

# IMMTIM

/ by Groupe Eurotim

## Under Tech

Vos futurs locaux professionnels  
à La Rochelle

## Agences IMMTIM Orpi

L'agence Saint-Nicolas  
intègre le Groupe Eurotim

## Prenez LR!

Les beaux jours  
sont de retour

## Shopping déco

Passez en mode outdoor



— Groupe —  
**EUROTIM**  
La Rochelle

#12

Printemps 2023

# / GROUPE EUROTIM /



**MEDIATIM**  
PROMOTION

Constructeur - Promoteur



**EUROTIM**  
Immobilier neuf



**IMMTIM**

Transaction  
Location / gestion  
Immobilier d'entreprise

— Groupe —  
**EUROTIM**  
La Rochelle

**Orpi Coprim Syndic**

Syndic de copropriété

**Orpi Immtim Chandeau**

**Orpi Immtim Lafond**

**Orpi Immtim Genette**

**Orpi Immtim Saint-Nicolas** **NOUVEAU!**

**LE PROCHAIN MAG**

DISPONIBLE  
À L'ÉTÉ 2023



**RETROUVEZ  
VOTRE MAGAZINE  
EN LIGNE!**



**IMMTIM SUR LES RÉSEAUX**

Suivez [@groupe\\_eurotim](#) et  
[@mediatim.promotion](#) sur  
Instagram

Et sur Facebook, **Groupe Eurotim**  
et **Orpi Immtim La Rochelle** pour  
ne rien rater de nos actualités!

**Conception, coordination, coordination graphique, rédaction :** Agence Alice Coutanceau [agence@alicecoutanceau.com](mailto:agence@alicecoutanceau.com), Agnès Ventadour, Julia Renty.  
**Maquette, création graphique :** IROKWA. **Impression :** Iro. **Médiatim Promotion SAS**, 40 rue de la Désirée, 17000 La Rochelle, au capital social de 150 000 €, SIREN 490 641 362 – Document et illustrations non contractuels. Photos et illustrations laissées à la libre interprétation des artistes, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptation : 3D Images Doing, HABITEO. **Crédits photos :** Romain Etienne - Francis Giraudon - Philippe Dervieux - Pluscom - Sylvie Curty - Déco shopping - Gamm Vert - Méлина Vernant / Habitat - Blooma Brico Dépôt. Ne pas jeter sur la voie publique - 04/2023

## / ÉDITO /



Outre les programmes résidentiels, le Groupe Eurotim a entamé une diversification en développant des activités dans le secteur tertiaire.

Notre nouveau programme Under Tech, dont le chantier est en cours de réalisation à La

Pallice (avenue Montcalm, 17000 La Rochelle), est 100 %

consacré à l'activité, avec des bâtiments neufs et modernes : locaux d'activités pour les artisans, les commerces de gros, les activités de services, et des bureaux pour le secteur tertiaire. Soit environ 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 60 % sont consacrés aux bureaux et 40 % aux ateliers.

Ce projet va permettre de déployer un nouveau pôle d'activité pour le développement des entreprises à La Rochelle, disponible à la vente ou à la location.

La Pallice connaît une belle évolution, entamée notamment grâce à La Sirène en 2011, et qui se poursuit aujourd'hui avec la construction de logements sur un foncier plus accessible qu'en centre-ville, tout en étant à La Rochelle ! Par ailleurs, ce quartier portuaire, idéalement situé à proximité des grands axes et très bien desservi par les transports publics, offre une grande facilité d'accès. Cela reste l'un des rares quartiers de La Rochelle où coexistent habitations et activités.

Dès la fin 2023, Under Tech favorisera l'installation d'entreprises et contribuera ainsi à dynamiser davantage l'économie locale, tout en revitalisant une friche industrielle. Avec les projets à venir, le territoire du Port Atlantique va continuer à se renouveler et à poursuivre son évolution vers un lieu de vie, de partage et d'échange.

Dans ce même objectif, le Groupe Eurotim lancera très prochainement un nouveau projet situé à Chef de Baie : Technocéan.

**Julien Robineau** /  
PRÉSIDENT DU GROUPE EUROTIM /

## / SOMMAIRE /

03 **L'édito de Julien Robineau** /

**Ça se passe ici** /

04 Prenez LR!

**Nos bonnes adresses** /

05 Chez Basilic'O, Culture Vélo

**Shopping déco** /

06 Passez en mode outdoor

**Quoi de neuf?** /

07 Agenda, actus

**Vos droits** /

08-09 Audit énergétique : les changements

**Immo ancien** /

10 Focus sur Orpi Coprim Syndic

11 Focus sur IMMTIM  
agence Saint-Nicolas

12 IMMTIM Genette

13 IMMTIM Lafond

14 IMMTIM Chandeau PRO

14 IMMTIM Chandeau

**Immo neuf** /

15 La carte des programmes  
de Médiatim Promotion

**Demandez le programme!** /

16-17 Under Tech, vos futurs locaux  
professionnels à La Rochelle

18-19 Dernières disponibilités, point chantier



# Prenez LR!

Les beaux jours sont de retour à La Rochelle. L'occasion d'en profiter pour découvrir ou redécouvrir toutes les activités saisonnières de la ville.



## Une nuit au musée

LE 13/05

Cette année, la 18<sup>e</sup> édition de la nuit européenne des musées vous invite à explorer les musées et leurs trésors. De 18 heures à minuit, venez découvrir les musées de La Rochelle comme vous ne les avez jamais vus! Le musée du Nouveau Monde, le Musée maritime ainsi que le musée rochelais d'Histoire protestante, ouvrent leurs portes gratuitement.

**Gratuit.**

[nuitdesmusees.culture.gouv.fr](http://nuitdesmusees.culture.gouv.fr)

## Fête des plantes

13 ET 14/05

Amoureux des plantes, cette fête est pour vous! Tout le week-end, les bénévoles du Rotary de La Rochelle organisent la fête des Plantes au parc Franck Delmas. De nombreux plants seront donc à la vente, ainsi que toutes sortes d'accessoires de jardinage. Restauration et buvette sur place.

**Gratuit.**

[larochelleatlantique.rotary-1690.org/fr/agenda/show/30310](http://larochelleatlantique.rotary-1690.org/fr/agenda/show/30310)



## Acqua Alta

DU 6/06 AU 9/06

Quand l'art numérique croise la danse et le cirque, cela donne un spectacle à couper le souffle. Adrien Mondot et Claire Bardainne, artistes en art vivant et numérique, reviennent à La Coursive en juin avec un tout nouveau spectacle. Ils y déploient leur imaginaire technologique au sein d'une métaphore qui relie l'*acqua alta*, cette période où les hautes marées inondent la lagune de Venise, et la submersion d'un couple.

**Tarifs : 25 € (normal), 18,50 € (carte Coursive), 13 € (joker).**

[la-coursive.com](http://la-coursive.com)



## Notes en vert

DU 23/06 ET 25/06

Rendez-vous au parc des Coureilles de Périgny durant ces deux jours, pour découvrir la 12<sup>e</sup> édition du festival Notes en Vert. La programmation met à l'honneur les biodiversités culturelles et environnementales.

