

**THIERRY
IMMOBILIER**

le mag #4

Printemps-Été 2021 . www.thierry-immobilier.fr

édition
Printemps
Été 2021



3 PORTRAIT

Séverine Ravache,
Responsable d'agence

4 LE DOSSIER

Le marché de l'immobilier
dans l'ouest de la France

14 DÉCRYPTAGE

La fiscalité du meublé
non professionnel

20 BIENS

Maisons et
appartements





Édito

par Benoît Thierry
Directeur Associé
chez Thierry Immobilier

... Et la vie continue et le soleil réapparaît avec le printemps.

Bien sûr, nous vivons tous des moments de stress et de frustration et nous apprenons à vivre avec ces nouvelles contraintes. Cependant le courage, la détermination et l'envie nous permettent d'avancer. **Malgré le contexte nous avons continué à préparer l'avenir.**

Pour toujours mieux vous accueillir en agence, nos 20 collaborateurs à Saint-Nazaire ont déménagé, il y a quelques mois, au 41 rue des Halles. Notre agence à Guérande a pris de la hauteur avec un étage supplémentaire. Nous grandissons également en Bretagne à moins de 2 heures de Nantes. En prenant la succession d'un cabinet familial installé à Rennes et Dinard depuis 33 ans (Agence du Théâtre), nous développons nos 4 métiers (vente, location, gestion locative, syndic de copropriétés) avec une équipe fidèle à ses clients.

La confiance que l'on porte à nos équipes nous amène à poursuivre notre mission auprès de vous qui allie qualité de service, conseil et innovation. Conscients des enjeux sociaux et environnementaux qui s'imposent à tous, nous voulons changer ensemble pour vivre mieux d'ici 2024. Cela nécessite d'améliorer notre organisation, de clarifier les responsabilités de chacun, de nous former sur de nouvelles compétences et d'investir sur de nouveaux outils informatiques pour penser nos services différemment.

Toutes nos équipes se projettent sur les 4 prochaines années passionnantes pour célébrer nos 100 ans avec vous. Nous y arriverons avec votre ouverture d'esprit ainsi que la confiance de nos partenaires qui agissent également au quotidien pour vous.

le mag

La lettre du cabinet Thierry Immobilier • Printemps Été 2021 • Directeur de la publication : Benoît Thierry • Rédaction : Benoît Thierry, Vicky Nsinga-Pancarte, Adélaïde Bigot, Monique Le Thoer et Charline Bracci • Conception graphique : Liner Communication • Impression : 27 000 exemplaires



Imprimé par Goubault,
imprimeur engagé

Sommaire

3 Portrait

Séverine Ravache,
Responsable d'agence

4 Le dossier

Le marché de l'immobilier
dans l'ouest de la France

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

10 Les clés de l'immobilier

Les droits et devoirs des
locataires

12 Regard sur

Un bien d'exception

14 Décryptage

La fiscalité du meublé
non professionnel



17 Les actus

Notre entreprise
en mouvement

20 Biens pour vous

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



Séverine Ravache

Responsable d'agence à
Saint-Nazaire et Guérande

Ton parcours

J'ai réalisé un BTS en alternance assistante de gestion PME-PMI. J'ai ensuite directement intégré le monde de l'immobilier en réalisant une alternance. Après une expérience de 8 ans, j'ai fini par rejoindre Thierry Immobilier en octobre 2012 en tant que gestionnaire de copropriétés.

Ta mission

En qualité de responsable d'agence, je me dois d'être toujours présente et à l'écoute de mes collaborateurs(trices). Je réalise un point quotidien avec chaque service. Ce point est plutôt opérationnel mais me permet également de leur transmettre des informations plus stratégiques sur l'évolution de l'entreprise et les tendances du marché. J'aime la polyvalence de mon métier, je ne réalise jamais les mêmes tâches, ni les mêmes rencontres.

Tes succès au sein du cabinet ?

Quand je suis arrivée en 2012 nous avions 18 copropriétés sur Saint-Nazaire et Guérande. Ce chiffre évolue année après année. Nous gérons actuellement plus de 110 copropriétés. Le bouche-à-oreille fonctionne très bien. Je suis récompensée par mon travail et mon bon relationnel.



*J'aime la polyvalence
de mon métier,
je ne fais jamais les
mêmes tâches, ni les
mêmes rencontres.*

Grâce à la confiance des copropriétaires et entourée de mon équipe, je grandis tous les jours et je m'épanouis dans mon métier. J'apprends de mes erreurs pour mieux les satisfaire et répondre à leurs attentes.

Thierry Immobilier en quelques mots

Humain, une belle aventure, à l'écoute. C'est une entreprise qui essaie de se démarquer des autres dans tous ses projets.



Le dossier

Le marché de
l'immobilier
dans l'ouest de
la France



Une ruée vers l'Ouest amplifiée

Après le premier confinement lié à la crise sanitaire, l'Arc Atlantique a subi un regain d'attractivité. Le marché immobilier du Grand Ouest est en pleine expansion. Si un francilien sur quatre a l'intention de quitter la région parisienne pour s'installer en province, le mouvement inverse ne se vérifie ni dans les chiffres ni dans les faits. En effet, 90% des candidats à l'acquisition, domiciliés en Bretagne et Pays de la Loire, recherchent un bien dans leur région d'origine.

LE MARCHÉ DANS L'OUEST DE LA FRANCE

En tant que Syndic, nous constatons qu'il y a de moins en moins de logements neufs sur les métropoles nantaise et rennaise (-46% sur Nantes et -39% sur Rennes). Les logements construits sont moins importants et les acheteurs privilégient les maisons individuelles.

POUR 3 LOGEMENTS CONSTRUITS, 1 EST DESTINÉ AU SOCIAL, 1 AU LOGEMENT ABORDABLE (C'EST-À-DIRE DES PERSONNES BÉNÉFICIAIRES DE PRÊTS AIDÉS OU LOYERS PLAFONNÉS), PUIS 1 LOGEMENT EST LIBRE.

