, crackers aux graines, navettes de pulled pork ou encore planches de charcuteries artisanales, tranchées finement. Le tout accompagné d'une belle sélection de vins, de bières à la pression et de cocktails.

### Un événement festif à organiser ?

Charlotte propose également la privatisation de son espace pour des événements : soirées d'entreprise, anniversaires, cocktails dînatoires... Chaque formule est sur-mesure, toujours dans l'esprit de la maison : authenticité, convivialité et goût des bonnes choses.

Charlotte, c'est l'adresse qu'on aime recommander : une cuisine qui a du coeur, une atmosphère chaleureuse, et l'envie de bien faire, tout simplement.

Charlotte  
Restaurant - Charcuterie - Traiteur  
10 Cr Berriat, 38000 Grenoble  
04 22 91 30 35  
charlotterestotraiteur@gmail.com



# LE COURTAGE IMMOBILIER DÉCRYPTÉ AVEC CYRIL CARPENTIER

*Directeur adjoint – Antenne grenobloise,  
La Centrale de Financement*



**La CENTRALE  
DE FINANCEMENT**

*Le bon taux quand il faut.*

## **Contactez le courtier dès le départ !**

Pour maximiser les chances de réussite d'un projet immobilier, il est conseillé de consulter un courtier dès le début. Aujourd'hui, les banques exigent des dossiers complets et précis. Une intervention précoce permet de gagner du temps et de l'argent, tout en facilitant la vie du vendeur et de tous les professionnels impliqués – notaires, négociateurs et agents immobiliers.

Le courtier agit comme un coordinateur : il oriente l'acquéreur, fluidifie les échanges et optimise les conditions de financement. Bien sûr, il peut intervenir plus tard, après la signature d'un compromis, mais cette option est moins favorable pour une négociation optimale.

## **La force d'un courtier : gagner du temps et de l'argent**

Le courtier n'est pas un prêteur, mais un intermédiaire entre l'acquéreur et les établissements bancaires. Grâce à notre connaissance du marché, nous savons quelles banques financent, pour quels profils et à quelles conditions, offrant ainsi un gain de temps et une optimisation des taux.

En pratique, nous accompagnons le client dès le départ : estimation du budget, conseils sur le financement, aide à la négociation avec le vendeur, constitution du dossier, soumission aux banques, analyse des propositions et suivi jusqu'à la signature définitive chez le notaire.

Nos honoraires sont convenus dès l'ouverture du dossier et ne sont dus que si le financement est obtenu grâce à notre intervention.

## **Changement de banque : dépasser les idées reçues**

Certains clients hésitent à changer d'établissement, mais les économies potentielles ou la faisabilité du projet sont souvent déterminantes. Fait intéressant : une part importante de nos financements se fait dans la banque initiale du client.

## **Prêt relais : démêler le vrai du faux**

Beaucoup pensent encore que le prêt relais est complexe ou risqué. En réalité, ce préjugé ne reflète pas la réalité. Il constitue souvent un outil indispensable pour les "secundo-accédants" : il permet d'éviter plusieurs déménagements et de se positionner immédiatement sur un nouveau bien. Les banques proposent différentes formules, et seul un courtier peut évaluer la faisabilité et les conditions adaptées à chaque situation.

## **Crises et évolutions : comment s'adapter au marché**

La crise COVID a marqué notre secteur : confinements, échanges limités et incertitudes. Elle a cependant accéléré la dématérialisation, l'usage des visioconférences et la possibilité de traiter des projets à distance, tout en gagnant du temps. La hausse des taux a limité la capacité d'emprunt et retardé certains projets, tandis que certaines banques ont suspendu leurs offres temporairement. Le courtage s'adapte : nous trouvons des solutions pour chaque client et garantissons la faisabilité des projets. Aujourd'hui, plus que jamais, les futurs acquéreurs ont « le réflexe courtage », un véritable atout pour tous les acteurs du marché immobilier.

| DOSSIER SPÉCIAL |



# OÙ HABITER

DANS L'AGGLOMÉRATION  
GRENOBLOISE ?

# DÉCRYPTAGE IMMOBILIER ET MODES DE VIE DANS LA CAPITALE ALPINE ET SA PÉRIPHÉRIE

Grenoble séduit par ses contrastes : ville universitaire et scientifique, mais aussi cité alpine aux ruelles pittoresques et aux espaces verts généreux. Entre centralité, tranquillité, patrimoine et innovation, l'agglomération offre une diversité rare en France. Voici un panorama organisé selon les styles de vie et les profils d'acquéreurs, intra-muros puis périphérie.

## Cachet, histoire et lifestyle : Championnet, Saint-Laurent, Centre-ville et Caserne de Bonne

Les amateurs de patrimoine et d'authenticité trouveront leur bonheur dans ces quartiers au charme affirmé.

**Championnet** : surnommé « le Marais grenoblois », il mêle ambiance village et vie culturelle. Boutiques indépendantes, galeries d'art et cafés animés donnent au quartier un style arty unique. La proximité de Victor Hugo et la centralité renforcent son attractivité, tandis que les façades anciennes et les petites cours intérieures témoignent du riche passé urbain.

**Saint-Laurent** : quartier historique sur la rive droite, il offre des ruelles pavées, maisons colorées et vues sur le Vercors. La montée Chalemont vers la Bastille est emblématique et attire les habitants sensibles au patrimoine et aux panoramas. La célèbre Fontaine au Lion, emblème du quartier, est un lieu de rendez-vous prisé pour les promeneurs et les photographes amateurs.

**Centre-ville** : de Victor Hugo à l'Étoile, les quartiers chics se succèdent. Victor Hugo séduit par ses immeubles haussmanniens élégants et son ambiance résidentielle calme, tandis que l'Étoile est renommée pour ses commerces de bouche et d'épicerie fine. Le centre-ville combine culture, gastronomie et vie urbaine, offrant un rythme de vie dynamique tout en restant à taille humaine.

**Caserne de Bonne** : ancienne caserne militaire transformée en écoquartier, elle illustre la capacité de Grenoble à conjuguer modernité et durabilité. Logements récents, commerces et espaces verts attirent jeunes actifs et familles.

## Poumons verts de la ville : Île Verte, Bajatière, Parc Paul Mistral, Parc Pompidou

Pour ceux qui recherchent calme et espaces verts, ces secteurs offrent une vraie respiration en pleine ville.



**Île Verte** : copropriétés élégantes, vues dégagées sur les massifs, ambiance résidentielle apaisante. Ses rues bordées d'arbres et ses petites places offrent une atmosphère intime et propice à la promenade le long des berges. La proximité de l'hôpital et de la faculté de médecine augmentent son attractivité.

**Bajatière – Parc Paul Mistral** : rues calmes, maisons avec jardins, et le parc Paul Mistral comme véritable poumon vert central. Le parc est un lieu de rassemblement pour sportifs, familles et amateurs de culture, accueillant régulièrement des concerts ou événements en plein air. Un bon rapport qualité/prix pour vivre Grenoble au vert et au calme, avec la ville à portée de baskets.

**Parc Pompidou** : situé au sud du boulevard Foch, dans le secteur Capuche, ce parc et ses environs résidentiels encore confidentiels offrent verdure et tranquillité. Les habitants apprécient la quiétude et l'accès direct aux services et commerces, tout en restant proches du centre-ville.



### **Quartiers populaires en mutation : Grands Boulevards, Berriat**

Ces quartiers illustrent la reconversion urbaine et culturelle de Grenoble.

**Grands Boulevards** : héritage des expositions de 1925 et des Jeux olympiques de 1968, c'est un secteur familial avec immeubles anciens et grandes surfaces, en pleine évolution. Les familles y trouvent des logements spacieux à proximité des écoles et infrastructures sportives, le tout sur un rapport qualité/prix attractif.

**Berriat** : ancien quartier ouvrier, aujourd'hui dynamique et culturel. Street-art, bars alternatifs et événements locaux renforcent l'identité du quartier, tandis que le parc immobilier reste accessible aux jeunes ménages et primo-accédants. La mixité culturelle en fait un espace vibrant pour les acquéreurs en quête de diversité et de vivre-ensemble.

### **Nouveaux centres : Presqu'île**

La Presqu'île et Europole représentent le Grenoble du futur. Innovation, technopoles et pôles de recherche attirent jeunes actifs, ingénieurs et chercheurs. Les lofts et appartements modernes cohabitent avec des projets neufs, symbolisant la transformation continue du quartier. La proximité de la gare, l'accès rapide aux transports et la proximité de nouveaux commerces renforcent son attractivité.

### **Vallée du Grésivaudan : quartiers chics et privilégiés**

De Corenc à La Tronche, de Meylan à Saint-Ismier, ces communes offrent un cadre de vie résidentiel haut de gamme. Les maisons

spacieuses, les jardins et la proximité des massifs attirent familles et professionnels à la recherche de tranquillité et de paysages naturels. Ce secteur combine sécurité, services de qualité et une authentique atmosphère villageoise tout en restant proche de Grenoble et des entreprises de la Vallée.

### **Autour du campus : Saint-Martin-d'Hères et Gières**

Pour les étudiants, jeunes couples et primo-accédants, ces quartiers sont particulièrement attractifs grâce à la proximité immédiate des universités et à des services urbains variés. Saint-Martin-d'Hères abrite plusieurs centres commerciaux et zones de commerces de proximité, facilitant le quotidien des habitants et offrant une gamme complète de services. Gières, quant à elle, profite de la proximité de la gare, des transports réguliers et d'un accès rapide à Grenoble et au campus universitaire.

Les deux communes bénéficient également d'un cadre naturel privilégié grâce à la proximité des massifs de Belledonne et des espaces verts périphériques, offrant des opportunités pour les balades, le vélo ou les activités sportives. Ce mélange de commodités urbaines et d'accès à la nature fait de Saint-Martin-d'Hères et Gières des secteurs pratiques, vivants et idéaux pour les jeunes actifs ou les familles à la recherche d'un compromis entre vie étudiante, dynamisme et qualité de vie.





### **Au pied du Vercors : Seyssinet-Pariset, Fontaine, Seyssins**

Ces communes offrent un cadre semi-rural à quelques minutes de la ville, idéal pour les familles et les amoureux de nature. Terrains en pente douce, maisons individuelles et quartiers verdoyants composent ces secteurs au pied du massif du Vercors, avec un accès rapide aux axes routiers vers Grenoble. L'équilibre entre tranquillité et proximité du centre en fait des secteurs recherchés pour ceux qui souhaitent conjuguer vie urbaine et nature.

### **Saint-Martin-le-Vinoux et Saint-Égrève : à la lisière de Grenoble**

Nouvellement desservi par le tram E, ces secteurs combinent proximité du centre et cadre naturel. Idéal pour ceux qui souhaitent habiter à la lisière de la ville tout en profitant d'un accès rapide aux massifs du Vercors et de la Chartreuse, ainsi que des commodités locales. Quartiers calmes et résidentiels, parfaits pour familles ou jeunes actifs, avec également un accès rapide à la gare et la Presqu'île.

### **Banlieue sud : Échirolles et alentours**

**La banlieue sud de Grenoble**, avec Échirolles en tête, constitue une alternative attractive pour ceux qui cherchent des logements plus abordables tout en restant proches de la ville. Ce secteur combine résidences modernes, commerces de proximité et infrastructures scolaires et sportives, ce qui le rend adapté aux familles et aux jeunes actifs.

