

**THIERRY
IMMOBILIER**

le mag #5

Automne Hiver 2021 . www.thierry-immobilier.fr

édition
Automne
Hiver
2021



3 PORTRAIT

Hervé Collas,
Directeur Gestion
Locative

4 LE DOSSIER

Copropriété :
le « droit à la prise »
simplifié

14 DÉCRYPTAGE

Le nouveau DPE :
quelles évolutions à partir
du 1^{er} juillet 2021 ?

20 BIENS

Maisons et
appartements





Édito

par Benoît Thierry
Directeur Associé
chez Thierry Immobilier

Pour écrire la suite de l'histoire de THIERRY Immobilier et préparer l'avenir, nous avons décidé de changer de partenaire informatique après 21 ans. Cette décision très importante pour nous et pour vous, nous l'avons prise pour plusieurs raisons :

- Continuer à **vous apporter le meilleur service grâce à des outils modernes.**
- Fidéliser nos collaborateurs et attirer des jeunes talents qui souhaitent travailler avec des solutions efficaces et des organisations agiles.

Un déploiement progressif a déjà commencé depuis quelques mois pour notre agence de Saint-Nazaire. Des étapes importantes sont prévues en cette fin d'année 2021 et premier trimestre 2022 pour l'ensemble de nos agences.

Toutes nos équipes sont sur le pont et prêtes à s'adapter à ce nouvel outil de gestion immobilière et comptable. Tout changement informatique n'est pas sans conséquence. Aussi, je vous remercie de votre compréhension pour les éventuels dysfonctionnements que nous pourrions rencontrer lors de cette transition informatique.

En parallèle de ce projet fédérateur sur nos 4 métiers, nous continuons à œuvrer pour rendre l'entreprise plus utile sur nos territoires. Notre 2^e évaluation carbone démontre que nos actions de réduction de nos émissions sont fructueuses. Nous sommes pleinement conscients de nos responsabilités sur les enjeux environnementaux et sociaux. Nous vous proposerons rapidement des solutions pour vous permettre individuellement et collectivement de maîtriser vos charges et votre consommation énergétique.

Je vous souhaite une très bonne lecture de Mag 5.

le mag

La lettre du cabinet Thierry Immobilier • Automne 2021 • Directeur de la publication : Benoît Thierry
• Rédaction : Benoît Thierry, Vicky Nsinga-Pancarte, Adélaïde Bigot, Monique Le Thoer et Charline Bracci • Conception graphique : Limer Communication • Impression : 21 000 exemplaires



Imprimé par Goubault,
imprimeur engagé

Sommaire

3 Portrait

Hervé Collas,
Directeur Gestion Locative

4 Le dossier

Copropriété : le « droit à la prise » simplifié

Les actus locales
Nantes, Rezé
Saint-Nazaire, Guérande
Rennes, Dinard

10 Les clés de l'immobilier

Les charges de copropriétés : qui paye quoi ?

12 Histoire immobilière

Imaginer, penser et rénover de ses mains

14 Décryptage

Le nouveau DPE :
quelles évolutions à partir du 1^{er} juillet 2021 ?



15 Mieux vivre

18 Les actus

20 Biens pour vous

Maisons et appartements
Nantes, Rezé
Saint-Nazaire, Guérande
Rennes, Dinard



Hervé Collas

Directeur
Gestion Locative

Ton parcours

J'ai obtenu un DESS en management des métiers de l'immobilier et j'ai pu intégrer à la suite de mon diplôme une enseigne nationale dans laquelle je me suis spécialisé dans la location et la gestion locative. J'ai eu l'opportunité de rejoindre THIERRY Immobilier en 2007 en tant que Directeur de la location et par la suite de la Gestion Locative.

Ta mission

Ma mission première est d'animer les équipes, les aider sur des dossiers complexes et les accompagner au mieux dans la gestion des conflits. Avec l'aide du service Juridique, nous sommes là pour les informer des dernières réglementations et les aider sur les questions fiscales. Je suis aussi le garant de la bonne synergie entre les services.

Tes succès au sein du cabinet ?

En 2009, nous avons réceptionné une résidence étudiante de 198 logements. Cela a été un véritable travail d'équipe puisque nous avons réalisé les livraisons des logements avec les propriétaires, organiser les visites et la rédaction des baux et enfin les états des lieux d'entrée dans un délai très court. Pour la première fois, nous avons réalisé un appartement témoin. Enfin, animer, manager



*Au fil du temps,
le leitmotiv
reste toujours
la qualité du
service client.*

et motiver mes équipes, surtout pendant la période du covid-19, fut un beau challenge.

Thierry Immobilier en quelques mots

C'est un cabinet familial qui ne cesse d'évoluer et qui est visionnaire dans son domaine. Les années passent très vite, il y a toujours de nouvelles idées et de nouveaux challenges. Au fil du temps, le leitmotiv reste toujours la qualité du service client.



Le dossier

Le droit
à la prise



Copropriété : le « droit à la prise » simplifié

En résidence collective, la loi autorise chacun des propriétaires ou locataires à installer une borne de recharge pour réapprovisionner leurs véhicules électriques en stationnement. Seule condition : le syndic de l'immeuble doit être préalablement informé de leur initiative. Un décret en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2021 accélère cette procédure pour éviter les éventuels « blocages ».

QU'EST-CE QUE LE « DROIT À LA PRISE » ?

Cette notion juridique a été introduite dans le droit immobilier français il y a une dizaine d'années lorsque la voiture électrique s'est imposée comme la seule alternative viable aux modes de transport individuels polluants. L'idée était de créer un environnement réglementaire favorable au développement de ce marché, en encourageant par exemple la pose de matériels adéquats au sein des ensembles résidentiels : les fameuses bornes de rechargement, indispensables à l'alimentation de ces véhicules propres, étaient donc au cœur des enjeux. Depuis 2014, tout propriétaire ou locataire d'un logement situé en copropriété est en mesure d'invoquer ce droit pour équiper d'une prise l'emplacement où il stationne habituellement son automobile.



LA LOI AUTORISE CHACUN DES PROPRIÉTAIRES OU LOCATAIRES À INSTALLER UNE BORNE DE RECHARGE POUR RÉAPPROVISIONNER LEURS VÉHICULES ÉLECTRIQUES EN STATIONNEMENT.