En moyenne, la vente d'un immeuble se répartie de la façon suivante : 60% à destination d'investisseurs, 40% en accession à la propriété (résidence principale). La progression de l'offre locative observée dans certains territoires s'explique, entre autres, par le ralentissement de l'activité touristique qui a conduit des bailleurs à quitter les plateformes de réservation entre particuliers pour rejoindre des circuits de commercialisation plus classiques en location meublée.



En transaction, les prix, en un an, ont suivi la tendance suivante en hyper centre-ville (*Baromètre des notaires - février 2021*) :

- **À Rennes** : Le prix médian, au mètre carré, est de 6 000 € dans le neuf (soit +5%) et de 3 910 € du m² dans l'ancien (soit +15%).
- **À Nantes** : Le prix médian d'un appartement neuf est de 6 020 € (soit +3,1%) et de 4 250 € du m² pour l'ancien (soit +13,3%).
- **À Saint-Nazaire** : Le prix moyen d'un appartement neuf est de 3 950 € du m² contre 2 900 € dans l'ancien (soit +6,2% et +11% respectivement).

On constate donc que les prix augmentent fortement. Cependant, ces chiffres sont à relativiser. En effet, même si les prix du neuf augmentent, ceux de l'ancien suivent. Cela permet de maintenir un écart et d'éviter une bulle immobilière. Le marché n'est donc pas encore spéculatif avec une forte demande locative, une forte demande dans l'achat de l'ancien comme du neuf.

Rennes, Nantes et Strasbourg sont les villes les plus plébiscitées en 2020 (étude Arthur Loyd) par des acquéreurs de résidences principales ou des investisseurs. Plus de 3 clients sur 10 souhaitent réaliser un investissement locatif au sein de ces deux premières villes.

Le marché est extrêmement concurrentiel : 44% des ventes sont réparties entre les agences immobilières et les notaires. 40% des ventes sont réalisées de particuliers à particuliers. Les mandataires (agents immobiliers indépendants) représentent quant à eux 12%.





Le dossier

Le marché de l'immobilier dans l'ouest de la France



DE LA LOIRE-ATLANTIQUE À L'ILLE-ET-VILAINE

Les Nantais comme les Franciliens sont désormais prêts à s'excentrer du centre-ville afin de bénéficier de plus d'espace. Le confinement a, pour certaines familles, fait évoluer les critères de recherche ou accélérer les projets. Sur le littoral par exemple, la demande s'est envolée. De nombreux clients souhaitent désormais investir dans des résidences secondaires. La Baule-Escoublac devient la station balnéaire la plus prisée du département.

Nous constatons cependant depuis le mois de février que le marché commence à stagner. Les prix pourraient donc légèrement baisser dans les mois à venir.

Rennes et Nantes offrent de belles plus-values. Cette dynamique s'inscrit dans une tendance de long terme, très sensible depuis plusieurs années autour des deux polarités urbaines que sont Nantes (Loire-Atlantique) et Rennes (Ille-et-Vilaine), régulièrement distinguées par la multitude de classements qui évaluent la compétitivité économique des grandes villes, leurs capacités à séduire et fidéliser la jeunesse étudiante et à garantir une qualité de vie à leurs populations.

La forte et rapide valorisation de la pierre (+ 48% à Nantes en dix ans, + 45% à Rennes en cinq ans) appâte les épargnants et



DE NOMBREUX CLIENTS SOUHAITENT DÉSORMAIS INVESTIR DANS DES RÉSIDENCES SECONDAIRES.

semble leur assurer des gains substantiels à la revente. 38 % d'un panel de 2 500 futurs acquéreurs interrogés en mai par l'Observatoire du Moral Immobilier indiquaient avoir étendu ou déporté leur zone de recherche des grandes villes vers les petites polarités urbaines de moins de 20 000 habitants.

Dinard, épicerie touristique de la Côte d'Émeraude avec Saint-Malo, reste l'une des stations balnéaires les plus cotées et prisées de Bretagne. Localement, elle profite de l'attractivité croissante de la capitale régionale, Rennes.

Cette ruée vers l'Ouest, sans doute amplifiée l'an dernier par le choc de la crise sanitaire, n'est

pas foncièrement nouvelle : le télétravail, qui commençait à se développer avant l'irruption de la Covid-19, suscitait déjà des envies d'ailleurs chez certains actifs soucieux de fuir le stress de la capitale, quitte à exercer leur activité professionnelle à plusieurs centaines de kilomètres de leur entreprise.

Il n'est pas rare également que des bretons d'origine, expatriés dans le bassin parisien, concrétisent dans leur région natale un projet de résidence secondaire destinée à devenir leur habitation principale au moment de la retraite.



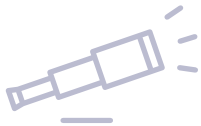
© Nantes Métropole

Le projet ◀ **"Bords de Loire"**

Première grande étape du projet "Loire au coeur", la concertation publique, lancée en janvier 2020 concernant la transformation de l'esplanade et parking Gloriette Petite-Hollande en une vaste place-parc ouverte sur la Loire vient de s'achever. Ce réaménagement de l'esplanade transformera profondément le centre historique de Nantes dans les années à venir.



© Ville Château-Thébaud



Le Belvédère de **Château-Thébaud**

Le Porte-Vue a enfin vu le jour. Perchée à 40 mètres de hauteur, au-dessus du site de Pont Caffino, l'œuvre s'inscrit dans le parcours du Voyage à Nantes, qui s'aventure désormais en dehors de la métropole.



Le voilier **Cargo** **Grain de Sail**

De retour après sa première transat, Nantes a accueilli le 1^{er} voilier cargo français "nouvelle génération" grâce à une émission de CO2 limitée. Nommé Grain de Sail, il ramène à son bord du café et du chocolat.