**Échirolles** profite également de bonnes liaisons de transport, tram et bus, vers le centre-ville et les pôles d'emploi, tout en offrant un accès rapide aux grands axes routiers. La proximité avec certains espaces verts et le parc de la Poya permet de profiter d'un environnement naturel, même en périphérie.

Ces quartiers représentent donc un compromis intéressant entre prix, praticité et qualité de vie, avec un potentiel d'investissement

solide pour ceux qui souhaitent s'installer dans l'agglomération grenobloise sans payer les tarifs des secteurs les plus centraux.

### **Conclusion**

Que vous soyez sensible au patrimoine, à la verdure, à la vie urbaine ou à la modernité, Grenoble et son agglomération offrent un large éventail de choix unique. Chaque quartier ou commune correspond à un style de vie particulier, permettant d'allier confort, commodités et stratégie patrimoniale.

**Les logiques de prix varient clairement selon les secteurs** : les quartiers historiques et les plus prisés comme Championnet, la Caserne ou l'Île Verte affichent des tarifs élevés en raison de leur cachet, de la centralité et de la demande soutenue. D'autres poumons verts intra-muros comme Bajatière ou le Parc Pompidou offrent un bon compromis entre espace, tranquillité et accessibilité. Les quartiers en mutation ou en périphérie présentent quant à eux des opportunités attractives, avec un rapport qualité/prix favorable pour les familles et primo-accédants. Enfin, les communes de la Vallée du Grésivaudan et les secteurs au pied du Vercors restent recherchés pour leur cadre de vie résidentiel et leur proximité avec la nature, justifiant des prix plus élevés.

**Pour accompagner votre projet immobilier, Le Rouge & Le Noir propose un service personnalisé, adapté à chaque budget et à chaque style de vie.** Que vous soyez acheteur ou investisseur, notre équipe vous guide pour identifier les quartiers qui correspondent à vos besoins, optimiser votre investissement et sécuriser votre projet dans un marché en constante évolution. Grâce à notre connaissance fine de Grenoble et de son agglomération, nous mettons à votre disposition une expertise locale, transparente et éthique, pour que votre choix immobilier soit réfléchi et serein.



# QUIZ

## Connaissez-vous bien Grenoble ?

Histoire, géo, patrimoine... avec une pincée d'insolite pour pimenter le tout !



**1. Quel était le tout premier nom connu de Grenoble, avant Gratianopolis ?**

- A. Vienna Minor
- B. Cularo
- C. Gratium

**2. Quelle industrie a fait la réputation de Grenoble ?**

- A. La ganterie
- B. L'horlogerie
- C. L'orfèverie

**3. Quelle invention scientifique majeure a été développée à Grenoble ?**

- A. Le four solaire
- B. Le synchrotron
- C. Le microscope électronique

**4. Quel quartier grenoblois fut conçu comme une utopie sociale dans les années 1970 ?**

- A. La Villeneuve
- B. L'Île Verte
- C. Mistral

**5. Quel sommet emblématique du Vercors est bien visible depuis Grenoble ?**

- A. La Dent de Crolles
- B. Le Pic Saint-Michel
- C. Le Mont Aiguille

**6. Quelle résistante grenobloise a donné son nom à une avenue, une école et une bibliothèque dans la ville ?**

- A. Lucie Aubrac
- B. Marie Reynoard
- C. Berty Albrecht

**7. Que symbolise la célèbre fontaine du lion de Grenoble, sur les quais de l'Isère ?**

- A. La lutte entre l'Isère et le Drac
- B. Le courage des Dauphinois face aux crues
- C. La victoire de l'armée de Napoléon en Italie

**8. Quel surnom historique Grenoble porte-t-elle en raison de sa position ?**

- A. La Sentinelle des Alpes
- B. La Porte de la Savoie
- C. La Petite Lyonnaise

**9. En 1925, pourquoi l'Exposition internationale de la Houille Blanche à Grenoble était-elle innovante ?**

- A. C'était la première exposition mondiale dédiée à l'hydroélectricité
- B. Elle fut conçue par Le Corbusier
- C. Elle accueillait une ligne de métro expérimentale

**10. Quel écrivain, très lié à Grenoble, critiquait ouvertement sa ville natale ?**

- A. Henri Beyle (Stendhal)
- B. Frédéric Dard
- C. Jean-Jacques Rousseau

### Classement

**0 à 4 bonnes réponses**

→ **Grenoblois débutant** : encore un petit tour en vélo le long de l'Isère, et tu seras au point !

**5 à 7 bonnes réponses**

→ **Grenoblois confirmé** : tu connais bien ta ville, mais quelques détails insolites t'ont échappé.

**8 à 10 bonnes réponses**

→ **Grenoblois pur souche** : tu pourrais guider une visite guidée improvisée dans le centre-ville !

Réponses : 1B / 2A / 3B / 4A / 5C / 6B / 7A / 8A / 9A / 10A



BIEN D'EXCEPTION À LA VENTE  
PAR LE ROUGE & LE NOIR

# Lignes de fuite & lignes de vie

Un ancien atelier transformé en loft  
d'exception au cœur de Grenoble

Derrière une façade discrète du quartier Clémenceau, à deux pas du parc Paul Mistral, se cache un bien rare. Un lieu d'abord pensé pour le travail, devenu espace de vie et de création, puis cocon familial. Ce loft de près de 400 m<sup>2</sup> habitables, bordé d'un jardin paysager avec piscine, allie volumes spectaculaires, lumière omniprésente et intimité précieuse.





### Une histoire singulière, ancrée dans la ville

Construit en 1983, le bâtiment accueille à l'origine l'atelier et le showroom d'un peintre en bâtiment. En 1994, après plusieurs tentatives de revente, son propriétaire décide de le transformer en habitation. En 2001, les propriétaires actuels découvrent le lieu et tombent sous le charme : « Ce qui nous a séduits ? L'espace, la lumière, la structure sans murs porteurs... on a tout de suite imaginé un loft. »

Ils en feront un double usage, unique à Grenoble : lieu de vie chaleureux, mais aussi showroom pour leur activité dans le mobilier haut-de-gamme. Un lieu hybride, vivant, qui accueillera durant plus de vingt ans famille, amis et clients dans une même fluidité.

### Un loft habité, pensé pour le regard et le confort

Dès leur arrivée, les propriétaires engagent une transformation complète avec l'architecte Jean-Luc Moulin. Tout est repensé : volumes intérieurs, matériaux, réseau électrique, aménagement extérieur... Une piscine, un auvent filant et des espaces végétalisés redonnent une âme à ce lieu aux allures industrielles.

Le fil rouge ? Créer une ambiance chaleureuse et fluide, à la fois fonctionnelle et esthétique. Même lorsque le lieu servait de showroom, le visiteur devait se sentir « comme dans une vraie maison ».

Mobilier design (essentiellement italien), volumes généreux, lumière omniprésente : le lieu évolue au fil des années sans jamais perdre sa cohérence. Chaque année, les propriétaires partaient au Salon du meuble de Milan — véritable temple du design contemporain — pour choisir les pièces les plus marquantes, entre élégance intemporelle et innovation. La grande pièce à vivre reste le cœur battant du loft — spacieuse, conviviale, baignée de lumière.

### Un jardin secret en pleine ville

Peu de biens à Grenoble offrent un tel jardin dans un environnement aussi central. Le terrain de 474 m<sup>2</sup>, clos et arboré, abrite une piscine chauffée, un jacuzzi intimiste sous auvent, de larges terrasses et des coins de verdure propices au calme.

Un détail charmant : le mur mitoyen de l'immeuble Le Molitor, visible depuis le jardin, a été décoré par les élèves de l'école Clémenceau avec des fournitures offertes par le précédent propriétaire, sur le thème de la forêt. Une touche artistique qui lie encore un peu plus le lieu à son quartier.

### Une ambiance unique, une vie de souvenirs

Ce loft est plus qu'un espace : c'est une atmosphère. Loin de l'agitation extérieure, il dégage une sérénité rare, accentuée par la lumière naturelle et les lignes épurées. L'ensemble respire la tranquillité, l'élégance, l'équilibre.

Les invités ne s'y trompent pas : « Waouh ! » est le premier mot qui fuse en franchissant le seuil. Beaucoup ne s'attendent pas à un tel lieu derrière une palissade si discrète, dans un calme aussi absolu, à deux pas du centre-ville.

Après 24 ans de bonheur partagé, les propriétaires s'apprêtent à tourner la page, portés par l'envie d'ailleurs — pourquoi pas de vieilles pierres !

**« Ce qu'on souhaite transmettre ? L'amour de ce lieu. Il est unique, généreux, vivant. »**



# LE ROUGE ET LE NOIR, UNE AGENCE IMMOBILIÈRE 100% INDÉPENDANTE

Née de notre passion pour l'immobilier et pour l'Histoire de nos territoires, notre agence **100% indépendante** vous propose un **accompagnement intimiste** et **performant** pour répondre aux enjeux d'un marché immobilier en constante évolution.

## Notre philosophie repose sur trois valeurs essentielles :

- Un accompagnement **bienveillant** et **authentique**
- Un service d'**excellence** à la hauteur de vos enjeux
- Un sens **éthique** à toute épreuve

## Notre équipe est présente sur ces secteurs :

- Grenoble Centre
- Grenoble Sud et agglomération
- Vallée du Grésivaudan et Plateau du Vercors
- Ardèche Verte - Drôme Nord

## Vous souhaitez acheter ou vendre un bien dans nos secteurs ?

Contactez notre équipe d'experts immobiliers ! [contact@agence-lerougetlenoir.fr](mailto:contact@agence-lerougetlenoir.fr)



📍 Grenoble - Centre



📍 Grenoble Sud et agglomération



📍 Vallée du Grésivaudan et Plateau du Vercors



📍 Ardèche Verte - Drôme Nord

# L'ÉQUIPE



## **Tess DIKSA**

**Fondatrice – Agence de Grenoble « Le Rouge et le Noir »**

Grenobloise de cœur, Tess est une véritable spécialiste du marché grenoblois et de ses différents quartiers. Son sens inné des relations humaines et son approche rigoureuse vous garantiront une gestion fluide et sereine à chaque étape.

📞 +33 (0)6 69 65 88 10

✉️ tess@agence-lerougeetlenoir.fr



## **Stéphane BALAT**

**Fondateur – Agence de Grenoble « Le Rouge et le Noir »**

La force tranquille ! Natif de la Vallée du Grésivaudan, Stéphane est un véritable homme de terrain : efficace et conciliant, il mènera vos projets au succès grâce à sa persévérance à toute épreuve.

📞 +33 (0)7 85 51 88 52

✉️ stephane@agence-lerougeetlenoir.fr



## **Alexandre LAZZARONI**

**Négociateur immobilier indépendant**

Natif d'Autrans et Meylanais, Alexandre partagera avec vous son attachement de cœur au Vercors et à la Vallée du Grésivaudan. Ancien entraîneur d'athlètes olympiques, gestionnaire d'entreprises familiales et passionné d'immobilier, il vous apportera l'accompagnement sur-mesure, performant et bienveillant à la hauteur des enjeux de votre projet immobilier.

📞 +33 (0)6 07 56 29 02

✉️ alexandre@agence-lerougeetlenoir.fr



## **Sophie DI SANTE**

**Négociatrice en immobilier indépendante**

Présente sur Vernosc-lès-Annonay, passionnée d'histoire et d'escalade, Sophie saura mettre à disposition sa longue expérience en immobilier pour faire décoller vos projets... le tout avec une grande capacité d'écoute et une pédagogie à toute épreuve pour un accompagnement personnalisé !

