



NIORT

CASERNE LARGEAU LE CLOS DU VALLON

IMMOBILIER PATRIMONIAL | DEFICIT FONCIER | DENORMANDIE OPTIMISÉ | PRESTATIONS HAUT DE GAMME

Beauregard
RENOUVEAU URBAIN

NIORT

LE CŒUR BATTANT DE LA VENISE VERTE

VILLE DE CHARME
TRAVERSÉE PAR
LA SÈVRE NIORTAISE



UNE FORTE EMPREINTE HISTORIQUE ET CULTURELLE

NIORT EST LA CAPITALE DU MARAIS POITEVIN,

surnommée « 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.

1 LE MARAIS POITEVIN
850 000 visiteurs

2 LES HALLES DE NIORT
construites en 1885

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

4 LE MUSÉE DE BERNARD D'AGESCI
et ses trois collections sur 5 000 m²

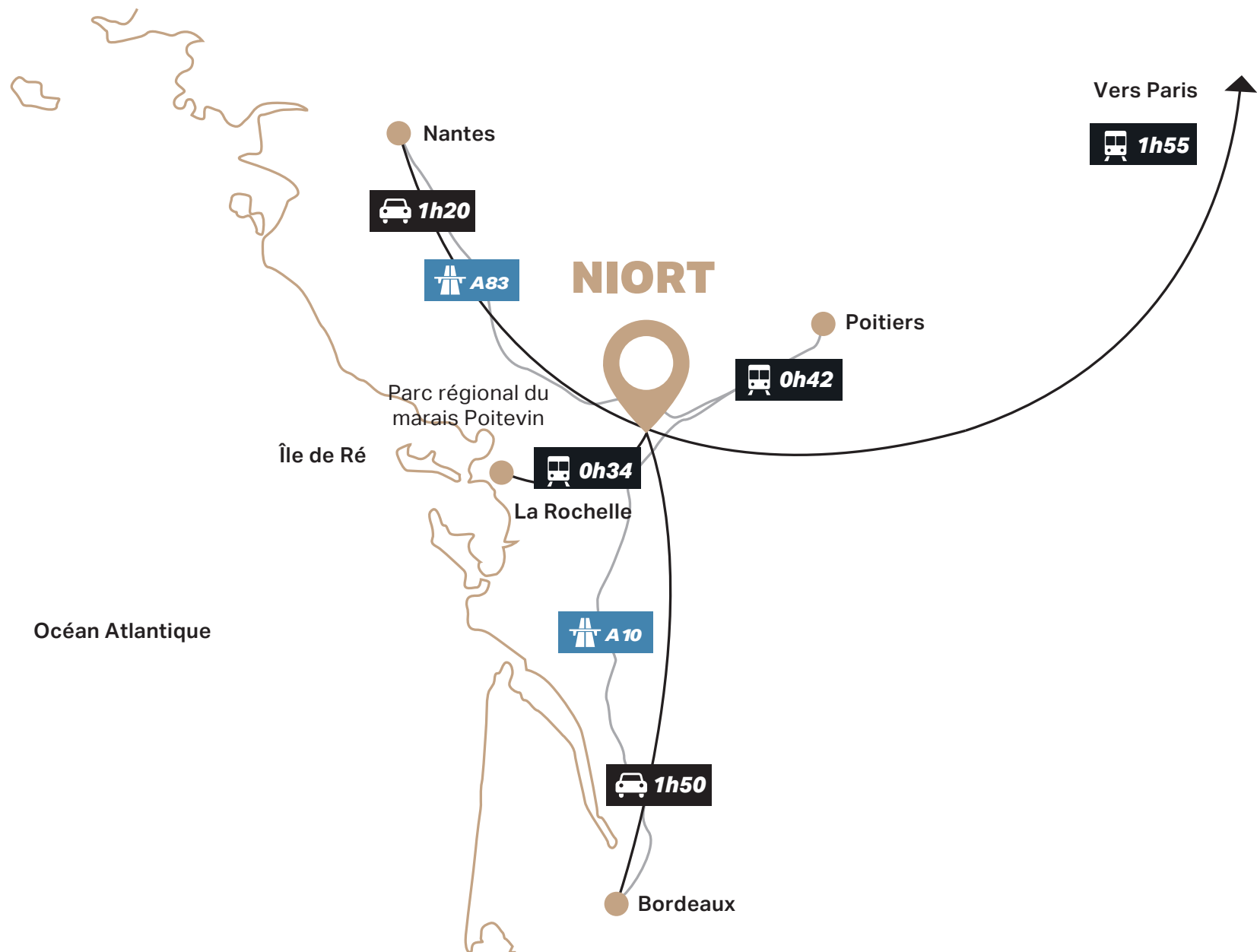
5 L'ACCUEIL DE LA MAIRIE

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

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 | | 17 000 000 | |
| 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. | | emplois liés au secteur financier | |
| 4 ^e place financière française | Quatrième place financière de France après Paris, Lyon et Lille, Niort accueille de très nombreux sièges sociaux : MAIF, MACIF, MAAF, MUTAVIE, Inter Mutuelles Assistance ... | 65 000 000 | |
| CAPITALE FRANÇAISE DU MUTUALISME, quatorze TGV s'arrêtent chaque jour dans sa gare. Cette dernière accueille chaque année un million de voyageurs. | | emplois (Niort agglomération) | |
| 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. | | 2 000 000 | |
| 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. | | 1 000 000 | |
| | | entreprises créées chaque année | |
| | | 2 ^e agglomération de taille moyenne la plus attractive | |

UNE ARCHITECTURE PRIVILÉGIANT ENSOLEILLEMENT ET MODERNITÉ ANNÉES 30 REVISITÉE

**SITUÉE 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 pied en 10 minutes et 5 minutes suffisent à vélo.







UNE RÉHABILITATION DE STANDING

POUR DES
LOGEMENTS
HAUT DE GAMME



EN 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 baignades de lumière privés... Édifiés en 1934, les immeubles de la Résidence Le Clos du Vallon s'offrent ainsi une seconde vie ensoleillée.



BON GÔUT



UNE RÉNOVATION
SOIGNÉE ET
AUX MATÉRIAUX
CHOISIS

DURABILITÉ

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**

