

# NIORT

9, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny



01  
*Niort,*  
**la ville**

03  
*Les plans*  
**et données**

*9, avenue du Maréchal  
de Lattre de Tassigny*  
**l'immeuble**

*L'expérience*  
**CIR**

Cliquez sur les  pour accéder au contenu

# 01 *Niort, la ville*



# *Niort,* une ville attractive au cœur de la Venise verte

**Q**uatrième place financière de France, la ville possède un important bassin d'emplois qualifiés principalement sur le secteur tertiaire (santé, assurance, banque) et se place comme la ville numérique par excellence. Niort est également célèbre pour ses bords de Sèvre et son Marais Poitevin, surnommé la Venise verte qui attire 850 000 visiteurs chaque année. Proche du littoral Atlantique et à moins de deux heures de Paris et Bordeaux, la ville possède une position géographique stratégique qui séduit aussi bien entreprises qu'étudiants.



120 000

habitants  
agglomération

---

59 000

habitants  
ville

---

33 %

des personnes ont  
moins de 30 ans



4<sup>e</sup>

place financière  
française

---

2<sup>e</sup>

agglomération de taille moyenne  
la plus attractive

Arthur Loyd-2020

---

1 000

établissements créés  
chaque année

# À 2h de Paris, entre la Nouvelle-Aquitaine et le Pays de la Loire



# Terre d'accueil de solides entreprises

## Emploi

### Les Mutuelles, moteur de l'économie locale

Les mutuelles d'assurance constituent le premier secteur d'activité de l'aire urbaine et génèrent près de 12 000 emplois sur le territoire. Depuis de nombreuses années, l'agglomération de Niort est une référence incontournable des métiers de l'assurance, de la banque et de la gestion des risques industriels, assurantiels et financiers.



## Finance

### Niort : 4<sup>e</sup> place financière française après Paris, Lyon et Lille

Cette performance est due à la forte activité mutualiste et la présence de nombreux sièges sociaux (MAIF, MAAF, MACIF...).

## Attractivité

### Niort Agglomération, capitale de l'économie sociale et solidaire

Avec plus de 21 % des salariés du territoire qui travaillent pour une structure de l'ESS, l'agglomération de Niort se positionne comme leader dans l'entrepreneuriat social et solidaire (12 % des salariés en Nouvelle Aquitaine et 10,3 % en France).



## Numérique

### 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...

# *Des projets structurants* pour renforcer l'attractivité et l'économie du territoire

## Infrastructure

### La métamorphose de la médiathèque

La ville de Niort offre au public un nouvel environnement de loisir, de détente et de travail. Plus vaste, l'équipement a gagné 840 m<sup>2</sup> de surfaces de lecture supplémentaires, 225 m<sup>2</sup> pour les expositions et dispose maintenant d'un auditorium de 100 places.



## Sport

### Un complexe sportif à près de 23 millions d'euros

Le site, qui s'étend sur 12 hectares à proximité du pôle universitaire et du centre-ville, sera transfiguré par de nombreux aménagements pour devenir un complexe sportif de portée régionale, voire nationale.



## Grand projet

### Aménagement du quartier de la gare

Ce projet stratégique prévu pour fin 2030 permettra de requalifier le quartier, développer de nouvelles activités tertiaires et d'améliorer les mobilités.

# LE VILLAGE

## Start-up

### Inauguration du réseau Le Village à Niort

Fraîchement installé à Niort, ce réseau d'accélérateurs de start-up s'appuie sur des écosystèmes d'innovation pour accompagner la transformation des entreprises en région.

# *Culture et excellence* au cœur d'un environnement exceptionnel

## **Le Marais Poitevin,**

850 000 visiteurs



## **Le Donjon de Niort,**

édifié à la fin du XII<sup>e</sup> siècle



## **Les Halles de Niort,**

construites en 1885



## **Le musée Bernard d'Agesci,**

et ses trois collections sur 5 000 m<sup>2</sup>



## **La Villa Pérochon,**

centre d'art contemporain photographique



## **Les Jardins de la Brèche,**

sur 4 hectares en centre-ville

# Niort : un marché immobilier attractif

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

Avril 2021

**la Nouvelle  
République.fr**

“**L**a 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.”

Juin 2021

**le dauphiné**

“**V**illes 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.”

