

IMMTIM

/ by Groupe Eurotim



Demandez le programme

Du neuf disponible rapidement

Vos droits

Tout ce que vous devez savoir sur les garanties

Agences IMMTIM Orpi

Nos annonces de biens en vente et en location



— Groupe —
EUROTIM
La Recherche

#10
Automne 2022

- Quoi de neuf?** /
- 04-05 Agenda, actus
- Ça se passe ici** /
- 06 Prenez LR!
- Nos bonnes adresses** /
- 07 C'est nouveau!
- Vos droits** /
- 08-09 Tout ce que vous devez savoir sur les garanties
- 10 PV de livraison, PV de réception : comment les différencier?
- Immo ancien** /
- 12-13 IMMTIM Chandeau
- 14 IMMTIM Agence Lafond
- 15 IMMTIM Agence La Genette
- Immo neuf** /
- 17 La carte des programmes de Médiatim Promotion
- 18 AURORA : travaux en cours
- 19-20 Interview d'expert
Les fondations profondes
- 21 Du neuf disponible rapidement
- Le Groupe Eurotim s'engage** /
- 22 Partenariats : une rentrée sur les chapeaux de roues



LE PROCHAIN MAG

DISPONIBLE À
L'HIVER 2022



**RETROUVEZ
VOTRE MAGAZINE
EN LIGNE!**



IMMTIM SUR LES RÉSEAUX

Suivez **@groupe_eurotim**
sur Instagram et **Groupe Eurotim**
sur Facebook, pour ne rien rater
de nos actualités!



La loi Pinel est morte, vive la loi Pinel!

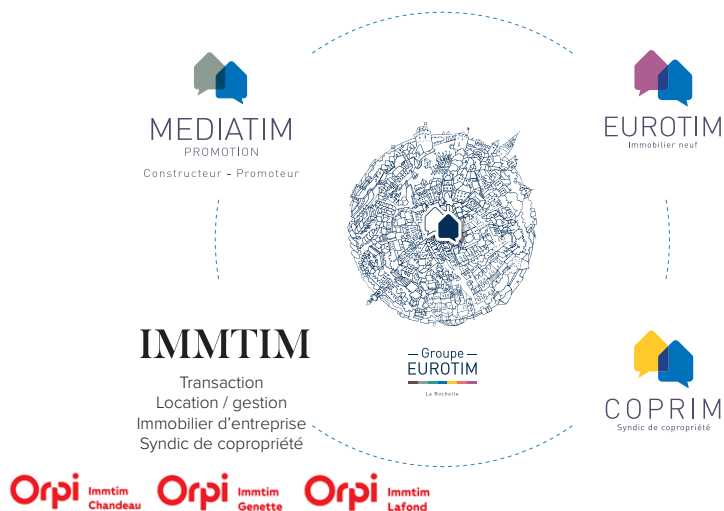
Le dispositif Pinel ne s'arrête pas : il se transforme. Avec une prolongation de deux ans, il sera toujours possible d'acheter en Pinel jusqu'en 2025. Mais à partir du 1^{er} janvier 2023, la réduction d'impôts diminue pour les logements éligibles. C'est alors Pinel+ qui coexistera avec le Pinel, mais avec des contraintes plus fortes.

Il sera toujours possible d'acquérir les mêmes biens, mais avec un avantage fiscal moins important ou sur de nouveaux programmes, éligibles au Pinel+.

Dans le cadre de l'investissement Pinel, à compter du 1^{er} janvier 2023, l'avantage passera à 10,5 % sur six ans au lieu de 12 %.

Pour le Pinel+, le dispositif conserve les mêmes avantages, mais ajoute des contraintes supplémentaires. Par exemple, les programmes éligibles Pinel+ doivent être soumis à une nouvelle norme, la Réglementation environnementale 2020 (RE2020) : des programmes RE2020 qui coûtent 5 à 10 % plus chers à la construction... Se poseront également des problèmes de superficie : par exemple, l'achat d'un T1 à moins de 28 m² ne sera pas possible en Pinel+. Les T3 devront afficher une surface minimum de 62 m², et 45 m² pour les T2. Dans un contexte de marché très cher tel que le nôtre aujourd'hui, la question se pose forcément pour les petits budgets, le ticket d'accès devenant bien plus élevé à compter de 2023. Car 3 ou 4 mètres carrés à 5000 euros du mètre marquent une sacrée différence de budget! C'est donc le moment d'investir sur les derniers logements éligibles au Pinel en 2022! S'il ne reste que quelques biens disponibles (*lire « Demandez le programme » P. 18 et P. 21*), l'arrivée imminente de Pinel+ conjuguée à la montée des taux suscite un fort engouement sur les biens comme les T2. Mieux vaut ne plus tarder à acheter.

Julien Robineau,
PRÉSIDENT DU GROUPE EUROTIM





Bouclier loyer à la rescousse

Pour limiter l'impact de l'inflation sur le budget des ménages, la loi du 16 août 2022, portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat, a prévu certaines actions pour freiner les hausses de loyer. Ainsi, un « bouclier loyer » destiné à plafonner la hausse des loyers à 3,5 % maximum est mis en place pendant un an, jusqu'au 30 juin 2023. Pour le ministre de l'Économie Bruno Le Maire, « c'est un bon compromis pour le locataire et le propriétaire ».

3,5 %

C'est le pourcentage de revalorisation des aides au logement (APL, ALF et ALS) avec effet rétroactif depuis le 1^{er} juillet 2022.

La Rochelle a toujours la cote

Entre la baisse de l'offre de location et la hausse de la demande constatées depuis plusieurs mois, le marché des biens à louer semble se contracter. Parmi les villes où il y a le plus de demandes de « location - annonce », on retrouve La Rochelle en haut du classement, avec une moyenne de 11 demandes par offre.