📞 +33 (0)6 11 74 53 37

✉️ sophie@agence-lerougeetlenoir.fr



## **Pierre MANGIN**

**Négociateur immobilier indépendant**

Spécialiste des secteurs Sud de l'agglomération grenobloise, Pierre saura mettre sa longue expérience de terrain au profit de vos projets en répondant avec pragmatisme aux enjeux de ces territoires.

📞 +33 (0)6 30 43 07 33

✉️ pierre@agence-lerougeetlenoir.fr

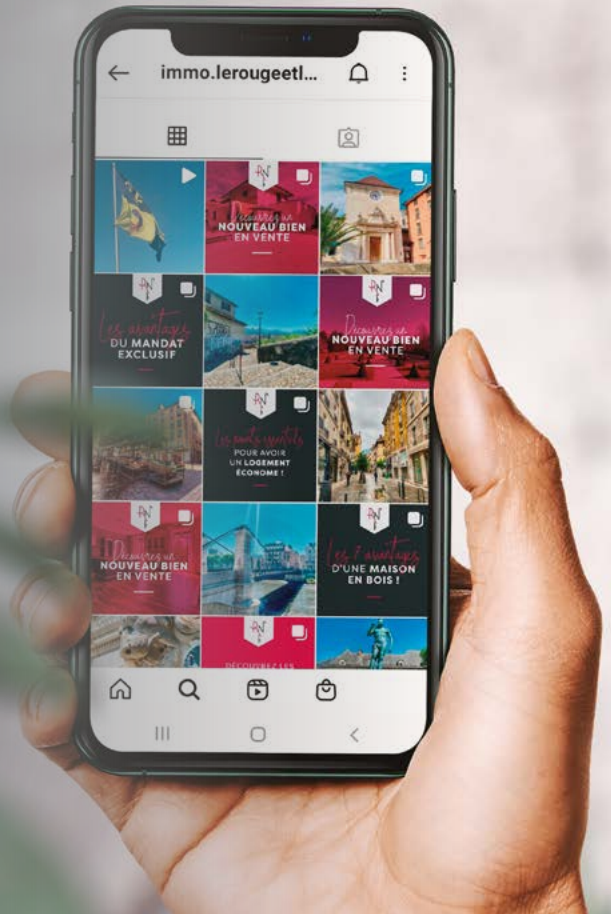
# UN SERVICE 5 ÉTOILES POUR UNE **GESTION CLÉ-EN-MAINS DE VOTRE PROJET**

Nous vous accompagnons à chaque étape du processus de vente, de l'**estimation** et l'**élaboration de la stratégie de vente** jusqu'à la signature de l'acte authentique chez le notaire.

Bénéficiez aussi de la **force de notre réseau régional** dans tous les domaines associés : étude de financement, diagnostics, chiffrage travaux.

*Suivez-nous  
sur nos réseaux !*

**f** le rouge et le noir  
**@** immo.lerougeetlenoir



## LE MEILLEUR DE LA **TECHNOLOGIE IMMOBILIÈRE**



- **Drone** (vue aérienne), **visite virtuelle** et **photos HDR** pour une mise en avant unique
- **Commercialisation** sur supports-clés pour une visibilité optimale
- Communauté active via notre **site** et **blog** et nos **réseaux sociaux**
- Une **vitrine digitale** en plein centre-ville

**FIGARO**  
immobilier

**Leboncoin**

**meilleurs agents**

**SeLoger**

**LOGIC-IMMO**

**listglobally**

Vous souhaitez **vendre** ou **acheter** ?  
Retrouvez toutes nos annonces et bien plus sur  
notre site !



**agence-lerougeetlenoir.fr**

# EN QUÊTE D'UNE AGENCE QUI A DU SENS ? REJOIGNEZ L'ÉQUIPE !

## NOS ENGAGEMENTS

*Une identité affirmée !*

**Un cadre de travail qualitatif et stimulant...** pour s'épanouir au quotidien !

- Un bureau équipé et connecté dans notre agence physique à Grenoble (salle de réunion, imprimante, WIFI, coin café, le tout dans un décor intimiste)
- Accès à notre programme de formation interne
- Profitez des conseils et de l'accompagnement de 3 associés passionnés entièrement dédiés à votre réussite !

**Les meilleurs outils techniques...** pour se démarquer sur le marché !

- Accès personnel à notre logiciel métier et outil d'estimation hyper-performants et intuitifs
- Mise à disposition de matériel photo et visite virtuelle haut de gamme
- Pack pubs multi-diffusion : LeBonCoin, Logic-immo, SeLogger, A vendre A louer, Le Figaro immobilier, Superimmo

**Un kit marketing personnalisé...** pour affirmer votre identité !

- Cartes de visite et pochettes
- Panneaux À VENDRE/VENDU personnalisés
- Flyers papiers sur mesure

**Bénéficiez aussi :**

- D'un accès à notre stock de programmes neufs (20 000 lots en résidence principale ou produits d'investissements)
- De notre notoriété sur les réseaux sociaux et des avis positifs qui font notre réputation

**ET TOUT ÇA SANS PAYER D'ABONNEMENT OU DE FRAIS MENSUELS !**

**Vous souhaitez nous rejoindre ?** Contactez-nous : [contact@agence-lerougeetlnoir.fr](mailto:contact@agence-lerougeetlnoir.fr)

## ILS PARLENT DE NOUS ! ★★★★★

*Nos témoignages clients*

« Une agence qui place l'humain au cœur de sa démarche »

« Équipe toujours disponible et présente »

« Fiable et efficace »

« Bonne connaissance du marché, franchise et excellent relationnel »

« Conseils pertinents, accompagnement au top »

« Processus simple et fluide »

« Une véritable expérience client fondée sur l'écoute, la réactivité et la passion de l'immobilier »



# LA RANDONNÉE,

## UN ART DE MARCHER DEVENU SPORT NATIONAL GRENOBLOIS

### Histoire, démocratisation et attrait contemporain

Depuis plus d'un siècle, la randonnée s'est imposée comme un loisir à part entière, oscillant entre activité sportive, pratique de bien-être et découverte de la nature. À Grenoble, ville entre montagne et urbanité, la marche en pleine nature ne se limite plus aux excursions touristiques : elle est devenue un véritable symbole de style de vie.



#### Des origines élitistes aux clubs alpins

La randonnée moderne prend racine au XIX<sup>e</sup> siècle, dans un contexte où l'exploration des Alpes relevait autant de la curiosité scientifique que d'un loisir mondain. La création du Club Alpin Français (CAF) en 1874 marque un tournant : né à Paris, il s'implante très vite à Grenoble, véritable porte d'entrée des massifs alpins. À cette époque, la pratique reste l'apanage d'une élite bourgeoise, scientifique ou industrielle, qui cherche à observer la géologie, la flore et les reliefs tout en cultivant l'esprit de découverte.

Parmi les figures marquantes, on retrouve Henry Duhamel (1853-1917), ingénieur et alpiniste grenoblois, considéré comme l'un des pionniers de la marche sportive et de l'usage du ski dans les Alpes. On peut citer également Élisée Reclus (1830-1905), géographe libéral passionné par la montagne, ou encore les naturalistes grenoblois Charles Lory et Paul Guillemain, qui participèrent activement aux premiers relevés topographiques et à la diffusion de guides d'excursions.

Dès les années 1880, la section grenobloise du CAF ne compte encore qu'une centaine de membres, mais elle organise déjà des « courses officielles ». Les participants partaient en calèche ou en train jusqu'au pied

des massifs, avant de poursuivre à pied vers la Chartreuse ou Belledonne. Les récits publiés dans le Bulletin du CAF décrivent des sorties mêlant rigueur scientifique et moments festifs : relevés de plantes et de roches dans la journée, suivis de banquets en refuge, agrémentés de chants montagnards.

Les premiers aménagements apparaissent aussi à cette époque : cabanes rudimentaires, sentiers entretenus par les sections locales, puis, dès les années 1890, la publication des premières cartes topographiques accessibles au grand public. Ce travail de fond a posé les bases d'une pratique encore confidentielle à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle — moins de 2 000 randonneurs réguliers recensés dans les Alpes — mais qui allait croître de manière exponentielle au siècle suivant.

#### La démocratisation de la marche au XX<sup>e</sup> siècle

L'industrialisation et l'apparition des congés payés après 1936 ont bouleversé la pratique. Entre 1960 et 1980, la création des sentiers balisés en Chartreuse, Vercors et Belledonne a multiplié les possibilités pour le grand public. Aujourd'hui, la région grenobloise compte plus de 1 500 km de sentiers balisés et 230 itinéraires officiels répertoriés par les offices de tourisme locaux.



La pratique est devenue massive : en France, la Fédération Française de Randonnée estime que 14 millions de personnes randonnent régulièrement, soit environ 20 % de la population adulte. En Isère, ce chiffre atteint 250 000 pratiquants réguliers. Chaque week-end, plus de 40 000 randonneurs arpentent les massifs autour de Grenoble. Selon les données du Parc naturel régional de Chartreuse, environ 15 000 passages sont recensés par semaine sur les sentiers principaux de Chartreuse, 12 000 sur ceux du Vercors et 10 000 dans Belledonne. Les périodes de vacances scolaires et les mois de mai à septembre enregistrent des pics à plus de 60 000 passages cumulés par week-end sur l'ensemble des massifs.

### **Sport, nouvelles expériences et technologie :**

Aujourd'hui, la randonnée n'est plus seulement un loisir familial : elle est un sport à part entière. Le trail, la marche nordique ou le trekking en montagne font partie des disciplines complémentaires. Les magasins spécialisés et clubs sportifs grenoblois recensent plus de 50 associations locales proposant encadrement, stages et sorties régulières. Le marché de l'équipement reflète cette tendance : en Isère, près de 2,5 millions d'euros sont dépensés annuellement en chaussures,

bâtons, sacs à dos et GPS de randonnée par les amateurs, selon les données de l'INSEE et des chambres de commerce locales. Le chiffre atteint près de 3 millions d'euros si l'on inclut les vêtements techniques et l'équipement pour enfants et familles.

La démocratisation des applications de randonnée et des plateformes communautaires transforme l'expérience. Des applis comme Visorando ou Komoot permettent de consulter des cartes interactives, suivre ses performances et partager ses parcours. À Grenoble, 65 % des pratiquants utilisent désormais une application mobile pour planifier leurs sorties. Sur certains sentiers très fréquentés, le suivi GPS indique que 20 % des randonneurs enregistrent régulièrement leurs performances pour analyser la distance, le dénivelé et le temps de parcours.

Les plateformes de géolocalisation et de suivi de performance ont également entraîné une hausse de la pratique sportive intensive : les sentiers de Belledonne enregistrent jusqu'à 500 passages par jour sur les itinéraires les plus populaires durant les mois de printemps et d'été, tandis que le Vercors et la Chartreuse comptent chacun environ 400 passages journaliers sur les circuits les plus empruntés.



## De nouvelles formes de randonnée qui séduisent

La randonnée ne se limite plus au simple aller-retour sur un sentier balisé. De nouvelles pratiques émergent et trouvent un public croissant. Le bivouac séduit de plus en plus de Grenoblois en quête d'aventure douce : en 2023, près de 15 % des randonneurs réguliers en Isère déclarent avoir passé au moins une nuit en montagne sous tente ou à la belle étoile. Les balades avec ânes, très populaires en Vercors et Chartreuse, offrent une expérience familiale et accessible, particulièrement adaptée aux enfants. Enfin, la micro-aventure – consistant à partir pour une randonnée de quelques jours sans logistique complexe, souvent autour de Grenoble même – gagne du terrain et attire une nouvelle génération de citadins en recherche de déconnexion rapide. Ces nouvelles pratiques élargissent encore l'attrait de la randonnée et confirment son statut de loisir moderne, capable de se réinventer..