Plus d'informations sur :
<https://graindesail.com>



Le paquebot à voile

Les Chantiers de l'Atlantique se lancent dans de nouveaux défis en matière de propulsion vélique. Une voile de 1 200 m² est actuellement en cours d'étude à Saint-Nazaire et sera testée sur site en 2022 afin de propulser des paquebots de croisière, à l'horizon 2025, à la simple force du vent.



© Architecture Chabenes et Scott



© Chantiers de l'Atlantique

Un nouveau projet immobilier à Pornichet

La station Total, près du front de mer de Pornichet, ne sera bientôt plus qu'un lointain souvenir. Un nouveau projet voit le jour tout près du marché et face à l'océan. Il s'agit de deux immeubles de 22 lots construits par le promoteur immobilier Qualytim.



Lancement du chantier "Campus Numérique" au Paquebot

Sur 3 000 m² à l'étage du Paquebot, un nouveau pôle d'enseignement et d'innovation va être aménagé. Les travaux se dérouleront sur une durée de 15 mois. Le premier étage accueillera dès la rentrée 2022, 700 étudiants du CESI ainsi que des espaces dédiés à l'événementiel, aux entreprises et à l'innovation. Un vaste projet architectural qui re-dynamisera le bâtiment et le centre-ville de Saint-Nazaire.



Un Belvédère en Brière

Grande nouveauté sur le port de Rozé : un belvédère. Situé en plein cœur du Parc naturel régional de Brière, les amoureux de la nature pourront, du haut des 24 mètres de l'Observatoire, s'imprégner du paysage et des marais.



Rennes la citoyenne

**Avec la concertation
citoyenne, un pas de plus
vers la transparence**

La Ville de Rennes a décidé de mettre en place un jury citoyen pour débattre de manière constructive avec les professionnels de l'immobilier sur des projets d'aménagement qui ne seraient pas légalement soumis à une concertation. Ce jury est constitué de 12 habitants tirés au sort ainsi que de 12 autres volontaires, tous représentatifs de la population. Il a pour mission de porter le point de vue de tous les habitants et d'apporter des propositions sur les projets de constructions futurs. La charte doit être soumise prochainement au conseil municipal.



© Linkcity

Hôtel-Dieu : l'ancien site réaménagé



D'ici 5 ans, un nouveau pôle attractif verra le jour à la place de l'ancien site désaffecté du CHU de Rennes. Ce projet d'urbanisme regroupera plusieurs commerces, une centaine de logements, une maison de santé, un parking de 350 places ainsi que des espaces de loisirs.



À Dinard l'épicerie "NOUS anti gaspi"

Les Rennais viennent d'ouvrir une 13^e épicerie à Dinard ! Le concept ? Développer un réseau qui propose des produits écartés des circuits de distribution traditionnelle à des prix accessibles. Six magasins sont déjà présents en Bretagne. En revanche, ce petit dernier propose une nouveauté : un restaurant/traiteur afin de valoriser les produits du magasin ainsi que les invendus de la restauration. Rendez-vous : Zone La Jannaie - La Richardais à Dinard.



© facebook NOUS antigaspi



Les droits et devoirs des locataires

Vous êtes locataire ou propriétaire d'un logement locatif ? Faisons le point sur les droits et les devoirs des locataires afin de répondre à vos interrogations quotidiennes.



**THIERRY
IMMOBILIER
EN CHIFFRES**

Plus de
6 600
biens en gestion locative

Plus de
2 000
locations

Plus de
600
"visites conseil" par an



L'arrivée dans le logement

Avant de pouvoir profiter pleinement de votre nouveau logement, il vous faut accomplir quelques formalités. Pensez à prendre contact avec différents prestataires :

- **Énergie** : L'alimentation a pu être interrompue entre deux locataires.
- **Téléphonie** : Indiquez à votre opérateur le numéro figurant en bas de votre porte d'entrée.
- **Eau** : En comptage individuel, contactez la Compagnie des Eaux ; en comptage collectif et si le logement est équipé d'un compteur d'eau froide et d'eau chaude, les indices de consommation sont notés sur les états des lieux.
- **Chauffage** : Si le chauffage est collectif, vous n'avez pas à vous préoccuper de l'entretien. Sinon, souscrivez à un contrat d'entretien annuel de votre chaudière.
- **Assurance** : Assurer son logement est une obligation légale.

Vous devez être assuré pour les dégâts des eaux, l'incendie, en responsabilité civile ainsi que pour le vol auprès d'une compagnie d'assurance en votre qualité de locataire. L'attestation d'assurance est à fournir, au plus tard, le jour de la remise des clés et à renouveler et transmettre chaque année.

La vie du locataire dans son logement

Vous avez signé un bail qui est le contrat régissant vos relations avec le bailleur durant votre séjour dans le logement. La réalisation de certains travaux dans un logement en location est autorisée, à condition que lesdits travaux ne "constituent pas une transformation de la chose louée". Nous vous rappelons quelques points essentiels.





LOYER ET CHARGES :

Vous devez régler le loyer à réception de l'avis d'échéance. Pour vous faciliter les choses, optez pour le paiement par prélèvement automatique. Chaque mois vous réglez une « provision pour charges » en même temps que votre loyer principal. Cette provision est régularisée annuellement en fonction des dépenses réelles de l'année précédente.



L'ENTRETIEN ET LES RÉPARATIONS :

Vous devez entretenir le logement et effectuer les réparations locatives définies par le décret du 26 août 1987 : balcon, terrasse, loggia, boîte aux lettres, robinetterie, chasse d'eau, menuiserie, cave, grenier, radiateur, ventilation, moisissures, joints... En cas de dégât des eaux, prévenez votre assurance qui prendra en charge la reprise des dommages ainsi que votre interlocuteur chez Thierry Immobilier en joignant la déclaration de sinistre.