1,82 %

C'est le taux d'intérêt moyen des crédits immobiliers souscrits en août 2022 d'après l'observatoire Crédit Logement CSA.

À ne pas manquer

Salon de la copropriété, de l'habitat durable et connecté, les 8 et 9 novembre 2022 à Paris, Porte de Versailles (copropriete-habitat.com).

Ma Prime Adapt' pour les séniors

Le maintien à domicile des séniors est un enjeu gouvernemental. Pour preuve, Ma Prime Adapt' verra le jour le 1^{er} janvier 2023. Cette aide permettra aux personnes âgées de pouvoir adapter leur logement à leur perte d'autonomie et de faire les travaux nécessaires : remplacer leur baignoire par une douche, doter leur logement de rampes d'accès... Pour amorcer le démarrage, 35 millions d'euros ont été alloués à l'Agence nationale de l'habitat (Anah) dès 2023. Cette nouvelle aide remplacera plusieurs aides existantes, comme Habiter facile de l'Anah, Habitat cadre de vie de la Caisse nationale d'assurance vieillesse (Cnav) ou encore le crédit d'impôt autonomie.



45 %

C'est le pourcentage des prêts refusés à cause du taux d'usure, selon un sondage réalisé pour le compte de l'Afrib* et rapporté par France Info. Fixé depuis le 1^{er} juillet 2022 à 2,57 % pour les prêts de 20 ans et plus, le taux d'usure est le taux d'intérêt maximum légal que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer.

* Association française des intermédiaires en bancassurance

La taxe d'habitation, c'est la fin ?

En 2023, plus aucun foyer fiscal n'aura à payer de taxe d'habitation sur sa résidence principale. Toutefois, l'impôt local reste en vigueur au titre des résidences secondaires.



Prenez LR!

Cet automne, les événements les plus emblématiques de La Rochelle sont de retour! Aventure, déco, art... il y en aura pour toutes les envies.



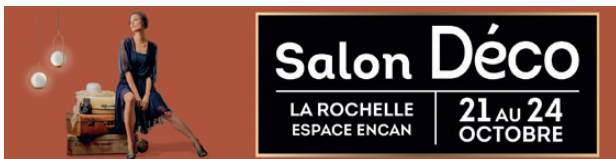
En route

DU 21/10 AU 22/10/2022

Pour sa 64^e édition, le Rallye d'automne se déroulera à Châtelaillon-Plage. Cet événement populaire sur la côte Atlantique réunit petits et grands. Une compétition automobile mythique à ne pas manquer!

Gratuit.

sportautoocean.com



Déco & design

DU 21/10 AU 24/10/2022

Fin octobre se tiendra la nouvelle édition du Salon Déco de La Rochelle. Quatre pôles seront proposés durant cet événement: l'espace création, la décoration intérieure, la décoration extérieure et l'écrin. Durant ces quatre jours, venez à la rencontre de professionnels, pour personnaliser votre intérieur. Plus de 140 spécialistes seront présents pour partager leur savoir-faire.

Entrée : 6 € (gratuit pour les moins de 15 ans).

salondeco.fr/la-rochelle

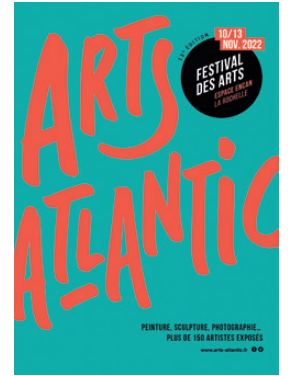
Festival Arts Atlantic

DU 10/11 AU 13/11/2022

Festival incontournable dans le domaine de l'art contemporain, Arts Atlantic investit cette année encore l'Espace Encan de La Rochelle, pour sa 13^e édition. L'occasion de découvrir l'art sous toutes ses formes ainsi que de nouveaux talents, mais également de faire des rencontres avec de nombreux artistes pluridisciplinaires.

Entrée : 7 € (gratuit pour les moins de 12 ans).

arts-atlantic.fr



À l'aventure!

DU 14/11 AU 20/11/2022

Chaque automne, La Rochelle fait la part belle à l'aventure, avec le Festival international du film et du livre d'aventure. Pour cette 19^e édition, de nombreux films seront à découvrir sur grand écran et en livres, accompagnés de rencontres palpitantes. Un incontournable pour tous les aventuriers rochelais.

Pass 5 films : 35 €.

festival-film-aventure.com



À vos baskets!

LE 27/11/2022

Dimanche 27 novembre, La Rochelle accueillera la 31^e édition de son marathon. Depuis 1991, les coureurs viennent arpenter les ruelles de la Ville blanche. Ils prendront le départ quai Louis Durand et quai Maubec, avant d'arriver au pied des deux tours.

marathondelarochelle.com



C'EST NOUVEAU!

Les plus curieux l'auront sûrement remarqué,
de nombreux commerces ont vu le jour ces derniers temps dans
le paysage rochelais. Parmi eux, voici nos coups de cœur!



L'Atelier d'Amaya

L'Atelier d'Amaya s'est installé au cœur de la Ville blanche au début de l'été. Cette boutique, dont les bijoux sont minutieusement confectionnés près de Bordeaux, propose de nombreuses créations, toutes plus originales les unes que les autres. Créé en 2007 par Amaya et sa mère Laure, L'Atelier d'Amaya compte désormais de nombreuses boutiques en France, auxquelles s'ajoute à présent cette adresse rochelaise!