## La randonnée comme moteur touristique et économique

La randonnée est aussi devenue un pilier de l'économie touristique locale. Selon l'Observatoire régional du tourisme, près d'un visiteur sur deux en Isère cite la randonnée comme motivation principale de son séjour. Chaque année, ce sont environ 150 millions d'euros de retombées économiques qui sont liés directement à la pratique : hébergements, restauration, transports, mais aussi ventes de matériel spécialisé. On estime par ailleurs à 1,2 million le nombre de nuitées générées chaque année par la randonnée dans le département, qu'il s'agisse de refuges de montagne, de gîtes, de campings ou encore d'hôtels de vallée.

La fréquentation des refuges et cabanes en été dépasse régulièrement les 50 000 nuitées cumulées par an dans la région, avec des taux de remplissage qui frôlent les 90 % en juillet-août dans certains sites emblématiques comme le refuge de la Pra ou celui du lac du Crozet.

Les offices de tourisme de la métropole grenobloise mettent d'ailleurs la marche au cœur de leur communication, en valorisant des itinéraires emblématiques comme la Bastille, le Moucherotte ou le lac du Crozet.

L'essor des pratiques douces et du « slow tourisme » renforce encore cette dynamique : séjours itinérants, circuits accompagnés par des guides, ou encore expériences originales comme les balades avec âne ou les bivouacs encadrés attirent une clientèle variée, française comme internationale.

Dans un contexte de transition écologique et de recherche de tourisme durable, la randonnée apparaît comme un véritable atout stratégique pour Grenoble et ses massifs, à la croisée de l'économie locale et de la préservation de l'environnement.

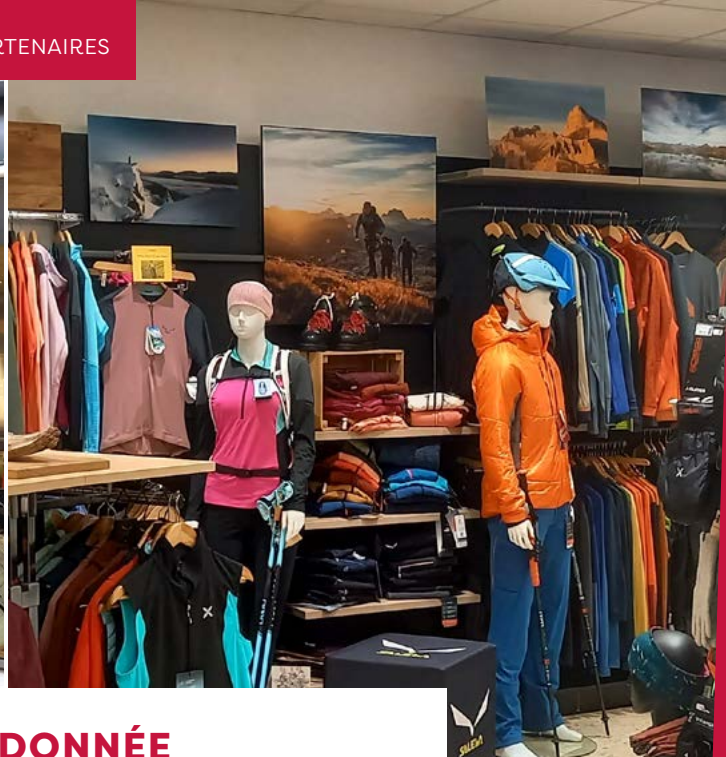
## Un avenir entre passion et préservation

Si la randonnée est devenue un marqueur identitaire pour Grenoble et ses massifs, son essor massif soulève aujourd'hui des questions essentielles. La démocratisation des sentiers entraîne une pression accrue sur les milieux naturels : piétinement des pelouses alpines, dérangement de la faune, déchets abandonnés ou encore érosion accélérée de certains itinéraires très fréquentés.

Les collectivités locales et associations travaillent déjà à mettre en place des mesures de régulation et de sensibilisation, comme la limitation d'accès à certaines zones fragiles, l'aménagement de passerelles en bois ou la mise en place de campagnes pédagogiques. L'avenir de la randonnée grenobloise dépendra donc de cet équilibre : préserver l'expérience unique de marche en montagne, tout en protégeant la richesse écologique exceptionnelle de la Chartreuse, du Vercors, de Belledonne et de l'Oisans.

Car marcher en montagne, c'est aussi apprendre à la respecter.





## LA RANDONNÉE

# La Randonnée, une institution grenobloise de la montagne

Née en 1948 au cœur du vieux Grenoble, La Randonnée fait partie de ces adresses qui accompagnent la vie locale depuis plusieurs générations.

Scouts, skieurs, alpinistes en herbe ou passionnés confirmés...

beaucoup ont franchi un jour la porte de cette boutique pour trouver l'équipement qui les mènerait plus haut, plus loin.

**D**errière cette enseigne indépendante et familiale, on retrouve une philosophie simple : offrir du matériel technique, solide et choisi avec soin. Les marques sont majoritairement européennes, privilégiant la durabilité et des conditions de fabrication respectueuses de l'environnement et des personnes.

### Des conseils sur-mesure

Ce souci du détail se retrouve dans l'accompagnement : choisir une paire de chaussures de montagne, ce n'est pas seulement une question de pointure. C'est prendre en compte la forme du pied, la pratique envisagée et même la manière de marcher. Ici, on prend le temps de mesurer, d'échanger et de conseiller. Le même soin est apporté aux sacs à dos, compagnons indispensables du marcheur, qu'il parte pour une journée, une semaine ou une grande traversée.

### Location et accompagnement

Au-delà de la vente, La Randonnée met aussi à disposition du matériel à louer : raquettes, matériel d'alpinisme, équipements de bivouac ou de via ferrata... autant d'occasions de

tester et de vivre l'expérience de la montagne sans compromis sur la qualité. Et pour ceux qui veulent aller plus loin, Yohan, accompagnateur en moyenne montagne, propose de guider les curieux hors des sentiers battus : observer la faune, vaincre son vertige ou dormir sous les étoiles.

### Engagé pour la protection de la nature

Fidèle à ses racines grenobloises, La Randonnée défend une ligne claire : respecter la nature. Plus de 45 % des articles proposés sont fabriqués en Europe et répondent à des labels écoresponsables stricts. Une manière d'équiper les passionnés tout en protégeant ce terrain de jeu qu'est la montagne.

La Randonnée  
13 rue de Stalingrad - Grenoble  
Du mardi au samedi, 10h-13h / 15h-19h  
(18h le samedi)  
[www.larandonnee.boutique](http://www.larandonnee.boutique)



EXCELLENCE ET PASSION:

# KINGDOM FIGHTING.

la fabrique de talents locaux à Grenoble

Au cœur de Grenoble, le Team Mhiyaoui est un centre d'entraînement spécialisé en boxe pieds-poings et MMA, où champions de demain et passionnés se côtoient sous la supervision d'Azzeddine Mhiyaoui, champion du monde de boxe pieds-poings. Son objectif : former des athlètes d'exception tout en transmettant le vivre-ensemble, rassemblant les jeunes grenoblois autour du sport et des valeurs de respect, discipline et persévérance.



## Histoire et jalons clés

**2008** : Fondation de la Team Mhiyaoui au cœur du quartier Mistral à Grenoble.

**2021** : Déménagement et ouverture du centre Kingdom Fighting by Team Mhiyaoui en centre-ville, professionnalisation et infrastructures modernes.

**2023** : Première édition de la ligue Kingdom Fighting à la patinoire Polesud, tremplin de carrière pour les jeunes athlètes.

**2024** : Deuxième édition à Polesud et création d'une structure de management de carrière.

**2025** : Prochaine édition le 15 novembre au Summum, avec des combattants venus du monde entier.

## Portrait du fondateur : Azzeddine Mhiyaoui

Champion et mentor, Azzeddine Mhiyaoui allie excellence sportive et pédagogie. Sa vision dépasse le ring : rassembler la jeunesse, transmettre les valeurs du MMA et offrir un cadre stimulant où chaque athlète peut se dépasser et s'épanouir. Sa ligne de fond : le vivre-ensemble, fédérer les jeunes et les grenoblois autour du sport.

**« Transmettre les valeurs du MMA et offrir un cadre stimulant où chaque athlète peut se dépasser et s'épanouir »**



©Rachem Productions



©Rachem Productions

## Une salle moderne et polyvalente

Le centre, au 4 rue Jay, propose :

→ Éveil dès 4 ans

→ Boxe anglaise, pieds-poings et MMA pour les ados dès 12 ans et adultes jusqu'à 99 ans

→ Cours privés et préparation physique

Chaque espace est conçu pour le confort et la progression des sportifs de tous niveaux, encadrés par une équipe de coachs passionnés.

## Des talents locaux à suivre

Kingdom Fighting est une véritable pépinière de champions. Parmi eux :

**Hugo Guillon** : Combattant professionnel de MMA, Hugo compte 6 victoires, 1 défaite et 1 match sans décision. Son style polyvalent et son ambition le placent parmi les espoirs les plus prometteurs du MMA français.

**Antero Dos Santos** : Combattant professionnel de MMA, Antero affiche 5 victoires en 5 combats professionnels, sans aucune défaite. Ses performances lors de la ligue Kingdom Fighting témoignent de son potentiel à évoluer sur la scène internationale.

Ces athlètes incarnent la vitalité et l'ambition du club, offrant aux jeunes grenoblois des modèles inspirants et concrets de réussite sportive.

## Ligue Kingdom Fighting : un tremplin international sur une scène grenobloise

Créée en 2023, la ligue Kingdom Fighting est une première historique sur le plan sportif grenoblois, et offre aux jeunes sportifs un tremplin unique pour se mesurer à des compétiteurs de haut niveau en MMA. Les éditions 2023 et 2024 ont eu lieu à Polesud et ont fait vibrer des milliers de spectateurs isérois ; la prochaine se tiendra le 15 novembre 2025 au Summum, confirmant l'ambition internationale de l'événement et l'inspiration qu'il procure à la jeunesse grenobloise.

## Rejoindre Kingdom Fighting

Kingdom Fighting n'est pas seulement une salle : c'est un centre d'excellence et de formation, où chaque athlète trouve inspiration, rigueur et accompagnement professionnel.

**Pour découvrir les cours, suivre les compétitions ou vous inscrire : [teammhiyaoui.com](https://teammhiyaoui.com)**  
**Instagram : [team.mhiyaoui](https://www.instagram.com/team.mhiyaoui)**



## ÉTABLISSEMENTS VILAND

# Complices de l'ombre, artisans du décor

Il y a, derrière chaque intérieur qui nous émeut – un fauteuil parfaitement tendu, une tringle qui glisse sans bruit, un rideau au tombé somptueux – une foule de gestes invisibles. Des gestes précis, séculaires parfois, orchestrés par des artisans, tapissiers, agenceurs, architectes d'intérieur... et leurs partenaires de confiance. Parmi eux, les Établissements Viland se distinguent depuis deux siècles comme des alliés incontournables du bel ouvrage.