Décembre 2020

**ouest  
france**

“**E**t puisqu’un bon niveau de sécurité est nécessaire aux investisseurs, ces villes de l’Ouest sont aussi souvent celles qui présentent le moins de sinistres. La championne est Poitiers avec seulement 0,45 % de sinistres, suivie des trois villes déjà évoquées : Niort (0,62 %), Bergerac (0,82 %) et Cognac (0,92 %).”

Juin 2021

**LE FIGARO**

# *Les qualités* d'une ville reconnues

3<sup>e</sup>

des villes françaises  
de moins de 100 000 habitants  
où « on vit heureux en famille »

2021

LE FIGARO

2<sup>e</sup>

des agglomérations  
de taille moyenne  
les plus attractives

2020

Arthur Loyd

1<sup>re</sup>

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

2020

LE FIGARO

# 02 *9, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, l'immeuble*



# Déficit Foncier

*13 appartements et 1 commerce*

T1 T2 T3

avec parking

*Surface habitable*  
**663 m<sup>2</sup>**

**2**  
*étages*

**84 %**  
*de quote-part travaux*

*à partir de*  
**104 500 €**



**Investissement non soumis au plafonnement des niches fiscales**

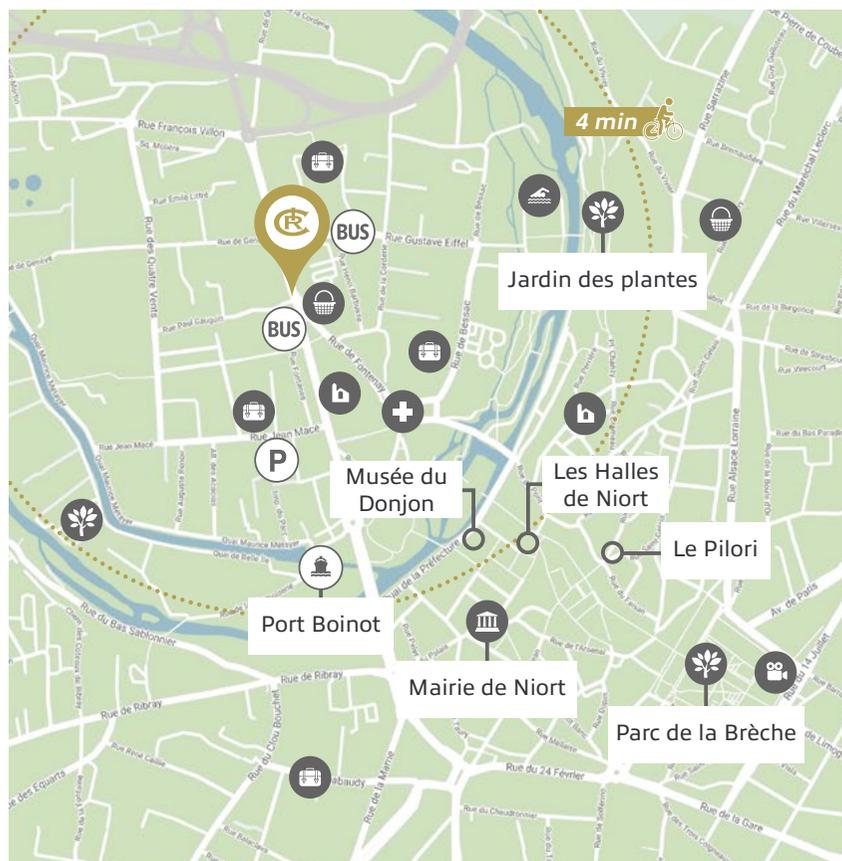
Parties communes 40 % - Parties privatives 60 %

Calendrier travaux : 40 % minimum en 2021

Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2023

## *Au cœur d'un quartier animé et bien desservi*

**S**itué sur l'une des artères principales de la ville, dans les quartiers Bessac et Genève de l'hyper centre, l'immeuble offre à ses résidents la proximité de tous les commerces et services utiles à la vie quotidienne, de même qu'un accès facilité à de nombreuses infrastructures grâce aux lignes de bus passant à moins de 100 m.



**90 m**  
d'un arrêt de bus

**400 m**  
d'école, collège et lycée

**550 m**  
du Port Boinot

**850 m**  
des Halles de Niort

**950 m**  
de la mairie

## *Un édifice en pierre, à l'architecture généreuse*

**S**itué sur une parcelle en angle, le bâtiment possède une grande façade côté rue, une façade sur cour et une autre au sud. Ces façades sont en moellons ou en pierre de taille appareillée.

