



Niort

L'environnement

Venise Verte

Ville et métiers d'art

Ville verte

Le projet de restauration et réhabilitations

L'immeuble

La restauration et la réhabilitation

Les lots

Vue d'ensemble

Lots

Modélisations 3D





Niort

UNE VILLE *entre tradition et modernité*

Niort, surnommée la Venise Verte est la porte d'entrée du Marais poitevin de notoriété internationale, ancien golfe marin protégé et classé, s'étendant sur 100 000 hectares dont les paysages et la richesse du patrimoine naturel attirent, chaque année, plus de 850 000 visiteurs. Ville élue capitale française de la biodiversité, Niort est la première ville de taille moyenne à avoir adopté les objectifs du développement durable

fixés par l'ONU dans sa feuille de route « Niort durable 2030 ».

Niort est également la troisième place financière de France ; elle est la capitale des mutuelles-assurances en France mais aussi de l'économie sociale et solidaire. Ville très dynamique économiquement disposant de plus d'emplois que d'actifs, Niort est attractive pour l'industrie comme pour la Tech.

59 321
HABITANTS

351
COMMERCES

7,9%
TAUX DE CHOMAGE

68,2 km²
SUPERFICIE

4 145
ENTREPRISES
IMPLANTÉES

205 M
ÉCONOMIE
DU TOURISME

SUR LES RIVES DE LA *Sèvre*



En voiture :

ANGERS, NANTES ET TOURS

- de 2h

POITIERS, LA ROCHELLE, LES PLAGES DE L'ATLANTIQUE

- de 30 min



En train :

- de 2h

BORDEAUX, TOURS ET PARIS

La gare de Niort accueille 1,5 millions
de voyageurs et d'usagers.



Niort

UN TRÉSOR CACHÉ POUR LES AMATEURS DE NATURE PRÉSERVÉE



Croissance

AUGMENTATION ANNUELLE DE
0,5% DE LA POPULATION ET
1,5% D'EMPLOIS CRÉÉS

Tourisme

1,5M NUITÉES DÉCLARÉES

Attractivité

+ 40 % ÉVOLUTION DU PRIX
DE L'IMMOBILIER EN
CINQ ANS

Économie

205M POIDS ÉCONOMIQUE
DU TOURISME SUR LE
TERRITOIRE

Nature

158 km DE LA SÈVRE NIORTAISE
OU 100 000 HECTARES
DE MARAIS POITEVIN



Troisième place financière de France

**LES MUTUELLES
ET ASSURANCES :**
une filière puissante

17 000

EMPLOIS DIRECTS

50 Mds

D'ACTIFS SOUS GESTION

**Les principales
filères économiques :**

**INDUSTRIE -
RECONNU
« territoire
d'industrie » :**

Pierre Guerin
Safran
ENO
Canamétal

**TECH - LABELLISÉ
«French Tech »:**

Doctolib
Atos

Territoire attractif - Territoire d'avenir

- Le secteur numérique crée 2000 emplois directs et prévoit une augmentation de 20% d'emplois sur les 5 dernières années.
- Le dynamisme économique de Niort Agglo se manifeste par une croissance moyenne annuelle de 7,1% du nombre d'établissements.
- Le nombre d'emplois disponibles à Niort dépasse le nombre d'actifs : il y a 195 emplois pour 100 actifs occupés.
- En tout, la ville de Niort compte 65000 emplois.

