

**URBANEIO VENISE
VERTE**
**140 avenue de la Venise
verte NIORT**



NIORT



- Nichée au sein du parc naturel Régional du Marais Poitevin, Niort est un centre commercial et logistique important à la croisée des autoroutes A10 et A83 dont l'économie repose principalement sur le secteur tertiaire (assurances, banques, assistance, entreprises de services numériques, cabinets de conseils et juridiques, vente par correspondance...).
 - Cette ville de taille moyenne séduit par sa douceur de vivre et sa quiétude, tout en étant située à seulement 70 km de l'océan. Surnommée la capitale des assurances, elle bénéficie d'infrastructures de qualité (musées, stade, université, CHU...) et de grandes entreprises comme THALES
- **Agglomération de Niort 75 000** habitants



- **Niort centre** à 6 mn
- **Autoroute A 10/A83** à 20 mn



- Arrêt de bus «Venise Verte» (ligne 6 et 22) en pied d'immeuble
- Réseau bus TANLIB gratuit

ACCES, EQUIPEMENTS & SERVICES

COMMERCES

- Commerces : boulangeries/snacking à 300 m,
- Hypermarché Carrefour à 1 km,
- Salon de coiffure, banque, bureau de tabac à 1 km

SANTE

- Pharmacie à 400 m
- Dentiste
- Infirmières
- Kinésithérapeutes
- Médecins généralistes

TRANSPORTS

- Réseau de bus TANLIB
- Arrêt de bus ligne 6 et 22
- Gare SNCF 11 min en voiture
- TGV La Rochelle 20 minutes
- TGV Paris Montparnasse 1H50

EDUCATION & LOISIRS

- Complexes sportifs
- Stade René Gaillard
- Salle de sports/ Patinoire
- Associations culturelles et de loisirs, sportives, nautiques etc.
- Une Bibliothèque municipale

BASSIN D'EMPLOI

- Sièges sociaux des mutuelles de France: MAAF/MAIF/MACIF etc...
- Assurances
- Thales

POTENTIEL LOCATIF

- La ville de Niort accueille aujourd'hui plus de **3500 étudiants avec l'ambition d'accueillir jusqu'à 5000 étudiants en 2027.**
- 90 formations proposées dans la ville, au travers de 18 écoles privées et facultés universitaires
- L'université Catholique de l'Ouest (UCO)
6 spécialités niveau 6 BAC+3
- ICSSA (enseignement supérieur Saint-André)
Bachelor et Licence
- Université de Poitiers Campus de Niort 6 spécialités dont:
 - L'École Nationale Supérieure des Sciences Applicatives du Risque (ENSAR)
 - L'Institut National Supérieur du Professorat et de l'Éducation (INSPE)
- Centre de formations paramédicales
Institut de formation en soins infirmiers/aides-soignants
Institut d'auxiliaires de puériculture
- Noschool (Ouverture rentrée 2025)
BTS/BACHELOR/MASTERE Assurance
Bachelor Assurance



BASSIN D'EMPLOI

- La ville de Niort regroupe les principaux sièges sociaux des mutuelles de France avec un total de près de 10 000 salariés.
- Centre hospitalier de Niort regroupant 3400 emplois



VIE DE QUARTIER



L'arrêt de bus « Venise verte » (ligne 6 et 22) à 10 m



Lycée général et technologique de la Venise Verte à 1,2 km (5mn en voiture)