TRAVAUX ET DÉCORATION :

Il est conseillé d'avertir le propriétaire ou le bailleur avant la réalisation de travaux. Sachez, qu'il est interdit de réaliser des travaux qui pourraient nuire à la relocation du bien (peintures excentriques par exemple). Quels que soient les travaux envisagés, nous vous conseillons de vous mettre d'accord en amont et par écrit avec votre gérant Thierry Immobilier afin de vous protéger dans le cas d'un éventuel litige.



TAXES

La taxe d'habitation est due par le locataire en place au 1^{er} janvier de l'année en cours. Elle correspond à l'adresse mentionnée sur votre dernière déclaration d'impôts. La taxe d'ordures ménagères est également à la charge du locataire au prorata du temps d'occupation du logement.



Le départ de son logement



L'état des lieux : Le rendez-vous de l'état des lieux sera fixé dès que vous aurez communiqué la date précise de votre départ. Chez Thierry Immobilier, une visite conseil peut être réalisée en amont, afin de vous alerter sur les éventuelles réparations à votre charge et vous éviter de supporter les frais de remise en état si vous procédez aux travaux avant votre départ !



Le congé : Envoyez votre préavis, par lettre recommandée avec accusé de réception, à votre gérant. Nous proposons à nos clients, un service de conciergerie de déménagement :

Adrien, votre concierge, vous propose 70 produits et services (devis déménageurs, location d'utilitaire, transferts et souscriptions de vos contrats Énergie, internet et assurance).



Le dépôt de garantie :

L'état des lieux sera comparé à celui établi à votre entrée dans le logement. Si des dégradations ou des réparations locatives non réalisées sont relevées, votre dépôt de garantie vous sera restitué déduction faite des préjudices calculés sur la base de devis ou de factures.



La visite des futurs locataires :

Durant le délai de préavis, vous devez faciliter la visite du logement aux heures convenues conformément à votre bail.



Regard sur

Une jolie maison de famille avec vue imprenable sur les marais

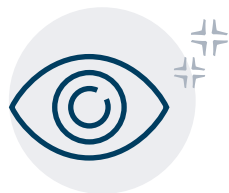


Caroline SEBILE

Votre Conseillère en Immobilier



AGENCE
THIERRY IMMOBILIER



DÉCOUVERTE D'UN BIEN D'EXCEPTION

UNE JOLIE MAISON DE FAMILLE AVEC VUE IMPRENABLE SUR LES MARAIS

Vivre au calme tout en étant à cinq minutes en voiture des plages de Batz-Sur-Mer et Le Croisic, c'est le cadre idéal, au sein duquel se situe cette demeure.

Cette maison de charme de 230 m² a été construite en 1975. Son parc paysager entièrement clos de 8 500 m² offre la possibilité d'y vivre au calme et en cohésion avec la nature.

Entièrement rénovée en 2006 par un architecte de la région, les volumes de cette maison sont très appréciables. Espace de réception de plus de 50 m² avec accès sur une terrasse exposée plein sud. Cinq chambres dont

une suite parentale, trois salles de bains, un grand sous-sol aménagé etc.

Pour les nouveaux propriétaires, un couple de retraités, cet achat offre la garantie d'y couler des jours paisibles et d'y accueillir pour de longs weekends leurs enfants et petits-enfants (leur maison actuelle étant trop étroite). Nous leur souhaitons d'heureux moments familiaux !





La fiscalité du meublé non professionnel

Le principal avantage d'une location meublée non professionnelle (LMNP) sur une location nue tient dans le régime fiscal de la LMNP. En effet, dans ce régime, il est possible de déduire du résultat fiscal quasiment toutes les charges engagées, ce qui n'est en revanche pas possible pour les revenus d'une location nue.

LES CONDITIONS DU LMNP

Le logement doit être loué meublé. Attention : un lit, une table et deux chaises ne suffisent pas. Le logement doit être prêt à être habité par le locataire. La liste des meubles est précisément détaillée par décret.

Quand bénéficiaire du statut LMNP ?

Vous êtes loueur en meublé non professionnel dès lors que vos recettes locatives sont inférieures à 23 000 € par an (total des loyers annuels-charges comprises-augmentés le cas échéant des indemnités d'assurance visant à garantir les loyers en cas d'impayé du locataire) ou si elles représentent moins de la moitié de vos revenus globaux.

QUELLES DÉMARCHES PRÉALABLES EFFECTUER À LA LOCATION MEUBLÉE ?

En tant que loueur en meublé non professionnel, il est nécessaire d'accomplir des formalités

d'inscription auprès du greffe du Tribunal de Commerce dans les 15 jours qui suivent le début de l'activité afin :

- d'obtenir un numéro SIRET.
- de faire connaître l'existence de cette activité.
- d'indiquer le régime d'imposition choisi.

Cette formalité est gratuite.

QUELLE IMPOSITION ?

Au regard de l'imposition sur les revenus, la location en meublé constitue une activité commerciale relevant de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non de celle des revenus fonciers.

En tant que loueur en meublé non professionnel, il est nécessaire de produire une déclaration annuelle de résultats auprès des services fiscaux



Charline BRACCI,

Assistante juridique (à gauche)

et **Monique LE THOER,**

Responsable juridique (à droite)

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





(Cerfa n°2031) et également de fournir une déclaration n° 2042-C-PRO, complémentaire à la déclaration de revenus (n° 2042).

Vous pouvez choisir entre le régime micro-BIC (ou régime forfaitaire) et le régime réel.

Le micro-BIC

Il s'applique si vos recettes ne dépassent pas 70 000 €. Vous profitez d'un abattement de 50 % sur les recettes (seule la moitié de ces dernières est imposable). Vous ne pouvez pas créer de déficit.

Le régime réel simplifié

Il s'applique si vos recettes dépassent 70 000 € ou bien sur demande auprès du fisc, si vos recettes sont inférieures.