**LES GRANDES
MUTUELLES**

MAIF,
MAAF,
SMACL,
MACIF



Marais poitevin

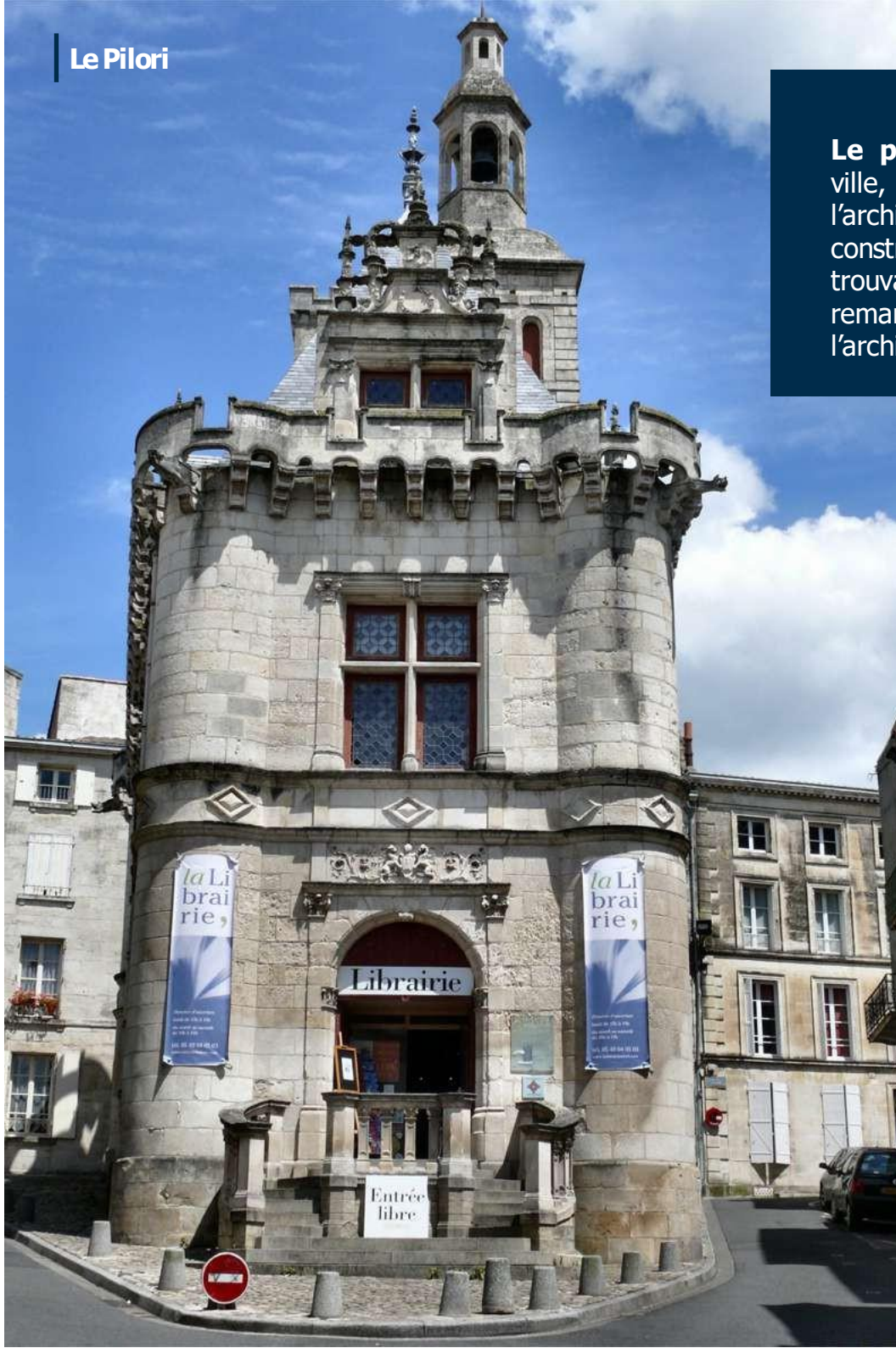
Fer de lance du tourisme local par la richesse de ses paysages et de son patrimoine naturel, « parc naturel régional », il est la principale destination touristique des deux Sèvres.

Le donjon *de Niort*

Édifié à la fin du XII^e siècle, au bord de la Sèvre niortaise se dresse un des plus beaux ensembles de donjons jumeaux romans de France.



Le Pilon



Le pilori est l'ancien hôtel de ville, précieux exemple de l'architecture Renaissance construit à l'endroit où se trouvait le pilori médiéval, il fut remanié au XVI^e siècle par l'architecte Mathurin Berthomé.



Les jardins de la Brèche

Les jardins de la Brèche Champ de foire au XVIII^e siècle, la place de la Brèche devient les jardins de la Brèche : 4 hectares de verdure en centre ville.