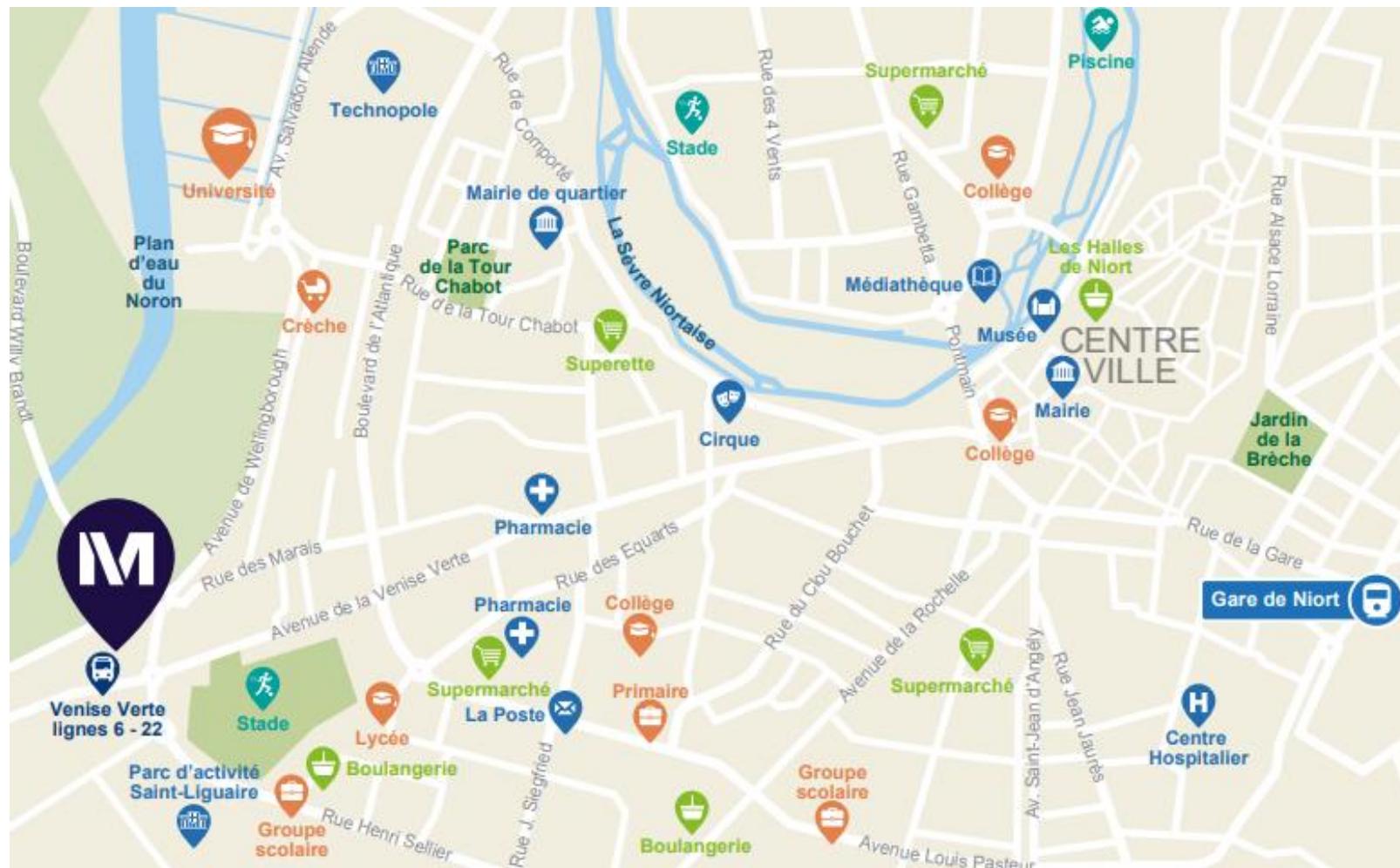
Boulangerie/Snacking Banette à 300 m
Hypermarché Carrefour à 1 km
Commerces de proximité à 1 km



Complexe sportif René Gaillard à 1,2 km



Université de Niort Campus à 1,3 km



L'ENVIRONNEMENT DU FONCIER

140 Avenue de la Venise verte
79000 NIORT
URBANE VENISE VERTE



PLAN MASSE

Avenue de la Venise verte



PERSPECTIVE

VUE DEPUIS L'AVENUE DE LA VENISE VERTE

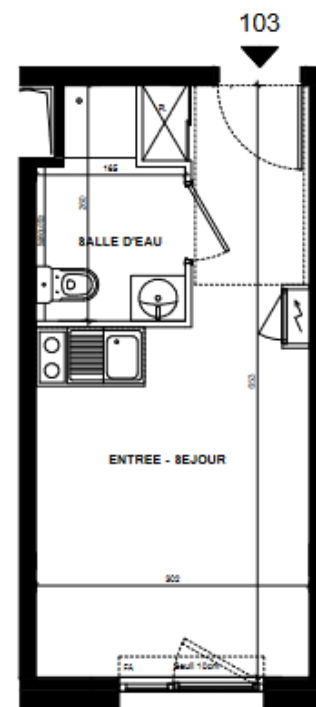
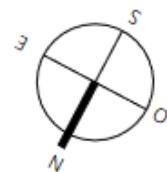


