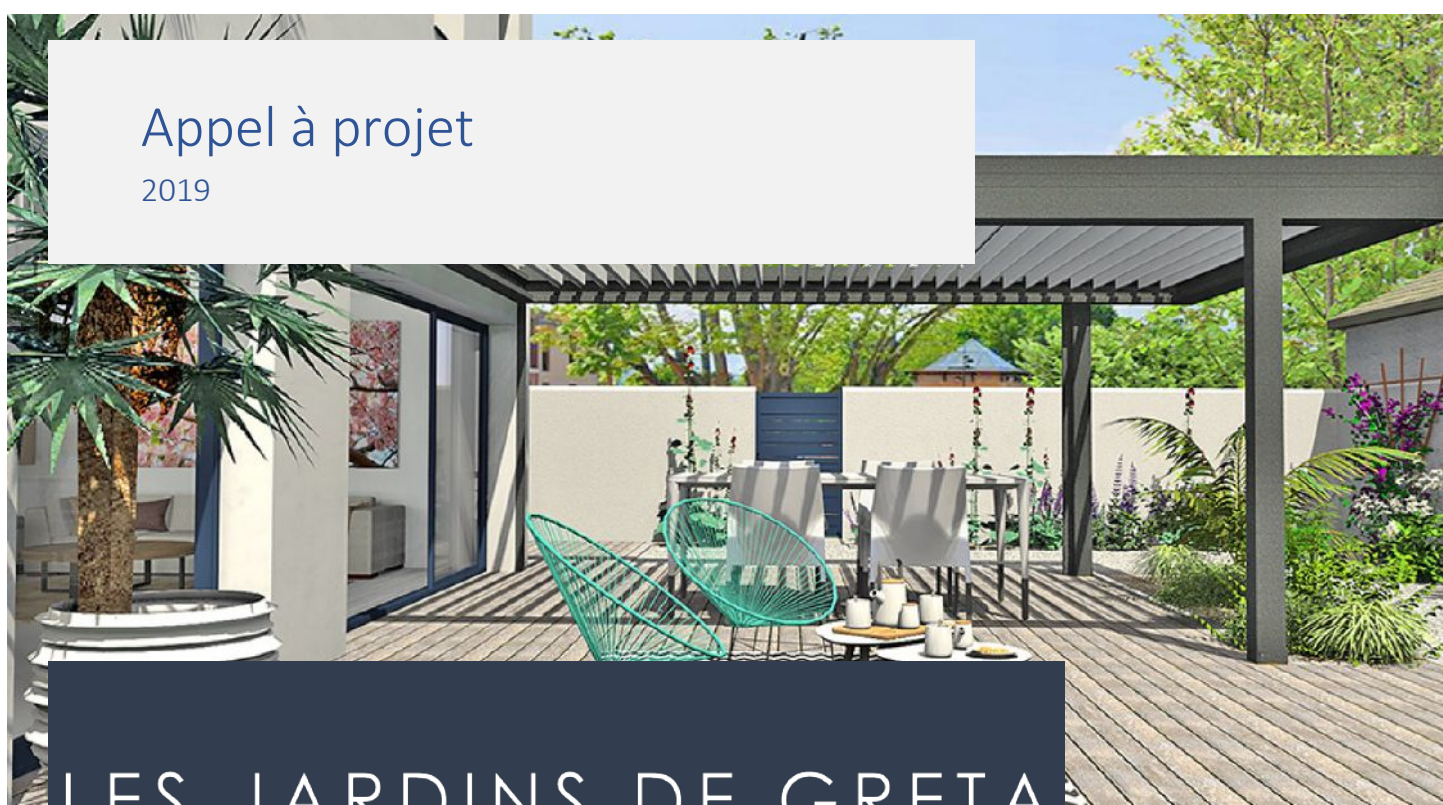


Appel à projet

2019



LES JARDINS DE GRETA

Réponse à l'appel à projet
de la Mairie de Niort
Création de logements situés
21 rue de l'ancien champ de foire à Niort

Porté par

ST PIERRE IMMOBILIER



SOMMAIRE

1- INTRODUCTION	2
2- AVANT-PROPOS	3
3- PRESENTATION DU PORTEUR DE PROJET	4
4- HISTOIRE IMMOBILIERE	7
5- PRESENTATION DU PROJET	8
5.1 DEFINITIONS DES ENJEUX	8
5.2 VISION DU PROJET	9
5.3 COHERENCE	10
6- TYPOLOGIE DE LOGEMENTS.....	11
7- COMPOSITION DU SITE.....	14
8- INSERTION ARCHITECTURALE.....	16
8.1 FRONT DE RUE	17
8.2 L'ACCES AVENUE DE LIMOGES	18
8.3 EN INTERNE DU SITE	19
8.4 LE PARC DU GRETA	20
8.5 LA VALEUR VERTE	21
8.6 LE STATIONNEMENT	22
8.7 DESSERTE ROUTIÈRE	23
9- COMMERCIALISATION.....	24
10- CALENDRIER	26
11- GLOSSAIRE ANNEXES	27

1- Introduction



La libération imminente de l'emprise foncière du GRETA a été rendue possible grâce aux actions combinées de Niort Agglo et l'EPF.