**28, rue du Temple
17000 La Rochelle**

Tél. : 05 46 46 83 52

**Ouvert du lundi au vendredi
de 10 h 30 à 19 h; samedi
de 10 h à 19 h 30.**

**Plus d'infos sur :
atelier-amaya.com/fr**



Librerie Gibert

Réseau de librairies renommé dans la France entière, Gibert Joseph vient d'ouvrir une enseigne à La Rochelle. Véritable refuge pour tous les bouquineurs, le local de cette nouvelle librairie a d'ailleurs été proposé par Didier Dumontier, conseiller en immobilier d'entreprise chez IMMTIM et mordu de BD!

**26 bis, quai Maubec
17000 La Rochelle**

Tél. : 09 69 32 05 31

**Ouvert du mardi au samedi
de 10 h à 19 h; lundi de 14 h à 19 h.**

**Plus d'infos sur :
gibert.com**



Garde-Manger

Avec son concept bien à lui, ce restaurant-boutique étonnant à deux pas du centre-ville propose une carte réduite, composée exclusivement de produits frais, locaux et bio, sous le signe d'une cuisine artisanale. Côté boutique, on retrouve de nombreuses fermentations de fruits et de légumes, ainsi que des boissons, des vinaigres... proposés à la carte avec des produits de la mer. Un lieu épicurien à découvrir!

**41, rue Émile Normandin
17000 La Rochelle**

Tél. : 09 88 08 74 05

**Ouvert du lundi au vendredi
de 9 h 30 à 15 h 30.**

**Plus d'infos sur
le compte Instagram :
[@garde_manger_la_rochelle](https://www.instagram.com/garde_manger_la_rochelle)**



QUESTIONS ET RÉPONSES

Les Garanties : tout ce que vous devez savoir

Que vous soyez bailleur ou locataire, voici des éléments importants à connaître avant de souscrire à ces assurances : la garantie des loyers impayés, appelée également GLI et la garantie financière de l'agent immobilier.

Comment fonctionne la garantie loyers impayés (GLI) ?

Pour louer un bien immobilier plus sereinement, il convient de souscrire à la Garantie des Loyers Impayés. En effet, la GLI est une assurance qui protège le propriétaire bailleur, en cas de défaut de paiement du locataire.

Si la Garantie Loyers Impayés est souscrite par le propriétaire bailleur, elle est toutefois soumise à différentes conditions aussi bien pour le propriétaire bailleur que pour le candidat locataire.

Concernant le propriétaire bailleur, le bail doit par exemple être conforme à la législation en vigueur et contenir une clause résolutoire. Cette dernière est une sécurité permettant au bailleur de résilier unilatéralement le contrat, en cas de manquement du locataire à ses obligations comme le règlement du loyer. Bien entendu, la clause résolutoire est une procédure très encadrée par la loi.

Par ailleurs, lors de la constitution du dossier de candidat locataire, différents justificatifs peuvent être demandés mais l'étude de solvabilité reste véritablement le sujet principal pour la validation du dossier avec la

compagnie d'assurance.

Si cette assurance représente une indemnisation perçue par le bailleur en cas de loyer impayé, elle offre d'autres garanties optionnelles pour le bailleur telles que la protection contre les détériorations et les dégradations, le départ prématuré du locataire et les frais de contentieux. Toutefois, la prise en charge varie selon les assureurs quant aux montants indemnisés et les plafonds. Il convient de bien se renseigner et de lire attentivement son contrat avant de signer.

A noter que pour bénéficier de la GLI, en cas de défaut de paiement du loyer, le bailleur doit se conformer à certaines conditions comme avertir le locataire du retard de paiement, envoi d'une lettre de relance, etc...

Côté fiscalité il faut préciser que les primes d'assurance « Garantie Loyers Impayés » sont déductibles du revenu locatif, si vous optez pour le régime réel et non le régime forfaitaire de déclaration de vos charges locatives.

Notre service de gestion locative se tient à votre disposition pour répondre à l'ensemble de vos questions à ce sujet.

Qu'est-ce que la garantie financière de l'agent immobilier ?

La garantie financière, c'est tout d'abord un engagement de caution délivrée par un établissement bancaire ou une compagnie d'assurance. Cette garantie protège l'assuré, le client d'une non-restitution des fonds encaissés par l'intermédiaire lorsqu'ils sont destinés à être reversés. Cette garantie est donc très importante.

Elle permet ainsi à l'agent immobilier, titulaire d'une carte professionnelle, de garantir le remboursement des sommes versées ou confiées, lors d'une opération de gestion immobilière ou de transaction. Cette garantie financière couvre dépôt de garantie versé par le locataire lors de la signature d'un bail ou celui versé par l'acquéreur lors d'une vente.

L'encaissement de ce dernier doit impérativement se faire sur le compte bancaire intitulé « Article 55 / compte séquestre » ouvert par l'agent immobilier d'une carte professionnelle délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie.

Vous trouverez dans nos agences l'affichage obligatoire attestant de ces garanties ainsi que les montants pour lesquels nous les avons contractés.



PV de réception, PV de livraison :

comment les différencier ?

La réception des travaux et la livraison d'un immeuble à construire sont deux notions juridiques différentes, qui ne concernent pas les mêmes intervenants et entraînent des conséquences juridiques distinctes. Elles ne doivent donc pas être confondues.

Qu'est-ce qu'un PV de réception ?

C'est en fin de chantier qu'intervient l'étape de la « réception des travaux ». Celle-ci est déclenchée par le maître d'œuvre de l'opération. Elle implique le maître d'ouvrage (promoteur immobilier), le maître d'œuvre et les entreprises qui ont réalisé la construction du projet immobilier.