Ce régime vous permet de déduire des recettes l'ensemble des charges (intérêts d'emprunt, charges de copropriété, taxe foncière, honoraires comptables, prime d'assurance de l'immeuble...) et les amortissements (faculté de déduire une partie du prix du logement des loyers lorsque vous les déclarez). Au bout du compte, vous diminuez vos recettes, donc vos impôts.

À noter que l'option pour le régime réel doit être demandée avant le 1^{er} février de l'année concernée.

En tant que loueur en meublé vous êtes également redevable de la Contribution Foncière des Entreprises (CFE). Selon les situations vous pouvez être également redevable de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) et la TVA.

L'AMORTISSEMENT

Avec le LMNP, vous pouvez aussi pratiquer des amortissements. Vous pouvez les déduire de votre investissement sur :

- 5 à 10 ans pour les meubles et équipements.
- 25 à 40 ans pour l'immobilier et les frais d'acte.

Ces amortissements en location ont pour conséquence une quasi ou totale défiscalisation des loyers encaissés.



Je loue actuellement vide.

Puis-je passer en LMNP ?

Oui, mais il est nécessaire de ne pas avoir imputé de déficit foncier lié au bien loué nu au titre des 3 années précédant le passage en meublé. Si vous avez réalisé des travaux au cours des 3 dernières années ayant entraîné un déficit foncier, il faudra s'assurer avant de passer en location meublée que ce changement n'a pas de conséquence, ou que ces conséquences sont limitées.

J'arrive au terme de ma défiscalisation. Puis-je passer en LMNP ?

Il est impératif d'être arrivé au terme de l'engagement de location. En effet, la transformation d'un bien loué nu en bien meublé met fiscalement un terme à la location nue initiale. Cela peut entraîner un non-respect de l'engagement fiscal lié à certains dispositifs (Scellier, Pinel ...) avec pour conséquence la remise en cause des avantages obtenus. Ce point est donc à vérifier scrupuleusement si vous êtes concerné.

Comment déclarer mes revenus locatifs ?

Il est essentiel de se faire accompagner par un expert-comptable en LMNP. Il pourra réaliser l'ensemble des formalités et déclarations fiscales relatives à l'activité.





Décryptage

La fiscalité du meublé non professionnel



RENCONTRE AVEC IBAN, CHARGÉ DE CLIENTÈLE À NANTES. IL NOUS PARLE DE LA TENDANCE DU MEUBLÉ.

Comment évolue le secteur du meublé ?

Il y a 7 ans, quand j'ai commencé dans l'immobilier, un client sur dix me sollicitait afin de gérer un meublé. Aujourd'hui, la tendance s'est nettement inversée et nous sommes davantage sollicités (quatre clients sur dix). La location meublée se réalise surtout dans l'ancien. La démarche a également "évolué". Auparavant, les clients louaient un meublé pour une question de praticité (ils avaient des meubles en trop). Maintenant, les clients sont informés des avantages fiscaux et louent en meublé pour cette raison.

Quel est le loyer moyen pour un bien meublé ?

Il faut savoir que tous les types de biens peuvent se louer en meublé, en revanche le profil du

locataire sera différent d'un bien à un autre. Sur des studios, ce sont les étudiants qui se positionnent pour y rester durant leurs années d'études. Sur les T2, ce sont souvent de jeunes actifs qui s'installent dans la région par exemple, et sur les T3 plutôt des familles dans l'attente de la finalisation d'un projet (achat ou construction). En ce qui concerne les prix, un logement T2 d'une surface de 38 m² vient d'être loué 760 € meublé contre 550 € hors charges s'il avait été loué nu.

Chez Thierry Immobilier que représente cette activité ?

Au sein de notre agence de Nantes, nous avons actuellement en gestion, une centaine de logements meublés. La tendance est la suivante : 30% de studios, 60% de T2 et 10% de T3. Ces biens sont situés en centre-ville de Nantes. Dernièrement, un nouveau client m'a confié que les difficultés rencontrées en location saisonnière depuis la Covid-19, l'ont poussé à passer en location meublée longue durée. Cela lui semble plus pratique et moins incertain.

" IL EST IMPORTANT DE PROPOSER UN LOGEMENT AU GOÛT DU JOUR, CLÉ EN MAIN. "

Quels conseils pouvez-vous nous donner sur l'aménagement intérieur ?

La décoration d'un appartement est parfois minimisée. Pourtant elle participe au « coup de cœur ». Il est important de proposer un

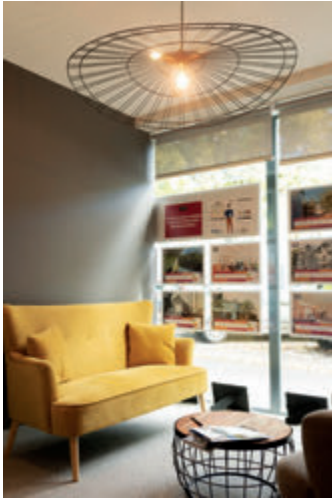
logement au goût du jour, clé en main. Plus les meubles seront de qualité et durables, plus l'ambiance de l'appartement sera agréable et plus le loyer pourra être valorisé. Je conseille toujours à mes clients de meubler le logement comme s'il était pour eux. Cela se ressent sur le nombre d'appels et de visites.

Comment accompagnez-vous les clients de logements meublés ?

Notre connaissance du marché, nous permet de bien valoriser le logement. Un accompagnement plus poussé est réalisé par un partenaire vers lequel nous orientons notre client afin que soit réalisée une étude personnalisée par rapport à ses revenus. Il bénéficie alors d'une heure d'accompagnement offerte afin de lui expliquer quel régime fiscal est le plus adapté à sa situation. Ce partenaire peut ensuite devenir l'expert-comptable de notre client afin de l'accompagner dans toute la gestion fiscale de son bien dont l'inscription au greffe du tribunal. À titre personnel, je me fais accompagner par un expert et cela est d'une grande aide.