OU S'APPLIQUE LE DROIT À LA PRISE ?

Au fur et à mesure des années, le législateur a assoupli les conditions

de cette règle afin d'en faciliter la mise en œuvre. Un exemple : les textes initiaux limitaient l'installation des bornes de rechargement aux parkings « clos et couverts », autrement dit les garages individuels ou collectifs intégrés aux bâtiments existants. Désormais tous les espaces de stationnement communs ou privatifs utilisés par les habitants d'une même résidence sont éligibles, quelle que soit leur configuration, y compris en extérieur (clos ou non).

EN QUOI LE « DROIT À LA PRISE » EST-IL PLUS SIMPLE QU'AUPARAVANT ?

Les évolutions apportées au dispositif par le décret clarifient et accélèrent la procédure obligatoire. Pour rappel, ce droit légal reconnu aux propriétaires et aux locataires n'est pas tout à fait absolu : le syndic a en effet la possibilité de s'y opposer, sous réserve toutefois que ce





Le dossier

Le droit à la prise



refus se fonde sur des « motifs sérieux et légitimes ». Voilà pourquoi l'avis des gestionnaires de l'immeuble est obligatoire, même si le demandeur fait réaliser les travaux à ses frais (comme la loi le lui impose dans ce cas de figure).

Cette requête doit être adressée au syndic de la copropriété sous la forme d'un courrier recommandé auquel l'expéditeur joint un devis détaillé du chantier. Le destinataire dispose désormais de trois mois pour notifier sa réponse et contester éventuellement le projet (au lieu de 6 auparavant). L'absence de retour vaut approbation.

La demande est présentée en Assemblée Générale des copropriétaires à seul titre d'information : la procédure n'est donc plus contraignante.

La pose d'une prise pour le rechargement d'un véhicule ne nécessite aucun vote.

Enfin, depuis janvier 2021, la loi prévoit que la signature du contrat des travaux soit suivie d'un délai de 2 mois avant que le demandeur et le syndic de l'immeuble n'établissent une convention définissant les conditions d'accès et d'intervention du prestataire aux parties communes pour l'installation, la gestion et l'entretien des équipements du système de recharge pour véhicules électriques.

CETTE REQUÊTE DOIT ÊTRE ADRESSÉE AU SYNDIC DE LA COPROPRIÉTÉ AUQUEL L'EXPÉDITEUR JOINT UN DEVIS DÉTAILLÉ



© Adobe stock

3 CONDITIONS DE CONTESTATIONS POSSIBLES À LA BORNE INDIVIDUELLE :

• **La présence d'une solution de recharge collective déjà existante au sein de l'immeuble** : l'ajout d'une borne individuelle peut être refusée dans le cas où il en existe déjà une collective à disposition pour l'ensemble des résidents.

- **La fiabilité technique de réaliser les travaux** : il est possible que les compteurs électriques ou réseaux de la copropriété ne supportent pas ce type d'équipement.
- **Le projet d'installation d'une recharge collective** : si la copropriété à ce même projet, le syndic est en droit de refuser votre demande mais doit mettre en place la solution dans un délai de 6 mois après son vote en AG.



© Franck Badaire_Samoa

Trophées national de la Construction : un Lauréat Nantais

Le programme immobilier NMH, "La Canopée", livré fin 2020 et situé sur l'île de Nantes, est un concentré d'innovations. En effet, lorsque la structure d'un bâtiment n'est plus adaptée à sa fonction, il est souvent moins cher de le démolir que de le réhabiliter. Dans cette optique de mutabilité future et afin de réduire son empreinte carbone, une structure poteaux-dalles a été mise en place avec des panneaux de remplissage des murs à ossature bois. Ce bâtiment remporte le prix de la catégorie "construction logements collectifs" à l'occasion de la 20^{ème} édition du concours organisée par Batiactu.



© Ville de Rezé

De belles découvertes archéologiques

Deux chantiers de fouilles dans le bourg de Rezé sont actuellement menés. Les opérations ont mis à jour des vestiges de quais antiques remarquablement bien conservés. La cité antique "Ratiatum", édifiée au 1^{er} siècle sur le long d'un bras de la Loire, livre encore de nouveaux secrets.



L'opération Ma rue en fleurs est de retour !

8 000 sachets de graines sont distribués aux habitants sur les 17 communes de la métropole pour fleurir les rues (pied des murs et failles de trottoirs) de coquelicots, bleuets sauvages, marguerites etc. Les sachets sont à retirer gratuitement auprès des mairies participantes et dans différents lieux de distribution jusqu'au 20 novembre 2021.





Un nouvel écran pour l'Espadon

L'Espadon, ancien bâtiment de la Marine nationale installé depuis 1986 à l'intérieur de l'écluse fortifiée de Saint-Nazaire, accueille de nouveau les visiteurs.

Plongez dans la mission historique qu'il a menée en 1964 dans l'Arctique et découvrez-le sous un tout nouveau jour suite à sa rénovation.

Plus d'infos sur
www.saint-nazaire-tourisme.com



© Port de plaisance



© Cabinet Avignon
Cliqueur architecte



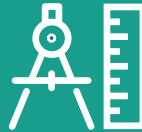
Pornichet : Deux nouveaux ports de plaisance ?

Dans le but de s'adapter aux demandes des plaisanciers, la résiliation du contrat d'exploitation des ports a été anticipée avec le lancement d'un appel d'offre pour l'exploitation de deux bassins. Au programme, un budget estimé de 40 millions d'euros : création de 150 anneaux supplémentaires, transformation du port d'échouage en port à seuil afin d'accueillir 1700 emplacements au total, création d'un bassin ludique de 2 hectares en eau, y compris à marée basse, en dessous du square Hervo.

Plus d'infos sur
www.ville-pornichet.fr



© Malewenn Leduc - Saint-Nazaire Agglomération Tourisme



Réhabilitation de l'ancien cinéma

Découvrez les premières coupes de l'immeuble et ancien cinéma rue Albert-De-Mun. Le projet a le temps de voir le jour mais les premières images permettent de comprendre l'envergure de cette réhabilitation au cœur du centre-ville. Cet immeuble abritera des logements ainsi que les locaux de l'agence de Développement de la région.