Implantée au cœur historique de Grenoble, dans une rue où passaient jadis les voies romaines, cette maison familiale a su tisser, génération après génération, une relation complice avec les métiers d'art et de la décoration. Rares sont ceux qui, comme Viland, peuvent se prévaloir de connaître aussi intimement les exigences d'un couturier d'ameublement que celles d'un architecte hôtelier ou d'un scénographe de vitrine.

### De la scène à l'atelier : partenaires de l'ombre

Chaque projet confié aux Établissements Viland commence par une écoute fine, presque sur-mesure. Ici, il ne s'agit pas de vendre des tissus, mais de trouver la bonne matière : celle qui résistera à l'humidité d'un spa d'hôtel, s'accordera au style feutré d'un restaurant ou respectera l'empreinte car-

bone d'une enseigne engagée. Similicuir biosourcé pour des banquettes véganes, toiles techniques pour sellerie, clous décoratifs sur mesure pour vitrines de grandes maisons de luxe, crin animal sélectionné pour les tapisseries d'exception : tout est affaire de précision et de recherche, souvent bien au-delà du catalogue.

Avec plus de 4500 références, un réseau européen de fabricants, et une capacité à dénicher l'introuvable, Viland incarne un vrai savoir-faire de sourcing intelligent. Mais leur force réside ailleurs : dans le conseil. Car derrière un tissu ou une tringle, se cachent toujours des contraintes d'usage, de résistance, de montage. L'équipe sait poser les bonnes questions – poids du rideau, système de fixation, compatibilité avec un moteur encastré – pour éviter les erreurs coûteuses et garantir la pérennité du projet.



« Ici, il ne s'agit pas de vendre des tissus, mais de trouver la bonne matière : celle qui résistera à l'humidité d'un spa d'hôtel, s'accordera au style feutré d'un restaurant ou respectera l'empreinte carbone d'une enseigne engagée. »



Établissements Viland  
1 & 3 rue de Lionne, 38000 Grenoble  
04 76 42 11 27 / client@viland.fr  
www.viland.fr



## Réparer, réemployer, transmettre : une tradition dauphinoise

Bien avant que le mot "durable" ne devienne un argument, les Établissements Viland prônaient déjà l'évidence : réparer vaut mieux que jeter. Leur ADN est façonné par cette philosophie terrienne, ancrée dans le bon sens grenoblois : donner une seconde vie aux meubles, accompagner ceux qui font durer, et promouvoir les matériaux responsables. À qualité équivalente, Viland privilégie les tissus naturels, les produits européens, les solutions décarbonées — en excluant, notamment, les polluants éternels (PFSAS).



**Dernière initiative en date :** la création d'une marque de sacs cabas, **V&Co Atelier**, confectionnés à partir de chutes textiles et réalisés par l'Association des Paralysés de France. Un geste humble, mais cohérent, qui prolonge leur engagement jusque dans les moindres détails.

Dans un monde où l'apparence est souvent instantanée, Viland rappelle que le beau s'enracine dans le temps, et que les plus grandes réussites décoratives naissent du dialogue entre la main et la matière. Derrière les rideaux, au-delà des étoffes, leur signature est discrète, mais essentielle.



## MERCURE GRENOBLE CENTRE PORTE DES ALPES

# Une adresse historique entièrement réinventée

Situé à deux pas du tram et à dix minutes à peine du centre-ville, le Mercure Grenoble Centre Porte des Alpes a bénéficié d'une rénovation complète. Ce quatre-étoiles emblématique allie désormais confort moderne, élégance feutrée et douceur de vivre au cœur d'un quartier résidentiel apaisé. Un point de chute urbain, chic, décontracté et pratique, pour un séjour d'affaires ou une escale au calme, entre deux escapades alpines.

### Une expérience hôtelière revisitée

Les 105 chambres, intégralement rénovées, déclinent des ambiances lumineuses et contemporaines, avec une attention particulière portée au confort : literie haut de gamme, ports USB et USB-C, TV avec Chromecast, salle de bain design équipée de produits Nuxe...

Les 14 chambres Privilège offrent une prestation premium (oreillers à mémoire de forme, peignoirs, minibar inclus, machine Nespresso), tandis que les 3 suites – pensées comme des cocons urbains – mêlent raffinement et fonctionnalité, avec salon indépendant et lit king-size.

### Détente et art de vivre à la grenobloise

L'hôtel soigne votre bien-être : piscine intérieure, sauna, salle de fitness et terrasse ensoleillée composent un espace de détente à part entière. Côté saveurs, on retrouve l'esprit de la brasserie Maison au restaurant ouvert du lundi au jeudi soir, et l'ambiance feutrée du bar, idéal pour un cocktail, une bière locale en fin de journée et du snacking le week-end. Le petit-déjeuner, servi en buffet jusqu'à 10h ou en chambre jusqu'à midi, fait la part belle aux produits frais et de saison.

### Un cadre sur-mesure pour vos événements

Avec ses 8 salles de réunion modulables, dont une plénière baignée de lumière de 220 m², le Mercure Grenoble Centre Porte des Alpes se distingue aussi par sa capacité à accueillir séminaires, événements professionnels ou sessions de coworking dans un cadre apaisé. L'équipement est complet (vidéoprojecteurs, écrans, Wi-Fi haut débit...), les formules sur-mesure : pause gourmande, apéritif sur la terrasse, cocktail ou dîner en salon privatif.

### Une porte d'entrée vers les Alpes

Depuis l'hôtel, les connexions sont idéales : tramway à 200 m, accès rapide aux autoroutes, 15 min de la gare SNCF. Un point de départ parfait pour explorer les centres de congrès (WTC, Alpexpo, Minatec) ou s'évader vers les stations de Villard-de-Lans, Chamrousse ou les 7 Laux.

11 rue Général Mangin – 38100 Grenoble  
04 76 56 26 56 | h2947@accor.com  
mercure.accor.com  
Visite virtuelle sur : visite.univirtuel.fr

| DOSSIER SPÉCIAL |

CAP SUR  
**LE VERCORS**

# PETIT TOUR D'HORIZON DU VERCORS

## Un marché immobilier en pleine effervescence au cœur des Alpes

Entre les cimes majestueuses des Alpes et la douceur de la vallée du Rhône, le Vercors se distingue aujourd'hui comme une destination incontournable pour ceux qui recherchent un cadre de vie paisible, naturel et préservé. Si ce massif était autrefois apprécié pour ses paysages à couper le souffle et son histoire marquante, il séduit désormais une nouvelle clientèle : celle des amoureux de la nature à la recherche d'une résidence de qualité, mais aussi des investisseurs attirés par le dynamisme de son marché immobilier.

Loin de la frénésie des grandes stations, le Vercors offre une qualité de vie rare, portée par un attrait touristique en constante croissance. Ski nordique l'hiver, randonnées et balades l'été, cette région aux multiples facettes attire un public toujours plus large, avec un tourisme quatre saisons qui dynamise l'économie locale. À Villard-de-Lans, par exemple, le secteur touristique représente pas moins de 80 % de l'activité économique, ce qui témoigne de la vitalité de cette zone.

C'est dans ce contexte que le marché immobilier de communes comme Autrans-Méaudre-en-Vercors se distingue. À la fois attractif et en constante évolution, il offre de belles opportunités pour les acheteurs, qu'ils soient à la recherche d'une résidence principale ou d'un investissement locatif.

Bien que les prix aient connu une hausse marquée après la crise sanitaire, le marché a amorcé une stabilisation puis des ajustements qui permettent aujourd'hui de répondre davantage aux nouveaux besoins des acheteurs qui continuent de miser avec sérénité sur ce type d'adresse.

Le Vercors, avec ses paysages grandioses et son potentiel touristique encore en plein essor, s'affirme ainsi comme un lieu de choix pour réaliser un projet immobilier réussi et pérenne.

## Entre nature et histoire

Niché au dessus de la capitale des Alpes, le Vercors est bien plus qu'un simple massif montagneux ; c'est un territoire chargé d'histoire, doté d'un patrimoine naturel et culturel d'une richesse exceptionnelle. Marqué par la majesté de ses panoramas et ses vastes plateaux, le Vercors est aussi un haut lieu de mémoire.

Bastion de la Résistance pendant la Seconde Guerre mondiale, il incarne aujourd'hui un symbole fort de courage et surtout de liberté. Au delà de cet héritage historique, le Vercors se distingue également par son rôle dans l'histoire du sport.

## L'héritage des Jeux olympiques de 1968

Le massif entre dans la lumière internationale en accueillant certaines épreuves des Jeux olympiques d'hiver de Grenoble, notamment sur la commune d'Autrans, à travers diverses disciplines du ski nordique. Vous pourrez découvrir des infrastructures emblématiques comme les tremplins olympiques sur le domaine du Claret. Ils témoignent de l'âge d'or de ces disciplines phares et demeurent encore aujourd'hui un symbole fort de l'héritage culturel et sportif de la région. Des passionnés se mobilisent chaque jour pour faire vivre ce patrimoine unique. Vous pouvez assister librement à des compétitions officielles de saut à skis régulièrement organisées sur le site.





### **La découverte d'une discipline spectaculaire et confidentielle**

Bien que discret sur notre territoire Français, le saut à ski, un sport mêlant audace, technique et esthétisme, vit encore dans ce cadre naturel grandiose, été comme hiver. A Autrans, l'engagement ne s'arrête pas là, la relève est encouragée dès le plus jeune âge. Un petit tremplin d'initiation permet aux enfants de s'essayer à cette discipline dans des conditions ludiques et sécurisées, encadrés par des bénévoles et entraîneurs passionnés.

Cette dynamique locale illustre la volonté de transmettre aux nouvelles générations non seulement une discipline historique, mais aussi un esprit de préservation de son héritage et de son environnement, dans toute son exigence et sa beauté.

### **Autrans: la montagne en fête**

Dans la lignée de cet héritage olympique, la Foulée Blanche voit le jour en 1979. Ce grand rassemblement populaire de ski de fond, organisé chaque hiver, réunit des milliers d'adeptes de tout niveau, amateurs comme professionnels, venus de toute l'Europe. Véritable fête du sport et de la nature, la Foulée Blanche est devenue un événement incontournable, valorisant à la fois l'acti-

té physique, le respect de l'environnement et l'esprit de convivialité qui caractérisent le Vercors. Autrans rayonne aussi sur le plan culturel avec le Festival International du film de montagne créé en 1984. Ce rendez-vous annuel célèbre le cinéma de montagne sous toutes ses formes ; expéditions, aventures alpines, écologie, portraits, récits de territoires isolés... Plus qu'un simple festival, c'est un lieu d'échange et de réflexion sur la relation entre l'homme et la montagne, qui attire cinéastes, explorateurs, scientifiques et passionnés venus du monde entier.

### **Un art de vivre à deux pas de Grenoble**

Le Vercors séduit par son équilibre rare: un environnement naturel exceptionnel, une qualité de vie recherchée, et une accessibilité directe depuis la métropole grenobloise. À moins d'une heure de la ville, ce territoire offre une alternative idéale pour celles et ceux qui souhaitent conjuguer nature, confort et dynamisme économique. Que ce soit pour y vivre à l'année, faire l'acquisition d'une résidence secondaire ou développer un projet locatif, le massif coche toutes les cases. Choisir le Vercors, c'est investir dans bien plus qu'un bien immobilier: c'est faire le choix d'un mode de vie privilégié et tourné vers l'avenir.