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.

CET ÉDIFICE PATRIMONIAL RESTAURÉ ALLIERA BON 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.

90%

DE QUOTE-PART
TRAVAUX

DEUX FISCALITÉS POSSIBLES:
DÉFICIT FONCIER
OU DENORMANDIE OPTIMISÉ

EXEMPLE DE SIMULATION EN DÉFICIT FONCIER POUR UN 2 PIÈCES DE 40 M²

| | | |
|--|------------------------------|----------------------------|
| 2 parts | TMI 30% | Loyer : 490 € HC / mois |
| Prix du foncier : 19 000 € ⁽¹⁾ <i>⁽¹⁾ A titre indicatif</i> | Prix des travaux : 166 000 € | Frais de notaire : 4 000 € |

Total à financer : 202 000 € | Emprunt⁽²⁾ 202 000 €

⁽²⁾ Prêt amortissable sur 20 ans, 3,70% et 0,2% d'assurance

Mensualités TEG fixe : 1 226 € sur 20 ans

COÛT TOTAL DU CRÉDIT : 92 252 €

Calcul de l'avantage fiscal :

21 400 x 3 x 30% = 19 260 €

imputables sur le revenu global

Reste à reporter 146 740 €

sur l'ensemble des revenus fonciers soit un gain de

69 261 €

(146 740 x (30%[TMI]+17,2%[CSG]))

LE GAIN BRUT FISCAL TOTAL

EST DE 88 521 €

Prix de revient
de l'investissement :

Total loyer sur 20 ans : 158 000 €⁽³⁾

Économie d'impôt : 88 521 €

294 252 € (emprunt) – 158 000 € - 88 521 €

LE PRIX DE REVIENT
EST DE 47 731 €

⁽³⁾ 3% hausse loyer par an

RENTABILITÉ DE L'OPÉRATION

| | | |
|--|--|--------------------------------------|
| Prix de revient de l'investissement : 47 731 € | Valeur de l'investissement : 202 000 € | Capitalisation : 154 269 € |
|--|--|--------------------------------------|

TMI : Tranche Marginale d'Imposition - CSG : Contribution Sociale Généralisée.

LE DISPOSITIF DÉFICIT FONCIER

LE PRINCIPE

Le principe est de rénover un bien immobilier destiné à la location nue et de déduire le montant des travaux d'entretien, réparation et d'amélioration de vos revenus fonciers. En réalisant ces travaux, vous pourrez créer un déficit foncier (charges foncières plus importantes que les recettes foncières) imputable sur les revenus fonciers tirés de vos autres biens mais également imputable, pour l'année de sa constatation, à hauteur de 10 700 € sur votre revenu global. L'éventuel reliquat de déficit foncier est ensuite imputable sur les revenus fonciers de vos dix prochaines années.

