

DÉFICIT FONCIER

RÉSIDENCE LE CLOS DU VALLON



Beauregard

NIORT

FORTE DEMANDE LOCATIVE – DÉFISCALISATION EXCEPTIONNELLE – PRESTATIONS HAUT DE GAMME

UNE CONTINUITÉ ENTRE PASSÉ ET PRÉSENT

UN RÉNOVATEUR IMMOBILIER

Conscient des enjeux climatiques et environnementaux, Beaugard s'affirme comme un rénovateur immobilier aux ambitions nationales et s'engage en faveur d'une production de logements vertueuse. Sur tout le territoire, nous nous adaptons aux bâtiments existants pour lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

Pour ce faire, Beaugard développe des programmes de réhabilitation en logements d'immeubles obsolètes, de toutes les époques et de toutes les qualités architecturales. Nous proposons des travaux aboutissant à la restauration complète de logements, avec et sans avantages fiscaux.

Notre équipe sélectionne toujours scrupuleusement les emplacements. Tous nos projets bénéficient des mêmes standards haut de gamme en termes de restauration générale, de qualité des finitions comme des aménagements intérieurs. Nous accordons par ailleurs une attention particulière à la provenance et à la durabilité des matériaux sélectionnés.

UN SAVOIR-FAIRE

Enjeu majeur du monde contemporain, la restauration de bâtiments anciens nécessite des compétences techniques, financières, juridiques, urbanistiques, programmatiques et commerciales très spécifiques.

Notre connaissance des bâtiments les plus complexes, notamment des édifices protégés, nous permet d'évaluer avec pertinence les atouts et les risques liés à la restauration d'un immeuble.

LES FONDATEURS

Louis Icard est diplômé de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics, du Bâtiment et de l'Industrie avec une spécialisation en maîtrise d'ouvrage et gestion immobilière. Il est également diplômé en Histoire et en Philosophie et titulaire d'un master II en Management.

Vincent Louton est titulaire de deux masters, en finance des entreprises d'une part et en Audit interne et contrôle de gestion d'autre part.

Ensemble, ils ont été en charge des nouveaux projets de rénovation chez un acteur national spécialisé dans la réhabilitation de bâtiments anciens et historiques. Ils ont mené des projets de réhabilitation de 400 à 11 000 m² en tant qu'opérateurs-investisseurs.

4	NIORT, LE CŒUR BATTANT DE LA VENISE VERTE
5	UNE FORTE EMPREINTE HISTORIQUE ET CULTURELLE
6-7	UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE OPTIMALE
8-9	UN PÔLE ÉCONOMIQUE D'IMPORTANCE NATIONALE
10-11	UNE VILLE ÉTUDIANTE EN PLEIN BOOM
12-15	UN MARCHÉ IMMOBILIER TRÈS DYNAMIQUE
16-17	UN RÉSIDENCE AVEC TOUTES LES COMMODITÉS
18-21	UNE RÉHABILITATION HAUT DE GAMME
22-23	UNE ARCHITECTURE ANNÉES 30 REVISITÉE
24-25	UN PROGRAMME ÉLIGIBLE AU DÉFICIT FONCIER
26	UNE SÉCURISATION JURIDIQUE, FISCALE ET TEMPORELLE MAXIMALE

NIORT

"LE CŒUR BATTANT DE LA VENISE VERTE"

NIORT EST LA CAPITALE DU MARAIS POITEVIN, surnommé « la Venise verte », espace naturel exceptionnel qui s'étend sur 96 000 hectares, à quelques encablures de l'Océan Atlantique. Réputée pour ses bords de Sèvre, Niort s'inscrit au cœur d'un territoire qui attire chaque année 850 000 visiteurs.

Reconnue capitale française de la biodiversité en 2013, Niort est la première ville régionale à avoir adopté les objectifs de développement durable fixés par l'ONU dans sa feuille de route « Niort Durable 2030 ».

En centre-ville, les berges aménagées de la Sèvre offrent un couloir de verdure propice à la promenade et à la pêche.