ATTRACTIVITÉ ET DYNAMISME TOURISTIQUE



183 ha
d'espaces verts publics
et près de 150 ha d'espaces
naturels

Capitale française
de la biodiversité
en 2013

Terre de jeux
2024 pour les JO

Ville et
métiers d'art

3^e
des villes moyennes
appréciées pour leur
qualité de vie

3^e
agglomération
de taille moyenne la
plus attractive

Niort ville étudiante

33% DES NIORTAIS ONT MOINS DE 30 ANS

De 2019 à 2021 : de 2300 à 3000 étudiants, soit 30% d'augmentation; ils seront 5000 en 2028.

La ville développe son offre éducative par l'investissement dans le campus des métiers, par la construction de trois nouveaux bâtiments et la rénovation de neuf autres, dans la médiathèque Pierre Moinot de plus de 6 000m², ainsi que par la construction d'une nouvelle résidence de 165 logements destinés aux jeunes.

90 formations post bac sont proposées, il y a 3 universités, 8 facultés et filières, 4 lycées, 3 chambres consulaires et 9 autres structures (CNAM, ESA, IFSI...)



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.

Refermer le chapitre des vacances pour faire sa rentrée dans un «environnement 2.0 paradisiaque», c'est le privilège accordé à la quarantaine d'étudiants inscrits en Licence pro conception, développement et tests logiciels (14) et en Master 1 et 2 informatique – parcours architecture logiciel à Niort (26). Venus principalement de La Rochelle mais aussi de Bordeaux, Angers ou Amiens, les jeunes – garçons surtout – des trois promotions ont découvert avec bonheur leurs conditions d'enseignement à Niort Tech, place de la Brèche, ce lundi 6 septembre. « On n'est pas malheureux sur la côte Atlantique mais là, c'est le top ! Que ce soit en termes d'infrastructures, de connexion et d'emplacement dans la ville, on peut difficilement rêver mieux. C'est idyllique » a loué Jean-Loup Guillaume, le responsable du Master.

Niort. Le logement étudiant devient lui aussi tendu

Le territoire niortais accueillera 2 000 étudiants de plus à l'horizon 2028. Des problèmes de logements pourraient apparaître. L'Agglo de Niort réfléchit à des solutions.

Niort est loin de connaître la situation de La Rochelle, mais les perspectives à sept ans donnent toutefois à réfléchir. «Le territoire niortais accueillera 2 000 étudiants de plus à l'horizon 2028», évalue Niort Agglo dans un article publié sur son site internet le 1er septembre dernier.

« Si aujourd'hui l'offre de logement pour les étudiants répond à la demande, la donne pourrait être autre en 2028-2029, lorsque Niort accueillera 2 000 étudiants supplémentaires. Niort Agglo se saisit dès à présent de cette problématique afin d'éviter, le moment venu, une pénurie associée à des loyers en hausse comme c'est le cas dans les grandes villes étudiantes de la région. »



Niort, UN MARCHÉ IMMOBILIER SOUS TENSION



Palmarès des villes où investir en 2021

NIORT N°1 DES VILLES MOYENNES

Si les villes de taille moyenne ne disposent pas du même dynamisme démographique que les très grandes villes, elles proposent néanmoins des taux de rentabilité élevés, en particulier celles constituant le trio de tête.

Grâce à la 2ème rentabilité la plus élevée de l'échantillon (7.6%) et une surface accessible à l'achat importante, Niort s'impose à la première place du classement.

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

8 À 10% D'AUGMENTATION À NIORT

Proximité de l'autoroute A10, de lignes TGV, développement de la fibre optique, ces atouts sont partagés par plusieurs villes de la région, qui enregistrent la même flambée des prix de l'immobilier. C'est le cas à Niort, mais aussi à Châtellerauld qui avait connu ses dernières années un effondrement de ce marché. «On voit un redressement sur cette ville, avec des prix qui sont globalement à la hausse. Avec des montants moins importants que sur d'autres villes, mais la tendance est là.» observe Olivier Daigre.



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.