LES ENGAGEMENTS DE L' INVESTISSEUR

Un investissement permettant de gommer l'imposition sur les revenus fonciers voire plus généralement l'impôt sur le revenu du fait de l'imputation sur le revenu global de 10 700 € l'année de constatation du déficit.

- Un dispositif n'entrant pas dans le plafonnement des niches fiscales.
- Un investissement sans contrainte : montant de l'investissement, loyers et ressources du locataire non plafonnés.
- Déduction des travaux d'entretien, réparation et amélioration en plus de la déduction des charges de la propriété (taxe foncière, intérêts d'emprunt, frais d'administration et de gestion...)

DE NOMBREUX ATOUTS

- Une déduction du Déficit Foncier sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 € ;
- 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 ;
- Un report de l'excédent du Déficit Foncier pendant dix ans sur les revenus fonciers.

LE DISPOSITIF DENORMANDIE OPTIMISÉ

LE PRINCIPE

Le Denormandie optimisé aux déficits fonciers vous permet de bénéficier d'un double avantage fiscal : la réduction d'impôt Denormandie à l'achèvement des travaux et le régime de droit commun des déficits fonciers.

LES ENGAGEMENTS DE L' INVESTISSEUR

Les travaux devront représenter au moins 25% du coût total de l'opération et être achevés au plus tard le 31 décembre de la 2^{ème} année suivant celle de l'acquisition.

DE NOMBREUX ATOUTS

Le prix d'acquisition du foncier (ainsi que les frais afférents) et les dépenses de travaux d'amélioration ou transformation feront l'objet, dans la limite annuelle de 300 000 € (et de 5 500 €/m²), de la réduction d'impôt sur le revenu « Denormandie ».

Cette réduction d'impôt est égale à :

- 12% ou 18% du montant de la base éligible à la réduction d'impôt lorsque l'engagement de location est respectivement souscrit pour une durée de 6 ou 9 ans (soit 2% par an) ;
- 21% au plus de la base éligible à la réduction d'impôt lorsque l'engagement initial de location a été prorogé par période triennale jusqu'à atteindre 12 ans (soit 2% complémentaires par an en cas de prorogation jusqu'à 9 ans, puis 1% complémentaire par an en cas de prorogation jusqu'à 12 ans).

La réduction d'impôt « Denormandie » sera applicable à compter de l'année d'achèvement des logements. Il est ici précisé que cette réduction d'impôt 3 / 5 est prise en compte pour le calcul du plafonnement global prévu à l'article, 200-0A du CGI.

UNE SÉCURISATION JURIDIQUE, FISCALE & TEMPORELLE MAXIMALE

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

**2 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...).

**3 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.

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

*Source : Google Maps. Programme réalisé et commercialisé par la société BEAUREGARD 57 Avenue du Général Leclerc 75014 PARIS - SAS au capital de 101 000 € - 889 219 952 R.C.S. Paris - SIRET : 889 219 952 00013. Les illustrations présentent une libre interprétation du projet, en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires, notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Crédit photos : Istock, Manet75 - Own work, CC BY-SA 4.0, commons.wikimedia.org - Imprimé sur papier recyclé ARENA ECO 50 - Conception : markus - 06/24

CONTINUITÉ ENTRE PASSÉ ET PRÉSENT

Spécialisée dans les opérations de restauration immobilière, Beauregard réhabilite des bâtiments désaffectés de toutes les époques et qualités architecturales, sur l'ensemble du territoire français.

Ces programmes résidentiels sont éligibles à différents dispositifs : loi Malraux, loi Monument Historique, Déficit foncier, Denormandie, LMNP...

Filiale de Demathieu Bard Immobilier, Beauregard s'appuie sur la forte expertise technique et financière d'un acteur majeur de la construction et de la promotion immobilière. Le Groupe Demathieu Bard réalise annuellement plus de 2 milliards d'euros de chiffre d'affaires.

En s'adaptant aux bâtiments existants, Beauregard préserve le patrimoine et s'engage en faveur d'une production de logements vertueuse. Nos résidences limitent l'étalement urbain et contribuent durablement au renouveau des centres-villes anciens.

BEAUREGARD-IMMOBILIER.FR

Beauregard
RENOUVEAU URBAIN



FILIALE DU GROUPE

 **DEMATHIEU
BARD**
IMMOBILIER