UNE FORTE EMPREINTE HISTORIQUE ET CULTURELLE



LE MARAIS POITEVIN,
850 000 visiteurs



LE DONJON DE NIORT,
édifié à la fin du XII^{ème} siècle



LES HALLES DE NIORT,
construites en 1885



LES JARDINS DE LA BRÈCHE,
sur 4 hectares en centre-ville



LE MUSÉE DE BERNARD D'AGESCI,
et ses trois collections sur 5000 m²

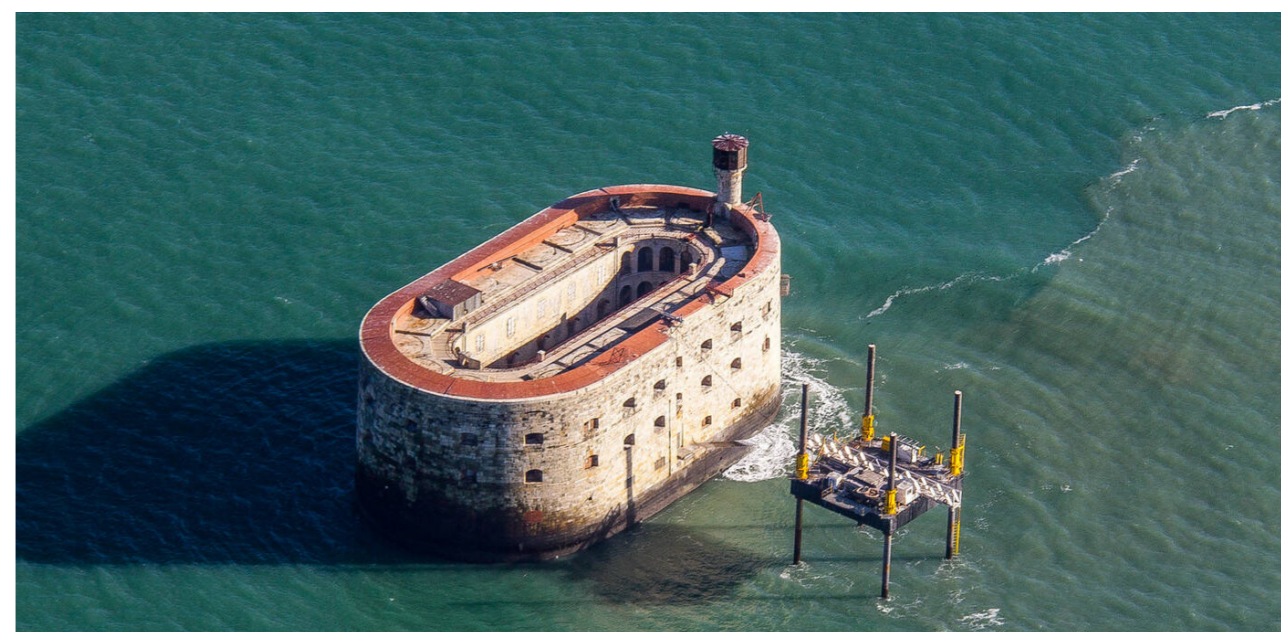
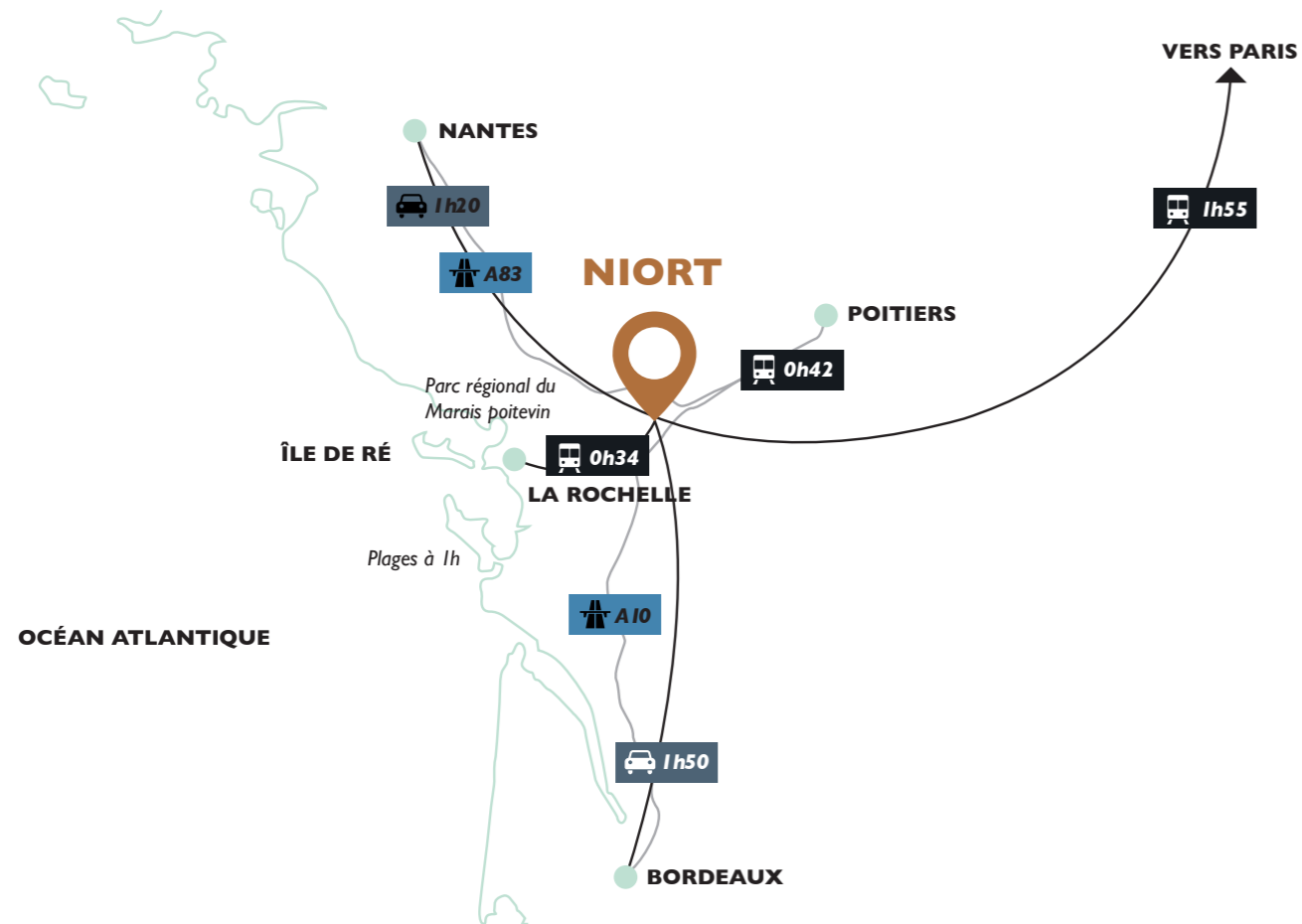