Au niveau du rez-de-chaussée, l'immeuble comprend un passage permettant de créer une sortie pour les voitures et les piétons sur la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny.



# *Un projet de réhabilitation* labellisé CIR



## RESTAURATION

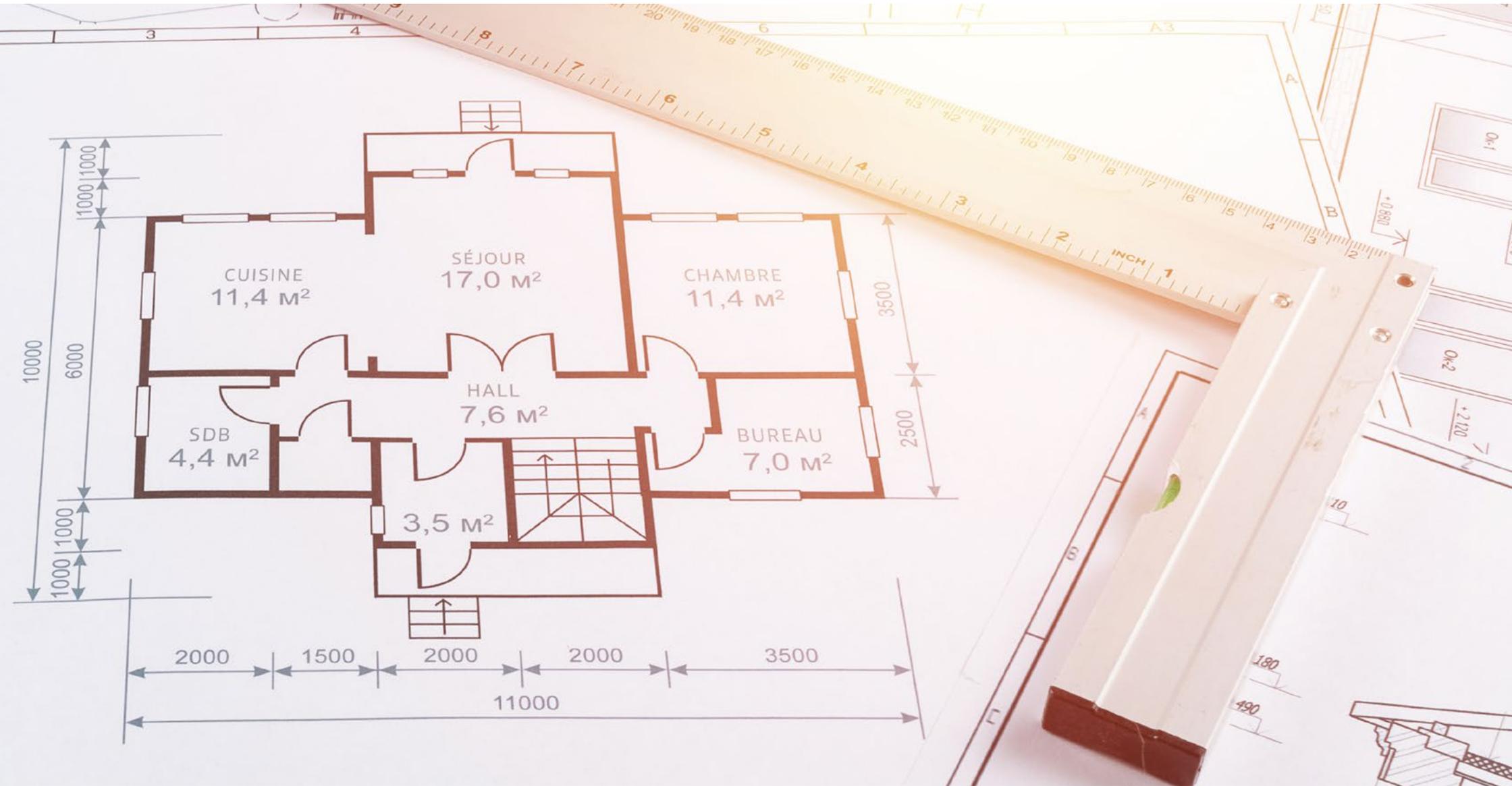
- **Façades et toitures réhabilitées**, dans le respect de l'architecture locale
- **Menuiseries extérieures rénovées ou restituées**, dans le respect de la composition originale
- **Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés**
- **Cages d'escaliers et parties communes décorées** par un architecte d'intérieur
- **Espaces intérieurs restaurés avec une sélection rigoureuse des matériaux** pour les sols, murs, menuiseries, cheminées, réseaux (électricité, plomberie, VMC...)