Redonnez vie à vos matériels avec Répar' Toi-même

Connaissez-vous cette association dinardaise ? Elle vous accompagne gratuitement pour faire perdurer vos appareils en panne (électroménager, électronique, mobilier, jardinage, cycles) en vous offrant les moyens et l'aide nécessaire pour réparer vous-même.

Intéressés ? Contactez les bénévoles
au 06 31 80 32 69 par mail
à contact@repar-toi-meme.org



© Agence TER - Rennes Métropole

EuroRennes : Mobilité douce et végétalisation

Dans le cadre du projet urbain EuroRennes, la rue de l'Alma, en travaux jusqu'en 2024, sera dotée de nouveaux aménagements dont des pistes cyclables sécurisées, des trottoirs élargis, une voie unique pour les voitures ainsi que de larges espaces végétalisés.



Place au compostage mécanique

Rennes Métropole a installé, dans la ferme de quartier du Blosne, en concertation avec le collectif les "Cols Verts", son tout 1^{er} composteur électromécanique collectif. Il est alimenté par les déchets déposés par les habitants ou toutes autres structures du quartier. L'action mécanique permet ainsi de fabriquer du compost beaucoup plus rapidement.

Le Pinel breton sera prolongé jusqu'à la fin de l'année 2022

Cette expérimentation régionale, qui s'applique à 58 communes bretonnes pour inciter à construire dans les zones tendues, est prolongée d'un an. Ce dispositif permet de réduire les impôts lorsqu'un logement est construit dans une zone « tendue », où l'offre est plus faible que la demande.



© Vincent Giersch - unsplash



Charges de copropriétés : propriétaires, locataires qui paye quoi ?

Que sont les charges de copropriété ?

- **Tous les ans, est voté en Assemblée Générale, un budget prévisionnel** établi et proposé par le Syndic assisté du Conseil Syndical. Ces charges correspondent à l'ensemble des dépenses engagées par la copropriété afin d'assurer le fonctionnement et l'entretien de celle-ci. Cependant, il peut arriver que les copropriétaires aient à payer des charges exceptionnelles.

BON À SAVOIR

Les appels de charges avec votre syndic THIERRY Immobilier

En fonction de votre exercice comptable, vous recevrez 4 appels de fonds trimestriels. Ces 4 appels de fonds sont basés sur le budget prévisionnel voté en Assemblée Générale. Les dépenses réalisées des exercices écoulés sont vérifiées par le Conseil Syndical et approuvées par l'ensemble des copropriétaires en Assemblée Générale donnant lieu à une régularisation annuelle.



Quelle est la répartition des charges ?

La répartition des charges de copropriété dépend, conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, de la nature des dépenses. Afin de calculer les charges dues par chaque copropriétaire, on distingue trois types de charges.

- **Charges générales :** Elles concernent l'ensemble de l'immeuble et des copropriétaires. Il s'agit des dépenses engagées en vue de la conservation, de l'entretien et de l'administration des parties communes de l'immeuble (*primes et cotisations d'assurances, honoraires du syndic...*).
- **Charges spéciales :** Ces charges ne concernent que certains copropriétaires et visent donc certains postes de dépense bien spécifiques (*maintenance de l'ascenseur – qui ne concerne pas les*

habitants du rez-de-chaussée qui n'ont pas de parking, eau froide...).

- **Charges exceptionnelles :** Contrairement aux charges générales et spéciales qui sont incluses dans le budget prévisionnel, la copropriété est parfois contrainte d'engager des dépenses imprévisibles.



Certains copropriétaires/investisseurs n'occupent pas eux-mêmes leur appartement et le louent. La loi prévoit que vous réclamiez une partie des charges de copropriété à votre locataire. C'est ce qu'on appelle les charges récupérables.



Par exemples :

- Celles qui concernent des services dont le locataire bénéficie directement (*ascenseur, boîte à colis connectée, eau froide ou chaude*).
- Des dépenses d'entretien courant et les réparations d'équipements qui profitent au locataire (*entretien des espaces verts, réparations sur le chauffage collectif, entretien de l'ascenseur*).
- Des taxes et redevances qui sont dues en contrepartie de services rendus (*enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, redevance assainissement*).

Le syndic doit toujours savoir qui habite dans l'immeuble. Aussi, pensez à nous indiquer par email l'état civil des locataires et nous informer en cas de changement d'occupant.

BON À SAVOIR

L'avance de trésorerie

Conformément au règlement, une avance de trésorerie peut être appelée et peut aller jusqu'au sixième du budget prévisionnel voté. Il sert à financer l'activité du syndicat des copropriétaires. Il vous sera restitué si vous vendez votre appartement.

Cette avance de trésorerie permanente permet de faire face aux dépenses imprévues ou aux écarts entre les encaissements de charges courantes et les factures à régler. En effet, conformément à la législation en vigueur, le syndic ne peut procéder à aucune avance de fonds pour le compte des copropriétaires.

Quelques exemples

Concernant les charges liées à l'utilisation de l'ascenseur, le niveau de l'étage est le critère déterminant concernant la quote-part s'appliquant à chaque logement (coefficient 1 pour le premier étage, 1,25 pour le second, 1,50 pour le troisième etc.).

Le salaire de l'employé effectuant le ménage peut être répercuté au locataire à hauteur de 40 % ou 75 % selon les tâches effectuées.

**POUR
EN SAVOIR PLUS
sur le fonctionnement
d'une copropriété,
(re)découvrez
notre MAG n°3**

Cela concerne notamment les études techniques ainsi que les travaux d'entretien importants, de conservation ou encore d'amélioration de l'immeuble (*ravalement de façade, surélévation de l'immeuble, réfection des peintures ...*).



Imaginer, penser et rénover de ses mains

Vivre au cœur de Rezé, dans le quartier de la Blordière, à deux pas des écoles, des transports et à 10 minutes du centre-ville de Nantes, c'est le cadre idéal qu'ont choisi ces jeunes trentenaires et leurs enfants.

Après avoir vendu leur appartement du Boulevard Dalby à Nantes en un temps record, le couple se met à la recherche d'un nouveau bien au sein de leurs quartiers de prédilection. Dans un contexte quelque peu anxiogène, en mars 2020, juste avant le premier confinement, ils visitent leur future maison, construite en 1940.