**Vous souhaitez franchir le pas ?
Contactez nos équipes
Tél. 02 40 47 78 51
Mail : cabinet@thierry-immobilier.fr**

Retrouvez l'intégralité de cette interview sur notre site internet et nos réseaux sociaux.



DE NOUVEAUX LOCAUX À SAINT-NAZAIRE

Le saviez-vous ? En mai dernier, notre agence de Saint-Nazaire a déménagé à quelques pas dans de nouveaux locaux plus spacieux et modernes ! Cette nouvelle agence nous permet de vous accueillir dans de meilleures conditions. Nous y avons également créé le Duplex, un espace de coworking de 27 postes pour y accueillir des entrepreneurs et salariés (à partir de 100 € HT/ mois et par poste), à découvrir ici : <https://cutt.ly/vz4DorJ>



Vous n'avez pas encore eu l'opportunité de la découvrir ?
Rendez-vous au
41 rue des halles,
44600 Saint-Nazaire



AGIR SUR NOTRE RÉPUTATION EN LIGNE

Nous sommes acteurs de notre réputation en ligne depuis 2015. Chers clients, grâce à vos 1 438 avis récoltés en un an, nous avons obtenu, fin 2020, une note de satisfaction (toutes agences et tous métiers confondus) de 8,3/10 ! **Vos réponses sont valorisantes pour nos équipes et sont le résultat de 4 ans de travail sur la E-reputation, sur l'amélioration de nos services et le dévouement de vos interlocuteurs.**



Les actus

Notre entreprise en mouvement



NF HABITAT SUR TOUTES LES AGENCES

Tous nos sites sont désormais certifiés NF Habitat Exploitation – Copropriété et Rénovation !

Depuis 2018, Thierry Immobilier est le premier syndic indépendant dans le Grand Ouest à être certifié NF Habitat. En 2021, nous poursuivons nos efforts avec la certification par Qualitel de nos 2 agences de Rennes et Dinard.

Cette certification est la garantie de notre engagement au quotidien dans une démarche de qualité globale.



DU NOUVEAU EN AG

En décembre dernier, nous organisons une nouvelle Assemblée Générale 100% en visioconférence à l'aide de notre plateforme de vote intégré. Pour la toute première AG de cette copropriété de 78 lots, plus de 40 copropriétaires ont pu participer depuis leur canapé. Cela requiert pour notre équipe, un savant mélange de technique, d'organisation pour animer cette AG digitalisée



- 3 rue Edith Cavell, 35000 Rennes
- Place de la République, 35800 Dinard

Cap sur l'Ille-et-Vilaine !

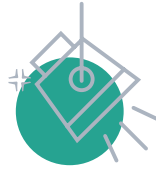
Nous sommes fiers de vous annoncer l'intégration des Agences du Théâtre de Rennes et Dinard ! Depuis le mois d'octobre, les équipes fidèles à leurs clients ont rejoint Thierry Immobilier. À cette occasion, nous avons entrepris de nouveaux aménagements pour vous recevoir. Nous vous donnons rendez-vous en agence pour les découvrir et discuter de vos projets immobiliers avec Baptiste et toute son équipe !



On parle
de nous

L'UNIS, LE SYNDICAT DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Notre appel à projet "Révèle ta copro" a été valorisé par l'Union des Syndicats de l'Immobilier dans leur dernière e-letter à destination des adhérents. Notre candidature aux Trophées de l'Innovation 2020 permettra de valoriser des cabinets immobiliers aussi innovants que des start-ups pour un prix qui leur sera dédié dans la future édition 2021.



Coup de projecteur sur



LES ARBRES REMARQUABLES

Depuis 2019, cette association missillacaise œuvre pour la préservation de la biodiversité et de l'environnement. M. Le Texier intervient auprès de tous les publics (jeunes, entreprises, grand public) et propose des conférences et visites découvertes.

Vous êtes passionné, intéressé et souhaitez participer à la promotion du patrimoine local ? Rejoignez l'association ! Adhésion annuelle 10 € Contact : 06 01 30 93 75

48H DE L'AGRICULTURE URBAINE

Les 23, 24, 25 avril 2021 dans plus de 20 villes dont Nantes et Rennes, contribuez à des chantiers participatifs, ateliers, conférences, moments festifs et visites. L'occasion pour Thierry Immobilier d'ouvrir les portes de notre siège nantais afin de partager nos projets sur ce sujet !

Plus d'informations à venir sur l'événement Facebook des 48h de l'Agriculture Urbaine.



LES ESCALES

Bonne nouvelle ! Le célèbre festival nazairien, dont Thierry Immobilier est partenaire, sera maintenu en 2021 dans un format spécial : public assis et jauge maximum de 5 000 personnes.

Rendez-vous du 23 au 25 juillet prochain.



"SAINT-NAZAIRE, UNE VILLE OÙ IL FAIT BON VIVRE"

Nicolas, négociateur à l'agence Thierry Immobilier de Saint-Nazaire a été interviewé le 28/01/21 par la radio Hit West.



Retrouvez le podcast sur leur site



Biens pour vous

Nos maisons et appartements



À vendre *Exclusivité*

NANTES - Gare Sud

Dans une copropriété de standing de 2015 au 4^e étage avec ascenseur, appartement T3 en très bon état. Cuisine ouverte aménagée et équipée donnant sur un balcon Sud Ouest, 2 chambres, placards. Place de parking. Localisation idéale.