**Tarifs : 26,99 € (tarif réduit), 31,99 € (plein tarif) par jour. Gratuit pour les moins de 12 ans.**

[notesenvert.fr](http://notesenvert.fr)



## Semaine du nautisme

DU 7/06 AU 11/06/2023

Durant cinq jours, venez découvrir le monde du nautisme à La Rochelle. Une semaine dédiée, avec de nombreuses démonstrations, des exercices, des animations et des baptêmes nautiques.

**Gratuit.**

[semainedunautisme.fr](http://semainedunautisme.fr)



# NOS BONNES ADRESSES

Envie de vous déplacer à vélo ou de vous sustenter dans un bon restaurant? Laissez-vous guider par nos spécialistes, qui ont sélectionné deux beaux établissements.



## Chez Basilic'O

**Prêts pour une plongée dans la richesse de la gastronomie italienne en toute simplicité? *Avanti!***

Direction Lagord pour un restaurant qui affole les papilles des amateurs de cuisine transalpine. Un savoir-faire rigoureux, des produits de qualité, la passion du métier, voilà ce qui anime les deux associés, Étienne Leobet et David Verset, propriétaires du Basilic'O. Ici, tout est frais, tout est fait maison, tout est bon, avec ce petit je-ne-sais-quoi d'originalité qui se démarque de la trattoria traditionnelle. La déco affiche un design industriel dans l'esprit vintage où bois et fer sont à l'honneur. Basilic'O vous accueille dans une grande salle d'environ 200 m<sup>2</sup>, compartimentée en espaces conviviaux. L'accueil est chaleureux. Si la rançon du succès peut donner quelques impatiences dans les jambes aux heures de pointe, à la simple vue des vitrines hautes en couleur, on oublie tout. Ici, on régale d'abord les yeux, puis on choisit au coup de cœur. En entrée, on a l'embarras du choix entre les savoureuses parts de pizza, les focaccias irrésistibles, les salades en tout genre. Mention spéciale pour les légumes grillés et les poivrons marinés! Côté pâtes, on fond pour les vedettes de la Maison, les tortellini à la crème de truffes et les lasagnes au bœuf ou aux légumes qui respectent la recette authentique. Côté note sucrée, pas question pour les desserts de jouer les seconds rôles : pana cotta et tiramisu sont à tomber. L'établissement peut être privatisé pour des événements. Et Basilic'O, c'est aussi deux boutiques traiteurs situées en centre-ville. Chez Basilic'O, c'est *delizioso!*

### **Basilic'O**

**8 rue des Greffières, 17140 Lagord**  
Tél. : 05 46 28 65 49 / [chezbasilico.fr](http://chezbasilico.fr)  
Service matin et midi uniquement

### **Basilic'O traiteur**

**41, rue du Palais et sous  
les Halles du marché central,  
17000 La Rochelle**  
Tél. : 05 46 41 26 71



## Culture Vélo,

**Du sur-mesure pour les deux-roues**

Voilà un magasin généraliste spécialisé dans la vente de vélos et d'articles associés qui s'adresse aussi bien aux sportifs qu'aux amateurs. Le concept : conseiller, accompagner et répondre à toutes les pratiques, tous les budgets et, surtout, vendre des produits de qualité. Pour tester le vélo qui vous convient, rendez-vous chez Culture Vélo à Puilboreau, où une équipe totalement à votre écoute vous guidera dans votre futur achat. À sa tête, Hervé Paraud, qui, après 17 ans de commerce automobile, a décidé d'allier sa passion du vélo avec son métier et décidé de s'orienter vers une mobilité plus douce. Il s'est tourné vers l'enseigne Culture Vélo, reconnue dans le marché du cycle, et dont le concept satisfait à tous ses critères. Dans ce magasin généraliste, on trouve aussi bien des vélos de compétition que des vélos traditionnels, électriques mais également des VTT, des tandems, des vélos pour enfants, des triporteurs électriques avec deux roues à l'avant, pratiques pour des personnes qui présentent des pertes d'équilibre, etc. Bref, du sur-mesure! L'enseigne répond également à toutes les demandes en matière d'accessoires, de petits outils et de nutrition pour les sportifs. À Puilboreau, on peut également bénéficier d'une cabine d'étude posturale, qui s'adresse plutôt aux sportifs. Culture Vélo se veut le magasin qui ne laisse personne sur le bord de la route.

### **Culture Vélo**

**18 rue du 8 mai, 17138 Puilboreau**  
Tél. : 05 46 41 26 50  
[culturevelo.com/la-rochelle](http://culturevelo.com/la-rochelle)



# Passez en mode outdoor

Que vous ayez un petit balcon, une terrasse ou un jardin, pas besoin d'attendre l'été pour vous relaxer sur une chaise longue, rire entre amis autour d'une table, admirer les étoiles. Voici notre sélection pour bien démarrer les beaux jours.



## C'est malin

Astucieuse, cette table avec ses deux fauteuils en aluminium et en bois d'acacia qui s'imbriquent facilement pour former un cube compact. Un véritable gain de place pour les petits extérieurs. Les fauteuils sont recouverts d'un revêtement résistant et déperlant.

**Modèle « Ariano », Habitat. Prix : 615 €.**  
habitat.fr et dans les magasins de l'enseigne.

## Cosy

Envie de cloisonner une partie de votre jardin ou votre terrasse ? Créez votre espace avec style grâce aux clôtures « Skimia » en bois certifié. Modulables, elles sont ultra-faciles à installer. Disponibles avec ou sans occultation. Idéales pour éviter le vis-à-vis.



**Blooma chez Brico**  
**Dépôt. Prix : 31,90 €**  
**le panneau.**  
bricodepot.fr

## Bascule



Parfaite pour se détendre, cette chaise longue à bascule laquée en poudre noire est une véritable invitation au farniente. Son assise est réalisée en wicker artificiel et polypropylène recyclable.

**Modèle « Acapulco »,**  
**Casa. Coloris : naturel.**  
**Prix : 129 €.**  
fr.casashops.com et dans  
les magasins de l'enseigne.

## La bonne idée

### Pleuvra, pleuvra pas ?

La station météo intelligente Netatmo coche toutes les cases pour annoncer la pluie et le beau temps. Élégante et discrète, elle mesure avec précision l'environnement extérieur et intérieur. Les notifications sont annoncées en temps réel sur votre smartphone. Côté installation, une configuration depuis votre application suffit. À vous les garden-parties ou le jardinage sans nuages !