Ce terrain à la fois proche de la ville et de son centre, de la gare et des grands axes, inséré au cœur d'un quartier résidentiel, ce projet n'est pas un projet commun à calquer sur n'importe quel autre programme immobilier.

Un challenge urbanistique composé d'enjeux de taille :

Développer et améliorer ce quartier, répondre aux attentes des riverains, à celles des acquéreurs en recherche active, aux familles, ainsi qu'aux attentes de la collectivité.

Au travers de notre travail, nous développerons chacun de ces sujets d'importances.

Notre parfaite connaissance de Niort et de son marché immobilier, notre sensibilité par rapport aux enjeux économiques et social, tout comme notre savoir-faire dans le domaine de la construction ont été employés au service de notre réponse.

Ainsi nous développerons en différents chapitres :

Après une brève rétrospective sur l'expansion urbaine, la présentation du porteur de projet et les acteurs de la construction, nous définirons les enjeux, la vision et la cohérence de notre projet.

Nous étudierons ensuite la typologie des logements produits, la composition du site ainsi que l'insertion architecturale et paysagère.

Pour terminer, nous vous décrirons les modes de commercialisation, la planification des travaux et l'offre d'achat.



2- Avant-propos



Afin d'éviter les redondances et puisque qu'il s'agit d'un préalable à toutes opérations de cette ampleur, nous vous informons que le projet et ses ouvrages créés le seront dans le strict respect de la réglementation des normes en vigueur et sur avis concertés.

Les bureaux d'études techniques (acoustique, sol, structure, fluide), le géomètre, les architectes ainsi que tous les acteurs de ce projet sont pleinement compétents dans leurs domaines, diplômés et disposants des assurances nécessaires à l'exercice de leur activité.

Un bureau de contrôle indépendant sera quant à lui chargé de veiller au respect de cette conformité ainsi qu'à la sécurité du travail sur le site.

De plus, plusieurs variantes au projet ont été envisagées et des nombreux aménagements sont envisageables afin de répondre à des attentes spécifiques auxquels nous n'aurions pas pensé.

Dans le temps qui nous était imparti, nous avons fait le choix de présenter le projet le plus proche de nos convictions et des attentes du cahier de consultation.

Enfin nous vous précisons que nos partenaires de premier ordre (investisseurs, financeurs...) attendent de savoir si nous sommes retenus pour se prononcer. Nous vous informons également que nous sommes en discussions avec un constructeur national qui est venu nous solliciter spontanément et avec lequel nous pourrions nous associer sur tout ou partie du programme.



3- Présentation du porteur de projet

ST PIERRE IMMOBILIER

Pierre ROSIER est le gérant de St Pierre Immobilier une agence immobilière Niortaise depuis 2013.

À la fois diplômé d'état en expertise bâtiment ainsi qu'en expertise immobilière, il évolue dans le domaine de la construction depuis plus de 15 ans.

Au travers de son agence immobilière il s'engage au développement et à l'attractivité locale du territoire en intervenant par des actions ciblées dans le centre-ville de Niort (Pandora, Hôtel d'Estissac, Armand Thierry ...) de l'habitation de standing ainsi qu'une compétence reconnue en immobilier d'entreprise.

Auditeur à l'ICH de Nantes et de Bordeaux depuis 2013, il poursuit sa spécialisation avec Master en montage d'opérations immobilières à l'ICH de Paris.

Les compétences de ses nombreux partenaires acteurs de la construction (constructeur, partenaire financier...) combinées aux siennes nous permettent de vous de garantir une parfaite exécution du programme qui va vous être présenté.

Nous tenons à remercier nos lecteurs de nous avoir invités à répondre à l'appel à projet du Greta et nous remercions également nos partenaires pour leur temps et leur investissement sur notre dossier.

Nos partenaires :



L'agence de Niort, anciennement Groupe Étude Nicolet, intègre Sit&a Conseil en 2016. Notre agence a pour activité principale la maîtrise d'œuvre Voirie Réseaux Divers (VRD) et l'hydraulique dans le cadre du développement durable.

Aujourd'hui, chacune de nos opérations fait l'objet d'analyses sur les économies d'énergie qui se traduit dans tous les domaines : l'éclairage, les réseaux, les revêtements de sols, la forme urbaine, la mise en place de zone de biodiversité, etc. L'influence de cette approche porte sur les choix. Qualifications : •OPQIBI en

Ingénierie VRD, en études de voirie, et de réseaux d'assainissement •AIPR pour la totalité des techniciens et ingénieurs



120 Avenue de Paris à Niort. Deux architectes associés actuellement en charge de la rénovation et du programme de construction d'IMA Avenue de Paris.



SOCOTEC

CGR, Espaces Niortais.

Présente dans le département des DEUX -SEVRES **depuis presque 50 ans**, elle accompagne les Maîtres d'ouvrages publics et privés dans la réalisation de leurs projets en leur proposant : des compétences techniques, une grande réactivité, une disponibilité permanente, une parfaite connaissance de l'environnement (services de l'état, Ingénierie, etc...)