LA VILLA PÉROCHON,
centre d'art contemporain photographique

UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE OPTIMALE

LA CAPITALE DES DEUX-SÈVRES JOUIT D'UNE POSITION STRATÉGIQUE, entre la Nouvelle-Aquitaine, les Pays de la Loire et Paris. En TGV, Paris et Bordeaux sont chacune à moins de deux heures, ce qui séduit aussi bien les entreprises, les jeunes couples que les étudiants.

Par ailleurs, une demi-heure sépare Niort de Poitiers, des plages de l'Atlantique et des Remparts de la Rochelle... Quant à elle, l'Île de Ré n'est qu'à 50 minutes !



UN PÔLE ÉCONOMIQUE D'IMPORTANCE NATIONALE

AVEC PLUS DE 17 000 EMPLOIS LIÉS AUX MUTUELLES ET AUX ASSURANCES, la ville possède un important bassin d'emplois qualifiés et fait figure de ville numérique par excellence dans la région.

Quatrième place financière de France après Paris, Lyon et Lille, Niort accueille de très nombreux sièges sociaux : MAIF, MACIF, MAAF, MUTAVIE, Inter Mutuelles Assistance ...

Capitale française du Mutualisme, quatorze TGV s'arrêtent chaque jour dans sa gare. Cette dernière accueille chaque année un million de voyageurs.



UN PÔLE ÉCONOMIQUE D'IMPORTANCE NATIONALE

UN TERREAU FERTILE POUR L'INNOVATION ET L'ENTREPRENEURIAT AVEC PLUS DE 3800 ENTREPRISES ...

CAPITALE DE L'ASSURANCE ET DES MUTUELLES

Selon la Banque de France, ses activités assurantielles font de Niort la quatrième place financière française, en termes d'échanges de flux financiers, derrière Paris, Lyon et Lille. Niort se situe au septième rang sur cinquante (aires urbaines équivalentes) en ce qui concerne les emplois supérieurs.

NIORT TECH : + 20 % D'EMPLOIS DANS LE NUMÉRIQUE EN 5 ANS

Labellisée French Tech, l'agglomération compte environ 120 sociétés et plus de 2 000 emplois directs liés aux métiers de l'informatique. Par ailleurs, les assureurs se sont unis pour créer l'accélérateur « French Assurtech » pour inventer l'assurance de demain qui s'appuiera sur l'Intelligence Artificielle, le Big Data, la Blockchain... Fraîchement installé à Niort, l'accélérateur de startups du Crédit Agricole baptisé « Le Village » s'appuie sur des écosystèmes d'innovation pour accompagner la transformation des entreprises niortaises.

UNE VILLE ÉTUDIANTE
EN PLEIN BOOM

34%
DES NIORTAIS
ONT MOINS
DE 30 ANS

LA VILLE SOUFFRE D'UN IMPORTANT DÉFICIT DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS

De 2000 étudiants en 2020, elle en accueillera 4500 en 2023 !

Niort prévoit par ailleurs 7000 élèves de l'enseignement supérieur en 2028.

Dans cette perspective, la municipalité vient d'investir dans la nouvelle médiathèque Pierre Moinot qui occupe plus de 6000 m² et dispose d'un auditorium de 100 places. En outre, la ville vient d'engager 23 millions d'euros dans un complexe sportif de 12 hectares à proximité du pôle universitaire et du centre-ville.

En 2021, la licorne Doctolib s'est implantée à Niort et cherche à séduire les jeunes diplômés, à l'instar des mutuelles IMA qui offrent 600 postes à pourvoir et de la MACIF qui recrute plus de 1000 personnes.

80 FORMATIONS SUPÉRIEURES DONT :

- Conservatoire National Arts et Métiers : 3 licences, deux masters
- ESTP Paris : 2 licences
- ESC La Rochelle (Excelia) : 3 bachelors, deux masters
- Université catholique d'Angers : trois licences, deux masters
- Université de La Rochelle : trois licences, trois masters
- Un Institut de formation des infirmiers : 600 étudiants et qui va doubler d'ici 2028

UNE VILLE ÉTUDIANTE
EN PLEIN BOOM

“Niort. Le logement étudiant devient lui aussi tendu”

ouest
france

“Partenariat entre l'Egisi de La Rochelle et une filiale du groupe ENGI de Niort

L'école d'ingénieurs de La Rochelle s'engage dans un partenariat stratégique avec Pierre Guerin SAS de Niort, référence mondiale sur le marché des fermenteurs et des bioréacteurs.”

actuDeux-Sèvres

“Niort : 220 étudiants pour la deuxième rentrée de l'Université Catholique de l'Ouest”

la Nouvelle
République.fr

“À Niort, les étudiants découvrent « un environnement paradisiaque » Après un démarrage poussif l'an passé en raison de la crise, les formations numériques proposées par l'université de La Rochelle dans les locaux de Niort Tech affichent complet.”

ouest
france

“Niort : l'université de Poitiers fête la rentrée de ses étudiants”

actuDeux-Sèvres

“Enseignement supérieur : trois nouvelles licences à l'UCO de Niort”

la Nouvelle
République.fr

UN MARCHÉ IMMOBILIER
TRÈS DYNAMIQUE

CHALEUREUSE, SIMPLE D'ACCÈS EN TGV

... ET À PROXIMITÉ DE LA ROCHELLE dont le marché est en surchauffe, Niort attire les investisseurs et connaît une hausse des prix constante de 11% par an. La demande y est très supérieure à l'offre et les perspectives de plus-value assurées.