**Station météo intelligente Netatmo.**  
**À partir de 189,99 €.** Pack complet :  
**349,99 € sur shop.netatmo.com**

**Disponibles aussi sur amazon.fr**  
**et dans les boutiques Castorama,**  
**Leroy Merlin, Darty, Fnac et Boulanger.**

## Flamme !

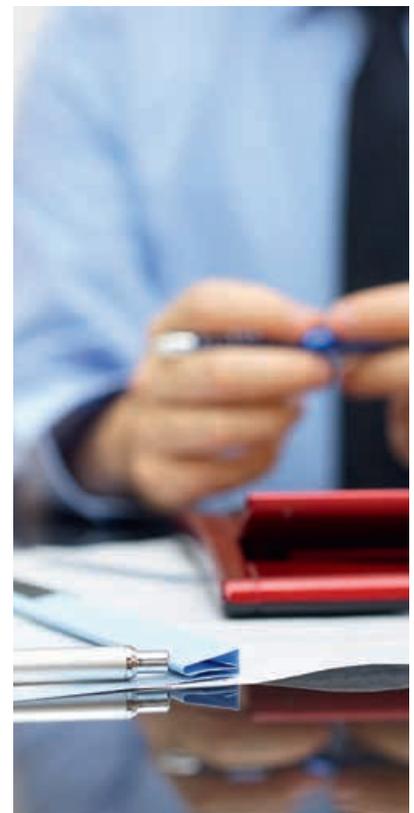


Comment résister à ces torches solaires Smart Garden chez Gamm Vert, baptisées « Party Flaming », à l'éclairage vacillant pour un effet flamme ?

À la nuit tombée, elles en mettront plein la vue à votre jardin ou à votre terrasse.

Dim. : Ø 7,4 x H47 cm.  
12 Leds. Coloris : gris.

**Prix : 22,95 € le lot de 5.**  
gammvert.fr et dans les magasins de l'enseigne



## Au soleil

Enedis a publié les chiffres de l'auto-consommation individuelle en France métropolitaine. En 18 mois, le nombre d'installations solaires a quasiment doublé, preuve d'une dynamique forte sur le solaire et qui dépasse les frontières. Pour preuve, en Europe, le nombre d'installations solaires s'est nettement accru. Résultat : cet été, 12 % de l'électricité produite en Europe était d'origine solaire... et ce n'est pas près de s'arrêter!

## Quid de la taxe d'habitation ?

Pour ceux qui auraient encore des doutes, la taxe d'habitation 2023, c'est vraiment fini! Une bonne nouvelle par les temps qui courent. Toutefois, si cette dernière est définitivement supprimée pour les résidences principales, elle est maintenue pour les résidences secondaires.

## Immo ancien

La donne serait-elle en train de changer? Si l'on en croit les prévisions des experts de Xerfi Precepta, le marché de l'immobilier ancien serait à l'heure de la bascule. En effet, ils ont constaté que si les transactions, déjà en recul, demeurent à plus de 1 million de signatures, cela n'empêchera pas la baisse de 10 % en 2023 des ventes de logements anciens. Résultat : un passage sous la barre symbolique du million d'opérations.

## 70 %

C'est le pourcentage de projets que les banques refusent pour des achats de maison secondaire, malgré une demande qui ne faiblit pas véritablement.

*Source : une étude du courtier Pretto révélée en exclusivité par BFM Business.*

## DPE, un levier de négociation

Malgré 19,2 % de passoires thermiques en vente sur le marché immobilier, 40 % des futurs acquéreurs considèrent qu'un mauvais DPE peut être un formidable levier de négociation. Selon une étude\*, la marge de négociation est de -5,6 % pour les passoires thermiques, contre -3,7 % pour les autres classes. Au final, les passoires thermiques se vendent en moyenne 3,9 % moins cher qu'un bien équivalent mieux classé.

*\* Source : étude d'opinion menée par OpinionWay auprès de 5000 Français.*



### Contacts utiles

**Pour consulter les plafonds de ressources**

Agence nationale de l'habitat : [anah.fr](http://anah.fr)

**Pour des conseils avant de se lancer dans des projets de travaux de rénovation**

France Rénov. Tél. : 0800 800 700 (service gratuit + prix d'un appel).

**Pour trouver un auditeur**

Annuaire officiel des diagnostiqueurs-auditeurs certifiés : [diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action](http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action)

France Rénov' : [france-renov.gouv.fr/annuaire-rge](http://france-renov.gouv.fr/annuaire-rge)

VOS DROITS

# Audit énergétique

## Ce qui a changé depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023

Depuis le 1<sup>er</sup> avril, les propriétaires de passoires thermiques doivent réaliser un audit énergétique de leur logement avant de le mettre en vente. IMMTIM vous précise les contours de cette nouvelle obligation sur le marché de l'immobilier.

Rien n'arrête plus le gouvernement, qui déroule inexorablement son opération « anti-passoires thermiques » dans le vaste chantier de la rénovation énergétique. Après le premier tour de vis, donné le 1<sup>er</sup> janvier 2023, interdisant à la location les logements les plus énergivores classés G, un nouveau couperet est tombé visant les propriétaires d'habitations énergivores qui doivent effectuer un audit énergétique auprès d'un professionnel certifié.

### Qu'est-ce qu'un audit énergétique ?

L'audit énergétique réglementaire est un état des lieux détaillé de la performance énergétique et environnementale des logements individuels ou des immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire. Prévue par la loi Climat et Résilience, la réalisation est obligatoire lorsque ces logements, très consommateurs en énergie et/ou très émetteurs de gaz à effet de serre, sont proposés à la vente. Ce document est valable cinq ans.

### Qui est concerné ?

Mise en place depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023, l'obligation d'audit énergétique vise les propriétaires de maisons individuelles et les immeubles composés de plusieurs logements appartenant à un propriétaire unique proposés à la vente en France métropolitaine.

Selon un décret daté du 9 août 2022, son caractère obligatoire s'applique dans le cas de la vente des habitations classées F ou G dont la promesse de vente – ou, à défaut, l'acte de vente – a été signée depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023. Pour rappel, si vous possédez un bien en copropriété, vous n'êtes pas soumis à cette obligation, qui sera étendue aux logements classés E au 1<sup>er</sup> janvier 2025 et à ceux classés D début 2034.

### Qui peut le réaliser ?

Seul un professionnel qualifié peut délivrer un audit énergétique sous format papier ou électronique. Il doit disposer d'une assurance qui couvre les conséquences d'un engagement de sa responsabilité. Pour les maisons individuelles, vous pouvez vous tourner vers des diagnostiqueurs immobiliers certifiés, les entreprises et les bureaux d'études qualifiés « audit énergétique en maison individuelle » (qualification OPQIBI 1911) et les entreprises disposant du label RGE



(reconnu garant de l'environnement). Pour les immeubles à usage d'habitation avec plusieurs logements, les professionnels qualifiés sont les bureaux d'études « audit énergétique des bâtiments (tertiaires et/ou habitations collectives) » (qualification OPQIBI 1905) et les sociétés d'architecture et architectes inscrits à l'ordre et ayant suivi une formation.

## Différence entre DPE et audit énergétique

Si le DPE (diagnostic de performance énergétique) vise à évaluer la performance et la consommation énergétique d'un bien pour lui affecter une classe, de A à G, l'audit énergétique le complète en listant les travaux à effectuer pour améliorer le classement de l'habitation et devient obligatoire pour la mise en vente de biens immobiliers énergivores.