À ce stade, il s'agit de vérifier l'état de conformité (qualité et prestation) et de transférer la propriété du programme immobilier au maître d'ouvrage avant de le livrer aux acquéreurs finaux.

Lors de la visite, si la construction est conforme au cahier des charges, le maître d'ouvrage accepte les travaux sans réserve. En revanche, si des défauts sont constatés, le maître d'ouvrage est en droit d'émettre des réserves qui seront consignées sur un

procès-verbal de réception de travaux (article 1792-6 du Code civil).

Cette étape de réception est primordiale car il s'agit du point de départ des différentes garanties (parfait achèvement, biennale et décennale) vis-à-vis des assurances des entreprises et de l'assurance dommages-ouvrage qui préfinance sans recherche de responsabilité les travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale des constructeurs. Elle se retourne ensuite contre les constructeurs et leurs assureurs.

Qu'est-ce qu'un PV de livraison ?

L'étape de la livraison concerne, quant à elle, le promoteur immobilier et l'acquéreur. Elle intervient après la réception des travaux, lorsque le logement est indiqué achevé, et désigne l'acte

par lequel le promoteur remet les clés du logement à l'acquéreur afin qu'il puisse en prendre possession (article 1604 du Code civil).

C'est à cette occasion que l'acquéreur peut constater la conformité du bien livré au regard du contrat de vente définitif et émettre ainsi d'éventuelles réserves en cas de défauts.

Lors de la visite de l'étape « livraison », un procès-verbal de livraison est alors dressé indiquant l'ensemble des documents et éléments remis, ainsi que les éventuelles remarques, que nous appellerons « réserves de livraison ».

C'est également à cette occasion que l'acquéreur soldera le reste à payer de l'opération. Suite à la livraison de son logement, il devient responsable de l'ouvrage et doit l'avoir assuré. Il peut désormais jouir de son bien pour l'occuper ou le louer.



À propos de la garantie parfait achèvement (GPA)

La GPA (garantie parfait achèvement) assure la réparation de toute malfaçon ou tout dysfonctionnement survenus dans un logement neuf au cours de la première année après la réception du chantier. L'acquéreur doit transmettre les défauts par notifications écrites auprès du service SAV du maître d'ouvrage. Ces défauts seront nommés des « désordres GPA ».

Il est important de distinguer les « réserves de livraison » consignées dans le procès-verbal de livraison et les « désordres GPA » déclarés postérieurement à la livraison, pendant la première année.

Bon à savoir : les travaux d'entretien normal ou ceux qui seraient la conséquence d'une maladie ne sont pas compris dans cette garantie. De même, celle-ci ne s'applique pas aux effets de l'usure et/ou de l'usage normal des ouvrages.



IMMIO

Ancien



LA ROCHELLE – CENTRE-VILLE
Appartement / 80,74 m² / 3 pièces

580 000 € hors honoraires

A proximité immédiate du Vieux Port et du centre historique, dans une résidence sécurisée de 2011, appartement de 80,74m² comprenant un séjour / salon avec cuisine équipée ouvrant sur une terrasse de 27m², deux chambres dont une avec terrasse de 7m², une salle de bain, une salle d'eau et un WC. Garage deux voitures en sous-sol. Copropriété de 260 lots sous procédure de difficulté. Charges annuelles : 2 300 €.

IMMTIM Chandeau

Honoraires charge acquéreur :
5 % TTC (29 000 €)
DPE D / Mdt 6740



LA ROCHELLE – SAINT-ÉLOI
Maison / 90 m² / 5 pièces

390 000 € hors honoraires

Quartier Saint-Éloi, à proximité immédiate du centre-ville et des commerces, votre agence immobilière Orpi vous propose cette maison d'environ 90 m² sur un terrain de 220 m² et comprenant en rez-de-chaussée un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains et un WC, deux chambres à l'étage. Un garage et une cave complètent ce bien.

IMMTIM Chandeau

Honoraires charge acquéreur :
5 % TTC (19 500 €)
DPE G / Mandat 6706



PÉRIGNY
Appartement / 44,2 m² / 2 pièces

205 000 € hors honoraires

Appartement de type 2 vendu loué. Votre agence immobilière Orpi vous propose cet appartement de type 2 de 44,20 m² avec terrasse de 11,20 m² dans une résidence de 2013 desservie par un ascenseur, entièrement exposé au sud et comprenant une pièce de vie avec cuisine, une chambre, une salle de bains, un WC. Bail en cours. Une place de stationnement en sous-sol vient compléter ce bien.

IMMTIM Chandeau

Honoraires charge acquéreur :
5,5 % TTC (11 275 €)
DPE D / Mandat 6690



LA ROCHELLE – SAINT-ÉLOI
Appartement / 22,8 m² / 1 pièce

130 000 € hors honoraires

Situé dans le quartier de Saint-Éloi à La Rochelle, ce studio est idéal pour un investissement locatif. Il se trouve au rez-de-chaussée d'une résidence de 2014 et se compose d'une entrée avec placard, d'une pièce principale et d'une salle d'eau avec WC. Copropriété de 54 lots dont 22 à usage d'habitation. Charges annuelles : 450 €.

IMMTIM Chandeau

Honoraires charge acquéreur :
6 % TTC (7 800 €)
DPE C / Mandat 6731

**LA ROCHELLE****Fonds de commerce / 150 m²****318 600 € hors honoraires**

IMMTIM Orpi Pro vous propose ce fonds de commerce de prêt-à-porter. Marque nationale à forte image. CA 2021 : 410 K€. Très belle boutique dans l'hyper centre de La Rochelle. 100 m² + réserve et bureau sur axe piéton. Vitrine 5 ml, HSP 3,5 m. Loyer 4 700 € HT + CC + TF.