## ÉQUIPEMENT

- **Cuisines** : aménagement de meubles hauts et bas, plans de travail en granit, plaques vitrocéramique et hottes
- **Salles de bains** : intégration de meubles vasques, placards bas et miroirs avec luminaires décoratifs
- **Chambres** : installation d'armoires et placards sur-mesure
- **Parties communes** : agencement des lieux avec un soin particulier apporté à chaque élément (boîtes aux lettres, luminaires...)
- **Accès sécurisé** par visiophone

# 03 *Les plans et données*



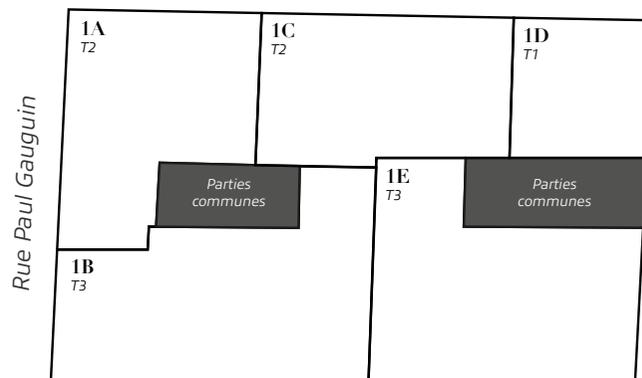


## Niveau RDC



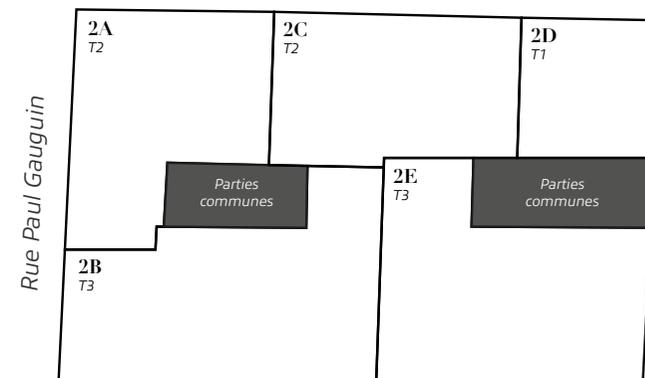
Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

## Niveau R+1



Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

## Niveau R+2



Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

# Les données chiffrées des appartements

Lots	Type	Annexe	Étage	Surface (m²)	Surface pondérée (m²)	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix travaux déductibles	Prix total	Annexe parking	Prix total avec annexe
<b>C1</b>	Commerce		RdC	55,00				43 500 €	66 500 €	110 000 €		<b>110 000 €</b>
<b>0A</b>	T3	Parking	RdC	68,93	68,93	40 483 €	15 225 €	55 708 €	263 792 €	319 500 €	11 500 €	<b>331 000 €</b>
<b>0B</b>	T1		RdC	19,92	19,92	11 699 €	4 400 €	16 099 €	88 401 €	104 500 €		<b>104 500 €</b>
<b>0C</b>	T1		RdC	24,01	24,01	14 101 €	5 303 €	19 404 €	99 096 €	118 500 €		<b>118 500 €</b>
<b>1A</b>	T2		1	47,49	47,49	27 891 €	10 489 €	38 380 €	196 120 €	234 500 €		<b>234 500 €</b>
<b>1B</b>	T3	Parking	1	65,32	65,32	38 363 €	14 427 €	52 790 €	263 710 €	316 500 €	11 500 €	<b>328 000 €</b>
<b>1C</b>	T2		1	47,10	47,10	23 579 €	10 747 €	34 326 €	197 174 €	231 500 €		<b>231 500 €</b>
<b>1D</b>	T1		1	23,29	23,29	13 679 €	5 143 €	18 822 €	103 678 €	122 500 €		<b>122 500 €</b>
<b>1E</b>	T3	Parking	1	62,27	62,27	36 572 €	13 753 €	50 325 €	254 175 €	304 500 €	9 500 €	<b>314 000 €</b>
<b>2A</b>	T2	Parking	2	49,79	49,79	29 242 €	10 997 €	40 239 €	205 261 €	245 500 €	9 500 €	<b>255 000 €</b>
<b>2B</b>	T3	Parking	2	66,58	66,58	39 103 €	14 706 €	53 809 €	268 691 €	322 500 €	11 500 €	<b>334 000 €</b>
<b>2C</b>	T2		2	47,20	47,20	23 637 €	10 770 €	39 407 €	197 093 €	231 500 €		<b>231 500 €</b>
<b>2D</b>	T1		2	23,57	23,57	13 843 €	5 206 €	19 049 €	106 451 €	125 500 €		<b>125 500 €</b>
<b>2E</b>	T3	Parking	2	62,64	62,64	36 789 €	13 835 €	50 624 €	253 876 €	304 500 €	9 500 €	<b>314 000 €</b>