### Combien ça coûte ?

Notez qu'il incombe au propriétaire d'engager la démarche avant même la mise en vente de son bien afin de remettre au futur acquéreur l'audit énergétique réglementaire dès la première visite, ou au plus tard le jour de la signature de la promesse de vente. Selon le ministère de la Transition écologique « le montant d'un audit énergétique n'est pas réglementé. Le tarif peut varier d'un professionnel à un autre ». En principe, la fourchette de prix d'un audit énergétique

## Coup de froid à la prime MaPrimeRénov' depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023

Si l'objectif du dispositif est d'inciter les ménages à effectuer des travaux de rénovation pour améliorer la performance énergétique de leur logement, certaines aides à la rénovation énergétique ont toutefois été révisées.

- Suppression du bonus de 1000 € versé par l'État pour le remplacement d'une chaudière au fioul ou à gaz par un équipement fonctionnant avec des énergies renouvelables (pompes à chaleur, équipements de chauffage solaires ou chaudières à bois).
- Les ménages aux revenus supérieurs ne sont plus éligibles et ne peuvent plus solliciter l'aide permettant de réaliser les travaux « monotâches » comme l'isolation des murs par l'extérieur ou l'intérieur, celle des toits-terrasses et les aménagements des combles.

s'échelonne entre 600 et 1500 €. Une partie de ce prix peut être prise en charge par MaPrimRénov'.

### Comment se déroule l'audit énergétique ?

Les diagnostiqueurs certifiés dressent un état des lieux complet des caractéristiques architecturales, géothermiques et thermiques du bien, des équipements de chauffage, de ventilation, chauffe-eau et d'éclairage, caractéristiques spécifiques de construction, performance énergétique du bâtiment. Ils listent également des travaux à réaliser afin d'améliorer la performance énergétique du logement, et ainsi de pouvoir passer d'une classe F à E par exemple. En principe, ils présentent deux « scénarios » de travaux complets personnalisés à effectuer en une seule fois ou en plusieurs étapes avec une estimation du montant des travaux et leur impact sur la facture d'énergie finale. Ils mentionnent également l'ensemble des principales aides financières de l'État pour financer le projet de rénovation.

### Quel impact sur les ventes de biens énergivores ?

Même si le logement est classé énergivore, l'audit énergétique n'empêche pas la vente. En fait, cet état des lieux sert avant tout à sensibiliser le futur acquéreur aux questions de transition écologique et énergétique et à l'orienter en lui exposant des idées de travaux d'amélioration de la performance du logement visé.

# Focus sur Orpi Coprim Syndic

Dernière-née du groupe Eurotim, Orpi Coprim Syndic effectue des missions de syndic de copropriété. Une nouvelle équipe située boulevard de Cognehors, répond aux attentes des copropriétaires pour la valorisation et la pérennisation de leur patrimoine immobilier.



## Antoine Asselin

Responsable Orpi Coprim Syndic

### Pouvez-vous présenter Orpi Coprim Syndic ?

Coprim est le service copropriété du Groupe Eurotim, constitué d'une toute nouvelle équipe dont je suis responsable depuis le mois de septembre dernier. Actuellement, nous sommes quatre collaborateurs avec Sylvie Cant, comptable copropriété, Jean-Antoine Montcho, gestionnaire de copropriété senior et Assitan Kourouma, assistante. Nous avons repris le portefeuille clients de l'équipe précédente tout en proposant une qualité de service irréprochable. Nous gérons actuellement une soixantaine d'immeubles à La Rochelle et dans la communauté d'agglomération, avec l'objectif de développer notre activité pour devenir un acteur local majeur.

### Quel est le rôle d'un syndic de copropriété ?

Nous sommes le représentant légal du syndicat des copropriétaires, c'est-à-dire que l'on administre toute la copropriété sur les parties financières, comptables, juridiques, techniques. Notre métier s'apparente au rôle d'un chef d'orchestre : gérer tous les intermédiaires afin que la vie de la copropriété se déroule le mieux possible entre les copropriétaires, le conseil syndical et les prestataires. Des visites régulières de nos copropriétés nous permettent d'avoir une bonne connaissance des immeubles et de favoriser l'entretien du patrimoine et la bonne gestion des interventions à programmer, en « bon père de famille ».

### Quelles sont les qualités requises ?

Il faut être touche-à-tout et savoir s'appuyer sur des compétences particulières : juridiques, techniques, de gestion, mais aussi des qualités humaines pour créer des liens avec les prestataires et les copropriétaires. J'ai une quinzaine d'années d'expérience, principalement dans des cabinets parisiens. Selon moi, la compétence dans ce métier s'acquiert principalement par l'expérience. On peut avoir quelques prédispositions, mais cela ne fait pas tout. Enfin, il faut que la qualité des prestations fournies soit au rendez-vous, tant pour la gestion que pour la comptabilité.

Cela ne peut passer que par la proximité et la parfaite connaissance des copropriétaires et des copropriétés.

### Et enfin, quels sont les points forts d'Orpi Coprim Syndic ?

Nous sommes réactifs et disponibles, ce qui nous permet de personnaliser nos prestations. Ensuite, le fait que Coprim fasse partie du groupe Eurotim, un groupe rochelais indépendant, répond parfaitement aux attentes de nos copropriétaires.



### Orpi Coprim Syndic

44 boulevard de Cognehors - 17000 La Rochelle  
05 17 26 15 32 | contact@coprim.fr | orpi.com/coprim

# L'agence Orpi IMMTIM Saint-Nicolas intègre le Groupe Eurotim

Le Groupe Eurotim vient de faire l'acquisition de l'agence Orpi IMMTIM Saint-Nicolas, située à deux pas du Vieux Port de La Rochelle. C'est en janvier 2022 que le Groupe Eurotim intégrait officiellement les activités de ses agences dans le groupement Orpi, premier réseau historique immobilier en France, avec l'acquisition de l'agence Orpi IMMTIM Chandeau. Au cours de l'année 2022, Julien Robineau, président du Groupe Eurotim, a poursuivi ce développement avec l'intégration de l'agence IMMTIM La Genette et la création de l'agence IMMTIM Lafond. Le groupe compte à ce jour quatre agences IMMTIM membres du réseau Orpi à La Rochelle, pilotées par Antoine Bergeot, directeur général associé des activités Immobilier ancien du Groupe Eurotim.



## Antoine Bergeot

Directeur général associé des activités Immobilier ancien du Groupe Eurotim

### Quel est l'objectif du Groupe Eurotim en intégrant une quatrième agence du réseau Orpi ?

Grâce à l'implantation de nos agences au plus près de nos mandants, nous souhaitons contribuer à enrichir le fichier commun Orpi avec de nouveaux mandats et, ainsi, pouvoir satisfaire les projets d'achats immobiliers des clients du Groupe Orpi IMMTIM. Renforcer notre présence à La Rochelle, c'est également développer notre maillage, notre présence sur le terrain au plus près de nos clients. Cette proximité, nous voulons l'entretenir et la développer en tant qu'acteur de quartier.