COTE CALLON 2022

- Appartement ancien G.S. : 2 450 € / m²
- Appartement neuf G.S. : 3 800 € / m² T.T.C

1^{re}

des villes les mieux valorisées
à l'achat / villes aux meilleurs
potentiels de plus-value à la revente
2020

LE FIGARO

2^e

des agglomération de taille
moyenne les plus attractives
2020

Arthur Loyd

3^e

des villes françaises
de moins de 100 00 habitants
où "on vit heureux en famille"
2021

LE FIGARO

UN MARCHÉ IMMOBILIER
TRÈS DYNAMIQUE

L'ÉTUDE LOCATIVE DE NOTRE PARTENAIRE FONCIA

LEUR AVIS SUR LE PROGRAMME (JUILLET 2022)

“ **LE MARCHÉ LOCATIF DE LA VILLE EST SAIN.** Le projet bénéficie d'un bon emplacement, dans un quartier pavillonnaire. L'accès aux commerces, aux écoles et transports en commun est rapide. La demande s'oriente essentiellement vers (...) les ménages seuls, les jeunes actifs, les retraités, les couples avec ou sans enfant. Au-delà [des T3], la concurrence avec l'achat peut allonger les délais de mise en location. La qualité des prestations (équipement des placards et cuisines, surfaces extérieures présence de stationnements) est un véritable atout.”

N°1

de la gestion locative
dans le neuf

+ DE 100 000

logements confiés
en gestion locative

+ DE 500 000

logements étudiés et garantis

+ DE 7000

copropriété neuves mises en fonction
pour 350 000 client·e·s

UN MARCHÉ IMMOBILIER TRÈS DYNAMIQUE

“L’immobilier en tension : « Il faudrait acheter le bien avant même de le visiter »”



“L’attrait récent pour les villes moyennes fait flamber l’immobilier en Poitou-Charentes

À Poitiers et à Niort les prix pratiqués actuellement sur le marché immobilier sont à des hauteurs inédites. Une tendance à la hausse qui se retrouve dans l’ensemble de la région.”

france.3

“L’immobilier : ils n’ont pas trouvé de logement à Niort, ils optent pour La Rochelle

Ils comptaient bien trouver un bien immobilier à Niort, où ils travaillent. Mais leurs recherches sont restées vaines. C’est finalement à La Rochelle que le couple emménagera le 31 octobre prochain.”



UN MARCHÉ IMMOBILIER TRÈS DYNAMIQUE

“La Nouvelle-Aquitaine, région au plus haut potentiel d’investissement (...) Elle ne compte pas moins de sept villes à haut potentiel d’investissement. Parmi elles, selon l’étude, trois sont particulièrement rentables (...) : la commune de Bergerac, ainsi que Cognac et Niort.”

le dauphiné

“Villes moyennes où investir : le quotidien le Figaro dresse un palmarès dans lequel Niort arrive en tête (...) Dans la catégorie des villes moyennes de province, celles dont la population est comprise entre 50 000 et 100 000 habitants, Niort obtient la meilleure note.”