Parmi les chantiers emblématiques et majeurs réalisés par SOCOTEC en Contrôle Technique et Coordination SPS : L'Acclameur, La Place de la Brèche et le Cinéma



BUREAU D'ÉTUDES TECHNIQUES D'INGÉNIERIE GÉNÉRALE ET MAÎTRISE D'OEUVRE

Créée en 1967 sous le nom de Bureau Technique du Poitou

SPÉCIALITÉS : Structures/ Économie TCE / Suivi de chantier DET / OPC

SODEIRE intervient sur tous types de projets, en partenariat avec les Maîtres d'ouvrage, les Maîtres d'œuvres, Architectes et entreprises.

TYPOLOGIES PROJETS : Logement, Tertiaires, Équipements publics, Hospitalier, Industrie, Génie Civil



SETP A est une entreprise qui est spécialisée dans tous les travaux de travaux publics, tels que : de VRD, goudronnage ou d'enrobés.



M. MOREIRA Cristiano gère son entreprise de construction. Il réalise des programmes neufs comme des rénovations délicates dans le centre-ville de Niort. Il bénéficie d'une excellente image locale grâce à son expérience et sa polyvalence acquise dans sa famille qui exerce le bâtiment depuis plus de 40 ans.





Le bureau d'études fluides ATC est implanté dans la région Poitou-Charentes depuis plus de 30 ans. Leur équipe se compose de : Ingénieurs thermiciens, Ingénieurs électriciens, Technicien électricien, Dessinateur DAO, Secrétaire- Comptable. Ils réalisent des missions de Maîtrise d'Œuvre pour le compte des Maîtres d'Ouvrages privés et publics. Ils sont formés pour assurer les études techniques, les chiffrages et le suivi des travaux concernant les lots fluides, thermique et S.S.I sur tous les types de bâtiments.



Spécialistes depuis 10 ans dans l'étude de sol et l'ingénierie, ils certifient par leurs expériences la parfaite analyse des terrains.



Architecte d'intérieur spécialisé dans le design, le photomontage, les vues 3D et tous types de plans et de dessins en lien avec l'immobilier et la construction.



Le Groupe AC Environnement réalise les diagnostics immobiliers obligatoires (DPE notamment...) en cas de location, de vente, d'un bien mais aussi des diagnostics amiante et plomb avant travaux, avant démolition, en cas de dépollution d'un immeuble ou d'un site industriel. Particulier, agence immobilière, syndic ou copropriété, bailleur professionnel de logements ou de bureaux, gestionnaire d'un Établissement Recevant du Public (crèche, établissement d'enseignement, hôpital, clinique, EHPAD) ? Le Groupe AC Environnement s'engage à réaliser des diagnostics immobiliers rigoureux et à fournir l'information technique la plus fiable et transparente sur le bien immobilier, notamment grâce à son offre de maquette numérique BIM. Sont en jeu la sécurité et la santé des personnes qui vivent et / ou travaillent dans ces bâtiments ainsi que l'évaluation pertinente et précise de la valeur et du coût d'exploitation de votre patrimoine immobilier. Depuis 15 ans, partout en France, le Groupe AC Environnement est reconnu par ses clients pour ses solutions innovantes et la rigueur de ses méthodes.



Après avoir établi un diagnostic de leurs risques son rôle consiste à comparer et analyser les acteurs du monde de l'assurance et d'en ressortir la meilleure offre possible pour leurs clients.

Ils interviennent dans les domaines suivants : RC Entreprise, Construction, Dommages ouvrage, Prévoyance



Société leader de son secteur, créer en 1970. KOMPAN en France, et 1^{er} Commercial en 1981. Kompan c'est aussi 250 emplois indirect au service de 30 000 Clients qui font confiance à Kompan. Muni de certification et garanties tels que « Institut Français du Design », « FSC », « PEFC », « ISO 9001, ISO 14001, bureau Veritas Certification », « TUV Product service »... Kompan est garantie à Vie.



4- Histoire Immobilière



L'expansion urbaine ne cesse de repousser les limites de nos villes.

Ce phénomène s'est accéléré depuis les années 1960 avec la démocratisation du parpaing et des fondations légères.

La « pavillonite » qui répondait alors aux besoins de logements des baby-boomers devenus actifs n'a plus jamais connue de déclin.

Malheureusement cet étalement urbain engendre des contreparties que nous connaissons tous :

Une dépendance totale de nos voitures, un encombrement autoroutier et une pollution toujours plus importante, une consommation abusive de foncier, un appauvrissement du patrimoine architectural...

En dépit des lois incitantes à la densification, les attentes des acquéreurs ne sont pas les mêmes dans les grandes métropoles tels que Nantes, Bordeaux et à Niort.

En tant qu'acteur immobilier, nous constatons que l'expansion urbaine est plus que jamais d'actualité sur notre agglomération, et nous savons également que nous n'arrivons pas à satisfaire toutes les demandes pour le centre-ville de Niort.

C'est pourquoi, nous désirons proposer une réponse adaptée à cette demande très précise.

5- Présentation du projet

5-1 Définition des enjeux

#1 Faire revenir une typologie de ménage qui ne trouve plus sa place en ville.

Répondre aux besoins et aux attentes des acquéreurs.

Proposer une typologie de logements confortables avec suffisamment d'espaces à vivre, un extérieur et du stationnement.

#2 Une architecture responsable et valorisante

S'adapter au site, valoriser ses atouts et développer un lieu unique.