# BRASSERIE OUTRELANS, UN BOUT D'ÂME DU VERCORS

Nichée au cœur du village d'Autrans, venez découvrir l'Outrelans, une brasserie familiale qui incarne l'authenticité montagnarde dans toute sa splendeur. Venez découvrir des spécialités autour de la raviole du Dauphiné dans un cadre chaleureux et une atmosphère résolument montagnarde et conviviale.

## Une passion de recevoir

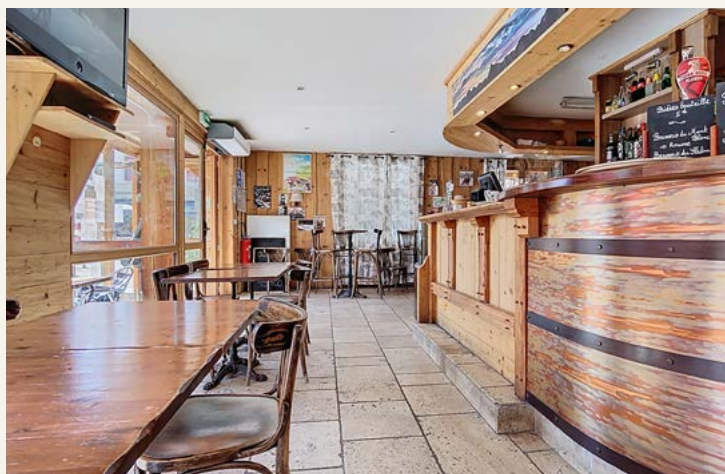
Fondée par des Autranais, vous serez accueillis par Marion, la gérante, attentionnée, proche de ses clients et qui veille à ce que chaque visite soit une expérience agréable, et que vous vous sentiez immédiatement chez vous. Le décor traditionnel fait de bois, de pierres et de cuivre brossé invite à la détente après une journée de randonnée ou de ski.

Avec sa terrasse ensoleillée donnant sur la place centrale du village, c'est l'endroit parfait pour passer un moment agréable en famille, entre amis ou même seul, en contemplant le charme du village.

## Une cuisine généreuse et savoureuse

Les plats proposés sont à l'image du lieu, généreux et gourmands. Une carte intimiste mêlant plats du jour aux accents de saison et la signature réconfortante des gratins de ravioles du Dauphiné, véritables stars locales, aux multiples déclinaisons. Fondants et savoureux, ils marient la finesse des petites pâtes farcies à des crèmes onctueuses et des fromages locaux. Chaque version est une invitation à la découverte, et aussi un clin d'œil à la cuisine des grand-mères Vertacomicioriennes, revisitée avec justesse pour plaire au plus grand nombre.

«Symbole de l'accueil montagnard, un lieu incontournable pour quiconque souhaite découvrir l'hospitalité du Vercors !»



### Un lieu de partage qui vit au rythme des saisons

Au delà de la brasserie, l'Outrelans est un véritable lieu de vie. Son ambiance familiale et décontractée en fait un point de ralliement idéal pour les habitants du village comme pour les visiteurs de passage. Symbole de l'accueil montagnard, c'est un lieu incontournable pour quiconque souhaite découvrir l'hospitalité du Vercors et savourer un de ses produits dans une ambiance simple et authentique.

Brasserie Outrelans  
25 place Julien Bertrand  
38880 AUTRANS  
04 76 27 82 16



# LA MONTAGNE COMME VOUS NE L'AVEZ JAMAIS DESCENDUE



En quête de sensations fortes et d'une expérience originale au cœur des montagnes, la luge sur rails dans le parc naturel régional du Vercors est une activité à ne pas manquer. En famille ou entre amis, cette attraction allie adrénaline, paysages splendides et fous rires garantis !

Le parcours de Speed Luge Vercors offre une expérience unique avec une vue imprenable sur les crêtes majestueuses du Vercors Nord et la plaine d'Autrans-Méaudre, avec, en toile de fond, les célèbres tremplins olympiques qui surplombent la vallée.

Accessibles dès 3 ans, les luges sont proposées en version solo ou duo, de quoi plaire à toute la famille. Amateur de vitesse ou en quête de moments de complicité, ce parcours de luge est un reflet phare du développement des activités quatre saisons, où rires et sensations fortes se mêlent à la beauté sauvage du Vercors.



Et la bonne nouvelle, c'est que Speed Luge Vercors est ouvert toute l'année. Que ce soit pendant les week-ends ou les vacances scolaires, c'est l'occasion de découvrir la région sous un angle inédit.

Pour bénéficier des informations sur les horaires et conditions, rendez-vous sur le site officiel [www.speed-luge-vercors.fr](http://www.speed-luge-vercors.fr)

## **Speed Luge Vercors Solidaire : une descente pleine de sens**

Et si, le temps d'une journée, vos sensations fortes prenaient aussi un goût de solidarité ? C'est le pari que relève chaque année la Speed Luge Vercors avec son événement solidaire, mêlant plaisir, engagement et générosité.

## **Une journée où chaque descente compte**

Chaque mois de juin, pendant une journée unique, la Speed Luge Vercors reverse une partie de ses recettes à une association à but non lucratif. Une belle occasion pour les visiteurs de profiter d'une activité ludique et familiale, tout en soutenant une cause locale ou nationale.

## **Un moment de partage et de rencontre**

Le jour J, en plus de dévaler les pentes en toute sécurité sur les rails de la luge, les visiteurs peuvent rencontrer les bénévoles de l'association mise à l'honneur. Sur place, un espace d'information permet de découvrir leurs actions, d'échanger, et pourquoi pas, de s'engager à son tour.

Speed Luge Vercors  
38880 Autrans-Méaudre en Vercors  
[www.speed-luge-vercors.fr](http://www.speed-luge-vercors.fr)

# QUIZ

## Savez-vous parler l'argot grenoblois ?

Testez vos connaissances sur le parler local avec ce quiz  
100 % grenoblois !

### 1. Que veut dire "choucard" ?

- A. Embêtant
- B. Fatigué
- C. Sympa, génial

### 2. "Maramé" correspond à...

- A. Oh punaise ! / Mince alors !
- B. Aïe
- C. Attention

### 3. Que signifie "comeg" ?

- A. Comme ça
- B. Complètement fou
- C. Très loin

### 4. "Narvalo" ou "Narvaline" désigne...

- A. Une personne très sage
- B. Un fou / une folle
- C. Une personne maladroite

### 5. À quoi correspond "à chaille" ?

- A. Très loin
- B. Très drôle
- C. Très fatigué

### 6. "Mort pilo" veut dire...

- A. Ivre mort
- B. Très en colère
- C. Très triste

### 7. Si quelqu'un fait une "tonche", que se passe-t-il ?

- A. Il fait un gâteau
- B. Il frappe quelqu'un
- C. Il endommage la carrosserie d'une voiture

### 8. Que désigne une "gâche" à Grenoble ?

- A. Une clé
- B. Une place de stationnement
- C. Une porte

### 9. Être "chauve" signifie...

- A. Perdre ses cheveux
- B. Être dégoûté / frustré
- C. Être fatigué

### 10. Que veut dire "marave" ?

- A. Faire une sieste
- B. Aller se promener
- C. Se bagarrer

### 11. "Pelo" désigne...

- A. Une pelouse
- B. Un mec / un type
- C. Une erreur

### 12. "Se cailler" signifie...

- A. Avoir froid
- B. Se réveiller
- C. Faire du sport

### Niveaux de maîtrise en grenoblois

0-4 bonnes réponses → **Débutant** : tu commences à peine à comprendre la vie locale

5-8 bonnes réponses → **Apprenti** : tu connais quelques choucarts et narvalos, mais attention aux tonches !

9-12 bonnes réponses → **Vrai grenoblois** : tu pourrais corriger un pelo sur sa marave ou lui expliquer comment se cailler.



# MON CHASSEUR IMMO

la clé pour un achat  
immobilier réussi !

À Grenoble, Audrey Lejeune accompagne les acheteurs pour trouver leur bien  
tout en gagnant du temps, de l'argent et surtout de la tranquillité d'esprit.





**« Mon rôle est de libérer mes clients de la charge mentale que représente une recherche immobilière. »**

### **Du rêve à la réalité : un parcours souvent semé d'embûches**

Qui n'a jamais passé des soirées entières à éplucher les annonces, à courir d'une visite à l'autre, pour finalement réaliser que le bien visité n'a rien à voir avec les attentes de départ ? Pour beaucoup, acheter un logement est une aventure pleine d'espoir... mais aussi de découragement. Délais interminables, rendez-vous multiples, incertitudes sur la valeur réelle d'un bien, peur de rater une opportunité ou de payer trop cher : l'expérience vire souvent au casse-tête.

En moyenne, un acquéreur passe plus de 160 heures à chercher son futur logement et met près de cinq mois à signer un compromis. Beaucoup finissent par dépasser leur budget, ou doivent revoir leurs exigences à la baisse.

### **Une nouvelle façon d'acheter**

C'est pour répondre à cette réalité que **Mon Chasseur Immo** a vu le jour. Depuis 2012, ce réseau pionnier accompagne les acheteurs partout en France grâce à une idée simple : mettre à leur disposition un professionnel qui s'occupe de tout. Définition du projet, recherche intensive, visites ciblées, négociation du prix, suivi administratif... le chasseur immobilier prend en charge 100 % du processus, avec un seul objectif : permettre à chaque client d'acheter mieux, plus vite et en toute sécurité.

À cette expertise humaine s'ajoute une plateforme digitale innovante, qui centralise toutes les étapes du projet dans une application mobile. Résultat : l'acheteur garde toujours la main sur son projet tout en bénéficiant de l'accompagnement d'un expert.

### **Audrey Lejeune, un parcours guidé par la passion**

À Grenoble, **Audrey Lejeune** incarne cette nouvelle génération de chasseurs immobiliers. Après plusieurs années passées dans le domaine de l'architecture, elle choisit de se consacrer à l'immobilier en 2019, un domaine qui la passionne. Son ambition : offrir à ses clients ce qu'elle aurait elle-même aimé trouver en tant qu'acheteuse, à savoir un service de confiance, humain et efficace.

*« Mon rôle est de libérer mes clients de la charge mentale que représente une recherche immobilière. Je suis leur partenaire, leur éclairceuse sur le terrain, pour qu'ils puissent vivre ce projet comme un moment positif et enthousiasmant », confie-t-elle.*

### **Des histoires de clients qui parlent d'elles-mêmes**

Les témoignages en disent long sur la valeur de son accompagnement. Kévin, investisseur, raconte :

*« Grâce à Audrey, nous avons trouvé un appartement destiné à la location en seulement quelques mois. Son professionnalisme, son efficacité et son réseau nous ont même permis d'accéder à des biens off market, invisibles sur les sites d'annonces. Nous avons mené ce projet dans la sérénité... et la bonne humeur. »*

Comme lui, des familles, des primo-accédants ou encore des acheteurs à distance ont pu gagner du temps, réaliser des économies et sécuriser leur projet grâce à son accompagnement.

### **Une expérience réinventée**

Aujourd'hui, Mon Chasseur Immo, c'est plus de 180 chasseurs répartis dans toute la France, plus de 13 000 projets menés à bien et un taux de satisfaction de 95 %. En moyenne, un client trouve son bien en moins de trois visites, réalise en moyenne 6 % d'économie sur son budget initial et divise par dix le temps consacré à sa recherche.

Avec Audrey Lejeune, chaque acquéreur grenoblois profite d'un accompagnement sur-mesure, où expertise, disponibilité et bienveillance se conjuguent pour transformer un projet souvent stressant en une aventure enthousiasmante.