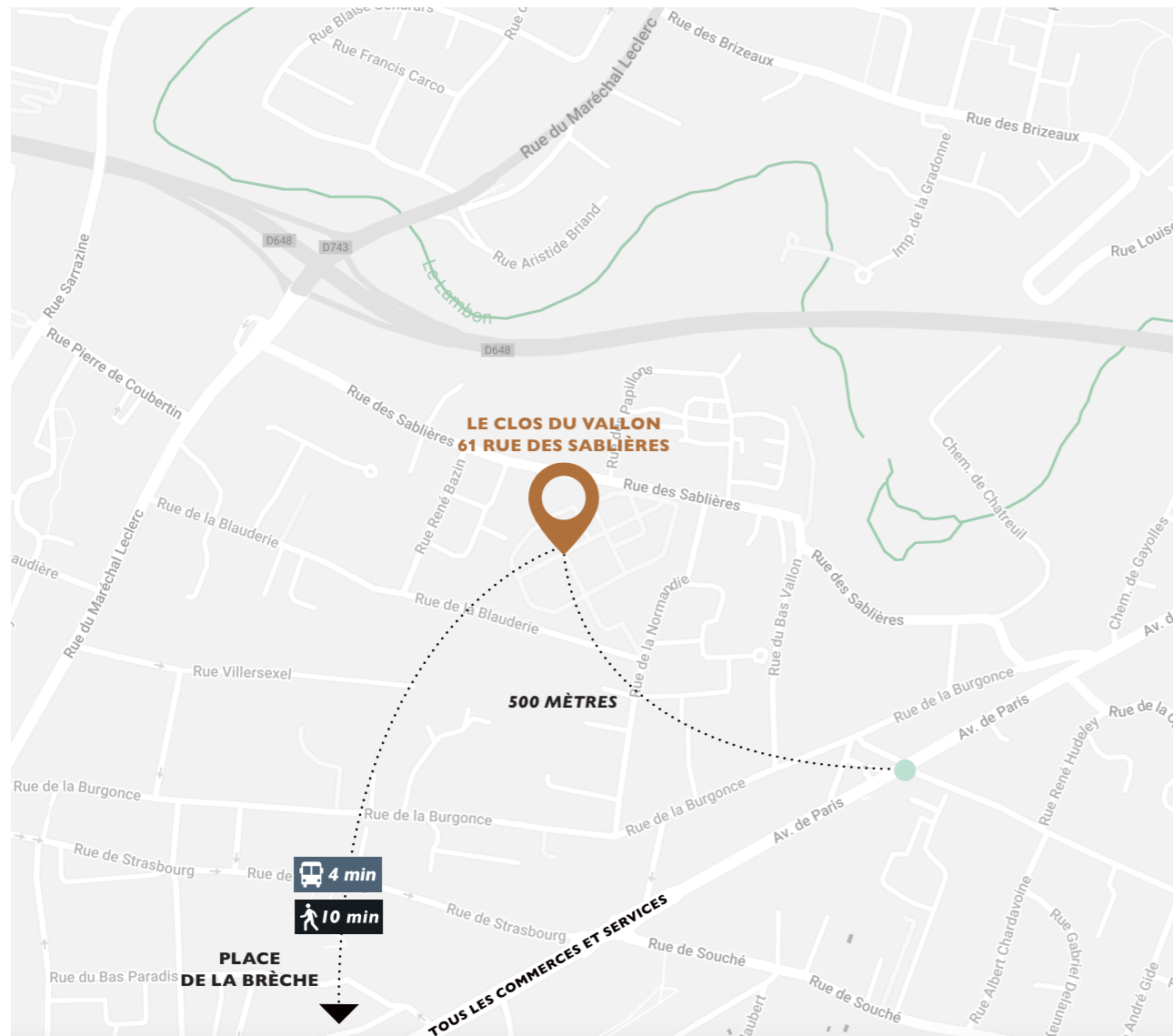
“L’investissement locatif à Niort a le vent en poupe. Avec une rentabilité très intéressante.”

la Nouvelle
République.fr

UN RÉSIDENCE AVEC TOUTES LES COMMODITÉS

SITUÉ À CINQ CENT MÈTRES DE L'AVENUE DE PARIS, le Clos du Vallon bénéficie de tous les services de proximité, dans un environnement arboré et à l'écart des nuisances. Au pied de la résidence, un arrêt de bus dessert la Place de la Brèche et l'hyper-centre en 4 minutes.

L'hyper-centre est accessible à pieds en dix minutes et cinq minutes suffisent à vélo.