Faute d'avoir pu trouver leur bonheur à Niort et dans sa couronne proche, nous avons aussi cherché à Aiffres et Chauray, ils ont pris la décision voilà cinq mois, d'étendre leur quête sur La Rochelle. Tant qu'à faire, autant se rapprocher de la mer. D'autant que La Rochelle est une ville très agréable à vivre et située à seulement 50 minutes en voiture de Niort.

Niort : l'investissement locatif, un bon plan ?

Avec des prix de l'immobilier qui restent somme toute modérés, l'investissement locatif à Niort a le vent en poupe. Avec une rentabilité très intéressante.

« En France, en 2019, un quart des ventes immobilières était dédié à l'investissement locatif, présente Maurice Rodet, agent chez Guy Hoquet. L'immobilier a toujours été une valeur refuge. Cela prend encore plus de sens dans notre période d'incertitudes. »

Niort se prête particulièrement à ce type de placement. Les prix d'achat sont toujours relativement bas, mais les loyers sont à peine moins élevés qu'ailleurs. «On peut bénéficier ici d'une rentabilité de l'ordre de 7 % (contre 4 % à Nantes par exemple)». Et le bon plan commence à être connu : « Un bien sur deux est acheté par des personnes vivant à l'extérieur de Niort. »



L'immeuble

Une restauration de 4 appartements
situés sur 3 niveaux



CHIFFRES CLÉS

- > 3 niveaux
- > 149,78 m² de surface habitable
- > 26,72 m² de surface commune
- > 4 appartements type T2
- > Réception des travaux fin 2026





La restauration

RESTAURATION

- La façade sera ravalée, les pierres à changer seront remplacées, un hydrofuge finira la restauration
- Révision complète de la toiture à deux pentes en tuiles canal de teinte naturelle avec traitement étanche des mitoyennetés
- Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés
- L'escalier sera en bois ou béton en fonction de la décoration choisie
- Espaces intérieurs restaurés avec une sélection rigoureuse des matériaux pour les sols, murs, menuiseries, cheminées, réseaux (électricité, plomberie, VMC...)

