



## Note de synthèse

pour l'appel à projet en vue de la cession d'un tènement foncier pour la réalisation d'un projet de logements

À Niort, le 18 Août 2019

Note à l'attention de : Niort Agglo et EPF de Nouvelle-Aquitaine

L'incroyable potentiel de cette emprise foncière nous offre la perspective de renouveler l'image et la vitalité de son quartier.

Nous avons choisi de répondre à l'appel à projet pour plusieurs raisons. Une conviction citoyenne, agir pour sa propre ville et redonner des couleurs à cette enclave terne. L'intime conviction que notre vision architecturale sera extrêmement bénéfique à l'agglomération et l'ambition de réaliser une promotion immobilière de grande qualité.

Afin de vous présenter notre projet, nous évoquerons dans une première section le programme de l'opération et les publics visés. Nous décrirons ensuite les moyens, l'équipe, le programme, sa partie architecturale, urbaine et paysagère. Pour finir, nous vous évoquerons le mode de commercialisation ainsi que le montant de charge foncière proposé.

### **1. Le projet**

#### *a. Le programme de l'opération*

Notre ambition, est de créer un quartier qui représentera « l'art de vivre à la Niortaise », un lieu où dynamisme, convivialité et espaces verts à vivre seront largement représentés dans un style intemporel et raffiné.

Grâce aux projets entrepris par la ville de Niort, « action cœur de ville », « Niort Tech » et « structuration du pôle Gare », il est indispensable que la revitalisation de ce site participe à cette politique de grands projets.

La base de notre programme est répartie sur des thématiques fortes, respectueuses du site et de son environnement ainsi que des orientations de l'appel à projet.

L'optimisation de la structure foncière est pour nous une priorité, elle passe notamment par la préservation et la densification des espaces plantés afin d'accroître les atouts naturels du site.

Grâce à l'enrichissement de son éco-système, c'est une véritable plus-value verte que la ville offrira sur ce site. Un Poumon de verdure certifié pour les Niortais.

Une large réflexion sur la future forme urbaine a également été entreprise. Sur-mesure, elle s'intégrera parfaitement pour préserver et valoriser son environnement.

Sur la rue de l'Ancien Champs de foire, la conception d'un linéaire captivant a mobilisé toutes nos compétences. Sa force et son dynamisme susciteront à coup sûr l'engouement pour ce nouveau quartier.

Afin de proposer un cadre et une qualité de vie suffisamment attractive, la densité urbaine et l'offre capacitaire ont été l'objet d'une attentive réflexion afin d'assurer le juste équilibre entre le besoin d'urbanisation et la réponse aux exigences du marché Niortais.

Notre étude se concrétise par la création de logements aux dimensions généreuses (du T3 au T6) répartis entre un collectif de standing et des habitations individuelles peu consommatrices de foncier.

Une offre extrêmement soignée et déclinable pour répondre aux besoins fondamentaux et satisfaire les plus exigeants.

La parfaite gestion de stationnement (auto et deux roues) sur le site sera une agrémentation complémentaire au service de la qualité urbaine du site.

Une mise en œuvre d'une voirie sécurisée mais limitée, au profit du développement de voies d'accès douces afin d'encourager les modes de déplacement alternatifs et limiter toutes formes de pollution.

#### *b. Les publics visés*

S'agissant de la création d'un éco quartier dynamique conçu pour les citoyens, plusieurs publics sont visés par notre programme.

Notre cœur de cible : Les ménages d'actifs avec enfants, les 30 et 50 ans, les cadres, les professions intellectuelles supérieures, acteurs du centre-ville (gare, hôpital, Niort Tech, administrations...).

Grâce à son environnement privilégié, ses constructions soignées, et son caractère entreprenant, notre programme séduira à l'évidence plus largement.

Par ailleurs une variante composée d'un complexe Hôtelier s'axera sur une clientèle différente : le tourisme d'affaire depuis la gare ainsi que les services d'entreprises (location de salles, événementiel...)

## **2. Les moyens**

#### *a. L'équipe de constructeur*

Notre équipe est composée de professionnels éprouvés et hautement qualifiés, des entrepreneurs du bassin Niortais réputés pour leur savoir-faire et leur bienveillance.

Le mois de juillet 2019 a permis à chaque acteur de la construction de découvrir le site afin de s'imprégner du projet.

Des réunions se sont également tenues afin de confronter des points de vue et des solutions techniques, liés aux problématiques du site (eau, déclivité, bruit) ainsi que pour anticiper les informations manquantes.

Quantitatifs et chiffrages ont également été réalisés afin d'affiner chaque poste de la construction.

Notre capacité à mobiliser nous permet d'affirmer que notre équipe est constituée.