PERSPECTIVE

VUE 3D appartement



Plan studio



140, Avenue de la Venise Verte - 79000 NIORT

Appartement 1 PIECE
Lot n° 103
BATIMENT A - 1er ETAGE



TABLEAU DES SURFACES (compris placards)

ENTREE SEJOUR :	15.37 m ²
SALLE D'EAU :	3.53 m ²
SURF. HABITABLE	18.89 m²
SURF. TOTALE	18.89 m²

PLAN DE RESERVATION

LEGENDE

PF Porte-fenêtre
F Fenêtre
FA Fenêtre alège vitrée
GC Garde corps

Tableau électrique Soffites et faux-plafond

Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques, de la réalisation tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement. Les surfaces sont approximatives. Les retables, soffites, faux-plafond, équipements sanitaires ainsi que le carrelage et dimensions des carrelages sont figurés à titre indicatif, et peuvent subir des modifications pour impératif technique. Les appareils ménagers ne sont pas fournis. Les volets roulants seront prévus conformément à la notice de vente. Les coffres de volets roulants ne sont pas représentés et seront défectueux à l'intérieur. La hauteur des acoules au droit des portes-fenêtres sur balcon ou terrasse pourra varier de 5 à 35 cm à partir du sol intérieur. La hauteur entre le jardin et le terrasse pourra varier entre 0 et 80 cm. Les jardins ne seront pas nécessairement plats et pourront comporter des talus et des pentes.

DATE : 26-06-2025

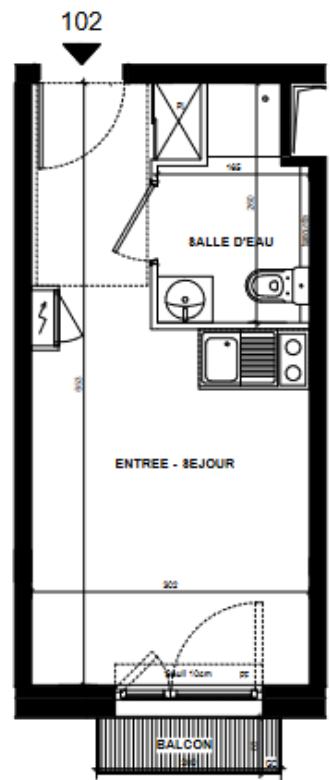
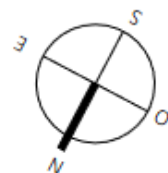
INDICE 0

MARIGNAN

PROVISoire



Plan studio



PROVISOIRE



140, Avenue de la Venise Verte - 79000 NIORT

Appartement 1 PIECE

Lot n° 102

BATIMENT A - 1er ETAGE

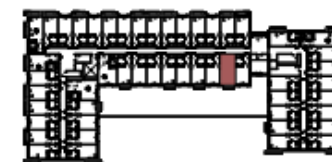


TABLEAU DES SURFACES (compris placards)

ENTREE SEJOUR :	15.37 m ²
SALLE D'EAU :	3.53 m ²
SURF.HABITABLE	18.89 m ²
BALCON(S) :	1.14 m ²
SURF. TOTALE	20.03 m ²

PLAN DE RESERVATION

LEGENDE

- PF Porte-fenêtre
- F Fenêtre
- FA Fenêtre alésage vitrée
- GC Garde corps

Tableau électrique Soffites et faux-plafond

Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques, de la réalisation tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement. Les surfaces sont approximatives. Les rebordements, soffites, faux-plafond, équipements sanitaires ainsi que le calage et les dimensions des carrelages sont figurés à titre indicatif, et peuvent subir des modifications pour impératif technique. Les appareils ménagers ne sont pas fournis. Les volets roulants seront prévus conformément à la notice de vente. Les portes de volets roulants ne sont pas représentées et seront démontées à l'intérieur. La hauteur des seuils au droit des portes-fenêtres sur balcon ou terrasse pourra varier de 5 à 25 cm à partir du sol intérieur. La hauteur entre le jardin et la terrasse pourra varier entre 0 et 50 cm. Les jardins ne seront pas nécessairement plats et pourront comporter des talus et des pentes.