# L'étude locative

## du partenaire du Groupe CIR



### Estimation des loyers

Lots	Type	Annexe	Estimation loyer HC avec parking <sup>(1)</sup>
C1	Commerce		550 €
0A	T3	Parking	600 €
0B	T1		255 €
0C	T1		290 €
1A	T2		465 €
1B	T3	Parking	600 €
1C	T2		445 €
1D	T1		305 €
1E	T3	Parking	565 €
2A	T2	Parking	525 €
2B	T3	Parking	615 €
2C	T2		455 €
2D	T1		315 €
2E	T3	Parking	575 €

### Guide des valeurs vénales 2021

Loyer moyen Grand Standing

**NEUF****11,30 €/m<sup>2</sup>**

Loyer moyen Grand Standing

**ANCIEN****8,80 €/m<sup>2</sup>**

### Fourchettes de prix des loyers<sup>(2)</sup>

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
<b>T1</b>	Inférieure à 25 m <sup>2</sup>	300 €	360 €	500 €
<b>T1</b>	De 25 à 35 m <sup>2</sup>	300 €	370 €	490 €
<b>T1</b>	Supérieure à 35 m <sup>2</sup>	420 €	479 €	600 €
<b>T2</b>	Inférieure à 30 m <sup>2</sup>	375 €	397 €	430 €
<b>T2</b>	De 30 à 55 m <sup>2</sup>	320 €	453 €	630 €
<b>T2</b>	Supérieure à 55 m <sup>2</sup>	443 €	495 €	540 €
<b>T3</b>	Inférieure à 55 m <sup>2</sup>	350 €	489 €	680 €
<b>T3</b>	De 55 à 75 m <sup>2</sup>	426 €	539 €	740 €
<b>T3</b>	Supérieure à 75 m <sup>2</sup>	630 €	667 €	698 €

(1) Montant de loyer estimé sur la base du marché locatif local au mois de septembre 2021 pour un bien de qualité CIR. Compte tenu de l'évolution possible du marché locatif, cette grille sera réactualisée à la hausse ou à la baisse 4 mois avant la date de livraison du bien.

(2) www.infobailleur.org - Estimation des loyers charges comprises.

# *Dispositif* Déficit Foncier

Le dispositif Déficit Foncier est un dispositif de droit commun qui permet de déduire les travaux des revenus fonciers sans plafonnement et du revenu global dans la limite de 10 700 € par an.

## ATOUTS DU DISPOSITIF

Non-soumis au plafonnement des niches fiscales

Double impact fiscal sur TMI et Prélèvements sociaux (CSG/CROS)

- Déduction sur les bénéfices fonciers sans plafonnement des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration
- Déduction des intérêts d'emprunts et frais assimilés sur les bénéfices fonciers
- Déduction du Déficit Foncier sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an

Report de l'excédent du Déficit Foncier pendant les 10 années suivantes

## ENGAGEMENTS

Engagement de location nue pendant 3 ans minimum

## PROFIL D'INVESTISSEUR

Tout investisseur disposant de bénéfices fonciers à partir de 8 000 € par an

# 04 *L'expérience CIR*



# *Nos dernières réalisations*

**Niort**  
21, rue Baugier



# *Nos dernières réalisations*

## **Niort**

72, quai Regratterie

*Déficit Foncier*



# Le Groupe CIR

**33** années d'expérience

**1 080** immeubles rénovés dans les principales villes de France

**110** chantiers menés simultanément sur tout le territoire

**1 230** entreprises du bâtiment et artisans spécialisés dans les métiers d'art



Cette certification constitue pour les clients et partenaires du Groupe CIR une véritable garantie de qualité. Elle est la concrétisation des valeurs de rigueur, d'exigence et d'expertise qui président depuis 33 ans au développement de l'entreprise.