IMMTIM Chandeau

Honoraires charge acquéreur :
7,4 % TTC (23 600 €)

Mandat 38574

**LA ROCHELLE****Local commercial à louer / 113 m²****2 200 € /mois hors charges**

IMMTIM Cabinet Chandeau Orpi Pro vous propose ce local commercial bénéficiant d'une belle visibilité sur axe pénétrant principal. Vitrine 8 ml. Loyer mensuel 2 200 € HT + CC + TF. Honoraires agence (6 600 € HT) à charge preneur. Bail neuf notarié. Libre à la signature.

IMMTIM Chandeau**2 200 € hors charges**

Mandat 38991

Orpi Pro, la force du réseau

Spécialistes en conseil et accompagnement, les agents immobiliers Orpi Pro mettent leur savoir-faire au service de la réussite de votre projet (acheter, vendre, louer, faire gérer ou valoriser un parc existant) et vous accompagnent dans toutes vos problématiques d'immobilier d'entreprise ou d'immobilier professionnel.

**Didier Dumontier**

Conseil en immobilier d'entreprise
IMMTIM Chandeau

**SAINT-MARTIN-DE-RÉ****Boutique à louer / 61 m²****1 700 € hors honoraires**

Boutique d'angle très lumineuse sur l'îlot du port de Saint-Martin-de-Ré. Facile à aménager. Tous commerces sauf restauration et nuisances sonores. Idéal également activité tertiaire. Bail (notarié à charge preneur) dérogatoire 3 ans. Loyer 1 700 €. Libre tout de suite.

IMMTIM Chandeau

Mandat 6642

**LA ROCHELLE - VERDUN****Bureaux à louer / 71 m²****1 750 € hors charges**

Dans un immeuble du XVIII^e, au 1^{er} étage avec ascenseur, au cœur du centre historique de La Rochelle. Deux bureaux de 22 et 25 m², un accueil, très lumineux et calmes. Parquet, moulures, climatisation. Loyer 1 750 € HT + CC + TF. Bail neuf notarié et honoraires agence (5 250 € HT) à charge preneur. Libres à signature.

IMMTIM Chandeau

Mandat 6687

« J'ai rejoint Orpi Pro récemment et, outre la force du réseau, le gros point fort est la mise en commun de tous les biens, qui permet d'aller piocher dans le fichier afin d'optimiser les ventes. Seules les agences Orpi Pro peuvent consulter les biens des autres agences Orpi Pro. En revanche, lorsqu'une agence Orpi traditionnelle dispose d'un bien professionnel, nous y avons toujours accès. Ce système protège le "côté pro" de la transaction immobilière. L'immobilier professionnel est très spécifique, ce qui fait qu'aujourd'hui, je suis systématiquement sollicité lorsqu'il y a une demande liée à Orpi Pro. Et dans l'autre sens, je transfère à mes collègues lorsqu'il s'agit d'une demande sur un bien résidentiel. Ce sont vraiment deux activités et deux métiers bien séparés. »



LAGORD
Maison / 105 m² / 5 pièces

484 245 € FAI

Récemment rénovée et optimisée, cette charmante maison se compose d'une cuisine ouverte sur le séjour, d'un salon intimiste où le poêle à granulés prodigue une douce chaleur, et de deux chambres au rez-de-chaussée dont une suite parentale. Une troisième chambre mansardée à l'étage, bureau et salle d'eau/WC.

IMMTIM Agence Lafond
459 000 € hors honoraires
Honoraires charge acquéreur :
5,5 % TTC (25 245 €)
Mandat 6691



LA ROCHELLE
Appartement / 44,18 m² / 2 pièces

237 375 € FAI

La Rochelle, quartier la Rossignollette, dans une copropriété neuve de 2020. Au 2^e étage avec ascenseur, type 2 de 45 m² en excellent état. Grand séjour/cuisine américaine aménagée donnant sur une belle terrasse exposée ouest. Une chambre, une salle d'eau et WC. Une place de parking complète ce bien.

IMMTIM Agence Lafond
225 000 € hors honoraires
Honoraires charge acquéreur :
5,5 % TTC (12 375 €)
DPE B / Mandat 6669

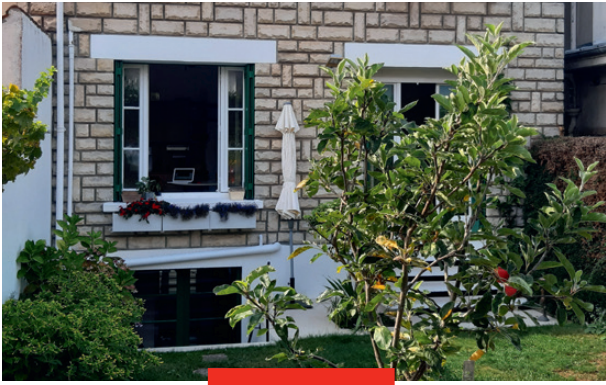


LA ROCHELLE – PORTE ROYALE
Appartement / 44 m² / 3 pièces

211 000 € FAI

Dans une petite copropriété intimiste arborée et fleurie, appartement situé au 1^{er} et dernier étage, traversant en très bon état, refait à neuf en 2022. Il se compose d'un salon-séjour, coin cuisine, et de deux belles chambres. Prestations de bonne qualité. Luminosité garantie. Situé à proximité des commerces et transports. Local cycles et stationnement libre. Copropriété de 18 lots. Charges annuelles : 900 €.