#3 Renforcer la Biodiversité de la ville et créer une vraie valeur verte sur cette enclave

Redonner au quartier des couleurs et de l'attractivité.

#4 Sélection de partenaires du bassin Niortais et privilégier les circuits courts

Privilégier notre économie locale, la proximité un gage de qualité des échanges et de la communication.

#5 Respecter et tenir nos engagements

Pratiquer une politique de prix cohérente et maîtrisée.

#6 Maîtrise des délais de commercialisation

Durée de commercialisation et calendrier respectés



5- Présentation du projet

5-2 Vision du projet

- Une offre capacitaire cohérente avec les attentes de la collectivité.
- Un schéma de composition urbain qui tient compte de tous les enjeux définis dans des proportions **équitables**.
- Une densification modérée qui ne nuira pas à la qualité de vie actuelle et future.
- Une insertion architecturale penser pour plaire, s'insérer dans son environnement, durer et vieillir sans obsolescence programmée.
- Une opportunité unique pour créer de la convivialité et du dynamisme social

Dans les parties qui suivent, nous développerons la cohérence du projet, la capacité d'accueil de ce futur quartier ainsi que les conditions qui s'offriront à leurs habitants.



5- Présentation du projet

5-3 Cohérence

Avant de savoir ce que nous allons proposer, nous avons poussé nos recherches au-delà de nos connaissances de terrain.

Notre analyse est au final très proches de celle du dossier de consultation.

L'ensemble des besoins recensés ont été analysés et traités pour aboutir au projet que nous allons vous présenter.

Nos constatations :

- Malgré un budget confortable, une offre insuffisante de maisons correspondantes à la demande de CSP+.
- Un stock d'appartements de petit standing très important
- Un quartier terne proposant peu d'attractivité
- Un manque d'espace vert intramuros
- L'impératif du stationnement

Répondre aux besoins mais de quelle manière :

Densifier mais à quel prix : qualité de vie, voisinage tout un enjeu majeur.

- Construire sans dénaturer
- Améliorer la composition du site
- Le rendre attractif
- Créer des logements pour lesquels la demande est tendue et qui faute d'offres encouragent toujours plus l'expansion urbaine.
- Offrir une qualité de vie
- Des prestations en cohérences avec notre époque, 2020 c'est demain...
- Le pouvoir d'achat de nos administrés du secteur tertiaire.

6- Typologie de logement



Production de logement :

Cap sur la Ville

Comme évoqué dans les propos précédents, nous savons qu'une grande partie de l'expansion urbaine est provoqué par une offre intramuros inadapté sur une typologie très marqué de logements :

La maison de Ville trois/quatre Chambres Garage Jardin... Est un bien très prisé.

Il fallait donc tenter de répondre à cette demande qui fait toujours plus construire à l'extérieur.

Afin d'absorber les besoins des ménages dynamiques, nous avons conceptualiser :

Sur la moitié Est du site, Dix-sept terrains qui accueilleront des maisons confortables avec jardins.

Des parcelles de 300m² afin que chaque habitation dispose d'un agrément extérieur suffisant pour profiter de sa famille et de ses proches.

Dix mètres de linéaire pour permettre la création d'un garage.

Majoritairement traité en R+1, les maisons comprendront :

Au Rez-de-chaussée, entrée, bureau, cuisine, salon, séjour, WC, garage, terrasse, jardin.

Au 1^{er} étage, quatre chambres dont une suite parentale qui intégrera dressing et salle de douche, une salle de bain avec douche et un WC.

Le traitement du 2^{ème} étage est également prévu pour répondre à des besoins plus spécifiques (chambres supplémentaires, ateliers...) ou en cas de subdivision ou encore des projets de plain-pied sur demande.

Du sur-mesure au CSP+ :

Sans catégoriser, il nous faut toutefois accepter les évidences.

La clientèle que nous ciblons sont « les ménages dynamiques de 30 – 50 ans avec enfants » qui ont un intérêt à bénéficier de commodités urbaines.

Une première offre très qualitative sera proposée aux acheteurs.

Sur cette base il sera possible de personnaliser totalement sa maison afin de répondre à toutes les demandes de nos clients.

Des parements aux terrasses, des finitions aux aménagements intérieurs, une très large gamme d'amélioration et d'embellissement ont été prévus au programme.

Nos partenaires constructeurs pourront répondre à toutes les demandes.

Quelles résidences:

- Plusieurs indicateurs qui nous motivent pour nous détacher de la concurrence et proposer un programme d'une grande qualité.

Concernant l'habitation collective, on peut effectivement employer le terme de marché détendu.

- Le 27 juin 2019 nous avons recensé sur un site populaire 435 appartements en ventes sur la ville de Niort.

Leurs prix de mise en vente est également très abordable.

Par comparaison avec des villes plus dynamiques offrant des dispositifs fiscaux attractifs (loi de Défiscalisation) :

	Appartement en Vente	Prix du m2
Poitiers	350	1 5
La Rochelle	600	3450€
Nantes	700	3 200€
Niort	435	1 100€

Ces valeurs manquent de pertinence et de précision mais elles indiquent une tendance marquée.



- Le quartier de la boule d'or, le boulevard main, l'Avenue de Nantes, les hauts de Ribray, Eiffage, Nexity, nous indiquent l'existence d'une concurrence sur les programmes neufs.