Charges : 1 547 €/an
DPE : C Nb lots : 148

Réf. 118437 265 000 €*

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



À vendre *Exclusivité*

NANTES - Canclaux

Appartement T3 dans un quartier très prisé comprenant un séjour, 2 grandes chambres, une cuisine, sdb et WC séparés. Parking sécurisé en sous-sol et cave. Commerces, transports, écoles à proximité immédiate. Charges : 827 €/an
DPE : D Nb lots : 187

Réf. 119545 333 000 €*

**4,06% d'honoraires TTC charge acquéreur
320 000 € net vendeur*

À vendre *Exclusivité*

NANTES - Hippodrome

Au dernier étage d'une copropriété ravalée en 2019, découvrez ce T3 de 68 m². Il est composé d'une pièce de vie d'environ 40 m² avec une cuisine ouverte, de 2 chambres avec placards, sdb et WC séparés. Terrasse de 35 m² exposée plein sud. Garage et cave. Charges : 1 947 €/an
DPE : D Nb lots : 37

Réf. 119080 254 000 €*

**5,83% d'honoraires TTC charge acquéreur
240 000 € net vendeur*



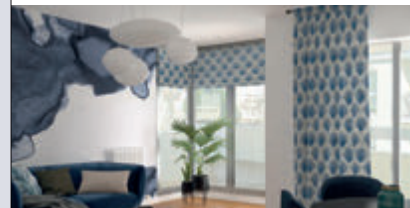
À vendre *Exclusivité*

NANTES - Entre Procé et Viarme

Quartier calme, à proximité du tram et des commerces, T3 sécurisé de 70 m² au dernier étage avec ascenseur. Il se compose d'une entrée sur grand séjour avec balcon, cuisine séparée, 2 chambres, salle de bains, WC séparés. Parking et cave. Charges : 2 496 €/an
DPE : F Nb lots : 35

Réf. 119679 307 400 €*

**6% d'honoraires TTC charge acquéreur
290 000 € net vendeur*



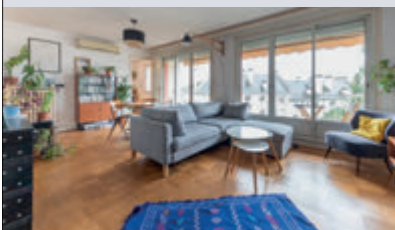
À vendre *Exclusivité*

NANTES - Quai de Versailles

Dans une copropriété bien entretenue avec gardien aux abords de l'Erdré, T3 de 68 m² au 3^e étage avec ascenseur. Appartement traversant et lumineux. Salon/séjour sur balcon, cuisine indépendante, 2 chambres côté jardin. Cave et parking couvert. Charges : 1 797 €/an
DPE : C Nb lots : 79

Réf. 118252 367 500 €*

**5% d'honoraires TTC charge acquéreur
350 000 € net vendeur*



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

- 7 agences de proximité
- 24 négociateurs immobiliers
- 350 ventes en 2020

À vendre *Exclusivité*

NANTES - Chantenay

Dans une copropriété récente, agréable studio situé au dernier étage avec ascenseur. Il se compose d'une entrée, d'une pièce de vie avec kitchenette et d'une sdb avec WC. Terrasse de 7 m² exposée sud. Place de parking au sous-sol. Charges : 1 000 €/an DPE : D Nb lots : 96

Réf. 119376 133 750 €*

*7% d'honoraires TTC charge acquéreur
125 000 € net vendeur



À vendre *Exclusivité*

NANTES - Petit Port proche Facultés

Proche du campus universitaire, dans quartier résidentiel et dans copropriété récente, studio d'environ 29 m² avec espace nuit : kitchenette ouverte sur salon-séjour, coin chambre, sdb avec WC, rangements. Terrasse et jardinet. Proche des transports, des commerces et des écoles. Loyer annuel de 4 956 € HC. Vendu loué. Charges : 427 €/an DPE : D Nb lots : 66

Réf. 119422 147 000 €*

*6,52% d'honoraires TTC charge acquéreur
138 000 € net vendeur



À vendre *Exclusivité*

REZÉ - 8 Mai

Proche Place du 8 mai et tramway L3, appartement T3 de 69 m² au dernier étage avec ascenseur d'une résidence de 2010. Cuisine ouverte sur vaste séjour lumineux avec grand balcon et vue dégagée, arrière cuisine, 2 chambres avec placards. 2 garages fermés et cave en sous-sol. Chauffage individuel. Charges : 1 292 €/an DPE : D Nb lots : 197

Réf. 119447 265 000 €*

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



À vendre *Exclusivité*

NANTES - Gare Sud

Dans une résidence de 2010 idéalement située, studio de 18,19 m² comprenant une pièce de vie principale avec coin cuisine, salle d'eau avec WC. Vendu loué. Charges : 522 €/an DPE : D Nb lots : 176

Réf. 118729 86 400 €*

*8% d'honoraires TTC charge acquéreur
80 000 € net vendeur



À vendre *Exclusivité*

NANTES - République

Appartement T3 dans résidence récente, séjour, cuisine séparée, le tout donnant sur une terrasse exposée sud, 2 chambres. Parking couvert et cave sécurisée. Charges : 1 099 €/an DPE : D Nb lots : 370

Réf. 117414 265 000 €*

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





Agences Saint-Nazaire, Guérande

À vendre Exklusivité

SAINT-NAZAIRE - Villes-Martin

À deux pas de la Plage de Villes-Martin, dans une résidence de standing de 2012, beau T2 de 35 m², situé au 1^{er} étage avec ascenseur. Séjour de 20 m² avec kitchenette, chambre et salle d'eau. Place de parking privative. Vendu loué. Charges : 452 €/an DPE : D Nb lots : 47

Réf. 114417 128 400 €*

**7% d'honoraires TTC charge acquéreur
120 000 € net vendeur*



À vendre Exklusivité

SAINT-NAZAIRE - Centre

Proche du centre et de la gare, dans un immeuble des années 50 bien entretenu, bel appartement lumineux, comprenant un salon exposé ouest, une cuisine aménagée avec vue sur jardin privatif, 2 chambres avec placards. Cave et chaufferie.