" UN PARFAIT ALIGNEMENT DES PLANÈTES "

Lors de la visite, ils ont immédiatement su se projeter et imaginer les travaux nécessaires pour redonner une seconde vie à cette maison désuète. S'engager dans des travaux pour une durée d'un an ou deux ne les a pas effrayés. L'agencement initial avec une partie nuit bien distincte les a séduits. Il ne restait plus qu'à repenser les espaces à vivre.

En plein confinement et après quelques rebondissements, Aurélia, négociatrice THIERRY Immobilier, les a accompagnés à distance dans leur projet de rénovation. Elle a facilité le dessin des plans précis et le dépôt de permis en mairie avant même la signature de l'acte authentique.



Dès le 9/07/2020 Géraldine et Cédric étaient officiellement propriétaires de cette petite maison de ville. Afin d'y vivre tout en réalisant les travaux en famille, ils ont, dans un premier temps, supprimé et démonté la salle de bain de la véranda puis créé un nouveau point d'eau dans la cuisine tout en y laissant un petit coin pour cuisiner en attendant la nouvelle extension. Pendant un an, ils ont poursuivi



Avant



Après

**“NOUS AVONS FAIT BEAUCOUP
PAR NOUS-MÊMES, CELA N'A PAS
TOUJOURS ÉTÉ FACILE, MAIS NOTRE
MAISON NOUS RESSEMBLE.”**

Isolation, placage, électricité, plomberie, crépis et parement n'ont plus aucun secret (ou presque) pour cette famille. Grâce à leur investissement, ils ont réalisés des économies significatives sur leur budget et auront l'assurance de réaliser une belle plus-value en cas de revente.

**“NOS ENFANTS
PARTICIPENT À
CET EFFORT ET ILS
SAVENT QUE L'ON A
RIEN SANS RIEN”**

En 2021, nos conseillers immobiliers ont permis de concrétiser 370 projets de vie. Pourquoi pas le vôtre ?

Consultez nos biens sur www.thierry-immobilier.fr



▲ L'ancienne cuisine a été transformée en salle de bain

les travaux, tout en conservant la structure historique de la maison :

- **Une nouvelle entrée** a été créée afin de desservir les pièces à vivre et offrir davantage d'intimité à la partie nuit.
- **La véranda** a été complètement détruite et est devenue une extension bois qui accueille un séjour/cuisine convivial.
- **Le garage** a été démembré et rehaussé afin d'y aménager un salon cocooning et une chambre d'amis (encore en travaux pour le moment).
- **Le salon** est devenu une chambre parentale avec de beaux volumes.



En chiffres

- Prix d'achat : 226 000€
- Rénovation : 100 000€
- Surface habitable à ce jour : 115 m² sur 260 m² de parcelle
- 2 chambres transformées en 4 chambres



Le nouveau DPE : quelles évolutions à partir du 1^{er} juillet 2021 ?



Charline BRACCI,

Assistante juridique (à gauche)

et **Monique LETHOER,**

Responsable juridique (à droite)

**LA TEAM
JURIDIQUE
DE THIERRY
IMMOBILIER
TOUJOURS À
L'AFFÛT DES
DERNIÈRES
RÉFORMES ET
PROJETS DE
LOI**



Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est le document de référence qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre.

Depuis le 1^{er} juillet 2007 le DPE est obligatoire notamment avant la vente ou la location d'un bien immobilier clos et couvert, dès lors qu'il est équipé d'un système de chauffage. Il doit être effectué à l'initiative du vendeur ou du bailleur et intégré au dossier de diagnostic technique afin d'être remis à l'acquéreur ou au locataire.

La durée de validité du DPE est de dix ans.

QUELLES ÉVOLUTIONS DEPUIS LE 1^{ER} JUILLET 2021 ?

Depuis du 1^{er} juillet 2021 et l'entrée en vigueur du décret 2020-1609, le diagnostic de performance énergétique (DPE) connaît plusieurs évolutions permettant de le rendre plus complet techniquement, plus lisible et compréhensible, notamment par :

- Une méthode de calcul unifiée pour tous les logements. Le nouveau DPE s'appuie uniquement sur les caractéristiques physiques du

logement comme le bâti, la qualité de l'isolation, le type de fenêtres ou le système de chauffage. Le calcul intègre également de nouveaux paramètres comme la consommations énergétiques en matière d'éclairage, de ventilation...

- Le DPE devient juridiquement opposable. Le propriétaire engage sa responsabilité en le présentant au locataire, ou à l'acheteur.
- Estimer les coûts annuels d'énergie et apporter des informations complémentaires : détail des déperditions thermiques, état de la ventilation et de l'isolation, recommandations de travaux et estimations de coûts pour atteindre une classe énergétique plus performante...
- Les étiquettes énergie prendront en compte à la fois la consommation en énergie primaire¹ et les émissions de gaz à effet de serre. Un logement est donc classé sur un seuil énergétique de A à G. En effet, le classement d'un logement correspondra au classement le plus faible entre la consommation d'énergie primaire et les émissions de gaz à effet de serre. *Exemple* : si un logement est classé E



en consommation énergétique et C en termes d'émissions de gaz à effet de serre : le logement sera classé E.

MON ANCIEN DPE EST-IL TOUJOURS VALABLE ?

Des dispositions particulières ont été prises pour réduire la durée de validité des diagnostics réalisés avant la date du 1^{er} juillet 2021, ainsi ceux réalisés :

- entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

QUELS IMPACTS SUR MON LOGEMENT ?

A bien intégrer : avant 2025, tous les bâtiments privés résidentiels classés F ou G devront avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique. En effet, pour apprécier la décence d'un logement, à partir du 01/01/2025, un texte fera désormais référence à un « niveau de performance minimal ». De ce fait, le niveau de performance d'un logement, au

sens du nouveau texte, devra être situé entre la classe A et la classe F à partir du 01/01/2025 puis entre la classe A et la classe E à partir du 01/01/2028, puis enfin entre la classe A et la classe D à partir du 01/01/2034.

Les logements qui ne répondront pas aux critères, aux échéances fixées, seront donc considérés comme non décents.