Nos appartements :

Comme vous, nous constatons une carence sur les logements de grande taille sur le marché ainsi qu'au sein des derniers programmes immobiliers réalisés.

Nous mettrons donc l'accent sur les appartements de grande taille supérieur à 100m² qui sont aujourd'hui absent du marché local.

La Résidence :

Une Résidence sécurisée, singulière et contemporaine composée de vingt-cinq (25) appartements avec balcons offrirons une vue imprenable sur les jardins de Greta.

16 appartements T4-T5 de 105 à 115m²

9 appartements T3 de 55 à 75m²

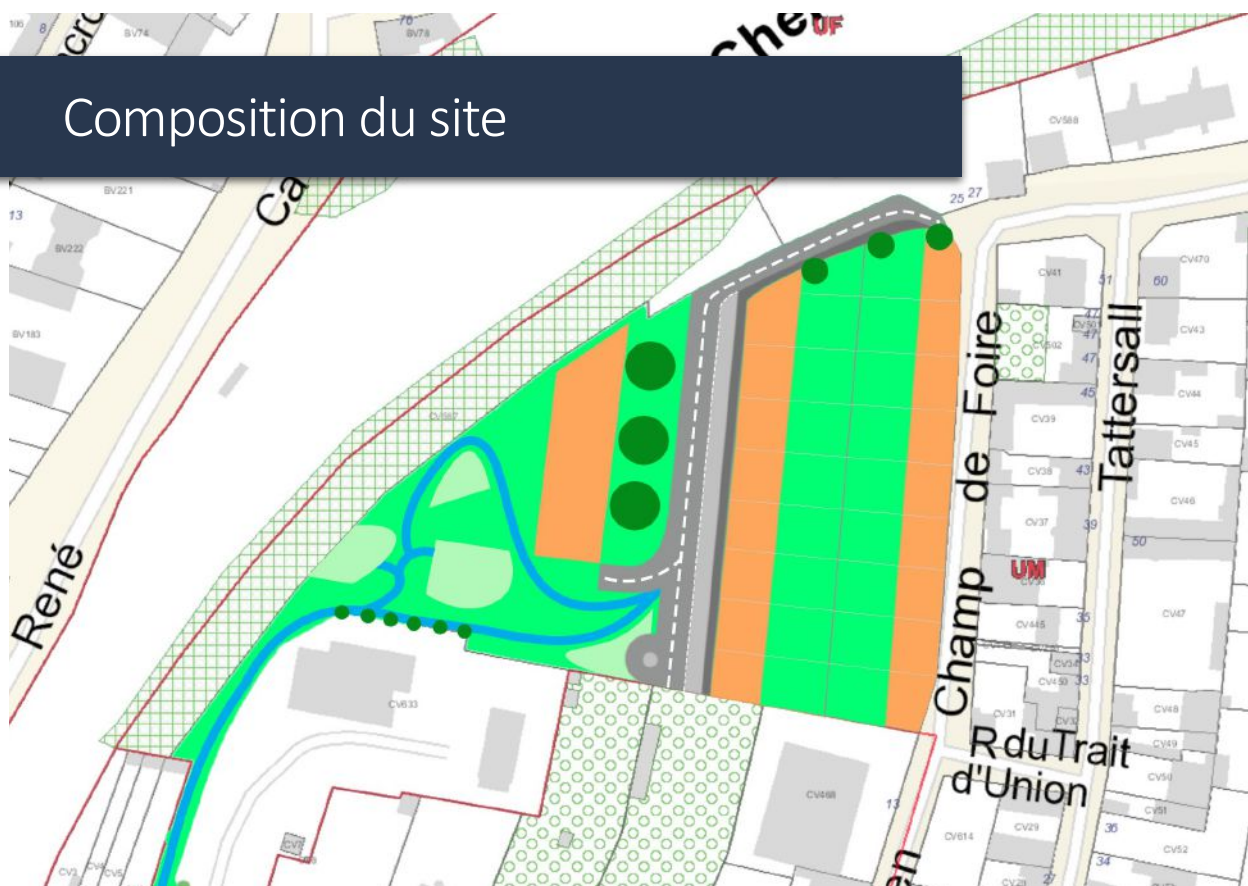
Ces appartements seront d'un très bon standing complété par un niveau de prestation irréprochable.

Tous disposeront d'une grande terrasse comprise entre 20 et 50m², équipée de grandes baies vitrées offrant une vue sur le parc et la végétation.

Au minimum équipée d'un stationnement privatif souterrain (et de deux pour les plus grands) ainsi que d'une cave de 7m².

C'est ce que nous souhaitons offrir aux futurs résidents.

7- Composition du site



Le schéma de composition urbaine :

Compte tenu des enjeux définis, la complexité a été d'équilibrer chaque marqueur du projet :

- Préservation et renforcement de la flore avec une imperméabilisation minimal du terrain :

99% de la végétation existante sera conservée, notre projet s'adapte au site.

4 000m² de terrain non urbanisé, réservé à la création d'espace vert, de détente et de loisirs.

Un véritable poumon de verdure dans la ville, une plus-value verte immédiate pour les riverains.