Charges : 384,39 €/an
DPE : D Nb lots : 12

Réf. 118980 175 000 €*

**6% d'honoraires TTC charge acquéreur
165 100 € net vendeur*

À vendre Exklusivité

SAINT-NAZAIRE - Centre Ville

Proche du marché et des halles, dans une résidence calme avec ascenseur, charmant duplex avec vue dégagée. Vaste salon-séjour-cuisine.

Charges : 1 200 €/an
DPE : E Nb lots : 16

Réf. 119577 189 900 €*

**5,5% d'honoraires TTC charge acquéreur
180 000 € net vendeur*



À vendre Exklusivité

SAINT-NAZAIRE - Côte d'Amour

Dans une résidence de standing de 2011, agréable T1 bis de 32,79 m² situé au 4^e étage avec ascenseur. Pièce de vie avec kitchenette et balcon exposé Est. Placard. Place de parking privative et sécurisée. Charges : 416 €/an DPE : D Nb lots : 102

Réf. 119722 112 350 €*

**7% d'honoraires TTC charge acquéreur
105 000 € net vendeur*



À vendre Exklusivité

HERBIGNAC Proche Bourg de Saint-Lyphard

Maison récente à étage proposant : séjour-salon avec poêle à pellets, cuisine ouverte aménagée et équipée, arrière-cuisine, bureau, 3 chambres, 2 WC. Jardin clos de 412 m² avec abri, terrasse, piscine hors sol. DPE : D

Réf. 119362 263 750 €*

**5,5% d'honoraires TTC charge acquéreur - 250 000 € net vendeur*





À vendre Exclusivité

GUÉRANDE
Proche Remparts

Appartement de 81,50 m² avec de beaux volumes. Séjour-salon, cuisine aménagée, 3 chambres, cellier. Garage en sous-sol. Jardin privatif de 95 m² avec terrasse. Vendu loué, fin de bail le 08/02/2023. Charges annuelles : 1 290 € DPE : C Nb lots : 50

Réf. 119234 295 400 €*

*5,5% d'honoraires TTC charge acquéreur - 280 000 € net vendeur

À vendre Exclusivité

RENNES - Centre Ville
Quartier Saint-Germain

Charmant T3 au calme et bien distribué de 65 m² composé d'une entrée, un agréable séjour exposé plein ouest, une cuisine ouverte, 2 chambres. Chauffage individuel gaz. Charges : 876 €/an
DPE : Vierge Nb lots : 25

Réf. 119371 283 500 €*

*5,5% d'honoraires TTC charge acquéreur
270 000 € net vendeur



À vendre Exclusivité

GUÉRANDE - Centre Ville

Maison divisée en deux logements de type 2 avec rapports locatifs. Surface totale de 82m² environ sur un terrain de 275 m². Terrasse, parking, jardin. Vendu Louée. DPE : Vierge

Réf. 119704 200 000 €*

*5,26% d'honoraires TTC charge acquéreur
190 000 € net vendeur



À vendre Exclusivité

GUÉRANDE - Proche Remparts

Très proche remparts, maison avec jardin privatif. Au RDC : une entrée, un salon séjour, une cuisine aménagée et équipée, un WC, un cellier. À l'étage : 3 chambres, une salle d'eau avec WC. Maison très bien agencée en parfait état. DPE : D

Réf. 118603 290 125 €*

*5,5% d'honoraires TTC charge acquéreur
275 000 € net vendeur



À vendre Exclusivité

DINARD - Port Blanc

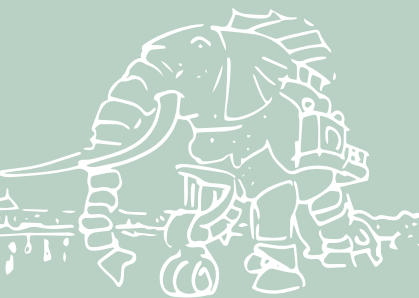
Jolie maison rénovée à deux pas de la plage de Port Blanc et des commerces. Cuisine équipée et ouverte sur salon-séjour, 2 chambres dont une suite parentale avec grand dressing et salle d'eau, buanderie, atelier, belle terrasse carrelée close, belle exposition ! Idéale pour investissement secondaire ou principal. DPE : Vierge

Réf. 119421 440 160 €*

*4,8% d'honoraires TTC charge acquéreur
420 000 € net vendeur



LE GRAND ELÉPHANT



Il marche, barrit, et agite sa trompe pour cracher de l'eau ; il s'agit du Grand Eléphant des Machines de l'île à Nantes.

Cet animal impressionnant de 12 mètres de haut, 8 mètres de large et 21 mètres de long est hors du commun. Depuis le site des anciens chantiers navals, partez à l'aventure sur son dos de 48,4 tonnes d'acier et de bois pour une balade de 30 minutes et découvrez la ville. Un machiniste vous renseigne sur la vie de l'animal et déclenche, sous vos yeux, le barrissement.

Derrière lui, une galerie de plusieurs créatures fantastiques se visite. L'Arbre aux Hérons, dont

Thierry Immobilier est mécène, verra le jour dès 2023.

Les Machines de l'île est un projet artistique né de l'imagination de François Delarozziere et Pierre Orefice. Ce projet se situe à la croisée des « mondes inventés » de Jules Verne, de l'univers mécanique de Léonard de Vinci ainsi que de l'histoire industrielle de Nantes.

L'éléphant s'éveille et émerveille de nouveau, depuis les dernières vacances scolaires, mais pour le moment sans passer...

Retrouvez plus d'informations sur le site officiel : <https://www.lesmachines-nantes.fr/>

**THIERRY
IMMOBILIER**

Printemps Été 2021 . #4 . www.thierry-immobilier.fr

RDV dans nos agences à Nantes | Rezé | Saint-Nazaire | Guérande | Rennes | Dinard