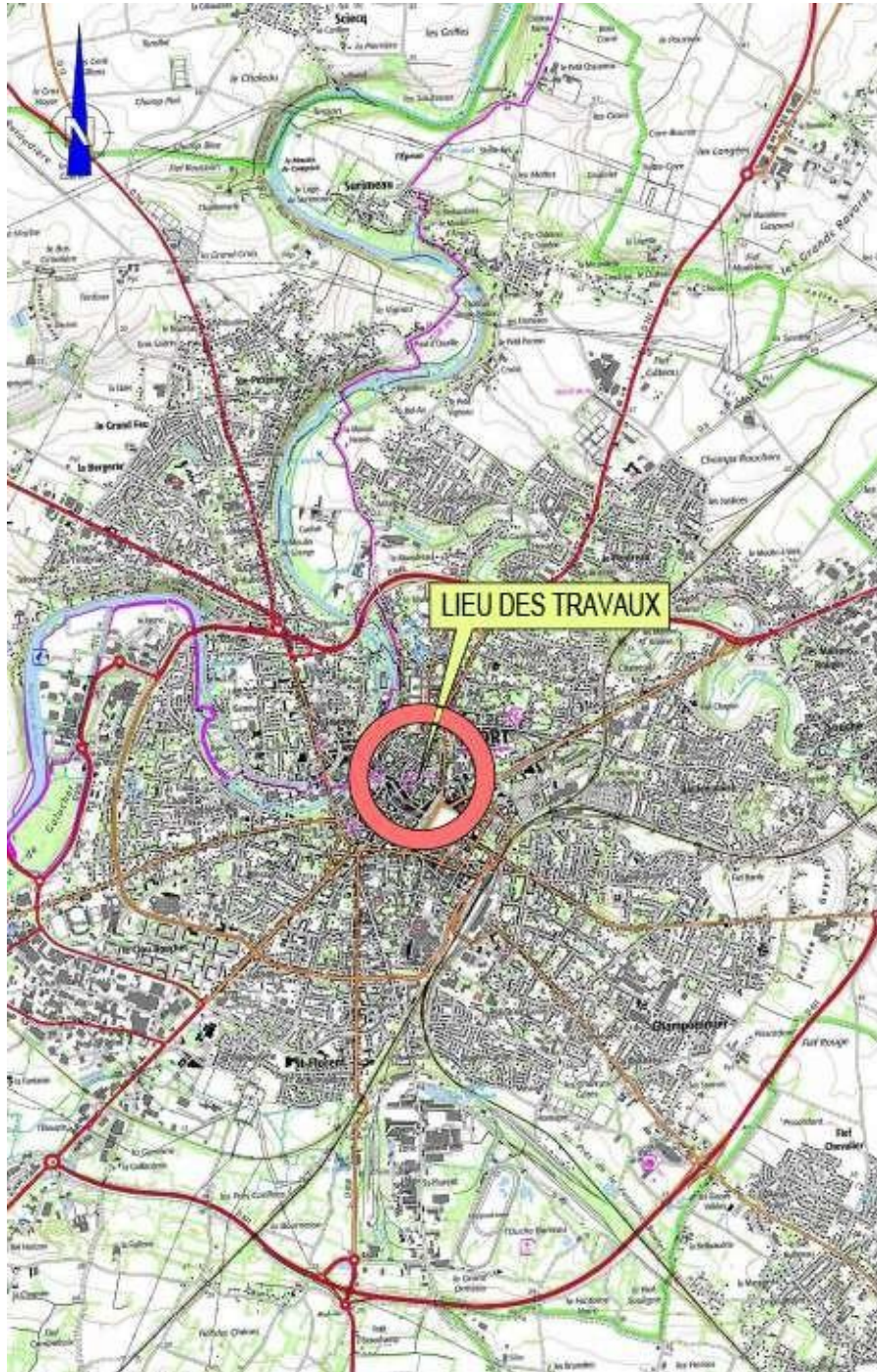
ÉQUIPEMENT

- Cuisines : aménagement de meubles hauts et bas, plans de travail en granit ou alliage pierre, 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...)