- Produire une offre de logement qui correspond aux attentes du marché

5 000m² destiné à la création d'habitations individuelles contemporaines.

2 000m² dédié à l'implantation d'une résidence.

40 % de maisons individuelles et 60% d'appartements de standing.

- Insertion architecturale, front de rue, axe de l'Avenue de Limoges, les dessertes routières, les circulations, les voies douces, le stationnement



Chaque point est traité indépendamment et développé dans les parties qui suivent.

Répartition des espaces:

Les constructions

Superficière

Individuel	5 000m ²
Collectif	2 000m ²
Voirie	1 000M ²
Parc du GRETA	3 000M ²

TOTAL : 11 000 m²

Tréfoncier

Parking sous terrain	1 500m ²
----------------------	---------------------

Les surfaces plancher créés

Maisons	70 %	3 400m ²
Appartements	30 %	2 500m ²

TOTAL : 5 900 m²



8- Insertion architecturale



En passionnés de patrimoine, nous apporterons un soin tout particulier sur l'harmonie et au panachage architectural du futur quartier.

Afin d'éviter tout déséquilibres, nous portons ce projet de sa conception aux finitions.

- Rue de L'ancien Champ de Foire, l'unité architecturale n'étant pas un point fort de cette portion, notre volonté est de recréer un front de rue cohérent avec les ambitions de notre projet en proposant un linéaire de maisons atypiques sur une base architecturale et techniques contemporaines.
- L'enclave Ouest (coté Avenue de Limoges) étant plus propice à l'accueil d'un ouvrage plus volumineux, nous viendrons implanter une résidence conçue dans un style moderne et raffiné qui viendra s'insérer derrière l'épaisse ceinture végétale existante. Cette disposition nous permet de préserver les maisons des nuisances éventuelles et de conserver une certaine intimité à chacun des espaces construits.



8- Insertion architecturale

8-1 Le front de rue



Avec son imposant immeuble des années 60 le front de rue est actuellement le point faible de l'espace Greta.

Son traitement fut l'un de nos points de départ et un enjeu particulièrement difficile à traiter.

Il fallait absolument transformer la perspective actuelle.

Sans oublier le voisinage : Vue bouché, perte d'ensoleillement, vis-à-vis...

Une de nos priorités est d'offrir aux riverains un nouvel environnement architectural sur cet imposant linéaire rue de l'Ancien champ de foire.

« Pas de nouvelle résidence pour remplacer l'ancienne »,

Mais plutôt un magnifique front de rue composé de maisons individuelles traités avec soin.

Le faible trafic relevé rue de l'Ancien Champ de foire, prouve que cet axe est très peu passant.

Permettant ainsi de manœuvrer sans contraintes ni risques, même pendant les heures de grand passage (le 25 Juin 2019 : 16 Véhicules entre 18h00 et 18h30).

Sur le bas de la rue, l'entrée principale du site sera équipée de signalétiques et de marquages francs afin d'assurer une parfaite sécurité sur cette intersection.

8- Insertion architecturale

8-2 L'accès avenue de limoges



Bien évidemment nous conservons l'accès qui donne sur l'Avenue de Limoges. Toutefois, une réflexion particulière fût entreprise pour respecter les valeurs de notre projet :

Attractivité, qualité de vie, poumons de verdure, cohabitation piétons/voitures...

Nous pensons que la création d'un nouvel axe routier au sein du futur quartier n'est pas à privilégier (nuisances, dérives, raccourcies aux heures de pointes).

Ce passage sera donc transformé en chemin blanc qui permettra d'assurer la jonction rapide vers le centre-ville.

Cette liaison douce à également pour but d'inciter les futurs riverains, écoliers et usagers du parc à se déplacer différemment (vélo, marche à pieds).

Une porte d'entrée végétale vers le futur quartier qui vient renforcer l'empreinte verte que nous souhaitons donner au site.



8- Insertion architecturale

8-3 En interne du site



- L'insertion d'une résidence camouflée par l'épaisse ceinture végétale présente sur le site.
- La création d'un parc à la végétation renforcée animé par des espaces de loisirs et de détente.
- Une voirie sécurisante et sécurisée
- Une gestion totale des stationnements et des parkings.

8- Insertion architecturale

8-4 Le parc du GRETA

Notre travail sur la distribution et l'agencement du site nous a permis de conserver une unité foncière de 3 000m² dont chaque mètre carré sera valorisé.

Nous profiterons de ce magnifique espace de travail pour créer des espaces de convivialités, dédié à la détente, au regroupement ainsi qu'aux loisirs de toutes les générations.

Le paysagiste que nous avons sélectionné pour cette mission s'occupe actuellement de la rénovation du parc du Château de Mazière en gâtine.

Cette aire entièrement paysagée, plantation arboricole dense et variée afin de créer des aires ombragées, et des îlots de fraîcheurs.

Pour colorer l'espace, des arbres à fleurs persistantes et des massifs résistants ont été sélectionnés.

Des allées découperont naturellement les espaces, bordées de haies et d'arbustes afin d'offrir une intimité relative.

Des zones calmes seront présente pour se détendre, lire avec des places assises et des bancs seront présents en quantités suffisantes.

Des espaces tonic, jeux pour enfants, parcours sportifs, pistes de pétanques sont également au programme.