Une partie plus largement développée dans le dossier détaillé présente chaque constructeur, des exemples de leur réalisations ainsi que nos critères de sélection (circuit court, économie local, capacité de communication, tenu des délais...)

### *b. L'approche du programme*

Parfaire à toutes les diligences d'une promotion immobilière d'ampleur et plus particulièrement au sein d'un duo nature et technologie :

Sur la qualité des études techniques (sol, structure, thermique) ainsi qu'une approche rigoureuse de la loi sur l'eau avec un traitement adapté et la gestion des eaux pluviales.

Une préparation millimétrée du sol avant toute ébauche de construction (Terrassement, VRD) fera l'objet de toute notre attention tout comme le traitement des nuisances sonores liées au trafic ferroviaire.

Vigilance, contrôle de conformité et sécurité sur le chantier seront également parfaitement encadrés. Nous prévoyons la cession gracieuse à la Ville de Niort de tous les espaces publics que nous aurons aménagés. Les découpages, un éventuel échange foncier ainsi que les mises en copropriétés ont été préalablement anticipés.

Un effort particulier sera réservé au respect du calendrier et de la planification initiale.

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.

### *c. Le parti architectural, urbain et paysagé*

Mille cinq cent (1500) mètres carrés seront provisionnés à l'accueil d'un vaste sous-terrain, un parti pris qui nous permet d'optimiser la structure foncière. De plus, cette alternative permet de résorber dans la foulée toutes problématiques liées aux enjeux du stationnement tout en limitant le trafic urbain.

Cette libération précieuse de foncier nous a permis de repenser l'ensemble notre programme pour calquer notre réponse sur les véritables attentes du marché Niortais, nous permettant ainsi d'obtenir une densité urbaine modérée, respectueuse des enjeux définis en matière de qualité de vie.

Une nouvelle urbanité source d'accomplissement enrichie par la construction :

- Dix-sept (17) maisons individuelles sur des parcelles de 300m<sup>2</sup> comprenant garage et jardin
- Une résidence singulière et contemporaine composée de vingt-cinq (25) appartements avec balcons

Un ratio de logements individuels de plus 45% obtenu grâce à nos efforts d'aménagement.

La ramification paysagère prendra le relais afin de poursuivre nos efforts et pour qualifier notre offre.

Une véritable « Green Value » qui passera par l'agencement d'un parc paysagé de 3 000m<sup>2</sup> qui agrémentera la renaissance de ce quartier.

Un jardin composé d'aires ludiques sources d'animation, offrira également des espaces plus intimistes dédiés au bien-être.

Une ambiance végétale des plus soignée, répartie entre foyers et trame de verdure délimitera les allées et les intervalles de ce beau jardin.

L'aménagement des promenades végétalisées permettra une cohabitation des piétons et des cyclistes. Ces cheminements doux et adaptés desserviront l'avenue de Limoges. Un appel aux modes de transports alternatifs pour favoriser la jonction avec le centre-ville.

Une cohérence architecturale pour « un style à la Niortaise » recherché, pour illustrer le panache de cette revitalisation.

Un élégant Front de rue sur de l'ancien Champ de foire, par l'implantation d'un esthétisme linéaire de maisons aux façades dynamiques et au style travaillé.

Une résidence de caractère façonnée dans un écrin de nature. Pour limiter son impact visuel et dissocier chaque espace de vie, nous l'intégrerons entre le bois et la ceinture végétale des grands arbres.

### **3. Le mode de commercialisation**

La commercialisation et les réservations des lots s'articuleront autour de trois phases (résidences, champ de foire, et front de rue interne) par le biais de contrats de VEFA.

Pour nos besoins de présentation auprès des financeurs et partenaires nous avons préalablement créés un site internet, des visuels et une plaquette.

Parfaitement conscients que cette étape reine du programme doit être soignée et aboutie, tout notre savoir-faire sera mis au service de cette mission.

Dépourvu d'attractivité fiscale, notre commercialisation devra être intense et concentrée sur l'agglomération.

Pour garantir sa réussite, des moyens adaptés et innovants seront intégrés à cette démarche :

- Mise en place d'un « Acces Facilités », un partenariat : immobilier, banque, notaire pour accompagner chaque client dans leurs processus d'acquisition (réservation, financement, acte définitif) afin de garantir l'aboutissement de chaque projet.
- Construction d'une maison témoin qui sera le reflet de notre savoir-faire et qui permettra aux futurs acquéreurs de parfaitement se projeter

### **4. L'offre d'achat**

Dans la continuité de notre programme, nous nous engageons dans un processus de signature rapide, non équivoque en respectant l'ensemble de nos engagements.

Notre offre jointe au dossier nommée « ..... » est cohérente avec le marché et les pratiques de la promotion soit 30€ le m<sup>2</sup> TTC.