### Pourquoi avoir choisi cette agence, située rue Sardinerie ?

Orpi Saint-Nicolas est une agence sérieuse, de grande qualité, respectée depuis longtemps grâce à Frédéric Lietz (NDLR : directeur de l'agence pendant 28 ans). Les colla-

borateurs sont en place depuis de longues années et de manière stable. Ils font partie du réseau Orpi et adhèrent à ses valeurs et cela, c'est très important pour nous. Par ailleurs, cette agence est une porte qui s'ouvre vers Les Minimes, un quartier où nous souhaitons accentuer notre présence et nous développer.

### Pouvez-vous nous présenter les quatre agences Orpi IMMTIM ?

IMMTIM Chandeau, c'est à la fois Orpi PRO qui intervient sur les problématiques d'immobilier d'entreprise ou d'immobilier professionnel, et Orpi partie résidentielle. IMMTIM La Genette est bien connue des Rochelais, car elle est située dans un quartier résidentiel. IMMTIM Lafond, c'est un peu notre back-office, avec la gestion locative et le syndic Orpi Coprim. Quant à Saint-Nicolas, c'est une agence très généraliste qui, par sa situation géographique, est un passage obligatoire pour tous les visiteurs qui rejoignent le centre-ville à pied depuis la gare.



### Agence Orpi IMMTIM Saint-Nicolas

45 rue Sardinerie  
17000 La Rochelle  
05 46 50 59 50



**LA ROCHELLE – LA GENETTE**  
Maison 141 m<sup>2</sup> + 36 m<sup>2</sup> / 8 pièces

**934 500 € FAI**

Dans une rue calme de La Genette, à proximité des parcs, ensemble immobilier composé d'une maison de 1930 d'environ 141 m<sup>2</sup> et d'un logement indépendant d'environ 36 m<sup>2</sup>. La maison principale dispose d'un séjour est/ouest avec cheminée, deux chambres de plain-pied, cuisine ouverte sur terrasse et jardin sans vis-à-vis, WC et véranda. À l'étage : une mezzanine de plus de 17 m<sup>2</sup> avec vide sur séjour, une chambre sur jardin et bureau. Accessible par le jardin, logement indépendant (construit en 2004) composé de deux chambres, salle d'eau et WC. Prévoir rafraîchissement sur la maison principale. Cave, buanderie en annexe et garage double de plus de 40 m<sup>2</sup>.

**890 000 € hors honoraires**  
Honoraires charge acquéreur :  
5 % TTC (44 500 €)  
**DPE D** / Mdt 6896

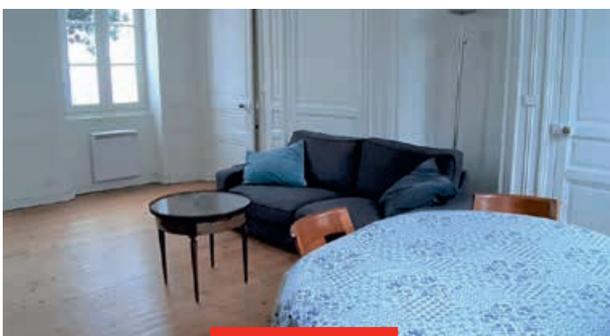


**LA ROCHELLE – PETIT MARSEILLE**  
Maison 73,42 m<sup>2</sup> / 3 pièces

**337 600 € FAI**

Dans un cadre verdoyant, au calme, de plain-pied, en bon état, maison de trois pièces principales, de 73,42 m<sup>2</sup> habitables environ, sur une parcelle de 180 m<sup>2</sup> environ : entrée (placard), séjour ouvrant sur terrasse et jardin au sud-est, cuisine indépendante, dégagement desservant deux chambres, salle de bains, WC. Chauffage électrique. Parking privatif abrité. Proximité des commerces, des écoles, de la maison de santé, de l'arrêt de bus, du marais de Tasdon.

**320 000 € hors honoraires**  
Honoraires charge acquéreur :  
5,5 % TTC (17 600 €)  
**DPE D** / Mdt 6883

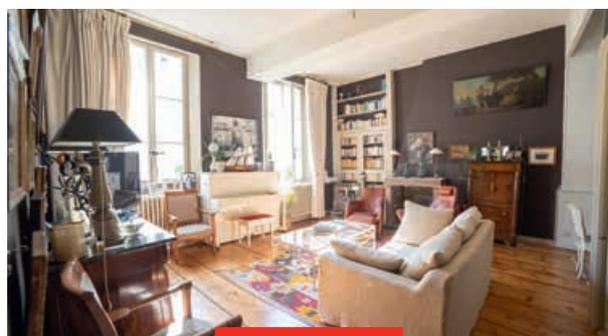


**LA ROCHELLE – CENTRE-VILLE/MARCHÉ**  
Appartement 74,37 m<sup>2</sup> / 3 pièces

**358 700 € FAI**

La Rochelle intra-muros. Au sein d'un petit immeuble de caractère de six logements situé à 200 m de la place de Verdun, appartement de type 3 traversant exposé est/ouest. Séjour lumineux sur parquet d'époque avec importante hauteur sous plafond, cuisine aménagée, deux chambres dont une de plus de 18 m<sup>2</sup>. Une salle d'eau et WC indépendant. Cave.

**340 000 € hors honoraires**  
Honoraires charge acquéreur :  
5,5 % TTC (18 700 €)  
**DPE E** / Mdt 6879



**LA ROCHELLE – CENTRE-VILLE/MARCHÉ**  
Maison 222 m<sup>2</sup> / 10 pièces

**1 155 000 € FAI**

Située dans une rue calme de la Rochelle, demeure de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle composée de deux bâtiments sur cour et rue d'environ 222 m<sup>2</sup>. Le rez-de-chaussée comprend une entrée desservant deux pièces. Cuisine d'été récemment rénovée ouverte sur cour privative exposée sud-ouest. Au premier étage, une agréable pièce de vie jouissant d'une importante hauteur sous plafond, une cuisine aménagée, deux chambres dont une avec salle d'eau, salle de bains. Au deuxième étage, une chambre de plus de 30 m<sup>2</sup> avec dressing, salle de bains, bureau de 15 m<sup>2</sup>, palier desservant une cinquième chambre. Au troisième étage, un bureau.