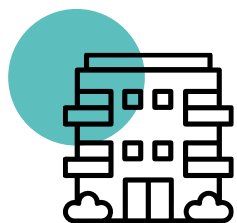
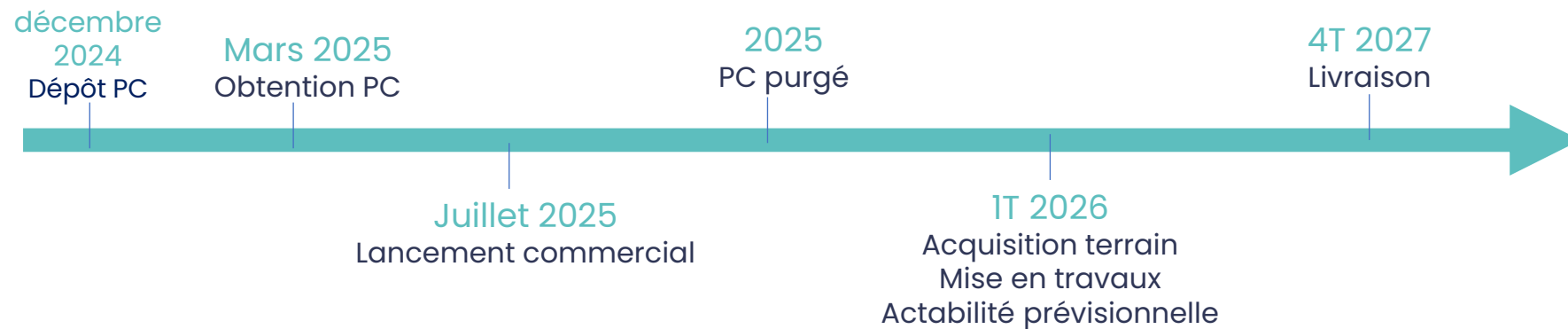
DATE : 26-06-2025

INDICE 0

MARIGNAN

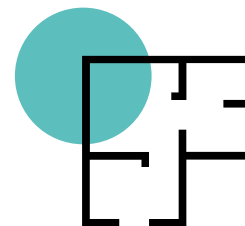
LE PROJET

Maitre d'ouvrage : Marignan
Architecte : ORY



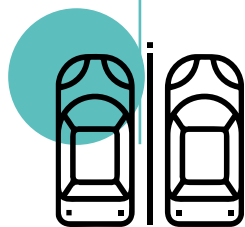
1 BATIMENT

Bâtiment R+2+attique



158 LOGEMENTS

158 Studios dont certains profitant d'un balcon



1 NIVEAU DE SOUS-SOL

parkings en sous-sol pour certains appartements
Local vélos
Salle de sports
Laverie



PARTICULARITES DU PROGRAMME



Prestations



Règlement thermique RE2020
Production d'eau chaude collective PAC et capteur thermique en toiture
Chauffage par panneaux rayonnants électriques pour les studios
Éclairage des parties communes par détecteur de présence



Menuiserie en PVC à double vitrage
Volets roulants dans toutes les pièces
Sol souple dans toutes les pièces
Kitchenette équipée
Faïences au droit des baignoires et douches
Hall d'entrée décorés avec soin



Contrôle d'accès du hall d'entrée par visiophone et VIGIK®
Portes palières équipés de serrures 3 points
Parking en sous-sol
Locaux vélos



Granulométrie, prix et rentabilités

	Nombre de lot	Surface moyenne	Prix à partir de	Prix moyen	Rendement nu	Rendement meublé (hors mobilier)
Studette	147	19 m ²	89 000 €	101 027 €	6 %	%
T1	11	23 m ²	115 900 €	121 445 €	5,5 %	%