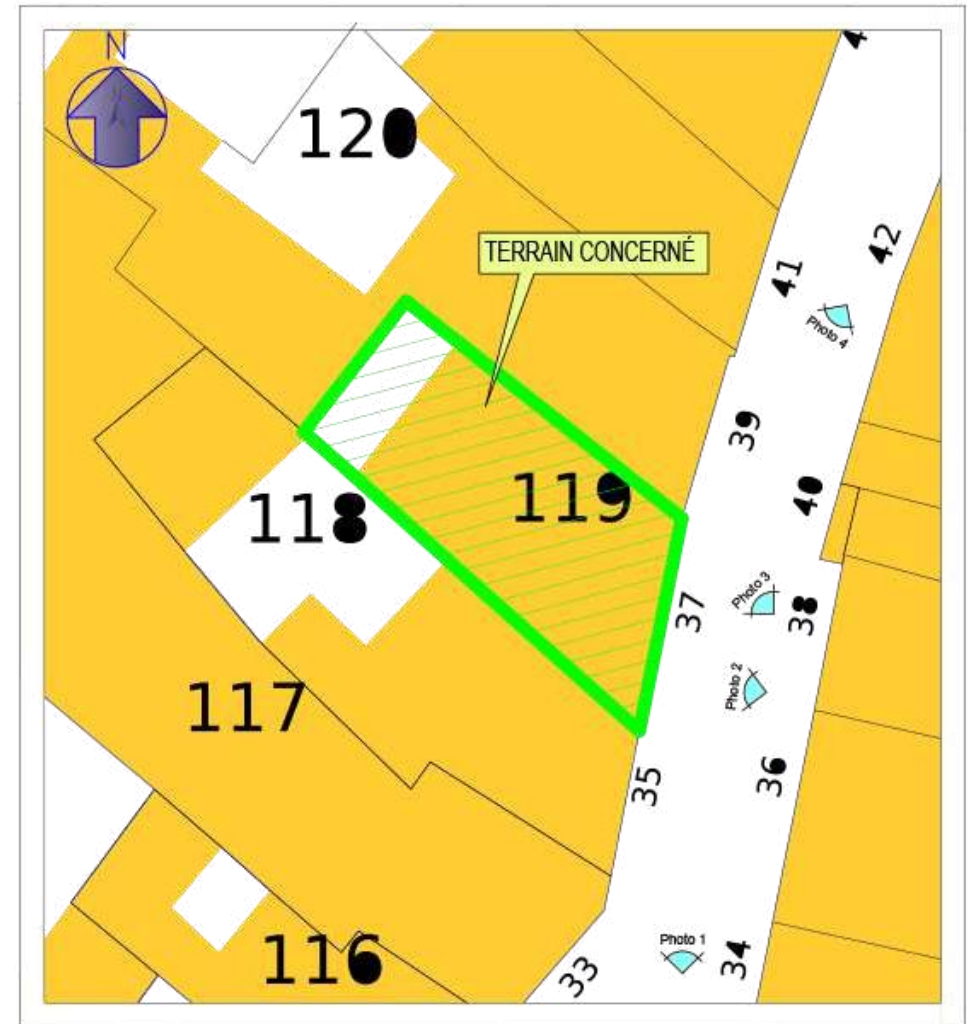
AUTRES AMÉNAGEMENTS

- Local à vélos
- Terrasses pour un logement en RDC

DEMEURES & PATRIMOINE à prévu que, dans le cas où pendant la restauration, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'en- traîner des désordres et, pour un motif quelconque (exemple : réglementation administrative, retards d'ap- provisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques ou en cas d'appa- rition de matériel nouveau), le maître d'œuvre pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres, de qualité au moins équivalente. Le maître d'œuvre pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la restauration.