Néanmoins, un juge ne pourra ordonner des travaux visant à assurer le respect du niveau de performance minimal requis, pour un logement en copropriété, si un bailleur démontre que malgré toutes ses diligences, il n'a pu parvenir à ce niveau de performance minimal.

MON LOGEMENT EST ÉNERGIVORE (CLASSE F OU G) : QUELLES CONSÉQUENCES ?

Pour un logement de classe F ou G, la loi prévoit à partir du 25/08/2022, d'empêcher un bailleur de majorer un loyer en cas de relocation de son logement, de reconduction tacite d'un bail, mais aussi de réviser un loyer en cours de bail.

POUR LES ANNONCES IMMOBILIÈRES ?

Trois éléments devront être affichés sur les annonces immobilières à compter du 1^{er} janvier 2022 :

- l'étiquette énergétique,
- l'étiquette climat,
- l'estimation des dépenses théoriques annuelle d'énergie pour un usage standard.

Pour les biens à usage d'habitation énergivores (classés F ou G), la mention « Logement à consommation énergétique excessive » devra figurer dans les annonces.

ET LA COPROPRIÉTÉ ?

DPE collectif

Tout bâtiment d'habitation collective, dont le permis de construire a été déposé avant le 01.01.2013, devra disposer d'un DPE réalisé dans les conditions prévues. Ce DPE devra être renouvelé ou mis à jour tous les 10 ans, sauf si un diagnostic réalisé après le 01.07.2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C. Le nouveau texte entrera en vigueur le 01.01.2024. Par dérogation, il entrera en vigueur le 01.01.2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots principaux et le 01.01.2026 pour les copropriétés de maximum 50 lots principaux.

Quelques réglages à venir

En raison d'anomalies, la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature a recommandé aux diagnostiqueurs de suspendre l'édition des nouveaux DPE pour les logements construits avant 1975, hormis dans les cas rendus nécessaires par des transactions urgentes. Des mesures correctives pour la réglementation devraient être prochainement annoncées.





Yanet, notre partenaire engagé, en lumière



Fondée en 1977 Yanet est une entreprise familiale de propreté au service des professionnels à Nantes et depuis 2017 sur le Littoral. Plus de 550 agents interviennent sur plus de 3000 chantiers au quotidien. Marine Palin, Chargée de communication, nous présente leur démarche RSE.

Quelles sont vos priorités ?

Nos salariés sont notre ressource la plus précieuse. Chez Yanet, cet engagement est présent depuis toujours, avec par exemple la mise en place d'une mutuelle pour tous les salariés à l'époque où celle-ci n'était pas encore obligatoire. Aujourd'hui nous misons sur un taux d'encadrement fort qui nous permet à la fois d'être réactifs et à l'écoute des remontées tant de nos clients que de nos agents.

Au quotidien, comment déployez-vous votre démarche RSE ?

Nous déployons notre démarche RSE par l'intermédiaire de différentes actions.

- Un 13^e mois est mis en place au

bout de 4 ans et demi d'ancienneté dans l'entreprise. Ce qui est très innovant dans le secteur de la propreté ;

- Une formation sur les TMS - Troubles Musculo-Squelettiques - est reçue par tous les agents avec un professeur de Yoga ;
- Des massages bien-être sur chaise sont proposés toutes les semaines à nos collaborateurs ;
- Une utilisation de produits d'entretien et de matériels écologiques ou naturels ;
- Un engagement local dans la vie sportive et culturelle, par le biais d'actions de partenariats et de mécénats.

Nous sommes également membre du DRO et réalisons un audit Planet RSE tous les deux ans.

" Offrir à nos clients un service de qualité professionnelle, avec des hommes et des femmes bien dans leurs têtes et dans leurs corps. "

Qui sont les parties prenantes impliquées dans cette démarche ?

Nos relations avec nos fournisseurs sont pérennes. C'est l'excellence de ces relations qui nous permet de leur demander des innovations et de les développer à leurs côtés.

Enfin, nous sommes en recherche permanente du compromis idéal entre l'intérêt commercial et le bien-être de nos collaborateurs, mais en cas d'incompatibilité, le bien-être des collaborateurs, oeuvrants et encadrants, est toujours privilégié.

Une action concrète mise en place à nous partager et qui fait votre fertilité ?

La mise en place d'un planning personnalisé pour chaque agent qui travaille chez nous avec des horaires en journée et en continu (de 7h à 16h avec une pause déjeuner par exemple). En effet, chaque planning est établi en fonction du lieu d'habitation de l'agent et de ses contraintes horaires (Ex : aller chercher son enfant à l'école) Cela peut paraître anodin, mais dans le secteur de la propreté cela est très rare. Chez Yanet, le bien-être de nos collaborateurs, est l'une de nos priorités.



"Révélations" au cœur de Nantes

RENCONTRE AVEC MICHEL D. PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL DE L'IMMEUBLE EMBLÉMATIQUE "RÉVÉLATIONS", INAUGURÉ À NANTES LE 21/10/2021.

Pouvez-vous nous présenter votre résidence ?

Il s'agit d'une résidence neuve en centre-ville de Nantes, au sein de laquelle 450 personnes cohabitent. Elle est composée à 50% de logements sociaux. Le projet est pensé comme un lieu de vie à part entière et dispose également d'un théâtre, d'une crèche ainsi que d'une résidence avec des personnes en situation de handicap. L'un des deux niveaux du parking est ouvert au public.

Quelle est l'histoire de ce lieu ?

Ce programme a vu le jour sur le site de l'ancienne Maison d'arrêt de Nantes, à côté de l'ancien Palais de justice (devenu l'hôtel Radisson Blu). L'architecture en "panoptique"

de la Maison d'arrêt a inspiré aux architectes la disposition des bâtiments de Révélations autour d'un cœur d'îlot.

Parlez-nous un peu du déroulement des travaux

Le chantier a connu des retards, dus en partie à la pandémie de la covid-19 mais aussi et surtout à la complexité du chantier. La livraison des 10 bâtiments devait avoir lieu en juin 2020. Elle s'est finalement échelonnée de décembre 2020 à octobre 2021. Les premiers occupants ont donc vécu plusieurs mois dans ce qui n'était encore qu'un chantier. La dernière étape reste l'ouverture du théâtre et de ses deux restaurants au printemps 2022.