Une gestion des déchets maîtrisé avec la mise en œuvre de nombreuses poubelles.

Un parking vélo couvert pour permettre à tous les cyclistes de stationner leurs deux-roues.

8- Insertion architecturale

8-5 La valeur verte

Ne pas oublier de l'essence du projet :

La création d'un espace de cohésion social intergénérationnel propice au partage.

Pour y parvenir nous avons de très belles idées, par exemples :

- **Création d'un massif composé de pieds de vignes**

Produits et récoltés par ses habitants, peut-être la première de vin Niortaise, une activité pour réunir petit et grands.



- **Composte**

Une parcelle dédiée à la gestion de nos déchets verts pourra être réemployée en terreau pour nourrir les végétaux.

- **Récupération des eaux de pluies**

Un très grand récupérateur d'eau (type citerne) Intégré au sous-sol de la résidence permettra de récolter les eaux de pluies du bâtiment. Cette eau est destinée à l'arrosage du parc.

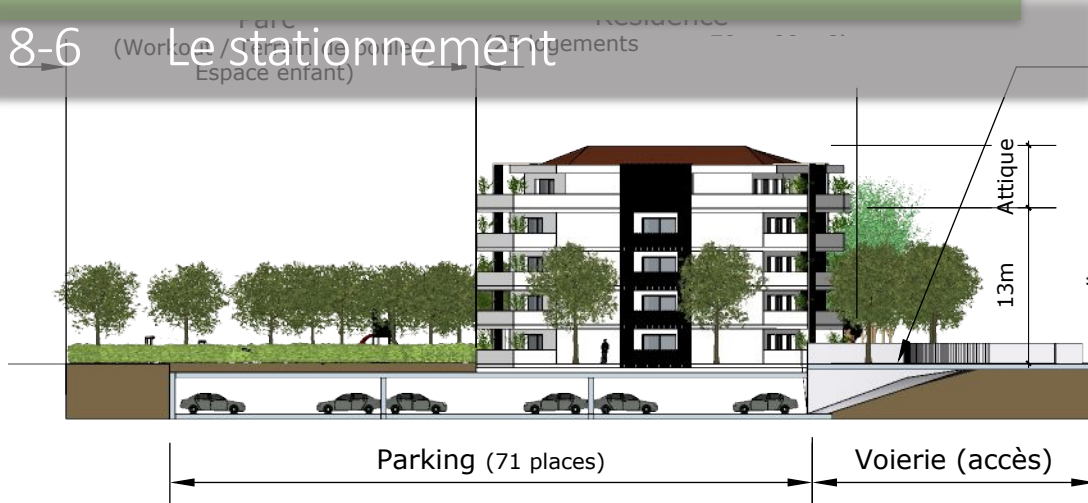
- **Un rucher (sous réserve d'une solution de gestion)**

Dans une partie plus isolée (évidement) pour permettre la pollinisation du site et sensibiliser les enfants à cet insecte indispensable qui est fragilisé par notre mode de vie.



8- Insertion architecturale

8-6 Le stationnement



Aucun projet d'urbanisme ne peut se faire sans une fine analyse de cette problématique.

C'est un point majeur de notre programme, traité en deux temps :

- I. Des maisons équipées d'un double garage

C'est déjà la création de 34 places de parking

- II. Un parking sous-terrain de 1 500m² (75 places)

Une résidence qui offrira un stationnement privatif et sécurisé directement accessible depuis son ascenseur. C'est aussi la possibilité pour les riverains et notamment ceux de l'avenue de Limoges dont les maisons sont très rarement dépourvues de garage de pouvoir s'offrir un stationnement.

- III. Stationnement aérien le long de la voirie interne

Une vingtaine de places aériennes pour permettre le stationnement des usagers et des visiteurs.

Synthèse des stationnements

Sous-terrain	75
Placettes	21
Garages	34
Total	130

Un ratio de 3 parkings / logement.

Un ratio qui permet à la fois d'absorber les besoins des résidents, visiteurs (famille, proches...), mais aussi d'en faire bénéficier les riverains et de parfaitement répondre à l'exigence du PLU.

8- Insertion architecturale

8-7 Desserte routière

En cohérence avec nos objectifs, elle sera limitée à la desserte du parc, habitation et Parking.

Un seul axe roulant est prévu au sein du quartier, afin de desservir les habitations.

