



**NIORT (79000)**  
**65 rue des Sablières**

*Déficit foncier*

- 69 appartements avec balcons et parkings
- Rénovation de standing
- 90% de travaux et 10% de foncier

**CATELLA – BEAUREGARD**

# *SOMMAIRE*



1. La situation géographique
2. La ville
3. Les prix du neuf
4. L'étude locative
5. Notre projet
6. Les perspectives

# 1. La situation géographique



## 2. La ville

### Population

- 59 669 habitants (ville)
- 123 000 habitants (agglomération)
- 34% de la population a moins de 30 ans

### Capitale de l'assurance et des mutuelles

- 16 000 emplois (+8% par an)
- Banque de France : « *ces différentes activités font de Niort la 4<sup>ème</sup> place financière française* »

### Tension locative

- Très forte avec une forte demande et des offres très limitées
- Nombreux nouveaux emplois et étudiants

### Déficit de logements neufs en accession

- La ville appuie tout projet sans logement social.

### 80 formations supérieures dont :

- Conservatoire National Art et Métiers
- ESTP Paris
- ESC La Rochelle
- Université catholique d'Angers
- Université de La Rochelle
- Un Institut de formation des infirmiers

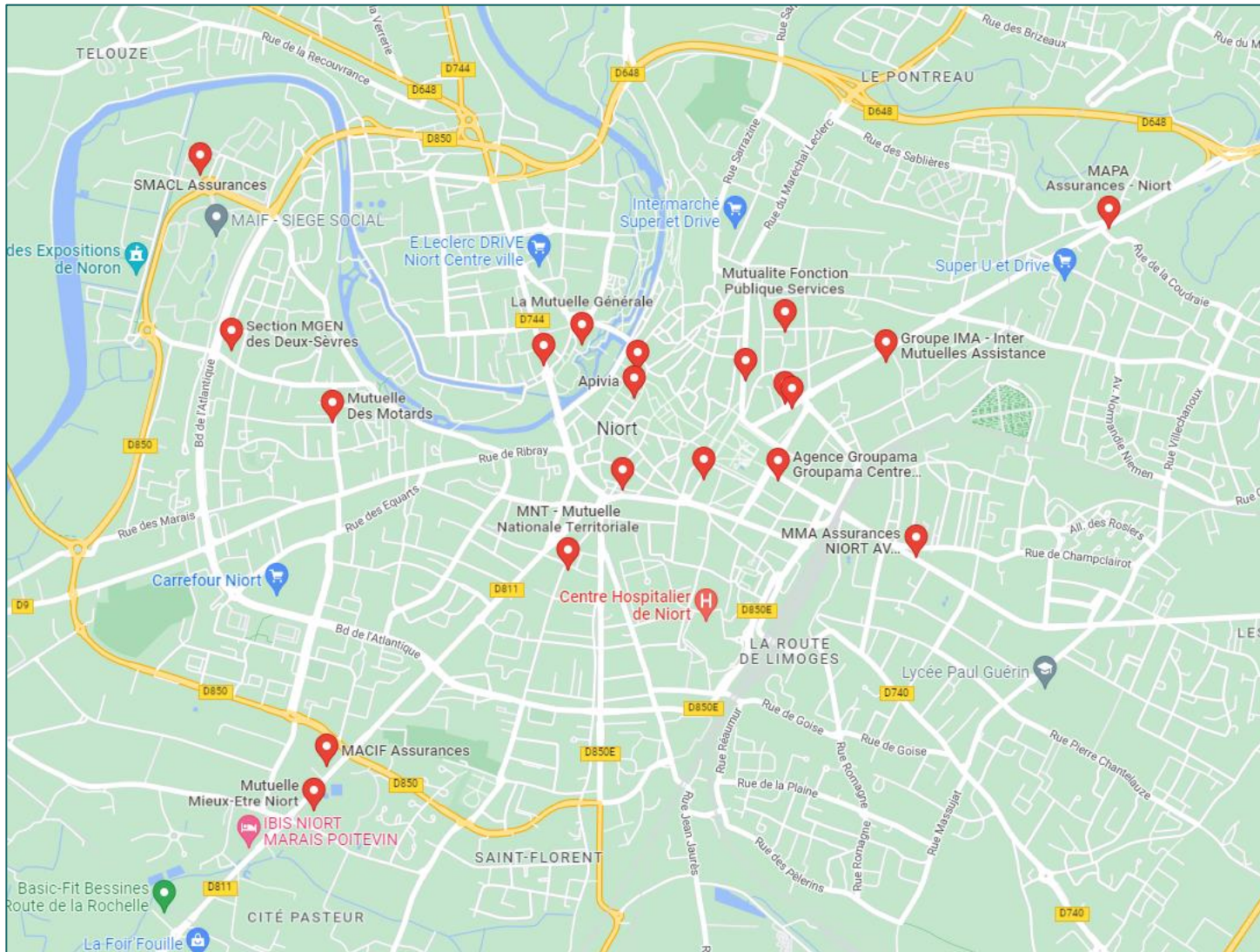
### 3 800 entreprises

« *Labelisée French Tech, l'agglomération compte environ 120 sociétés et plus de 2 000 emplois directs, liés aux métiers de l'informatique.* »

### Déficit de logements étudiants

- 2 500 étudiants (2020)
- Supérieur à 4 000 étudiants (2022)
- 7 000 étudiants prévus pour 2028

## 2. La ville



### Mutuelles

- 20 mutuelles sont présentes au sein de la ville
- Forte présence des mutuelles qui dynamisent la ville de Niort

**Niort, une ville qui vit au rythme des mutuelles**

**L'ARGUS**  
de l'assurance

### 3. Les prix du neuf

#### Les Hauts de la Blauderie

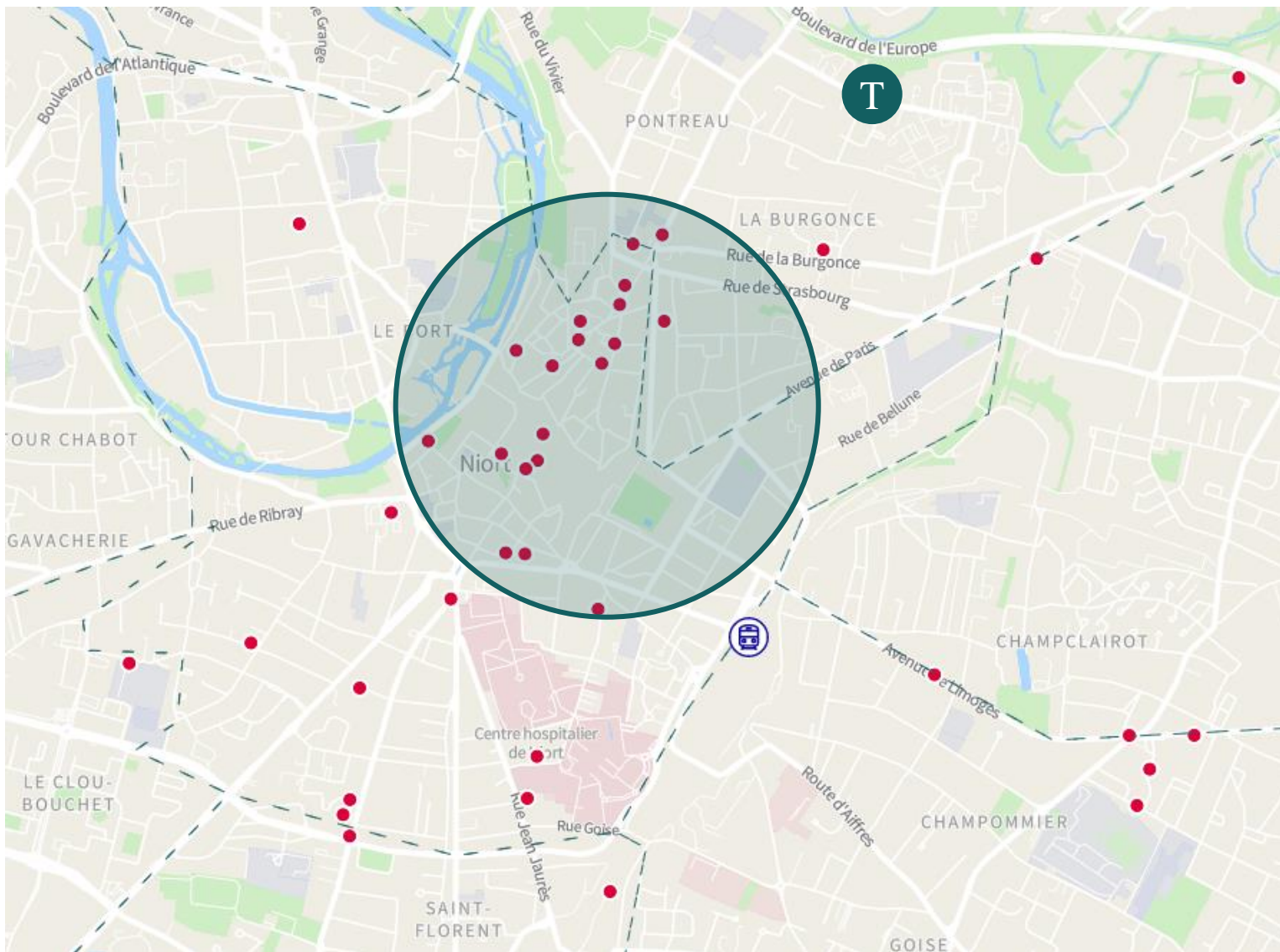
- Livraison : 4T 2023
- Adresse : 61 rue des Sablières
  