DEPUIS LE CLOS DU VALLON

L'AVENUE DE PARIS
avec tous les commerces et services à 500 m
PLACE DE LA BRÈCHE
4 MINUTES en bus et 10 MINUTES à pieds



UNE RÉHABILITATION HAUT DE GAMME

“ UNE RÉSIDENCE DE STANDING DANS UN PARC ARBORÉ ”

LA RÉSIDENCE LE CLOS DU VALLON SERA ENTIÈREMENT RÉAMÉNAGÉE afin que chaque appartement bénéficie au maximum de la lumière naturelle. Compacts et sans surface perdue, les appartements disposent :

- De balcons en bois naturel
- D'une vue sur le parc
- De jardins privatifs pour les logements du rez-de-chaussée
- De caves privatives
- De grands locaux partagés dédiés aux vélos

Pour atteindre les meilleurs standards en termes d'isolation sur un bâtiment réhabilité, l'isolation sera très fortement améliorée à l'extérieur comme à l'intérieur des logements.

CETTE RÉSIDENCE ALLIE GOÛT ET DURABILITÉ :

- Au cœur d'un grand projet d'aménagement régi par un cahier des charges très strict, les façades et les toitures de la résidence vont être entièrement restaurées, dans le respect des prescriptions architecturales de la municipalité ;
- Les façades seront toutes isolées par l'extérieur pour atteindre un confort thermique maximal ;
- Les menuiseries extérieures vont être remplacées ;
- La cage d'escalier et les parties communes seront décorées par un Architecte d'intérieur avec un soin particulier apporté à chaque élément (boîte aux lettres, luminaires...) ;
- Les matériaux utilisés seront haut de gamme et durables (revêtements de sols, murs, menuiseries, électricité, plomberie, VMC...) ;
- Les espaces verts ne comprendront que des essences locales.

UNE RÉHABILITATION HAUT DE GAMME

CHAQUE APPARTEMENT OFFRIRA :

- Des parquets contrecollés en chêne ;
- Des plinthes moulurées ;
- Des menuiseries en aluminium ;
- Des marques reconnues telles que Legrand, Villeroy & Bosch, Ideal Standard, ou équivalentes...
- Des rangements sur-mesure dans la chambre permettant de dégager un maximum d'espace ;
- Une cuisine aménagée avec meubles hauts et bas, plan de travail en granit, plaque vitrocéramique et hotte ;
- Une salle de bains premium avec faïences italiennes, qui intègre un meuble vasque, un placard bas, une porte de douche en verre, un miroir avec luminaire décoratif et un sèche-serviettes ;
- Un visiophone assurant un accès sécurisé à la résidence.

Tous les appartements jouiront d'une place de parking dans une ville où les stationnements sont rares, à l'acquisition comme à la location. Elles garantiront aux investisseurs une rentabilité attractive.



UNE RÉNOVATION SOIGNÉE
ET AUX MATÉRIAUX CHOISIS

UNE RÉHABILITATION
HAUT DE GAMME

UNE ISOLATION MAXIMALE,
DES MENUISERIES EN ALUMINIUM
ET DES PARQUETS
CONTRECOLLÉS EN CHÊNE



« DES LOGEMENTS HAUT DE GAMME SANS ÉQUIVALENT
SUR LE MARCHÉ LOCATIF NIORTAIS »

UNE RÉHABILITATION
HAUT DE GAMME

UNE RÉNOVATION
CONTEMPORAINE AUX EXTÉRIEURS
PRIVATIFS GÉNÉREUX



LE MOT DE L'ARCHITECTE :

« Notre intervention s'inscrit dans une démarche de requalification urbaine entamée par le Groupe Beauregard aux côtés de la municipalité. Elle a pour objectif de donner un nouvel usage et une nouvelle identité à l'ancienne Caserne Largeau, construite dans les années 30, et laissée à l'abandon depuis plus d'une décennie.

Dans ce cadre, notre travail se concentre prioritairement sur la restauration totale de certains bâtiments de ce complexe architectural et patrimonial. In fine, des logements de standing viendront transformer durablement l'image de cette ancienne caserne tout en répondant aux enjeux contemporains de la construction.

Par le biais de balcons rapportés en structure bois autoportantes, par le remplacement des menuiseries existantes et par le changement des matériaux en façade, nous proposons une nouvelle interprétation des volumes sans toutefois dénaturer les immeubles, qui conserveront le rythme originel de leurs percements.