Véritable baromètre de la profession, le palmarès Gestion de Fortune résulte d'une étude réalisée auprès de 4 500 conseillers en gestion de patrimoine indépendants. Ils ont choisi de distinguer le Groupe CIR dans la catégorie « concepteur de solutions immobilières : Malraux - Monuments Historiques - Déficit Foncier ».

# *Les garanties* pour un investissement sécurisé



1

## **Garantie de bonne fin extrinsèque**

2

## **Garantie du respect du planning d'exécution des travaux**

Païement, en cas de retard de réception des ouvrages, d'une indemnité équivalente au montant des loyers non perçus (cf planning des travaux. Hors cas de force majeure, intempéries, congés d'été, fouilles...).

3

## **Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs**

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 d'une expertise fiscale par un cabinet d'avocats**

La société Juridique et Fiscale Moyaert, Dupourqué, Barale et associés valide l'éligibilité fiscale de l'opération. Elle conseille juridiquement et fiscalement chaque investisseur pendant la durée de l'opération.

# L'accompagnement des investisseurs

Le Groupe CIR accompagne les clients tout au long de leur investissement grâce à des outils de communication proposant une information claire et précise.



## La plaquette de présentation

Spécialement conçue à l'intention des clients investisseurs, elle est un support de présentation de la ville et l'immeuble.



## Le passeport

Lors de l'envoi du dossier de réservation contresigné, le client investisseur reçoit un livret de suivi des opérations (conception projet, suivi des travaux, livraison, garanties...).



## Le magazine Étapes

Pendant toute la durée des travaux, le client investisseur reçoit par courrier le magazine trimestriel consacré à son bien, Étapes, qui indique notamment l'état précis de l'avancée des travaux.



## La réception organisée pour la livraison

Le client investisseur reçoit une invitation à la journée de livraison où lui sont remises les clés, en présence des principaux intervenants de l'opération : direction du Groupe CIR, architecte, partenaire locatif...



## L'enquête de satisfaction

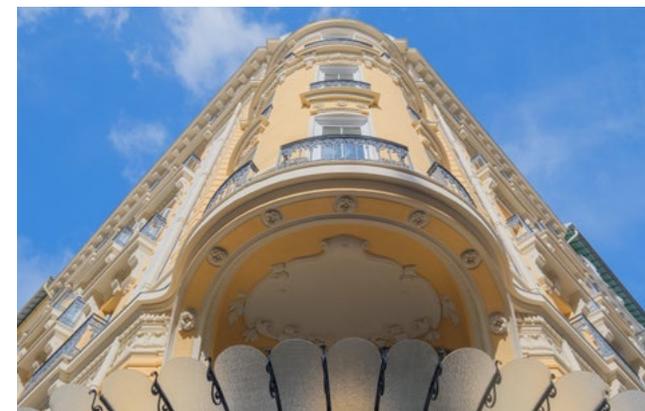
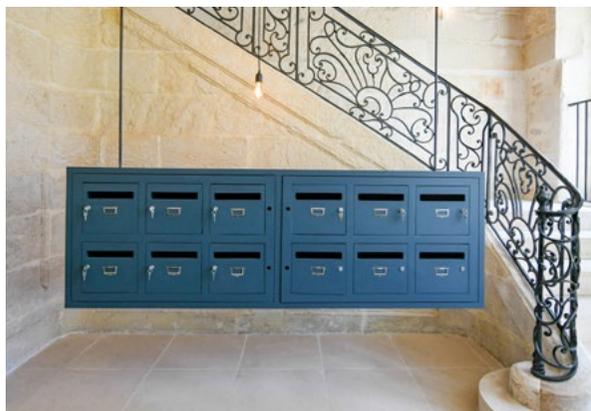
Dans les semaines suivant la livraison, le client investisseur est invité à répondre à une enquête de satisfaction qui permet au Groupe CIR d'accroître son niveau d'exigence.



## L'album photographique

À l'issue de la livraison, le client investisseur reçoit par mail un lien qui lui permet de télécharger le reportage photographique présentant l'immeuble parfaitement restauré.