- Maisons 3 pièces
  - 80 m<sup>2</sup> → 247.000€ (3.088€/m<sup>2</sup>)
  - 78 m<sup>2</sup> → 257.000€ (3.295€/m<sup>2</sup>)
  - 78 m<sup>2</sup> → 257.000€ (3.295€/m<sup>2</sup>)
  
- Maisons 4 pièces
  - 93 m<sup>2</sup> → 292.000€ (3.140€/m<sup>2</sup>)
  - 93 m<sup>2</sup> → 297.000€ (3.194€/m<sup>2</sup>)



Opérations réalisées par la CIR en déficit foncier à Niort						
Opérations	Année de commercialisation	Prix au m <sup>2</sup> vendu	SHAB vendue	Nombre de lots	Typologies	Partie travaux
50 bis - 52, rue Alsace Lorraine	2016	5 300€/m <sup>2</sup>	346	7	T2 au T4	76%
9, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	2021	5 300€/m <sup>2</sup>	558	12	T2 au T3	84%

Une étude locative est en cours de réalisation par Foncia

## 4. L'étude locative



NON MEUBLE				
TYP0	ETAGE	SHAB M <sup>2</sup>	LOYER € CC	Meublé
T1	3	20	330 €	Non
T1	2	34.82	400 €	Non
T1	3	24.73	290 €	Non
T1	0	16.89	331 €	Non
SOUS-TOTAL T1		24.11	338 €	
T2	-	33	423 €	Non
T2	3	45	423 €	Non
T2	3	32	450 €	Non
T2	2	40.98	448 €	Non
T2	0	56.72	482 €	Non
SOUS-TOTAL T2		41.54	445 €	
<b>TOTAL</b>		<b>32.83</b>	<b>391 €</b>	

MEUBLE				
TYP0	ETAGE	SHAB M <sup>2</sup>	LOYER € CC	Meublé
T2	1	55	750 €	Oui
T1	1	22	430 €	Oui
T2	0	48.98	610 €	Oui
T1	0	28	490 €	Oui
SOUS-TOTAL T1		38.5	570 €	
T2	2	48	720 €	Oui
T2	-	48	750 €	Oui
T1	-	27	400 €	Oui
T2	-	30	600 €	Oui
T2	-	40	500 €	Oui
SOUS-TOTAL T2		38.6	594 €	
<b>TOTAL</b>		<b>38.55</b>	<b>582 €</b>	

## 5. Notre projet

### Restauration

- **Façades ravalées et toitures refaites.** Les façades bénéficieront d'une isolation thermique par l'extérieur et des balcons seront ajoutés.
- **Menuiseries extérieures neuves**
- **Cages d'escaliers et parties communes** décorées par un architecte d'intérieur
- **Espaces intérieurs restaurés** avec une sélection rigoureuse des matériaux (pour les sols, murs, menuiseries, électricité, plomberie, VMC)

### Equipement

- **Cuisines aménagées**
- **Salles de bains** : intégration de meubles vasques, placards et miroirs avec luminaires décoratifs
- **Chambres** : installation d'armoires et de placards sur-mesure
- **Parties communes** : agencement des lieux avec un soin particulier apporté à chaque élément (boîte aux lettres, luminaires, ...)