En quoi consiste l'accompagnement de THIERRY Immobilier ?

Être syndic dans le neuf n'est pas une sinécure ; en effet il faut maintenir de bons contacts avec le promoteur, tout en défendant les copropriétaires, qui signalent des dysfonctionnements, tout en assurant de la bonne conformité

de ce qui est livré. Comme dans toute copropriété, il faut être vigilant sur le travail des prestataires, qui découvrent eux aussi la résidence. Il s'agit d'un accompagnement de tous les instants, dans lequel notre gestionnaire, Katy Poitevin, s'investit à fond.

Pour le conseil syndical, très actif, il s'agit d'épauler la gestionnaire plus que de la contrôler, ce qui est plus efficace pour tout le monde. Le trinôme au sein de THIERRY Immobilier (gestionnaire, assistante et comptable) est bien rôdé et l'ambiance est bonne.

Quelles sont les particularités de Révélations ?

Les trois principales sont, selon moi, les suivantes :

- Le fait que tout soit "prototype". Par exemple, chacun des 150 appartements est agencé différemment des autres. Dans ces conditions, le travail des entreprises et leur coordination ont été incroyablement complexifiés, d'où les incidents répétés.
- La végétation. Un mail d'arbres fruitiers a été planté côté rue Harouys, et le cœur d'îlot - sur lequel donnent les terrasses étagées des appartements - déborde de verdure. **Il est rare que le résultat soit aussi verdoyant que la maquette d'origine : ici c'est le cas.**
- Enfin, la double mixité, sociale mais aussi d'âge, au sein de laquelle se côtoient des enfants de la crèche jusqu'aux résidents des colocations seniors.





Les actus

Notre entreprise en mouvement

BILAN CARBONE

En 2020, l'entreprise a émis 512 tonnes de CO₂. Nos efforts sur la consommation d'énergie, nos déplacements et la production de déchets nous ont permis de baisser de 17% nos émissions de gaz à effet de serre par rapport à 2019.

Quelques chiffres 2020 :



3.9t CO₂e
par salarié

contre 4.6t CO₂e par salarié en 2019



Nos émissions de CO₂ sur les énergies renouvelables, ont été divisées par 3



1800 arbres plantés sur 2 ans pour compenser 35 tonnes de CO₂



Déplacements -25% d'émissions CO₂



UNE ENTREPRISE PROFESSIONNALISANTE

Former et accompagner de jeunes collaborateurs fait partie intégrante de nos valeurs ! Dans ce cadre, pour la rentrée 2021, nous avons signé 11 contrats d'alternance dans les services suivants : Gestion Locative, Copropriété, Transaction, Comptabilité Générale. Ces jeunes effectuent principalement des formations en immobilier au sein de l'ESPI, l'ICH, le GRETA, Lycée de Talensac, les IUT Nantes et de Saint-Brieuc ou encore l'AFTEC et le CFA ECB.

Nous leur souhaitons la bienvenue !

THIERRY IMMOBILIER RECRUTE
plusieurs **NEGOCIATEURS(TRICES)** en Loire-Atlantique & Ile-et-Vilaine

Formation continue, package attractif, nombreux outils, belle réputation, statut salarié

On embauche !

De nombreux postes sont à pourvoir chez THIERRY Immobilier dont plusieurs opportunités au sein de notre équipe Transaction à Nantes, Rezé, Saint-Nazaire et Rennes.

> Envie de prendre part à l'aventure ? Retrouvez nos offres sur notre site internet www.thierry-immobilier.fr, rubrique "nous rejoindre".

On vous attend !

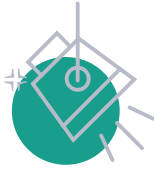


On parle de nous

THIERRY IMMOBILIER PASSE À LA TÉLÉ !



Présentée par Albert Batihe, *Jeunes Objectif Boulot* est une émission diffusée sur C8 au mois d'août 2021. Eric, négociateur sur l'agence de Canclaux à, dans ce contexte, partagé son métier lors d'une interview.



Coup de projecteur sur...



CHANGEONS ENSEMBLE POUR VIVRE MIEUX !

C'est notre projet de transformation de l'entreprise d'ici 2024.

Depuis le mois de septembre, 14 référents internes sont formés pour intégrer les principales notions du projet et les relayer, au quotidien, à leurs collègues dans toutes les agences.

Tout au long de ces 4 années, nous agirons sur 3 axes avec des actions qui nous rendront fiers pour nos 100 ans :

- Créer une croissance plus équilibrée.
- S'engager dans l'entreprise tous ensemble.
- Participer au développement utile de nos territoires.

AVIS AUX COUREURS !

Le Marathon de Nantes fait son grand retour ! Nous avons le plaisir de vous annoncer les prochaines éditions :

- **13 et 14 novembre 2021** : Foulées de l'Eléphant et Semi- Marathon.
- **16 et 17 avril 2022** : 40^{ème} édition.

Retrouvez des citations, concoctées par Thierry Immobilier en qualité de partenaire Patrimoine, sur les bâtiments que vous rencontrerez tout au long du parcours.

marathon^{ème} de nantes'
À chacun sa distance



Pour vous inscrire :
www.marathondenantes.com



TELENANTES

• L'INFO EN LOIRE-ATLANTIQUE

Le marché de la location étudiante est un marché relativement tendu. À l'occasion d'un reportage au JT de TéléNantes, Anne-Sophie, agent de location ainsi que des clients ont été interviewés lors de la visite d'un studio géré par nos services.



Biens pour vous

Nos maisons et appartements

À vendre *Exclusivité*

REZÉ

Dans une copropriété de 2019, beau T2 situé au 2^e étage avec ascenseur, entrée, salon-cuisine donnant sur balcon, chambre, salle d'eau, WC. Parking privatif.

Vendu avec locataire en place.

Loyer annuel : 5 551 € HC.

Nb lots : 61

DPE 60.1 (B) / GES 14.1 (C)

Charges annuelles : 706 €

Réf. 120851 | 164 780 € HAI

dont 7% d'honoraires TTC charge acquéreur
154 000 € net vendeur



À vendre *Exclusivité*

BOUGUENAI - Grande Ouche

Dans une copropriété récente et de bon standing, grand T2 de 44.49 m². Entrée avec rangements, pièce de vie lumineuse de 22,40 m² avec cuisine ouverte, chambre avec placard, salle d'eau, WC. Parking en sous-sol.