Points FORTS



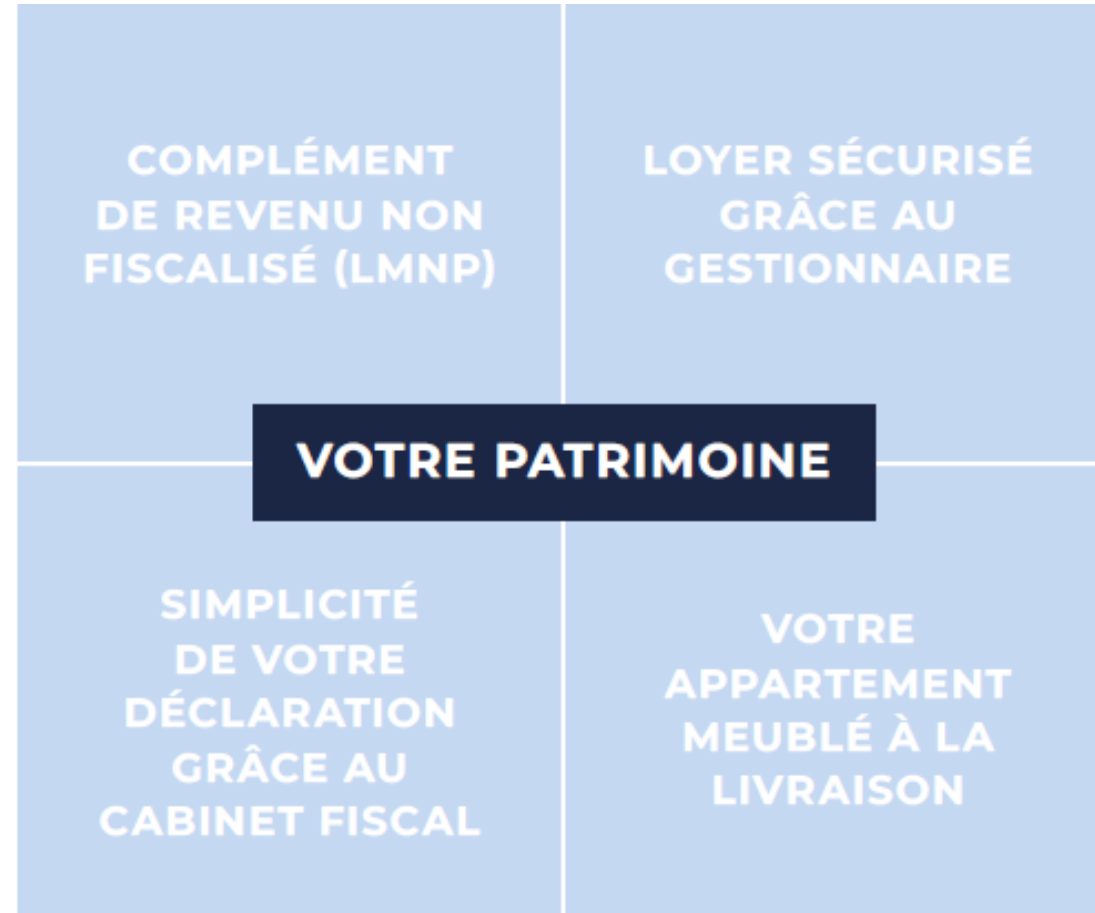
POINTS FORTS

- Emplacement proche fac
- Arrêt de bus pied d'immeuble (TANLIB gratuit)
- laverie/salle de sports
- Espace coworking
- Local vélo
- Jardin clos, sécurisé et paysagé.

ANNEXES

**LE GROUPE MARIGNAN
VOUS ACCOMPAGNE
AFIN DE VOUS PROPOSER
UN INVESTISSEMENT CLÉ
EN MAIN, EN SÉLECTIONNANT
POUR VOUS :**

- Un emplacement dont la demande locative est forte
- Un gestionnaire de renom qui va sécuriser la perception de vos loyers
- Un cabinet fiscal qui vous accompagnera dans votre déclaration d'impôt
- Un prestataire qui vous proposera et aménagera votre mobilier afin de louer en meublé



LMNP avec Mandat de Gestion



BÉNÉFICIEZ DE NOTRE OFFRE PRIVILÈGE POUR UNE GESTION EN TOUTE SÉRÉNITÉ

		OFFRE Essentielle	OFFRE Indispensable	OFFRE Sérénité
	+FRAIS D'ASSISTANCE À LA LIVRAISON OFFERTS !			
	+6 MOIS D'HONORAIRES DE GESTION REMBOURSÉS !			
		7,2% TTC	10% TTC	12,4% TTC
Gestion courante : reversement mensuel des loyers		☒	☒	☒
Loyers impayés : sans franchise - sans plafond Dégradations Locatives : plafond de garantie 8 000€ Défense-Recours : plafond de garantie 10 000€			☒	☒
Vacance locative : 80% du dernier loyer H.C. pendant 5 mois Franchise : 2 mois de loyer				☒
Carence locative** : 100% du loyer H.C. pendant 3 mois Franchise : 1 mois de loyer				☒

■ UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

Chaque gestionnaire gère 450 à 550 lots afin de garantir la proximité client et la qualité du service.