**1100 000 € hors honoraires**  
Honoraires charge acquéreur :  
5 % TTC (55 000 €)  
**DPE D** / Mdt 945

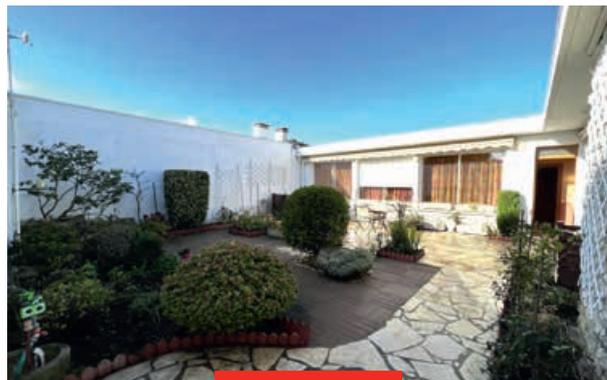


**LAGORD**  
Maison / 162 m<sup>2</sup> / 6 pièces

**798 000 € FAI**

Maison familiale, lumineuse et confortable d'environ 162 m<sup>2</sup> y compris le studio qui est attenant. L'ensemble s'étend sur une parcelle arborée de 850 m<sup>2</sup> environ. Constructibilité de la parcelle d'environ 100 m<sup>2</sup> supplémentaire. Salon/séjour traversant, cuisine américaine aménagée et équipée, deux chambres au rez-de-chaussée dont une pouvant devenir une suite parentale, une salle de bains, deux chambres à l'étage, une salle d'eau, deux WC... Garage, buanderie, stationnement et dépendance. Jardin paysager avec piscine et grande terrasse. Un grenier accessible avec grande capacité de stockage. Agréable studio état neuf, entièrement équipé, avec mezzanine, cuisine, salle d'eau, WC, terrasse et stationnement.

**760 000 € hors honoraires**  
Honoraires charge acquéreur :  
5 % TTC (38 000 €)  
**DPE D** / Mdt 6774



**LA ROCHELLE**  
Maison / 112 m<sup>2</sup> / 5 pièces

**527 500 € FAI**

EXCLUSIVITÉ – Maison lumineuse bénéficiant d'une exposition sud-ouest, de plain-pied datant de 1970. Elle est composée comme suit : grand salon-séjour, trois chambres, une cuisine indépendante, aménagée et équipée, une salle d'eau et des toilettes. Elle possède également une terrasse et un jardin. Une cave de 7 m<sup>2</sup> est associée à la maison. Cette maison dispose d'un garage et place de parking. Des charges annuelles sont demandées par la copropriété pour un montant de 932 euros (copropriété de 53 lots).

**500 000 € hors honoraires**  
Honoraires charge acquéreur :  
5,5 % TTC (27 500 €)  
**DPE E** / Mdt 6813



**LA ROCHELLE**  
Demeure familiale / 187 m<sup>2</sup> / 7 pièces  
En exclusivité

**1 680 000 € FAI**

EXCLUSIVITÉ – Située dans le quartier de Lafond, demeure familiale de sept pièces de 187 m<sup>2</sup> sur 1357 m<sup>2</sup> de terrain. Un parc comprenant des arbres centenaires et une piscine complètent ce bel ensemble. C'est une maison de trois niveaux datant de 1939. Un garage et deux places de parking sont prévus pour stationner les véhicules. Le centre-ville ainsi que des écoles se trouvent à moins de 10 minutes à pied.

**1 600 000 € hors honoraires**  
Honoraires charge acquéreur :  
5 % TTC (80 000 €)  
**DPE F** / Mdt 6850

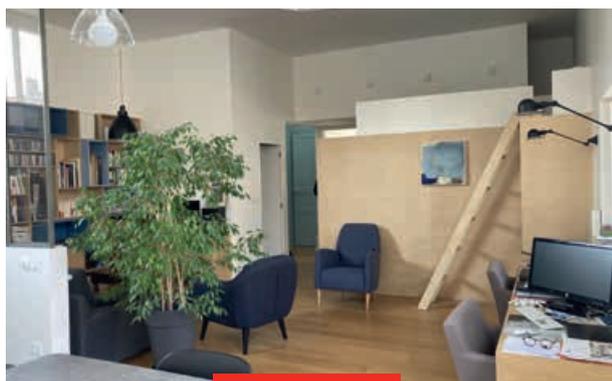


**PUILBOREAU**  
Appartement / 84,38 m<sup>2</sup> / 4 pièces

**448 375 € FAI**

Votre agence immobilière vous propose en dernière opportunité dans le centre-ville de Puilboreau un appartement neuf de quatre pièces de 84,38 m<sup>2</sup>. Il bénéficie d'une exposition sud. Il se situe au rez-de-chaussée. Il s'agit d'une copropriété de 99 appartements. L'appartement dispose d'une pièce de vie avec un coin cuisine, trois chambres, deux salles d'eau et un WC. Il comporte également un jardin de 24 m<sup>2</sup> et une terrasse de 28 m<sup>2</sup>. Cet appartement est mis en vente avec une place double de parking en sous-sol sécurisée. Copropriété de 237 lots.

**425 000 € hors honoraires**  
Honoraires charge acquéreur :  
5,5 % TTC (23 375 €)  
**DPE A** / Mdt 6868



**LA ROCHELLE**  
Appartement / 85,35 m<sup>2</sup> / 3 pièces

**682 500 € FAI**

À deux pas du Vieux Port, dans un immeuble parfaitement entretenu, votre agence immobilière vous propose cet appartement de 85,35 m<sup>2</sup> entièrement réhabilité par une architecte en 2016 et comprenant une entrée desservant une pièce de vie lumineuse exposée est/ouest avec cuisine équipée et coin bureau, une mezzanine/coin couchage avec petit grenier, une chambre principale avec dressing et salle d'eau, une salle d'eau indépendante et un WC. Prestations haut de gamme pour cet appartement fonctionnel. Copropriété de 8 lots sous procédure de difficulté. Charges annuelles : 840 euros

650 000 € hors honoraires  
**IMMTIM Cabinet Chandeau**  
Honoraires charge acquéreur :  
5 % TTC (32 500 €)  
**DPE D / Mdt 6881**



**CENTRE-VILLE LA ROCHELLE**  
Local commercial 120 m<sup>2</sup>

**4 000 €/mois hors charges**

IMMTIM Orpi Pro La Rochelle propose à la location ce grand local commercial de 120 m<sup>2</sup> en hyper-centre-ville de La Rochelle. À deux pas de l'hôtel de ville et de la place de Verdun. Environnement très commerçant. Droit d'entrée 60 000 €. Loyer mensuel 4 000 € net de TVA + CC et TF. Libre au 30 avril 2023.

**IMMTIM Chandeau ORPI PRO**  
Honoraires charge preneur : 12 000 €  
**Mandat 6866**



**NIEUL-SUR-MER**  
Maison / 221 m<sup>2</sup> / 7 pièces

**1 155 000 € FAI**

À proximité immédiate du bourg, votre agence immobilière vous propose cette maison des années 1990 de 221 m<sup>2</sup> en parfait état, sur une parcelle arborée et au calme de 2 557 m<sup>2</sup>, se composant comme suit : un hall d'entrée avec WC, un salon/salle à manger avec cheminée de 49 m<sup>2</sup>, une cuisine équipée, un cellier, cinq grandes chambres, dont deux avec salle d'eau privative et dressing, une salle de bains avec WC. Un garage double, une véranda et un jardin.