IMMTIM Agence Lafond
200 000 € hors honoraires
Honoraires charge acquéreur :
5,5 % TTC (11 000 €)
DPE B / Mandat 66719



LA ROCHELLE – LA GENETTE
Maison / 146 m² / 6 pièces

808 500 € FAI

Située à la Genette, maison familiale des années 1950 avec agréable jardin clos et nombreuses surfaces annexes. Cette demeure rénovée avec goût dispose d'un séjour sur parquet exposé sud, cuisine aménagée ouverte sur une salle à manger donnant sur jardin. À l'étage, palier desservant trois chambres lumineuses, salle de bains et WC. Grenier aménagé d'environ 46 m² (au sol). En rez-de-chaussée semi-enterré : une quatrième chambre avec salle d'eau attenante, buanderie, atelier et garage.

IMMTIM Agence La Genette

770 000 € hors honoraires

Honoraires charge acquéreur :

5 % TTC (38 500 €)

DPE D / Mandat 950



LA ROCHELLE – SAINT-ÉLOI
Appartement / 34,93 m² / 2 pièces

180 200 € FAI

En exclusivité chez Orpi, appartement de type 2 d'environ 35 m² dans le quartier de Saint-Éloi. Il se compose d'une entrée, d'une pièce principale avec coin cuisine, d'une chambre avec placard, d'une salle d'eau, d'un WC séparé et d'un cellier, le tout dans un environnement calme.

IMMTIM Agence La Genette

170 000 € hors honoraires

Honoraires charge acquéreur :

6 % TTC (10 200 €)

DPE D / Mandat 947



LA ROCHELLE
Maison / 118,86 m² / 6 pièces

892 500 € FAI

Située dans l'une des rues les plus recherchées de La Genette, à proximité immédiate des allées du Mail, maison familiale des années 1900, réhabilitée en intégralité par un architecte en 2012. Bâtie sur terrain clos sans vis-à-vis. En rez-de-chaussée, pièce de vie composée d'une cuisine équipée ouverte sur salle à manger, salon avec cheminée donnant sur terrasse et jardin. Une chambre de plain-pied avec sa salle d'eau, antichambre, cellier, rangement et WC. À l'étage : palier desservant un bureau et trois chambres. Salle de bains avec WC. Caves et garage.

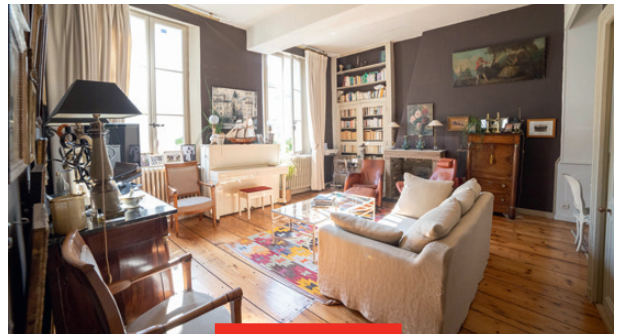
IMMTIM Agence La Genette

850 000 € hors honoraires

Honoraires charge acquéreur :

5 % TTC (42 625 €)

DPE C / Mandat 951



LA ROCHELLE – CENTRE-VILLE
Maison / 222 m² / 10 pièces

1 149 300 € FAI

Située dans une rue calme et très prisée de La Rochelle intra-muros, demeure de la fin du XIX^e siècle composée de deux corps de bâtiment sur cour et rue d'environ 222 m². Rez-de-chaussée composé d'une entrée sur carreaux de ciment desservant deux pièces offrant la possibilité d'exercer une activité professionnelle. Cuisine d'été récemment rénovée ouverte sur cour privative exposée sud-ouest. Au niveau supérieur, une agréable pièce de vie sur parquet massif jouissant d'une importante hauteur sous plafond, une cuisine indépendante aménagée, deux chambres dont une avec salle d'eau, salle de bains. Au deuxième étage, une chambre de plus de 30 m² avec poutres apparentes, dressing, salle de bains, bureau de 15 m², palier desservant une cinquième chambre. Au troisième étage, bureau avec vue sur monument historique.

IMMTIM Agence La Genette

1 100 000 € hors honoraires

Honoraires charge acquéreur :

5 % TTC (55 000 €)

DPE D / Mandat 945



IMMIO NEUF

/ DEMANDEZ LE PROGRAMME ! /

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

1 2 3 4 5 6 7 8



Plus d'infos sur les programmes Médiatim Promotion | mediatim.fr | 05 46 500 124 |
40 rue de la Désirée - 17000 La Rochelle

/ DEMANDEZ LE PROGRAMME ! /

1^{re} TRANCHE ET 2^e TRANCHE

AURORA

Travaux en cours



Tous les logements

sont éligibles au dispositif Pinel

La Rochelle

19-23 rue Maurice Ravel

COMPOSITION AURORA

Appartements libres ; derniers T2 et T3 disponibles.

Des commerces de proximité au pied de l'immeuble.

La résidence AURORA intègre 750 m² de locaux d'activité, ainsi qu'un contingent réservé de places de stationnement qui leur seront dédiées.

ATOUTS

- * Arrêt de bus : 2 minutes / 150 mètres
- * Station de vélos : 5 minutes / 400 mètres
- * Marché central : 8 minutes à vélo
- * Vieux Port : 10 minutes à vélo

Romsay, le quartier revisité

Depuis quelques années, le quartier de Romsay se métamorphose et offre aux futurs habitants la possibilité de vivre dans un cadre exceptionnel et unique. Véritable coulée verte, son canal emblématique et ses berges forment un corridor biologique bien connu des amoureux de nature et de promenade. En seulement quelques minutes, le marché historique est accessible grâce aux pistes cyclables et voies de bus. Le savoir-faire de Médiatim Promotion associé aux atouts naturels du quartier font de la résidence AURORA un habitat moderne parfaitement intégré à son environnement où il fait bon vivre, investir ou défiscaliser...