■ UNE COMPTABILITÉ LIMPIDE

Les loyers sont reversés mensuellement sans frais supplémentaires et les comptes-rendus de gestion mis à disposition chaque mois.

■ DES GARANTIES LOCATIVES

Élaborées avec ses partenaires assureurs, Citya propose des garanties contre les impayés, les détériorations, les frais de contentieux et la vacance locative.

■ UN CENTRE DE GESTION INTÉGRÉ

Citya dispose de son propre cabinet de courtage, spécialisé sur les risques et la gestion des garanties locatives, permettant une gestion intégrée et une indemnisation rapide des dossiers sinistres.

■ UN EXTRANET À DISPOSITION :



Accès 24h/24 et 7j/7, avec un code personnel, à l'ensemble des documents (bail, comptes-rendus comptables, correspondances, factures, rapports de visite, etc.) et au suivi des ordres de missions et d'interventions.

De plus, un service de messagerie en ligne est disponible pour contacter l'équipe gestionnaire.

■ UN ACCOMPAGNEMENT À LA LIVRAISON

Nous organisons la livraison du bien en liaison avec le promoteur (suivi du chantier, pré-visite).

■ UNE COMMERCIALISATION EFFICACE

Profitez d'un référencement optimal et d'une large diffusion du bien sur citya.com et sur des sites partenaires :



Une personne dédiée accompagne nos agences dans la mise en place d'un plan de commercialisation 3 mois avant la livraison.

Enfin, toutes les agences Citya utilisent désormais la signature électronique du bail et nos dossiers locataires sont entièrement dématérialisés !



LMNP avec Mandat de Gestion : Pack Meubles

1. Choisissez le pack mobilier adapté à votre besoin avec la Capsule Citya !

Capsule Citya

Moderne & Dynamique



“

La capsule CITYA a été créée exclusivement pour Citya Immobilier et ses clients.

Inspiré des couleurs de la charte Citya Immobilier, le mobilier sélectionné allie le jaune solaire, synonyme de gaité et de dynamisme, à l'intensité d'un bleu profond, créateur de sérénité, d'apaisement.

Un mariage parfait pour chaque moment de la journée.

Tout le nécessaire pour une location meublée, répondant aux critères de la loi ALUR.



Des tarifs exclusifs :

- T1 : 4 150 €
- T2 : 5 200 €
- T3 : 6 500 €
- T4 : 7 500 €

Tarifs comprenant la livraison
+ la main d'œuvre

2. Choisissez le pack cuisine adapté à votre logement

PACK CUISINE COMPRENANT :

- **LE MOBILIER :**
Ensemble de meubles hauts et bas selon le plan de vente
- **L'ÉLECTROMÉNAGER :**
Groupe aspirant et plaque vitrocéramique
Four et crédence en option

PACK CUISINE ESSENTIEL T1



Façades :
Blanc Weiss



Plan de travail :
Anthracite

PACK CUISINE PRIVILÈGE



Façades :
Coloris au choix



Plan de travail :
Coloris au choix



- Pack Essentiel :
3 100 €
- Pack Privilège :
T1/T2 : 3 750 €
T3/T4 : 4 150 €

Tarifs TTC comprenant la livraison
et la main d'œuvre



Partenaire sélectionné par Citya Immobilier
pour l'équipement de votre logement
Présentation complète disponible sur demande.

LMNP avec Mandat de Gestion : Cabinet comptable et Fiscal

3. Faites vous accompagner par l'expert-comptable spécialiste en location meublée !

À PROPOS DE 2042 EXPERTISE

- Spécialiste depuis plus de 15 ans dans l'accompagnement des LMP et LMNP
- Accompagnement juridique, fiscal et social

LES MISSIONS PRINCIPALES DE 2042 EXPERTISE

- Constitution de votre dossier
- Analyse de vos besoins et de votre situation professionnelle et personnelle
- Création de votre activité
- Établissement de vos comptes annuels
- Assistance fiscale personnalisée

2042
expertise

- Une équipe dédiée à la location meublée
- 12 000 clients en France
- 95 % de clients satisfaits

Présentation complète de 2042 EXPERTISE disponible sur demande