1100 000 € hors honoraires  
**IMMTIM Cabinet Chandeau**  
Honoraires charge acquéreur :  
5 % TTC (55 000 €)  
**DPE C / Mdt 6849**



**CENTRE-VILLE LA ROCHELLE**  
Cession de fonds de commerce

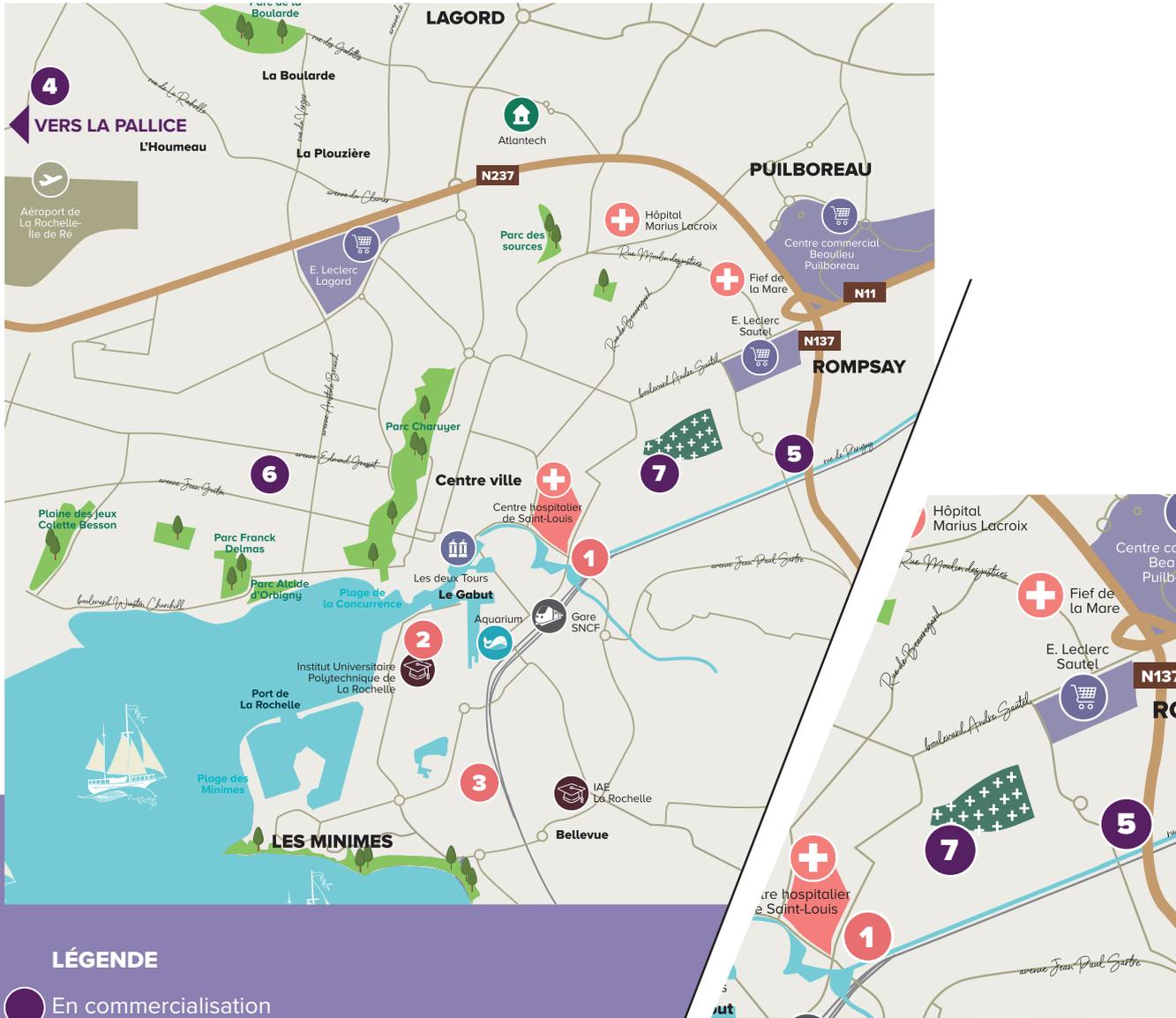
**290 000 € HT**

IMMTIM Orpi Pro propose la cession de ce fonds de commerce de restauration traditionnelle idéalement situé sur le Vieux Port de La Rochelle. Affaire dimensionnée pour une gestion à deux. Les locaux sont en parfait état d'entretien. 40 couverts en salle et 20 en terrasse. Une cave de 30 m<sup>2</sup> et un appartement de 20 m<sup>2</sup> en R+1 viennent compléter l'offre. Prix du fonds 290 000 € HT. Loyer annuel 22 500 € HT + TF.

**IMMTIM Chandeau ORPI PRO**  
Honoraires charge preneur : 23 200 € HT  
**Mandat 6901**

# La carte des programmes de Médiatim Promotion

Le Groupe Eurotim est un acteur actif du marché neuf rochelais, avec un grand nombre de programmes sur le secteur.



## LÉGENDE

- En commercialisation
- Prochainement



/ DEMANDEZ LE PROGRAMME ! /

# UNDER TECH

*Professionnels, n'hésitez plus,  
vos futurs locaux sont là!*



Un projet tertiaire d'envergure du promoteur Médiatim Promotion propose des bureaux modulables et personnalisables dans des locaux d'activité vastes, sécurisés et harmonieusement intégrés à l'environnement.



**6 000 m<sup>2</sup>** de locaux d'activités  
**2 630 m<sup>2</sup>** de bureaux  
**100 %** sécurisé

Situé dans le quartier du port de La Pallice, l'un des poumons économiques de La Rochelle, Médiatim Promotion ne pouvait faire un meilleur choix pour installer le site Under Tech. Grâce à un emplacement privilégié, cette opération de grande envergure dédiée aux professionnels a tout pour séduire. Ses grands bâtiments, fondus dans l'environnement, offrent un parc d'activités d'une surface globale de 17 000 m<sup>2</sup>, entièrement pensé et privatisé pour Under Tech. Cette année, près de 10 000 m<sup>2</sup>, répartis en 22 ateliers et trois immeubles de bureaux plus un parc de stationnement sortent de terre.

Outre la qualité de ses constructions, la qualité de vie et le bien-être des salariés ont toujours fait partie des priorités de Médiatim Promotion. Avant-gardiste, le promoteur a donc mis sur le bien-être et l'épanouissement de l'entreprise et ses collaborateurs. 2 630 m<sup>2</sup> de bureaux sont ainsi

dédiés aux activités tertiaires, répartis dans trois bâtiments modernes et lumineux. Les plateaux sont organisés sur trois niveaux, modulables (de 60 à 380 m<sup>2</sup> environ), pré-aménagés ou complètement personnalisables pour s'adapter à tous les besoins.

En outre, des locaux d'activités d'une surface globale de plus de 6 000 m<sup>2</sup>, situés dans une enceinte sécurisée, sont faciles d'accès pour la circulation des marchandises, des futurs clients ainsi que des salariés, sans oublier les voies d'accès larges, les stationnements réservés et visiteurs et les espaces verts. Des « ateliers » réservés à toutes les activités (hors industrie) garantissent des aménagements réfléchis tels que les grandes portes d'accès et les doubles hauteurs permettant la réalisation éventuelle de mezzanine.