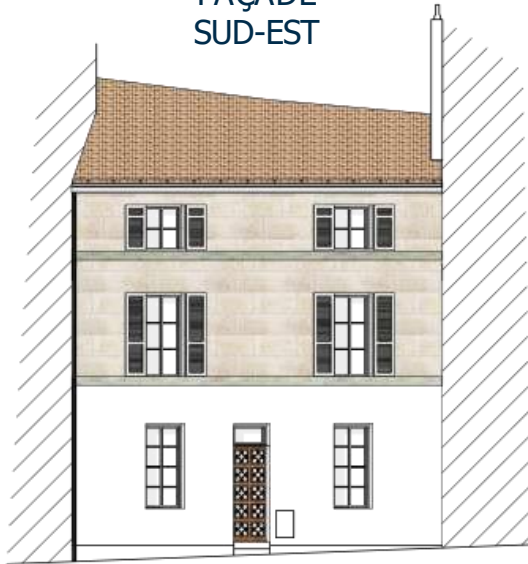


- Situation -

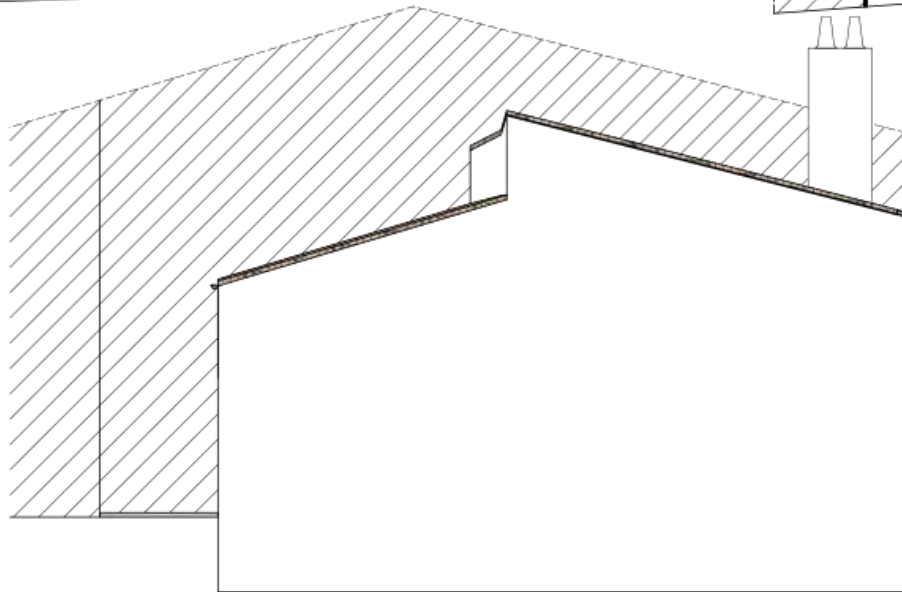
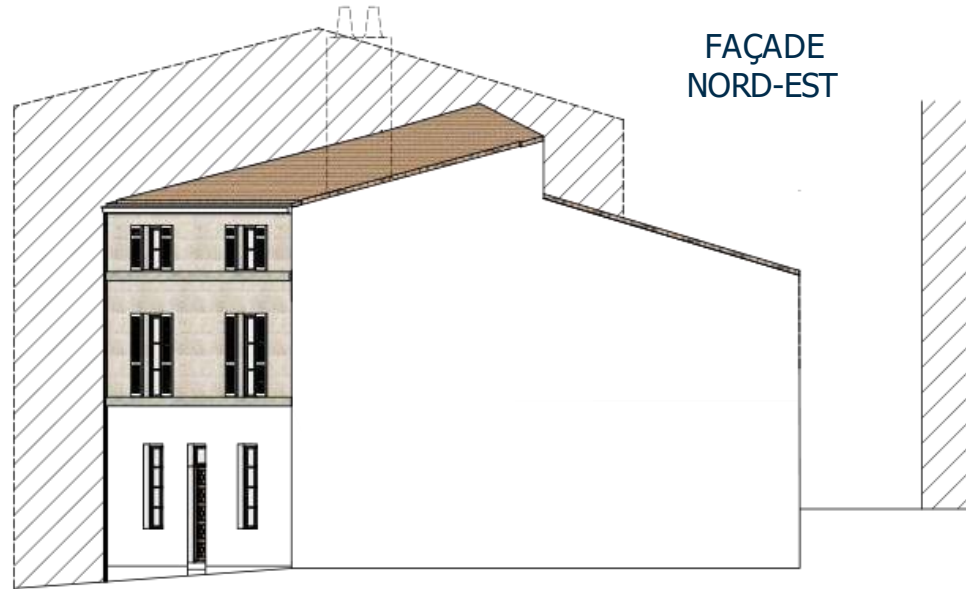