# *Le label CIR :* des prestations qualitatives et durables



# *Le label CIR :* des prestations qualitatives et durables

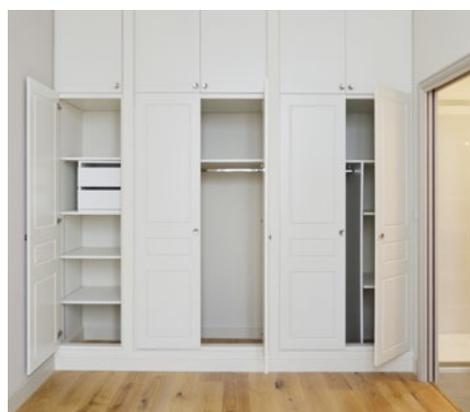
*Porte palière moulurée  
et sécurisée*



*Accès sécurisé  
par visiophone*



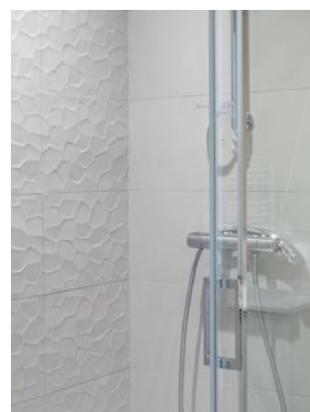
*Cuisine aménagée avec meubles hauts et bas,  
plan de travail en granit, plaque vitrocéramique et hotte*



*Placards sur mesure  
et équipés*



*Teintes des murs sélectionnées  
par un architecte coloriste*



*Salle de bains équipée d'un meuble vasque,  
sèche-serviettes, miroir avec luminaire décoratif*

# Nos équipes à votre disposition

## Région Île-de-France, Normandie, Nord & Est

---

Responsable de Région : Karen Botbol

### Paris/Île-de-France

**Karen Botbol**

06 42 36 94 54

karen.botbol@groupecir.com

### IDF Est/Grand Est

**Yannick Hofman**

06 08 33 56 25

yannick.hofman@groupecir.com

### IDF Ouest/Normandie/Nord

**David Kerzerho**

07 84 96 66 45

david.kerzerho@groupecir.com

## Région Grand Ouest

---

Responsable de Région : Alexandre Valeix

### Occitanie

**Alexandre Valeix**

06 29 62 36 17

alexandre.valeix@groupecir.com

### Nouvelle-Aquitaine

**Nicolas Even**

07 85 65 58 00

nicolas.even@groupecir.com

### Ouest

**Alexandre Valeix**

06 29 62 36 17

alexandre.valeix@groupecir.com

## Région AURA Sud Est

---

### Auvergne-Rhône-Alpes

**Christopher Heslon**

06 38 13 04 44

christopher.heslon@groupecir.com

### Provence-Alpes-Côte d'Azur

**Thierry Delgado**

07 50 04 86 67

thierry.delgado@groupecir.com

## Département Grands Comptes

---

Responsable de Département : Nicolas Haddad

**Nicolas HADDAD**

06 20 14 06 78

nicolas.haddad@groupecir.com

**Jean-Phalier ANDRÉ**

06 15 28 80 45

jean-phalier.andre@groupecir.com

**Mathilde DUMAREST**

07 50 04 83 60

mathilde.dumarest@groupecir.com

**Jonathan GENNAI**

06 08 33 32 74

jonathan.gennai@groupecir.com

**Déborah GIRAUD**

06 33 61 55 34

deborah.giraud@groupecir.com

**Louison GONZALES**

06 09 46 05 12

louison.gonzales@groupecir.com

**Marie-Sarah ROBERT**

07 71 58 64 50

marie-sarah.robert@groupecir.com

**Antoine VARGA**

07 71 58 67 11

antoine.varga@groupecir.com

## Direction Commerciale

---

**Erwan BELLEGO**

06 17 38 54 76

erwan.bellego@groupecir.com

**Frédéric KOUBI**

06 12 52 65 57

frederic.koubi@groupecir.com



GROUPE CIR

8, rue Royale - 75008 Paris

01 53 45 82 55

[www.groupecir.com](http://www.groupecir.com)



Suivez l'actualité du Groupe CIR 

**Document non contractuel réservé à un usage professionnel.**

Tous droits réservés : photos, illustrations, textes. Document non contractuel réservé à un usage professionnel. Reproduction imprimée ou numérique interdite sans autorisation de l'auteur. Crédits photos : Groupe CIR, Christopher Héry, Sébastien Piedloup, Pixabay, Niortaglo, Vivre à Niort, Adobe Stock, Alamy. Conception :  ARTÉJUL Conseil 2021.

 MENU