Le savoir-faire du Groupe Eurotim associé aux atouts naturels exceptionnels du quartier La Pallice font d'Under Tech un excellent moyen d'investir.  
Professionnels, n'hésitez plus, vos futurs locaux sont là!



**Agence Eurotim**

64, rue des Merciers - 17000 La Rochelle | 05 46 50 01 24 | contact@eurotim.fr



**Point commercialisation**

**Bureaux :** disponibles de 40 à 370 m<sup>2</sup>

**Ateliers :** disponibles de 70 à 500 m<sup>2</sup>

## Point chantier

Le premier des trois blocs d'ateliers a vu la fin des travaux de fondations et des murs coupe-feu. La charpente métallique a été entièrement montée par l'entreprise ProAcier.

Afin de finaliser prochainement le hors d'air, les travaux actuels se concentrent sur l'étanchéité réalisée par l'entreprise SMAC et la pose des plateaux de bardage.

Pour les bâtiments de bureaux A, B et C, les élévations du rez-de-chaussée sont terminées. La mise en œuvre des planchers hauts du rez-de-chaussée est en cours.

Enfin, le démarrage du gros œuvre du deuxième et du troisième bloc d'ateliers a été programmé courant avril par les entreprises ECBL et Pianazza.

Prochainement

## TECHNOCEAN

**Un nouveau projet dédié  
aux professionnels**

### La Rochelle

Chef de Baie

Le Groupe Eurotim accélère sur le secteur tertiaire et accompagne l'évolution du quartier de La Pallice (cf. édito) avec ce nouveau projet. TECHNOCEAN comportera deux plateaux de plus de 600 m<sup>2</sup> pour accueillir des bureaux au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>e</sup> étage et un espace dédié à un projet de restaurant de plus de 400 m<sup>2</sup> avec une immense terrasse offrant une vue panoramique.



MEDIATIM  
PROMOTION  
Constructeur - Promoteur

### Médiatim Promotion

40, rue de la Désirée - 17000 La Rochelle | mediatim.fr | 05 46 52 18 18

/ DEMANDEZ LE PROGRAMME ! /

# Point chantier



## AURORA

L'opération AURORA se déroule en deux tranches de travaux. Actuellement, l'entreprise ECBL gère le gros œuvre sur la tranche 1 incluant les bâtiments A/B/D et E moitié sud de l'opération.

Les planchers hauts du sous-sol (infrastructures) ont été terminés en fin avril. En parallèle, les élévations du rez-de-chaussée ont commencé pour le premier des quatre bâtiments.

La tranche 2 (bâtiments C, F et G) a débuté en mai et sera réalisée par l'entreprise Charier qui effectuera en guise de première étape le terrassement en masse de la partie restante du sous-sol.



### Point commercialisation

La résidence compte 147 logements dont 118 sont déjà vendus. Encore disponibles, une petite trentaine d'appartements, allant du 2 au 4 pièces et d'une superficie allant de 40 à 150 m<sup>2</sup>.

### Tous les logements sont éligibles au dispositif Pinel

En 2023, pour tout achat d'un logement neuf, les futurs propriétaires qui souhaitent investir en Pinel bénéficieront d'une réduction d'impôt variable selon la durée d'enga-

gement : 10,5 % du prix d'acquisition pour un engagement sur 6 ans, 15 % sur 9 ans, 17,5 % sur 12 ans.

Location possible à un ascendant ou à un descendant à la condition que le locataire ne soit pas inclus dans le foyer fiscal. La résidence AURORA est conforme à la RT 2012 améliorée de 10 %.

À noter que les taux de réduction d'impôt subiront une nouvelle décote en 2024.

/ DEMANDEZ LE PROGRAMME ! /

# Dernières disponibilités

## Le neuf vous intéresse ?

Dernières chances sur une sélection d'appartements encore disponibles dans des résidences déjà sorties de terre et livrables cette année.



Une adresse privilégiée

### La Rochelle

Les programmes immobiliers neufs sont uniques dans ce secteur très recherché de La Rochelle ! Il reste à saisir un appartement dans la petite rue calme du Docteur Henri Dalmon, blotti entre La Genette et Saint Maurice, à quelques mètres de la mer.

• 1 T3 d'une superficie de 72 m<sup>2</sup> environ et 24 m<sup>2</sup> de terrasse

Appartement traversant avec un séjour sur terrasse de 24 m<sup>2</sup> environ. Une entrée, deux chambres, une salle de bains, des WC séparés et une buanderie. Cet appartement bénéficie d'un ascenseur et d'un garage au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble.



Une situation d'exception

### La Rochelle - Rue Debussy

Profitez des dernières opportunités de vivre à quelques minutes à pied du centre historique de La Rochelle. Située à l'entrée du quartier de Rompsay, la résidence LELIO s'étend sur trois bâtiments. Son agencement en U crée un espace intérieur préservé qui assure le calme et l'agrément de jardins privés.

• 1 T4 d'une superficie de 146 m<sup>2</sup> environ

Ce magnifique duplex de caractère bénéficie d'un ascenseur intérieur. Le séjour avec une belle hauteur sous plafond, trois chambres, un dressing, un espace bureau/bibliothèque et un parking privatif en sous-sol finissent de parfaire ce bien d'exception.



L'ORANGERIE  
LA ROCHELLE - PUILBOREAU

Le calme aux portes de La Rochelle

### Puilboreau

Voilà une occasion à saisir sans plus tarder. Formant le nouveau quartier de L'Orangerie, les résidences « LA SEIGNEURIE », « LE BOCAGE » et « LE JARDIN D'HIVER » sont agencées autour d'un îlot vert : « LA PRAIRIE ». Les habitations jouissent de jardins partagés et de véhicules en autopartage.

• 1 T4 d'une superficie de 91 m<sup>2</sup> environ

Cet appartement est doté d'une belle terrasse de plus de 50 m<sup>2</sup> et d'un jardin privatif. Trois chambres, deux salles d'eau, deux WC, un cellier et deux parkings en sous-sol complètent le lot.

### Une visite ?

Profitez des dernières disponibilités à saisir. Pour tout renseignement et prise de rendez-vous : 05 46 500 124.



Agence Eurotim

64, rue des Merciers - 17000 La Rochelle | 05 46 50 01 24 | contact@eurotim.fr



## NOUVELLE RÉGLEMENTATION

# Vendre votre bien classé F ou G\* ? L'audit énergétique est obligatoire.

Vous avez des questions ?  
Nous sommes là pour vous accompagner.



L'esprit coopératif,  
ça change l'immobilier.

\*Bien classé F ou G par le nouveau DPE. Nouvelle réglementation applicable depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023.

Orpi France - 20 rue Charles Paradinas 92110 Clichy. Société Civile Coopérative à capital variable des Organisations Régionales des Professions Immobilières - RCS Nanterre 311 701 080 - Carte professionnelle CPI 9201 2021 000 000 007 délivrée par CCI de Paris Ile de France - Garantie Financière MMA - 14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans CEDEX 9 - Montant garantie 110 000 € - Crédit photo : Gettyimages - Mars 2023.