Pinel 2022, dernière chance !

Le compte à rebours a commencé. Si vous souhaitez profiter encore des avantages actuels de la loi Pinel, il ne vous reste que peu de temps. En effet, dès janvier 2023, ceux-ci seront moins favorables. Notez que pour pouvoir bénéficier des conditions 2022, il faut que l'acte d'acquisition soit passé avant le 31 décembre de cette année.

Pour plus d'infos : adieu-pinel.fr



Plus d'infos sur AURORA ? mediatim.fr | Contactez Eurotim au 05 46 500 124 |
64 rue des Merciers - 17000 La Rochelle | 40 rue de la Désirée - 17000 La Rochelle



/ **INTERVIEW DE...**
Théo
Bouscharain

Directeur du service
promotion immobilière
Médiatim Promotion

INTERVIEW D'EXPERT

Les fondations profondes

Afin de mieux comprendre les opérations immobilières du Groupe Eurotim, nous avons rencontré Théo Bouscharain, directeur du service promotion immobilière Médiatim Promotion, afin qu'il nous parle des fondations profondes du programme AURORA.

À quel moment identifiez-vous les besoins concernant les fondations de votre projet ?

Nous cherchons à identifier rapidement la nature du sol sur lequel nous prévoyons de réaliser notre projet immobilier. Dans un premier temps, nous nous basons sur notre connaissance du territoire et sur les nombreux projets déjà réalisés par Médiatim Promotion, que nous étayons ensuite à l'aide des cartes géologiques permettant de définir la nature du sol. Il est également important de repérer l'environnement et les bâtiments avoisinants.

Le type de fondation a-t-il des incidences ?

Le type de fondation a des incidences qui ne sont pas négligeables. Celles-ci sont principalement de nature à modifier le coût et le délai de construction. Il est ainsi important d'identifier le besoin de fondation profonde ou de soutènement, qui sont des ouvrages impactants.

Pouvez-vous expliquer la différence entre les fondations profondes et les soutènements ?

Les fondations profondes permettent d'ancrer la structure du bâtiment sur le bon sol. La profondeur dépendra du rapport géotechnique réalisé lors des études de conception. Concernant les soutènements, s'ils jouent un rôle différent, ils sont également très importants. Dans le cadre de la création d'un sous-sol, ils permettent de maintenir le sol lors des terrassements. Nous réalisons des soutènements lorsqu'une route ou un bâtiment sont présents en limite de propriété.

AURORA en chiffres

- 230 mètres linéaires de soutènement autostable
- 680 pieux
- 70 000 kg d'aciers
- 1500 m³ de béton
- 2 mois de production

Le mot du spécialiste structure

Bureau d'études Atlantec, Pascal Grandet

Comment définit-on les besoins de fondations profondes sur une opération ?

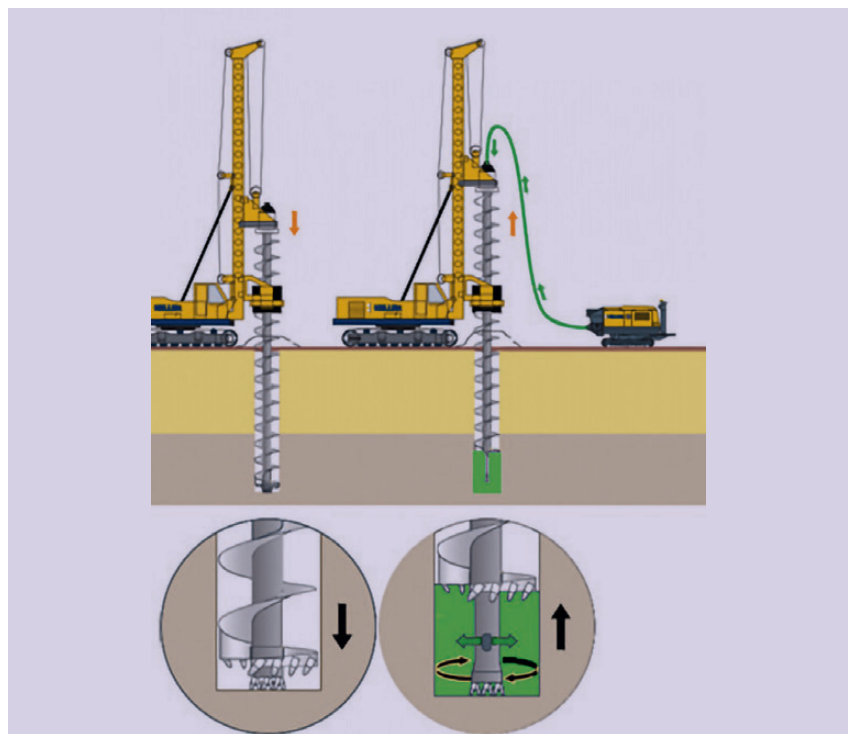
Le besoin de fondations profondes est déterminé par la nature et la profondeur du bon sol (marnes calcaires situées à environ 7,50 m de profondeur), par la constitution des couches de sol médiocres qui le recouvrent (remblais, argiles molles grises...) ainsi que par l'importance des charges à reprendre et la présence de nappe phréatique sur le site. C'est le géotechnicien qui préconise ce type de fondations, dans un rapport de sol. Les fondations profondes permettent également la réalisation d'une paroi périphérique de soutènement qui aide à maintenir le terrain environnant, lors de la réalisation du sous-sol, enterré à 3 m environ sur l'ensemble de la surface du projet.