Vendu avec locataire en place.

Nb lots : 54

DPE 246 (E) / GES 11 (C)

Charges annuelles : 564 €

Réf. 119891 | 144 450 € HAI

dont 7% d'honoraires TTC charge acquéreur
135 000 € net vendeur



À vendre *Exclusivité*

NANTES SUD

Beau T3 neuf, très bien situé : entrée avec placard, pièce de vie lumineuse avec cuisine aménagée donnant sur une grande terrasse exposée sud, 2 chambres avec rangements, salle d'eau, WC, cellier, buanderie. Parking en sous-sol. Possibilité de défiscalisation PINEL.

Nb lots : 161

DPE 68.5 (B) / 15.7 (C)

Charges annuelles : 905 €

Réf. 120506 | 265 000 € HAI

dont 6% d'honoraires TTC charge acquéreur
250 000 € net vendeur

À vendre *Exclusivité*

NANTES - Beaulieu

Place Galarne, au 1^{er} étage d'une petite copropriété, T2 de 60 m² comprenant entrée avec rangements, pièce de vie de 30 m² avec cuisine aménagée et équipée, terrasse de 20 m², vue sur jardin, grande chambre, SDB, cellier.

Place de parking en sous-sol.

Nb lots : 76

DPE 148 (C) / GES 5 (A)

Charges annuelles : 1092 €

Réf. 121340 | 233 200 € HAI

dont 6% d'honoraires TTC charge acquéreur
220 000 € net vendeur



À vendre *Exclusivité*

NANTES - Saint-Mihiel

Maison familiale de 170 m². Entrée, salon-séjour avec cheminée, cuisine aménagée et équipée, WC.

À l'étage : 4 chambres (dont une suite parentale), salle d'eau, WC.

En rez-de-jardin : 5^e chambre,

studio indépendant. Atelier, caves, garage. Parcelle de 500 m² potentiellement divisible.

DPE 199 (E) / GES 50 (D)

Réf. 113926 | 859 000 € HAI

dont 4.12% d'honoraires TTC charge acquéreur, 825 000 € net vendeur



**LE SERVICE
TRANSACTION
THIERRY
IMMOBILIER, C'EST :**

- 7 agences de proximité
- 28 négociateurs immobiliers
- 370 ventes en 2021



À vendre *Exclusivité*

NANTES - Mellinet

Dans une résidence de standing à proximité immédiate de la place Mellinet. Beau T3 au 2^e étage, exposé sud-ouest. Il comprend un salon-séjour avec cuisine ouverte donnant sur le balcon, 2 chambres, SDB et WC séparés. Nombreux rangements. Box en sous-sol. Nb lots : 204
DPE 130 (C) / GES 3 (A)
Charges annuelles : 1029 €

Réf. 120784 | 379 267 € HAI

dont 4.77% d'honoraires TTC charge acquéreur, 362 000 € net vendeur



À vendre *Exclusivité*

NANTES - Viarme

Idéalement située, maison de ville de plus de 85 m² : belle pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée. Au 1^{er} étage : 3 chambres avec placards, salle d'eau. Au 2^e étage : belle chambre avec SDB attenante. Grand garage fermé en sous-sol. Nb lots : 40
DPE 147 (C) / GES 19 (C)
Charges annuelles : 450 €

Réf. 120676 | 374 900 € HAI

dont 4.14% d'honoraires TTC charge acquéreur, 360 000 € net vendeur

À vendre *Exclusivité*

NANTES Géraudière - Boissière

Charmante maison des années 50. Séjour, cuisine séparée, arrière cuisine et cellier, chambre avec salle d'eau. À l'étage : 2 belles chambres, un vaste grenier. Jardin. Grand garage.
DPE 439 (G) / GES 96 (F)

Réf. 121005 | 315 000 € HAI

dont 5% d'honoraires TTC charge acquéreur
300 000 € net vendeur



À vendre *Exclusivité*

NANTES - Hyper Centre

Dans un somptueux immeuble, T2 composé d'une entrée, chambre avec sa salle d'eau privative et coin bureau. Cuisine ouverte, sanibroyeur nouvelle génération. Vendu meublé et équipé. Ingénieusement agencé. Idéal investisseur.

DPE 229 (D) / GES 7 (B)

Réf. 120257 | 127 440 € HAI

dont 8% d'honoraires TTC charge acquéreur
118 000 € net vendeur



À vendre *Exclusivité*

NANTES - Mellinet

Au 1^{er} étage d'un immeuble de caractère de 1902, superbe T3 rénové de 73 m², comprenant une entrée avec WC, belle pièce de vie de 30 m², cuisine séparée, 2 chambres dont une de 16 m², SDB. Cave en sous-sol et cagibi. Nb de lots : 11
DPE vierge
Charges annuelles : 800 €

Réf. 121250 | 329 000 € HAI

dont 4.44% d'honoraires TTC charge acquéreur, 315 000 € net vendeur





Agences Saint-Nazaire, Guérande



À vendre *Exclusivité*

SAINT-NAZAIRE Quartier de Certé

Au calme, maison de plain pied d'environ 100 m², rénovée en 2019, comprenant : séjour de 33 m² avec poêle à bois, cuisine indépendante aménagée et équipée, 3 chambres, salle d'eau. Abri de jardin et garage. Parcelle de 422 m².

DPE 140 (C) / GES 24 (C)

Réf. 121028 | 237 375 € HAI

dont 5.50% d'honoraires TTC charge acquéreur, 225 000 € net vendeur

À vendre *Exclusivité*

GUÉRANDE - Centre

Maison en copropriété de 71,43 m² avec jardin clos. Au RDC : entrée, salon-séjour, cuisine, WC. À l'étage : 3 chambres, SDB avec WC. Garage.