Audrey Lejeune – Chasseur immobilier  
Mon Chasseur Immo  
Grenoble et agglomération  
06 17 93 44 67  
alejeune@monchasseurimmo.com  
www.monchasseurimmo.com

## D613 STUDIOLO

# Quand le design devient récit

À Grenoble, certains lieux ne se découvrent pas par hasard. On en entend parler au détour d'une conversation, on en devine l'existence grâce à une vitrine intrigante, puis on franchit enfin la porte, poussé par une curiosité presque instinctive. D613 Studiolo appartient à cette catégorie rare : un espace qui n'est pas seulement un magasin de mobilier, mais un monde à part, une expérience esthétique qui bouleverse notre rapport à l'intérieur.

Le nom lui-même intrigue. « Studiolo », en italien, désignait à la Renaissance ces cabinets privés où l'on collectionnait ses trésors, où l'on réfléchissait, écrivait, méditait. D613 s'approprie ce terme en y ajoutant une touche d'énigme, un code qui renvoie à la villa moderniste d'Eileen Gray, E1027. Tout ici respire la volonté de mêler héritage et modernité, histoire et avant-garde, culture et audace.

### Un cabinet de curiosités

Dès l'entrée, on comprend que l'on n'est pas dans un showroom ordinaire. L'espace de 190m<sup>2</sup>, situé à deux pas de la place de Verdun, est pensé comme un véritable cabinet de curiosités contemporaines. Le regard est immédiatement happé par des pièces qui semblent jouer entre sculpture et mobilier. Un fauteuil en forme de gant de baseball, aux proportions démesurées, trône comme une provocation joyeuse au cœur du lieu. À quelques pas, un miroir lumineux aux courbes voluptueuses diffuse une lueur douce, transformant le visiteur en acteur d'une mise en scène presque cinématographique. Chaque objet, chaque luminaire, chaque bibliothèque raconte une histoire et invite à prolonger le récit à la maison.



©Aurélien Jeannette

### Du mobilier de designer

L'esprit de D613 est clair : ici, le mobilier ne se réduit jamais à une fonction. Il devient langage, émotion, parfois même manifeste. Les signatures présentes – Sottsass, Mendini, Archizoom, Superstudio, Branzi, D'Urbino et Lomazzi ne sont pas convoquées pour leur prestige, mais pour leur capacité à questionner l'espace et à en révéler la personnalité. Le choix des pièces est volontairement pointu, parfois impertinent, toujours assumé.

Mais ce lieu ne se contente pas de séduire l'œil. Derrière la mise en scène, il y a un service, une démarche, presque une philosophie. Le fondateur de D613 aime le design, certes, mais surtout la manière dont il peut transformer une vie quotidienne. Leur rôle ne s'arrête pas au conseil en boutique : ils se déplacent, observent les volumes, imaginent des associations, anticipent les contraintes. Ils savent qu'un luminaire peut modifier l'ambiance d'un appartement haussmannien, qu'une table modulable peut métamorphoser un espace de travail, qu'un canapé en cuir italien peut devenir la pièce centrale d'un salon contemporain. Leur accompagnement va jusqu'à la livraison, l'installation, la mise en valeur – parfois même de petits travaux ou de la rénovation, grâce à un réseau d'artisans et d'architectes locaux.

## Des projets sur-mesure

Les projets réalisés à Grenoble et dans ses environs témoignent de cette exigence. Dans un appartement sous toit, de simples appliques ont redonné de la hauteur et de la profondeur à l'espace. Dans un salon résidentiel, une bibliothèque monumentale et un canapé sur mesure ont redéfini les circulations et la convivialité. Dans un salon de coiffure grenoblois, ce sont des suspensions en laiton massif qui ont offert un cachet unique, transformant un espace commercial en véritable décor. Chaque intervention devient un dialogue entre l'architecture, le design et la personnalité du lieu.

## Collaborations et partenariats

D613 Studiolo se distingue aussi par ses collaborations avec des maisons emblématiques de mobilier et de luminaires. Le showroom est revendeur officiel de USM, référence suisse des systèmes modulaires intemporels, prisés aussi bien dans les intérieurs privés que dans les bureaux contemporains. On y trouve également les créations de Zanotta, Tacchini Italia, Memphis, Gufram, Acerbis, Glas Italia, marques italiennes pionnières de l'expérimentation et toujours en dialogue avec les grands noms du design. Ces partenariats traduisent une volonté de mêler patrimoine et innovation, de proposer des pièces durables qui s'intègrent à toutes les typologies d'espaces.

## Toucher l'imaginaire

C'est précisément cette approche qui en fait une adresse précieuse pour les acteurs de l'immobilier. Car au-delà de la beauté des objets, D613 démontre comment un intérieur peut être révélé par le mobilier. Dans une ville comme Grenoble, où coexistent appartements anciens, lofts industriels et constructions neuves, le choix du design devient un outil puissant pour affirmer une identité, valoriser un bien ou sublimer une rénovation. Là où certains se contentent d'aménager, D613 propose de mettre en récit chaque lieu, de créer une atmosphère qui dépasse l'usage, pour toucher l'imaginaire.

Entrer chez D613 Studiolo, c'est donc plus qu'une visite ; c'est une immersion dans une culture du design d'auteur, où chaque meuble est porteur d'histoire, où chaque luminaire devient sculpture, où chaque projet se transforme en expérience singulière. Et c'est peut-être cela, le véritable luxe aujourd'hui : ne pas posséder un objet, mais vivre avec lui une histoire à part entière.

**« C'est une immersion  
dans une culture  
du design d'auteur,  
où chaque meuble  
est porteur d'histoire »**



©Aurélije Jeannette



©Aurélije Jeannette

D613 Studiolo  
Mobilier et Objets de Designer  
3 Rue Dominique Villars  
38000 Grenoble



# CULARO DIAG

## VOTRE PARTENAIRE DIAGNOSTICS À GRENOBLE

Installé au cœur de l'Esplanade, à Grenoble, Cularo Diag fait partie des pionniers du diagnostic immobilier dans la région. Depuis les années 1990, l'équipe accompagne propriétaires, acquéreurs et professionnels de l'immobilier avec rigueur et proximité.

Aujourd'hui, le cabinet réunit deux techniciens de terrain, une assistante et un alternant – car former les diagnostiqueurs de demain fait partie de leur mission. Leur zone d'intervention couvre tout le sud-Isère, de Saint-Marcellin à Pontcharra, en passant bien sûr par Grenoble et le plateau matheysin. Mais ce qui fait vraiment la différence chez Cularo Diag, c'est l'état d'esprit : une équipe réactive, disponible et à l'écoute, qui traduit des obligations parfois techniques en conseils clairs et utiles pour chacun.

### Le diagnostic, un gage de confiance

Derrière chaque rapport, il y a une promesse : garantir aux vendeurs comme aux acheteurs une vision transparente et fiable du bien. Du DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) aux contrôles amiante, électricité ou gaz, chaque expertise vise le même objectif : protéger les occupants, sécuriser les transactions et offrir de la sérénité.

### Un ancrage local fort

Fidèle à ses partenaires de longue date, le cabinet mise sur une relation durable avec les professionnels de l'immobilier et leurs clients. Réactivité, pédagogie et communication claire (gazettes, newsletters, webinaires...) font partie intégrante de leur approche. Avec Cularo Diag, l'expertise technique s'allie à la proximité humaine – pour des diagnostics qui inspirent confiance et facilitent la vie de tous les acteurs du marché.

### Diagnostics immobiliers : démêler le vrai du faux

On les considère parfois comme de simples formalités, et pourtant : les diagnostics immobiliers sont devenus un pilier incontournable de toute transaction. DPE, amiante, gaz, électricité... ils ne sont pas là pour compliquer les démarches, mais pour sécuriser vendeurs, acquéreurs et occupants.



**Idée reçue n°1 :**

**“Le DPE, ce n’est qu’une étiquette énergétique.”**

Faux. Depuis 2021, le DPE est opposable : un acheteur peut se retourner contre un vendeur en cas d’erreur. C’est aussi lui qui conditionne l’interdiction de louer certains biens, notamment les fameuses passoires thermiques. Et la nouveauté, c’est l’audit énergétique obligatoire :

→ Depuis avril 2023 pour les logements classés F et G.

→ Depuis janvier 2025, il concerne aussi les maisons et monopropriétés en classe E.

→ Puis à horizon 2034, il s’étendra aux logements en D.

Cet audit va bien plus loin que le DPE : il propose un scénario de rénovation concret, chiffré et progressif, pour améliorer la performance énergétique du bien.

**Idée reçue n°2 :**

**“Les autres diagnostics sont secondaires.”**

Faux également. Amiante avant travaux, plomb, gaz, électricité, risques naturels : tous ont un rôle crucial pour la santé et la sécurité. Prenons l’exemple de l’amiante : encore trop souvent négligé, ce diagnostic peut protéger non seulement les occupants mais aussi les artisans, et éviter une pollution de l’espace public.

**Idée reçue n°3 :**

**“Un diagnostic, ça ne change rien à la valeur d’un bien.”**

Au contraire. Un rapport clair et fiable rassure les acquéreurs, fluidifie la transaction et valorise la transparence du vendeur. Dans un marché où la confiance est primordiale, la qualité du diagnostic peut faire la différence.

**Un rôle pédagogique**

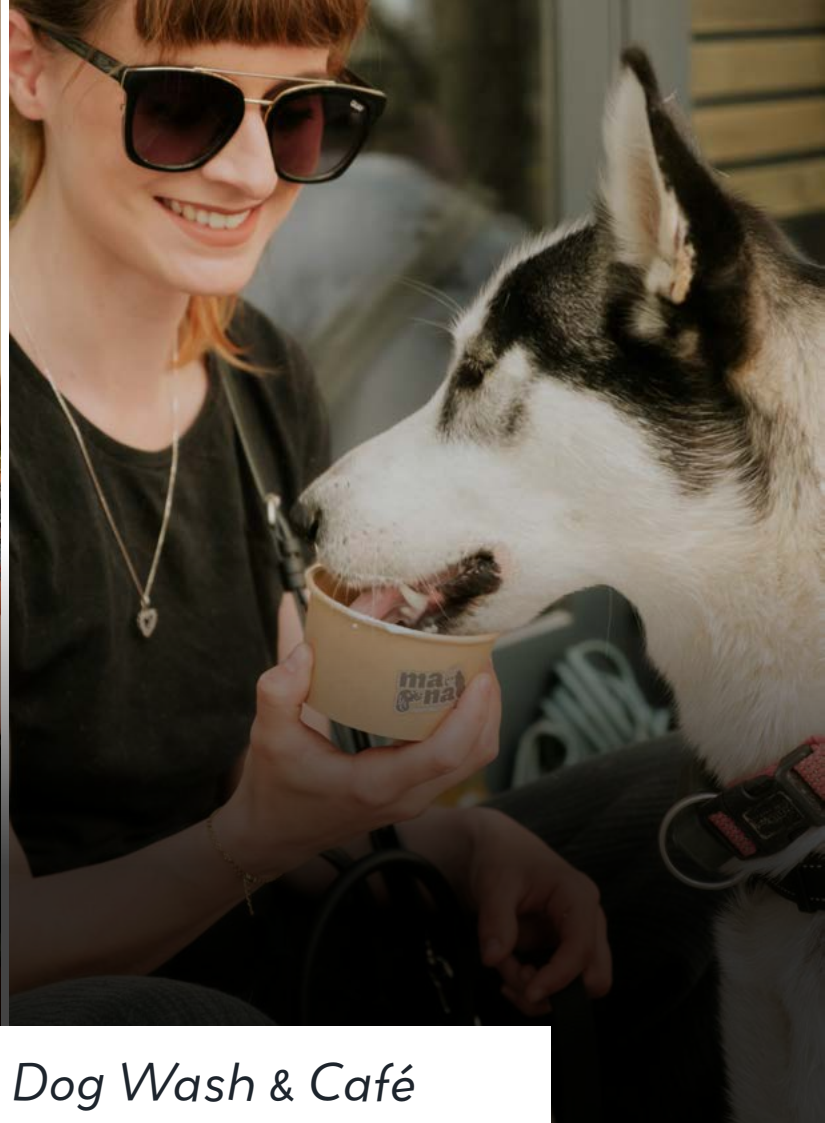
Au-delà de la technique, le diagnostiqueur a un rôle clé d’accompagnement. Traduire les normes en conseils simples, expliquer l’impact des résultats, orienter vers des solutions concrètes : autant de missions qui dépassent la simple remise d’un rapport.