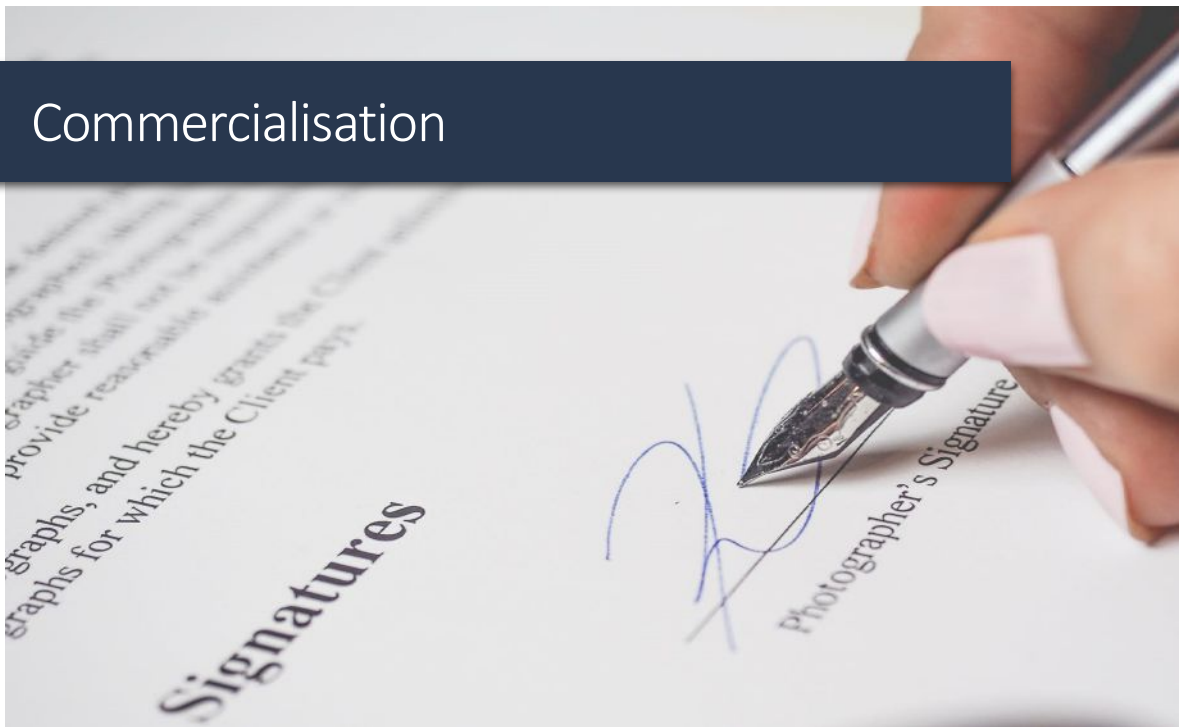
Une signalétique forte :

Une enceinte en Zone 30 ainsi qu'une signalétique adéquate informera les automobilistes de la présence d'enfants et un marquage au sol reprendra ces indications.

Présence de passage piéton en nombre suffisant.

L'intersection du champ de foire sera gérée par des stops.

9- Commercialisation



Nous sommes prêts, la commercialisation peut débuter très rapidement.

Articulé en trois temps :

- Une première tranche pour la vente des appartements et la création du parking sous-terrain.
- En même temps que cette première tranche, nous commercialiserons les maisons côté rue de l'Ancien Champ de Foire
- La troisième tranche comprend les maisons face au parc

Stratégie et moyens adaptés

- Un site internet déjà actif, créé pour offrir des visuels, pour suivre les disponibilités et obtenir toutes informations relatives à cette promotion (créer à l'occasion de l'appel à projet pour vous permettre d'apprécier ce support).

Un log permettra aux acquéreurs de suivre l'avancement du programme et de communiquer avec le constructeur.

- Construction d'une maison « Témoin » dans les plus brefs délais afin de permettre aux acheteurs de se projeter, découvrir la qualité des constructions ainsi que le niveau de prestation proposés.

Ce bureau de vente, a pour objectif de raccourcir le délai de la commercialisation et de créer un engouement pour le site

- Une communication adapté multi support (site internet, plaquette, panneau, partenariat...)

Pour l'occasion nous avons souhaitez produire une ébauche de ce que pourrait être notre future plaquette commerciale.

- La vente du programme sera confié à un interlocuteur spécialisé dans la vente de biens.
- La réservation des lots sera juridiquement encadré par un contrat de VEFA
- Un prix de vente maitrisé et contenu
- Des opérations commerciales

Facilities :

En sus des moyens énoncés, nous avons le désir de permettre à chaque famille candidate à l'accession de ce magnifique programme de pouvoir accéder à la propriété.

Pour ce faire nous avons mis en place un partenariat et une équipe dédiée au service de nos acquéreurs.

- Un courtier spécialisé dans l'obtention de crédit immobilier assurera le suivi des dossiers de financement.

Ses compétences combinées à ses partenariats bancaires lui permettront d'offrir les meilleures conditions à nos clients.

- Un Notaire impliqué, avec une parfaite connaissance du programme, pour accompagner chaque acquéreur et les conseillers.

10- Calendrier



Nous l'avons affirmé dans le propos introductif, nos ambitions passent également par le respecter de nos engagements,

Le compte à rebours des opérations sera donné par la délibération de l'appel à projet.

Le calendrier précis de chaque intervention a été établi.

Le désir de livrer les premiers lots, dans les meilleurs délais anime ce projet.

Nous souhaitons également collaborer avec vos services, pour ce faire, nous mettrons en place les outils nécessaires afin d'assurer une communication efficace.

Et nous nous engageons dans un processus de communication et de transparence sur le déroulement et le suivi du chantier auprès de Niort Agglo et l'EPF.





Glossaire ANNEXES

Calendrier.....	28
Plans/Coupes/Vues.....	29
Bilan promoteur	45
Plaquette commerciale	57
Visuel site web.....	73
Contrat VEFA.....	74
Offre d'achat.....	93
Assurances décennales.....	94
Note de Synthèse	96





<http://lesjardinsdegreta.fr>