Nb lots : 33

DPE 231 (D) / GES 7 (B)

Charges annuelles : 300 €

Réf. 121109 | 316 500 € HAI

dont 5.50% d'honoraires TTC charge acquéreur, 300 000 € net vendeur



À vendre *Exclusivité*

SAINT-NAZAIRE - Pertuischaud

Au calme, à 500 m des plages, grande maison familiale de 160 m² comprenant au RDC : vaste pièce à vivre, cuisine ouverte, jardin sans vis à vis, salle de jeux et buanderie. À l'étage 4 chambres, bureau et sdb. Dans les combles un bureau et 2 greniers isolés peuvent être transformés en chambres. Parcelle de 428 m².

DPE 207 (D) / GES 45 (D)

Réf. 121108 | 391 800 € HAI

dont 4% d'honoraires TTC charge acquéreur, 375 000 € net vendeur

À vendre *Exclusivité*

SAINT-ANDRÉ DES EAUX Parc de Brière

Chaumière de 135 m² habitables ; Au RDC séjour-salon avec cheminée insert, cuisine aménagée, chambre, salle d'eau wc et cellier. À l'étage : 3 chambres, SDB, WC, grenier. Double préau et atelier. Parcelle de 5000 m².

DPE 284 (E) / GES 66 (E)

Réf. 120796 | 457 600 € HAI

dont 4% d'honoraires TTC charge acquéreur, 440 000 € net vendeur



À vendre *Exclusivité*

LA BAULE-ESCOUBLAC

Appartement récent au 1^{er} étage d'une petite résidence. Quartier calme, à proximité des commerces et de la gare de Pornichet. Séjour-cuisine donnant sur une agréable terrasse. Chambre spacieuse.

Parking privé et cellier. Nb lots : 24

DPE 62.4 (B) / GES 14.6 (C)

Charges annuelles : 700 €

Réf. 119970 | 225 000 € HAI

dont 5.55% d'honoraires TTC charge acquéreur, 213 170 € net vendeur





À vendre *Exclusivité*

RENNES
Arsenal-Redon

Appartement T2 de 44 m² situé au 2^e étage d'une petite copropriété en centre-ville. Il se compose d'une belle pièce de vie exposée Sud avec espace cuisine, chambre, SDB et WC séparés. Vendu avec locataire en place. Idéal investisseur. Loyer annuel : 6 240 € HC. Nbs lots : 39. DPE 289 (E) / 9 (B)
Charges annuelles : 644,38 €

Réf. 120094 | 210 000 € HAI

dont 5% d'honoraires TTC charge acquéreur, 200 000 € net vendeur



À vendre *Exclusivité*

RENNES - Centre Ville

Dans une charmante copropriété, studio en bon état, situé au 1^{er} et dernier étage, comprenant une pièce principale, coin kitchenette et SDB avec WC. Vendu avec locataire en place.

Loyer annuel : 4 800 € HC. Nb lots : 24. DPE 318 (E) / GES 10 (B)
Charges annuelles : 400 €

Réf. 120947 | 116 600 € HAI

dont 6% d'honoraires TTC charge acquéreur
110 000 € net vendeur



À vendre *Exclusivité*

RENNES - Hyper Centre

Studio de 20m² exposé sud composé d'une entrée, un séjour, coin kitchenette, une salle d'eau avec WC. Emplacement idéal.

Travaux à prévoir dans la copropriété. Nb lots : 17. DPE 303 (E) / GES 9 (B) Charges annuelles : 409 €
Visuel home staging, image non contractuelle.

Réf. 120607 | 76 320 € HAI

dont 6% d'honoraires TTC charge acquéreur
72 000 € net vendeur



À vendre *Exclusivité*

RENNES - Hyper Centre

Studio de 14 m² composé d'un séjour avec coin kitchenette, salle d'eau, WC séparé et balcon. Emplacement idéal. Vendu avec locataire en place.

Loyer annuel : 4 200 € HC.

Nb lots : 397

DPE 243 (D) / 45 (D)

Charges annuelles : 552,20 €

Réf. 121030 | 95 400 € HAI

dont 6% d'honoraires TTC charge acquéreur
90 000 € net vendeur



À vendre *Exclusivité*

DINARD

T3 fonctionnel, vue mer avec accès direct sur la plage de Saint-Enogat. Double exposition Nord/Ouest. Salon avec cuisine ouverte, 2 chambres, SDB et WC séparés. Jardin privatif. Garage et cave.

Nb lots : 100

DPE 240 (D) / GES 7 (C)

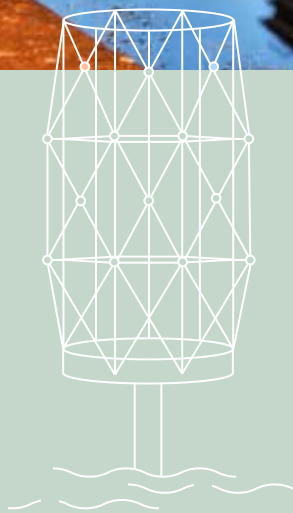
Charges annuelles : 1 200 €

Réf. 120986 | 607 840 € HAI

dont 4.80% d'honoraires TTC charge acquéreur, 580 000 € net vendeur



RENNES ET SON BÈLVÈDÈRE



Situé à la confluence de la Vilaine et de l'Ille au bout du quai Saint-Cyr, les designers bretons Ronan et Erwan Bouroullec, ont dessiné pour Rennes un Belvédère offrant nouveau point de vue sur la Vilaine. "Une rêverie urbaine devenue réalité, qui fait suite à leurs expositions organisées à Rennes en 2016."

Le belvédère attire ! Cette œuvre de cinq mètres de diamètre et onze mètres de hauteur est constituée d'acier, d'inox, d'aluminium ainsi que de béton. Elle est posée à deux mètres cinquante au-dessus de l'eau. Aussi mobile qu'immobile, seize petits moulins tournent au gré du vent.

Inauguré en décembre 2020, ce monument rennais, reflet d'un projet collaboratif entre la ville et ses créateurs, est accessible au public grâce à une petite passerelle.

Cette œuvre d'art accueille les habitants aussi bien pour pêcher, pique-niquer ou bien observer la ville.

Rendez-vous au Belvédère de jour comme de nuit (ornée d'une vingtaine de luminaires) pour admirer entre-autre le Mabilais et l'alignement des péniches.

Retrouvez plus d'informations sur le site de l'office de tourisme de Rennes www.tourisme-rennes.com