- Façades extérieur -

FAÇADE
SUD-EST



FAÇADE
NORD-EST

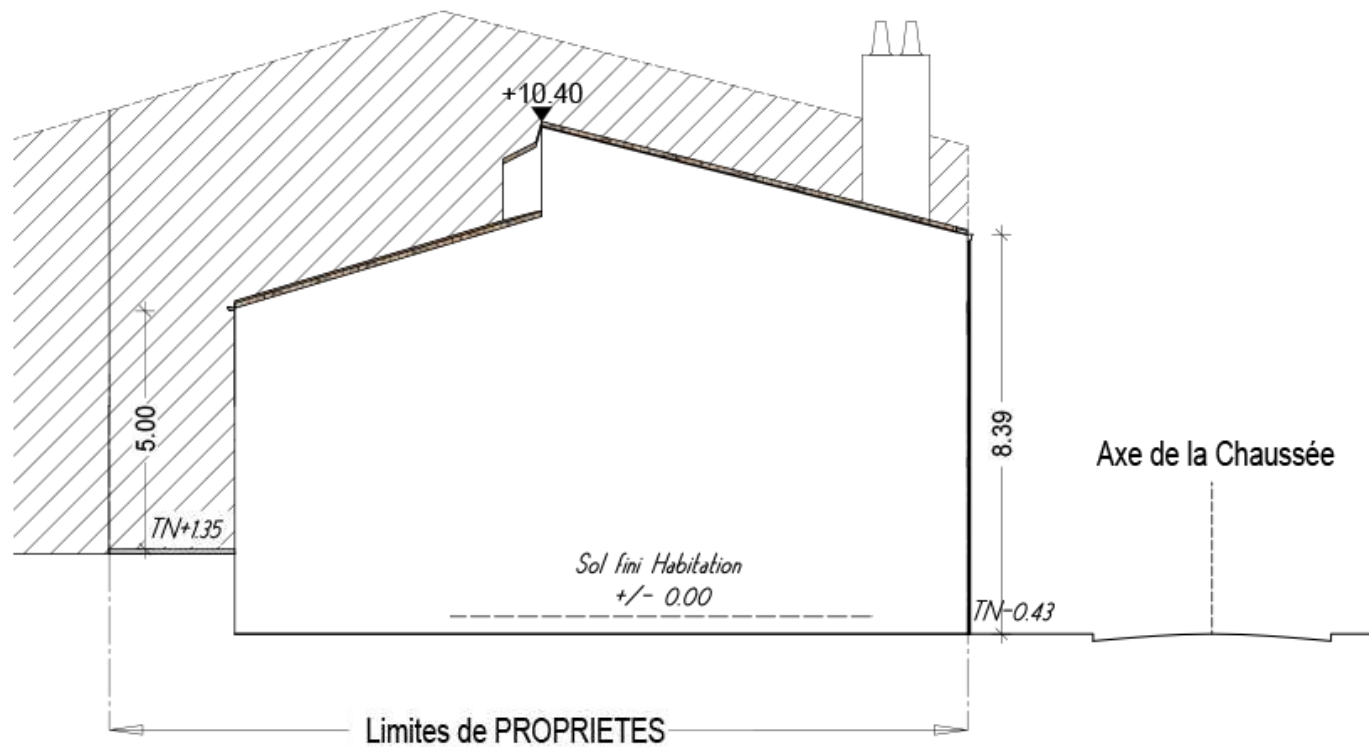


FAÇADE
SUD-OUEST

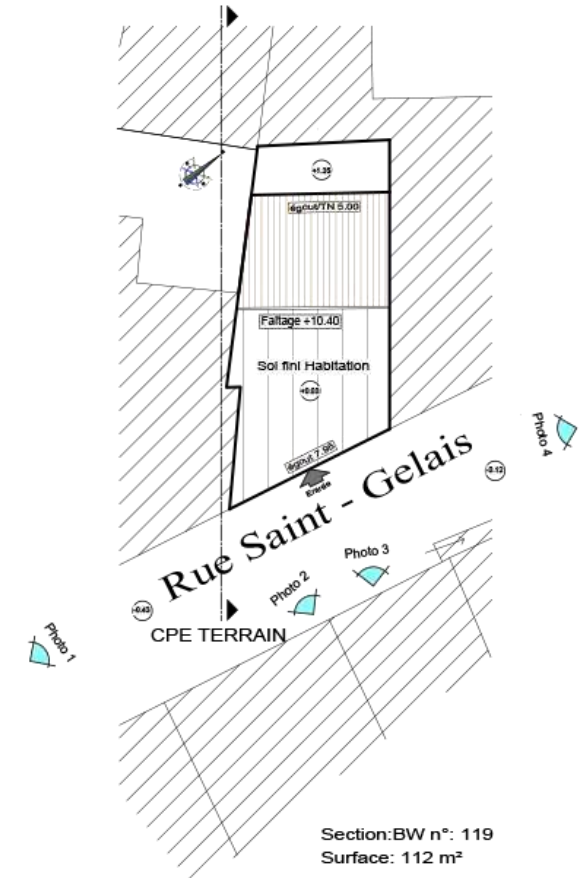


FAÇADE
NORD-OUEST

- Terrain -



COUPE TERRAIN



PLAN DE MASSE
APRES TRAVAUX

Fiscalité

Construire la Ville, le Territoire et le Patrimoine de demain



Fondé en 1923, Rivière | Avocats | Associés compte parmi les cabinets de référence en matière d'opérations immobilières complexes, d'opérations patrimoniales et d'opérations d'aménagement du territoire.

Nos avocats mettent au service de leurs clients leur parfaite maîtrise de toutes les thématiques du droit immobilier, notamment en fiscalité immobilière, en droit de l'urbanisme, de l'environnement, de l'énergie et des collectivités territoriales.



Envie d'en savoir plus ?

COMMERCIALISATION

04.68.21.59.18

contact@ll-prestigeimmobilier.com