Le mot de l'entreprise

Groupe NGE Fondations, Simon Bessiere

Pour le projet AURORA, expliquez-nous l'intérêt d'avoir retenu cette technique : la tarière creuse ?

C'est la solution technico-économique sur ce secteur géographique de La Rochelle en raison des couches géologiques en place. Au vu de la taille de l'ouvrage et de la zone sismique, seule la solution tarière creuse est à même de porter la structure. Elle permet de reprendre de grandes charges verticales et horizontales. Enfin, elle est rapide et plus silencieuse que d'autres solutions techniques de fondations spéciales.



Tarière creuse

Les pieux tarière creuse sont réalisés par pénétration d'une tarière continue à tige creuse dans le sol jusqu'à une profondeur calculée. La tarière est ensuite extraite pour retirer le sol foré. Durant l'extraction de la tarière, le béton, ou le coulis, est pompé et injecté à faible pression par l'âme de la tarière.

/ DEMANDEZ LE PROGRAMME ! /

Du neuf *disponible rapidement!*

L'acquisition d'un logement neuf vous intéresse, mais vous ne souhaitez pas attendre? Nous avons peut-être la solution parmi les derniers lots disponibles sur nos opérations en livraison hiver 2022/printemps 2023.

RETROUVEZ NOTRE SÉLECTION

L'ORANGERIE – Le Jardin d'Hiver

Puilboreau centre

EXEMPLE DE DISPONIBILITÉS

Appartement de type 4 de 83 m² environ avec terrasse au 1^{er} et dernier étage avec grande terrasse, stationnement double sécurisé.

Une visite?

Bureau de vente sur place du lundi au vendredi de 10 h 30 à 12 h 30 et de 15 h à 17 h.



Jasmin

Lagord

DERNIÈRE DISPONIBILITÉ

Rez-de-jardin type IV d'environ 95 m² disposant d'une grande terrasse, d'un cellier et d'un garage.
Prix de vente : 470 000 €

Une visite?

RDV au 05 46 500 124.

Le délai de prise de possession de son futur appartement est l'une des spécificités de l'acquisition de « neuf » ou VEFA (vente en l'état futur d'achèvement). En effet, les opérations immobilières sont commercialisées très en amont, avant même le démarrage des travaux. D'où un délai de deux ans, voire plus, entre la réservation et la remise des clés de son logement. Profitez ici de logements neufs avec une livraison rapide.

Les atouts du neuf

- Un bien aux dernières normes de construction
- Des frais de notaires dits « réduits »



PARTENARIATS

Une rentrée sur les chapeaux de roues



Passionnément rochelais, le Groupe Eurotim est fier et ravi d'être partenaire et d'accompagner cette année encore la vie sportive et culturelle de la ville.



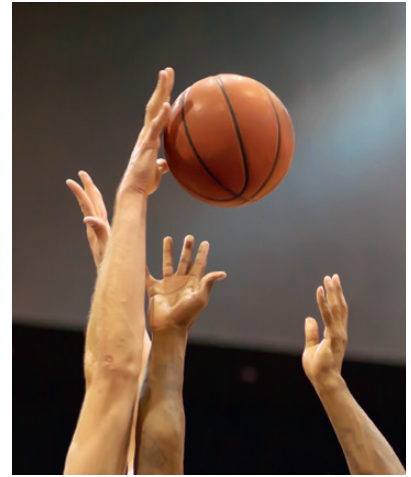


Stade Rochelais rugby

Pour clore une saison très forte en rebondissements et en émotion, quoi de mieux que de remporter la Champions Cup et d'être sacré champion d'Europe. C'est chose faite pour les joueurs du Stade Rochelais ! Ils ont réalisé l'exploit tant attendu, en mai dernier. Forts de cette victoire historique pour le Club, les joueurs en jaune et noir, crampons aux pieds, démarrent fort la nouvelle saison 2022/2023. Parions que les joueurs du Stade Rochelais sont bien partis pour nous faire rêver une fois encore !

Stade Rochelais Rupella basket

On peut dire qu'au Stade Rochelais souffle un vent de victoire. Si les rugbymen ont décroché le Graal, l'équipe de basket a elle aussi le vent en poupe avec la montée du club en PRO B. Il a également été sacré vainqueur des *playoffs* de NM1 cette année 2022. Nous avons hâte de retrouver cette équipe toujours prête à enflammer le parquet pour une nouvelle saison pleine de victoires, avec des supporters plus que jamais présents pour mettre l'ambiance et soutenir les joueurs !



La Sirène

Qu'on se le dise, La Rochelle est devenue une étape incontournable dans le monde des concerts et des tournées, et ce n'est pas la demoiselle de La Pallice, alias La Sirène, qui dira le contraire. Avec sa capacité de 1200 places, elle affiche fièrement plus de 1500 concerts depuis sa création, en 2011. Sa philosophie ? Essayer d'être populaire dans le bon et beau sens du terme, et que les musiciens jouent devant un public bien présent. Objectif réussi : plus de 11 ans que cela dure ! Cette année, La Sirène offre une fois encore une programmation éclectique et époustouflante, à ne pas manquer : Arthur H, Selah Sue, Pete Doherty & Frédéric Lo, Izia, Ibrahim Maalouf et bien d'autres encore. Gageons que le public sera toujours aussi nombreux au rendez-vous !

[R.I.P.] LOI PINEL



VOUS AVEZ JUSQU'À
LA FIN D'ANNÉE
POUR DÉFISCALISER !
[AVEC LES AVANTAGES ACTUELS]

© SYMA REPARTITION COUE RCS 791 446 898

TOUS NOS PROGRAMMES SUR

adieu-pinel.fr



EUROTIM
Immobilier neuf