Chez Cularo Diag, chaque diagnostic est pensé comme un outil de confiance et de sérénité, pour que chacun – vendeur, acquéreur, bailleur ou professionnel – avance dans son projet immobilier en toute transparence.

**« Un bon diagnostic, c’est bien plus qu’une formalité : c’est la clé d’un projet immobilier serein. »**



Cabinet AGENDA 38  
CULARO DIAG  
45 Route de Lyon, 38000 GRENOBLE  
04 76 43 85 68 / 06 42 01 59 80  
[www.agendadiagnostics.fr](http://www.agendadiagnostics.fr)



*Maná – Concept Store, Dog Wash & Café*

# LE QG DES DOGRENOBLOIS

Le Disneyland des chiens (et de leurs humains) en plein cœur de Grenoble

À Grenoble, il existe un endroit où les chiens sont rois et où leurs humains retrouvent le sourire. Bienvenue chez Maná, le premier concept store, dog wash et café pensé pour les amoureux des chiens. Un lieu unique, joyeux et chaleureux, qui est vite devenu le QG des “dogrenoblois”.

## Une idée née d'un amour inconditionnel

Derrière Maná, il y a Maria Jose, originaire du Mexique, passionnée par les animaux depuis toujours et amoureuse des chiens en particulier. Son rêve ? Créer un espace où l'on peut partager des moments avec son compagnon à quatre pattes, tout en profitant d'un café, d'une pause shopping ou d'un instant bien-être. Chez Maná, les chiens ne sont pas seulement acceptés : ils sont au centre de l'expérience.

## Un lieu qui a du chien

Maná, c'est un vrai “tout-en-un” canin :

🐾 **Un espace de toilettage libre-service** pour bichonner son chien facilement.

🐾 **Un café convivial** où maîtres et toutous peuvent se détendre ensemble.

🐾 **Une boutique remplie de pépites** : accessoires, friandises et produits soigneusement sélectionnés pour allier qualité, style et bien-être.

Résultat ? Un lieu unique où chaque visite se transforme en expérience ludique. Un peu comme un Disneyland... mais pour les chiens !



**« Le lieu se transforme en bar à tapas, idéal pour se retrouver entre amis ou collègues après une journée de travail. »**

### **Des moments à partager**

Maná, ce n'est pas qu'un concept store : c'est une communauté. Brunchs à quatre pattes, ateliers créatifs, cours de dogo (yoga avec son chien)... Chaque événement est une nouvelle occasion de tisser des liens, de découvrir et surtout de célébrer la complicité humain-chien. Les grenoblois (et leurs chiens) en redemandent !

### **Une philosophie simple : plaisir, respect, convivialité**

Maná porte une mission : montrer qu'avoir un chien en ville, c'est possible, fun et responsable. Ici, on sensibilise avec humour et douceur au respect des autres et des espaces communs, tout en valorisant le lien unique qui nous unit à nos compagnons.



Maná – Concept Store, Dog Wash & Café  
21 rue Saint-Jacques, Grenoble  
07 68 91 73 27  
contact@manaconceptstore.com  
Instagram : @mana\_grenoble



# LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS) EN 10 QUESTIONS

*Par Mallory BARON, Notaire à Paris  
au sein de l'étude Cheuvreux*

**Pour répondre au manque de logements abordables dans certaines zones, le Bail Réel Solidaire a vu le jour il y a bientôt 10 ans. Mais de quoi s'agit-il ? Décryptage en 10 questions.**

## 1. Qu'est-ce que le Bail Réel Solidaire ?

Le BRS est un dispositif qui permet à des ménages aux revenus modestes de devenir propriétaires de leur résidence principale à un prix abordable en ne payant que la valeur des constructions (hors coût du foncier) et en versant une petite redevance pour le terrain.

## 2. Qui peut consentir un BRS ?

Seuls des Organismes de Foncier Solidaire (OFS), peuvent proposer ce type de bail. Ce sont souvent des bailleurs sociaux ou des collectivités locales mais en tout état de cause, ils doivent avoir obtenu un agrément préfectoral. Interviennent notamment sur le territoire isérois des OFS comme l'OFS Grenoble Alpes Métropole, So'Alpes, Valrim Foncier Solidaire, ou encore Alpes Isère Habitat...

## 3. Pourquoi ce dispositif est-il intéressant en Isère ?

→ À Grenoble et dans son agglomération, où les prix de l'immobilier sont très élevés, le BRS peut permettre à certaines familles d'accéder à la propriété.

→ En station de montagne, il peut aider les habitants ou les professionnels exerçant dans le secteur, à se loger malgré la flambée des prix liée au tourisme. C'est ainsi que les moniteurs de ski par exemple ont beaucoup eu recours au BRS ces dernières années pour acquérir un logement à proximité de leur lieu de travail.

## 4. Quelle est la durée du bail ?

Le bail dure très longtemps, souvent entre 80 et 99 ans. Lorsqu'un logement est revendu, le bail repart pour sa durée initiale.

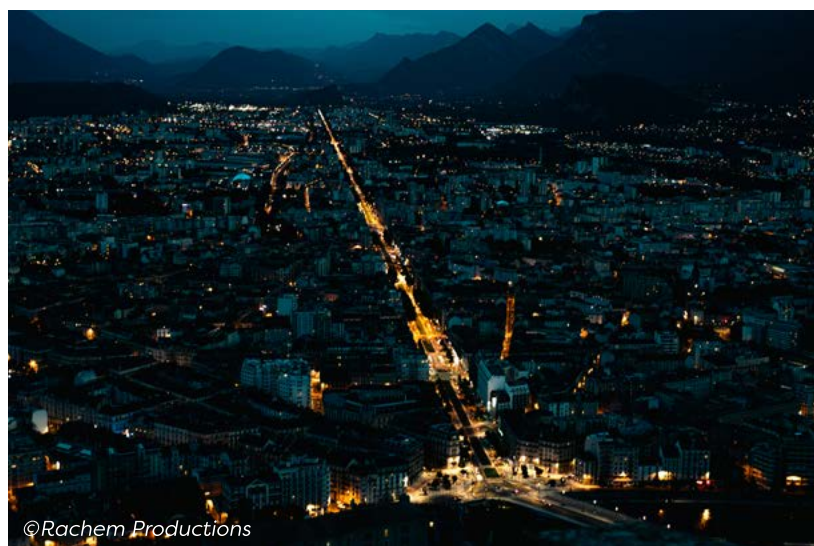
## 5. Quels types de biens sont concernés ?

Le BRS peut concerner des appartements ou des maisons, dans le neuf ou l'ancien.

Actuellement, il est notamment possible de trouver des programmes neufs qui proposent du BRS dans plusieurs communes de l'Isère et certaines stations alpines : Grenoble, Le Versoud, Saint-Martin-d'Uriage, La Verpillière, Le Pont-de-Claix, Voiron, Voreppe, Brié-et-Angonnes, Chirens, Chuzelles, Coublevie, Domène, ou encore Le Fontan.

## 6. Les protections sont-elles les mêmes que dans une vente classique ?

Oui. Les acheteurs en BRS bénéficient des mêmes garanties légales que lors d'une acquisition classique : délai de rétractation, diagnostics, garanties du neuf, etc. Pas de difficultés non plus pour les démarches bancaires puisque la plupart des banques maîtrisent désormais ce dispositif et consentent des prêts pour des BRS. Tout comme une vente classique, les garanties sollicitées pourront varier entre organisme de caution (tel que crédit logement) ou hypothèque. Il est même possible d'avoir recours au PTZ (Prêt à Taux Zéro), et dans tous les cas, l'emprunteur bénéficiera du délai légal commun avant acceptation de son offre.



©Rachem Productions



## 7. Peut-on faire des travaux ?

Oui, les titulaires de BRS agissent comme de véritables propriétaires et peuvent améliorer leur logement, sous réserve de respecter les règles du bail et d'obtenir les autorisations habituelles (urbanisme, copropriété...). Mais ils ont aussi l'obligation de conserver leur bien en bon état d'entretien.

## 8. Que se passe-t-il en cas de succession ?

Les héritiers peuvent conserver le logement uniquement s'ils respectent eux-mêmes les conditions d'éligibilité du BRS (plafonds de revenus...). Sinon, l'OFS récupère le bien contre versement d'une indemnisation aux héritiers. Le conjoint survivant peut toutefois rester dans le logement.

## 9. Est-il possible de revendre un logement en BRS ?

Oui, la revente est possible, mais uniquement à des ménages remplissant les conditions d'éligibilité et qui souhaitent y établir leur résidence principale. Quant au prix, bien qu'il puisse sous certaines réserves intégrer la valorisation de travaux qui auraient été effectués, il ne pourra jamais dépasser un plafond fixé par la loi.

## 10. Quels sont les avantages fiscaux ?

L'achat d'un logement neuf en BRS bénéficie d'une TVA réduite à 5,5 %. Certaines communes peuvent aussi décider d'accorder un abattement partiel ou total sur la taxe foncière.

## À retenir

- Le BRS permet de devenir propriétaire de sa résidence principale à moindre coût dans des zones où le marché immobilier est tendu.
- Seuls les Organismes de Foncier Solidaire (OFS) peuvent consentir des BRS.
- La durée du bail varie entre 18 et 99 ans et se recharge à chaque revente.
- Les prix d'achat et de revente sont toujours encadrés et plafonnés.
- Une redevance modeste (en moyenne 1 à 4 €/m<sup>2</sup>/mois) est périodiquement versée à l'OFS.
- Chaque ménage, titulaire d'un BRS, paye la taxe foncière et les charges de copropriété.



## Pour aller plus loin :

*Le bail réel solidaire 2<sup>e</sup> édition,*  
Éditions Le Moniteur, septembre 2025



**Confiez-nous votre bien,  
confiez-nous votre histoire.**

GRENOBLE ET ALENTOURS  
VALLÉE DU GRÉSIVAUDAN  
ARDÈCHE VERTE / DRÔME NORD  
PLATEAU DU VERCORS



🖱 [agence-lerougeetlenoir.fr](https://agence-lerougeetlenoir.fr)

✉ [contact@agence-lerougeetlenoir.fr](mailto:contact@agence-lerougeetlenoir.fr)

📷 [immo.lerougeetlenoir](https://www.instagram.com/immo.lerougeetlenoir)

📘 [@ImmoLeRougeetLeNoir](https://www.facebook.com/ImmoLeRougeetLeNoir)

**Découvrez notre site**