### 69 appartements rénovés

- T1 (24), de 23 à 29m<sup>2</sup>, de 115 000€ à 153 000€
- T2 (45), de 36 à 51m<sup>2</sup>, de 172 000€ à 258 000€
  
- 45 lots ont un balcon
- Chaque lot dispose d'un parking

- Prix moyen opération : 4 986€/m<sup>2</sup>
  
- Stationnement à acquérir obligatoirement et en plus de l'appartement à 13 000€ la place
  
- **Prix moyen pondéré après défiscalisation :**
  - **2 080€/m<sup>2</sup> (TMI 45%)**
  - **2 254€/m<sup>2</sup> (TMI 41%)**
  - **2 733€/m<sup>2</sup> (TMI 30%)**



## 5. Notre projet

### Une ancienne caserne des années 30

- 4 immeubles de l'ancienne Caserne Largeau située au 65 rue des Sablières
- Quartier résidentiel calme et bien fréquenté
- La ville est très impliquée dans ce projet
  
- Centre-ville à 12 minutes à pied
- Hypercentre accessible en 8 minutes en bus
- 2 nouveaux arrêts vont être créés au cœur du site, au pied des immeubles, permettant de rejoindre hypercentre en 5 minutes
- Voiries vont être également réaménagées avec de nombreux espaces verts, à la charge de l'aménageur
- La gare est disponible à 6 minutes en voiture, à 19 minutes avec le bus 1 et à 30 minutes à pied (2,3km)
  
- Cahier des charges avec des prescriptions strictes, notamment sur le traitement des façades et des extérieurs privatifs
  
- Situé à 700m, l'ancien IUFM a été transformé en campus de l'Université Catholique de l'Ouest
- Il accueille 220 étudiants depuis 2021
- Plusieurs supermarchés dans un rayon de 500m, ainsi que tous les services
  
- 5 immeubles vont être démolis
- Aucun logement social sur le site
  
- Propriétaire conserve 5 immeubles → il rénovera les façades et les parties communes
- Propriétaire va construire un immeuble de 20 appartements
  
- Un particulier va rénover et conserver un immeuble en foncière pour de la location de courte-durée
- Un groupe de centres médicaux étudie l'acquisition de 2 immeubles à l'entrée du site
- Les autres programmes se distingueront par des typologies d'appartements plus grandes, des investisseurs-occupants, des maisons individuelles, ...

## 5. Notre projet

- Le lancement commercial aura lieu mi-septembre 2022
- Dépôt du permis de construire : 12 mai 2022
- Accepté mi-août, après 3 mois de purge
  
- Prestations de la notice descriptive sont équivalentes à ce que la CIR a l'habitude de faire → qualitatif
  
- Pré-commercialisation à 25%, soit environ 17 logements
  
- Administrateur : Tourny Gestion
- Cabinet fiscal : Rivières et associés
- Propriétaire du foncier → titré mi-novembre / début décembre 2022 (financement via la Banque Populaire)
- Opérateur travaux : Beauregard
  
- Fonds virés sur un compte CARPA qui sont remis auprès de l'avocat fiscaliste Rivière → processus très sécuritaire
- Obligation pour les avocats de faire transiter toutes les sommes sur le compte de la CARPA depuis 1985
- Fonds sont conservés pendant un délai pouvant aller jusqu'à 21 jours ouvrables sur le compte de la CARPA → assure le bon encaissement du règlement
- Ce délai est dû au fait que les règlements émis par les CARPA, au profit du bénéficiaire, sont considérés comme ayant valeur de chèque bancaire → paiement absolu et irrévocable
  
- Il y aura la présence de 3 ASL :
  - ASL 1 → Bâtiment A
  - ASL 2 → Bâtiments B, C et D
  - ASL 3 → Bâtiment E
  