Redessiné, l'espace public sera organisé autour de vastes espaces végétalisés, de jardins privés et de places de stationnements. Ces nouveaux aménagements permettront de réintégrer le complexe architectural à l'échelle du quartier tout en valorisant le patrimoine bâti de Niort. »

Pierre-Edouard Brochet, Agence Brochet Rose



UNE ARCHITECTURE ANNÉES 30 REVISITÉE

SOUHAITANT RENDRE HOMMAGE À L'HÉLIOTROPISME, concept architectural qui connut un âge d'or dans les années 30, et qui inspira entre autres Le Corbusier, l'Architecte fait ici le choix d'ajouter des balcons aux façades originelles, offrant dès lors aux appartements des bains de lumière privés ... Édifiés en 1934, les immeubles de la Résidence Le Clos du Vallon s'offrent ainsi une seconde vie ensoleillée ...



UNE ARCHITECTURE ANNÉES 30 REVISITÉE



UN PROGRAMME ÉLIGIBLE
AU DÉFICIT FONCIER

" PLUS DE 90 %
DE TRAVAUX ÉLIGIBLES
AU DÉFICIT
FONCIER DANS
UNE AGGLOMÉRATION
DE PLUS DE
120 000 HABITANTS "

UN PROGRAMME ÉLIGIBLE
AU DÉFICIT FONCIER

LE DISPOSITIF DÉFICIT FONCIER

Les dépenses éligibles sont déductibles des revenus fonciers l'année de leur décaissement. Le déficit constaté est imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 €. L'excédent est reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

DE NOMBREUX ATOUTS

- Ce dispositif n'est pas soumis au plafonnement des niches fiscales ;
- Double impact fiscal sur la TMI et les prélèvements sociaux (CSG/CRDS) ;
- Une déduction sur les bénéfices fonciers des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration ;
- Une déduction sur les bénéfices fonciers des intérêts d'emprunt et des frais assimilés ;
- Une déduction du Déficit Foncier sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 € ;
- Un report de l'excédent du Déficit Foncier pendant dix ans sur les revenus fonciers.

LES ENGAGEMENTS DE L'INVESTISSEUR

Une location nue à usage d'habitation jusqu'au 31 décembre de la 3^{ème} année suivant celle au titre de laquelle l'imputation sur le revenu global a été pratiquée.

UNE SÉCURISATION JURIDIQUE, FISCALE
ET TEMPORELLE MAXIMALE

1 2 3 4

**GARANTIE FINANCIÈRE
DES FONDS A.S.L** déposés
sur un compte CARPA.

**GARANTIE DU RESPECT DU
PLANNING D'EXÉCUTION
DES TRAVAUX** : en cas
de retard de réception
des ouvrages, paiement
d'une indemnité (selon
le planning des travaux.
Hors cas de force
majeure, intempéries,
congés d'été, fouilles...).

**GARANTIE DE PRIX
FORFAITAIRE, FERME ET
DÉFINITIF** : maintien du
prix initial figurant dans
le marché de travaux et
ce quelles que soient les
variations d'indices ou
la nécessité de travaux
complémentaires.

**GARANTIE JURIDIQUE
ET FISCALE** assurée par
l'AARPI Rivière, Avocats,
Associés.

Beauregard

en quelques mots

EXPÉRIENCE

10 années d'expérience en restauration immobilière

OFFRES

Monuments Historiques, Malraux, Déficit Foncier,
Pinel Ancien, Denormandie, VEFA

COLLABORATIONS

12 corps de métiers sélectionnés
avec le plus grand soin

MARCHÉS DE TRAVAUX SIGNÉS 2022-2023

25,6 M€

RÉALISATIONS

Lancement de la restauration de 226 lots
d'ici décembre 2023

ÉQUIPE

7 collaborateurs, 5 recrutements en cours



DIRECTION COMMERCIALE DÉLÉGUÉE

CONTACTS

Thomas Willem
Directeur Prescription
thomas.willem@catella.fr
06 87 46 95 35

Claire Cirri
Animatrice Prescription
claire.cirri@catella.fr
06 87 46 95 35

4, Rue de Lasteyrie
75116 Paris
—
catellaresidential.fr

Beauregard