- Le marché du neuf se situe entre 3 500€/m<sup>2</sup> et 4 000€/m<sup>2</sup>
  
- En ce qui concerne le DF, il y aura 90% de travaux et 10% de foncier

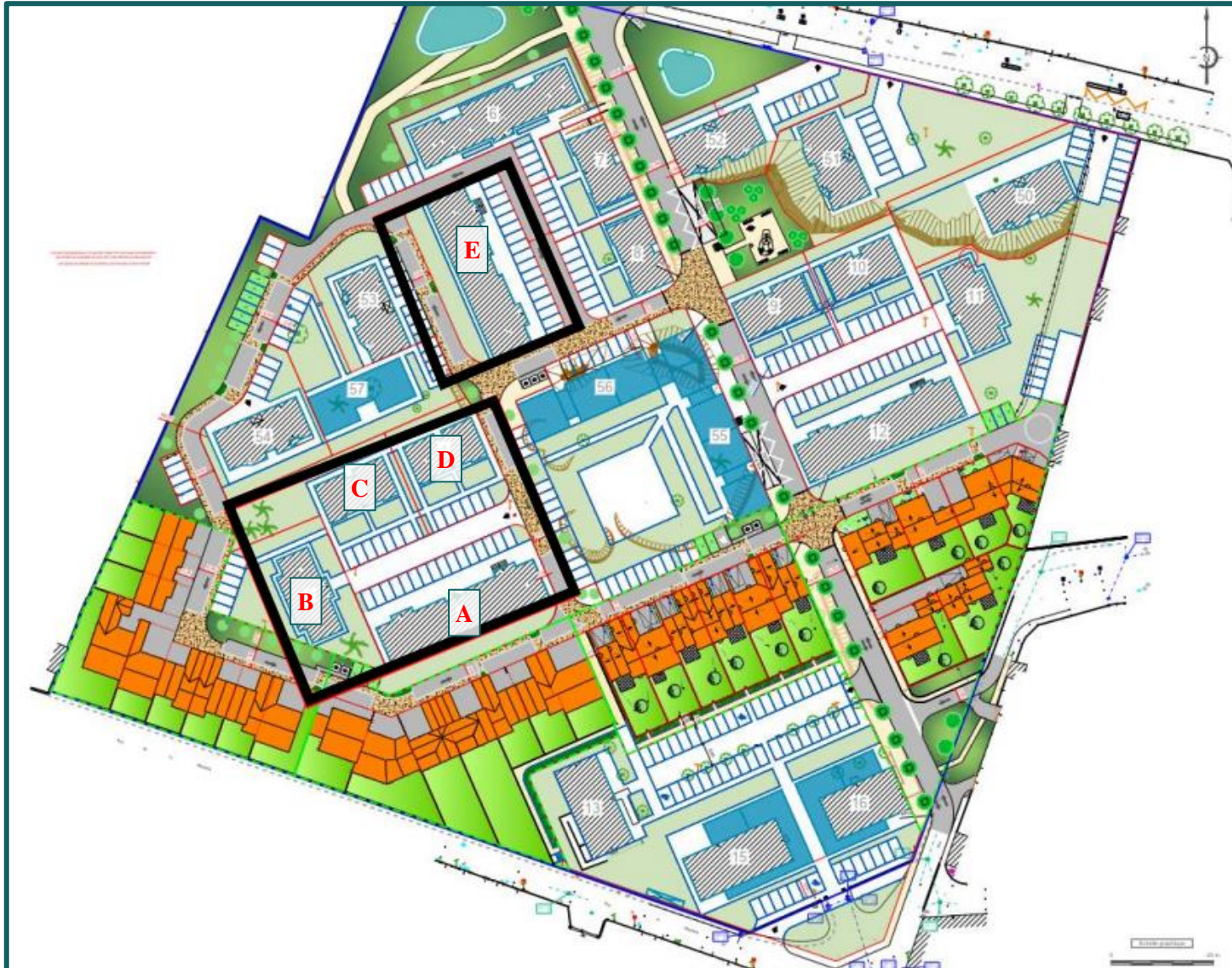
## 6. Les perspectives

Perspectives de l'ensemble du site



## 6. Les perspectives

### Plan de masse du programme



*Immeubles  
Beauregard*



- 6-7-8-51-52-53-54 : réhabilitation avec revente à la découpe en accession (lots de caserne existants non redécoupés, du T3 au T5, de 60 à 110 m<sup>2</sup>). Soumis au même cahier des charges que Beauregard
- 55-56 : programme neuf en accession par Aquipierre
- 9-12-13-15-16 : programmes tertiaires
- 10-11-50 : rénovation par une foncière pour des locations de courte durée
- En orange des maisons individuelles qualitatives avec jardins privatifs
- Aucun logement social sur le site