



EDEN
PROMOTION

Nexum

Niort - Réhabilitation Caserne Largeau



DISPOSITIF
DENORMANDIE



DÉFICIT
FONCIER

À PARTIR DE 125 000 €*
*hors parking

38 logements
du T1 au T3



35 av. du Dr. Daniel Planet
17000 La Rochelle

05 46 448 448
contact@eden-promotion.fr
WWW.EDEN-PROMOTION.FR



UN PROJET D'EXCEPTION, AU CŒUR DE NIORT

Niort, située en **Nouvelle-Aquitaine** et chef-lieu des **Deux-Sèvres**, se distingue par son cadre attrayant et sa **dynamique économique** qui attirent de nombreux visiteurs et investisseurs. La ville, dotée d'un riche patrimoine architectural, connaît **une forte demande résidentielle**.

Avec un campus universitaire en pleine expansion, accueillant chaque année davantage d'étudiants, le besoin en logements ne cesse de croître, offrant ainsi de **belles opportunités d'investissement dans l'immobilier locatif**.

Notre programme, **NEXUM**, idéalement situé près du cœur de la ville (10min en voiture du centre-ville), est **facilement accessible** grâce aux transports en commun Tanlib et aux principaux axes routiers, assurant ainsi **une mobilité quotidienne aisée**. C'est dans ce contexte privilégié que nous **réhabilitons l'ancienne Caserne Largeau** pour lui offrir une nouvelle vie.

Ce projet vise à transformer **trois bâtiments historiques en 38 logements** d'exception, alliant le charme de l'ancien au confort contemporain.

POURQUOI INVESTIR DANS L'IMMOBILIER À NIORT ?



Dynamisme Économique, Niort est une ville en pleine croissance économique, avec un marché de l'emploi en expansion et un tissu industriel solide.



Emplacement Stratégique, située à proximité des plages de l'Atlantique et dotée d'un excellent réseau de transport (TGV, autoroutes), Niort est facilement accessible et attire de nombreux résidents et touristes.



Marché Immobilier Attractif, les prix attractifs permettent aux investisseurs de réaliser des opérations rentables, que ce soit pour l'achat-revente ou la location.



Opportunités de Rendement Locatif, avec une population étudiante croissante et une demande locative soutenue, Niort offre de beaux atouts aux investisseurs.



Action Cœur de Ville, la ville investit massivement dans des projets de rénovation urbaine et d'aménagement afin de contribuer au développement de l'activité économique locale.



20min du centre-ville



5 min de la gare



Arrêt à 10mètres
de la résidence



LES CHIFFRES CLÉS DE NIORT :

59 309
habitants

76.2%
d'actifs

439
commerces

< 3500
étudiants

LES AVANTAGES DE LA RÉSIDENCE

- Espaces verts communs
- Place de stationnement pour chaque logement
- Parking à vélo
- Balcon ou terrasse pour tous les logements
- Chauffage par panneaux rayonnants électriques
- Eau chaude par ballon thermodynamique ou électrique individuel
- Fenêtres double vitrage avec volet roulant électrique
- Placards aménagés selon plan de vente
- Cuisine aménagée et équipée





UN PROJET UNIQUE ALLIANT HISTOIRE ET MODERNITÉ

DE LA CASERNE LARGEAU À NEXUM

La **caserne Largeau** doit son nom au Général Emmanuel LARGEAU, nommé général de Brigade en 1914 et est l'un des 42 généraux français morts au combat pendant la Première Guerre mondiale.

Ce site de **plus de 4 hectares** était initialement destiné aux cheminots de la région avant d'accueillir, dès 1934, la Garde Républicaine et la gendarmerie mobile. Après la Seconde Guerre mondiale, elle fut reprise par l'armée française et restera en activité jusqu'en 2011, hébergeant un escadron de la gendarmerie nationale.

NIORT, VILLE DYNAMIQUE

Située dans **la plus grande région de France**, Niort bénéficie d'un fort rayonnement économique et culturel. Aujourd'hui, à la **4ème place financière française** en termes de **flux et d'échanges**.

Son économie repose principalement sur le secteur tertiaire et elle est considérée comme **la capitale nationale des mutuelles d'assurances**, hébergeant le siège des principales compagnie du pays.

Enfin, l'Université de Poitiers (à environ 1h de voiture) a développé sur le campus de Niort des formations en gestion des risques, assurances et en finances, **adaptées aux besoins des entreprises locales** et contribuant à leur croissance.

Niort

TRÉSORS D'HISTOIRE ET D'ARCHITECTURE

Niort est une ville réputée pour son riche patrimoine architectural et historique. En effet, elle abrite **quatre édifices classés Monuments historiques** :

- **Le Donjon** - classé Monument Historique en **1840**, ce donjon aux tours jumelles est le dernier vestige d'un ensemble fortifié construit entre la fin du XIIe siècle et le début du XIIIe siècle. Devenu musée en 1896, il accueillera le premier musée du costume poitevin.
- **L'église Notre-Dame** - érigée entre 1491 et 1534 dans un style mêlant gothique et Renaissance sur les fondations d'une ancienne chapelle romane, elle est le monument le plus élevé des Deux-Sèvres et se situe sur le chemin de Saint-Jacques de Compostelle.
- **Le Pilon** - ancien hôtel de ville construit au XVIe siècle à l'emplacement du pilori médiéval.
- **Le Centre Duguesclin** - ancienne caserne de cavalerie datant de la fin du XVIIe siècle.

En plus de ces monuments classés, la ville compte **23 édifices publics ou privés inscrits à l'inventaire des Monuments historiques**, tels que les Halles, la préfecture ou encore le pavillon Trousseau du Vieil Hôpital.

Soucieuse de préserver son héritage, Niort a déposé en 2015 une demande pour la création d'un **secteur sauvegardé du centre ancien**. Par ailleurs, en 2016, la Communauté d'agglomération s'est engagée dans une démarche visant à obtenir le label "**Pays d'art et d'histoire**".



MONUMENTS HISTORIQUES
4 ÉDIFICES CLASSÉS
23 INSCRITS

L'ESSOR DU NUMÉRIQUE

Depuis 2018, Niort Agglo a initié **Niort TECH** pour répondre aux besoins des **acteurs du numérique et de l'innovation** en plein cœur de la ville. Depuis lors, Niort TECH s'est établi comme un acteur essentiel dans son domaine, offrant un environnement propice à la collaboration, à la créativité et à la croissance des entreprises numériques et innovantes sur le territoire niortais.

Niort démontre ainsi sa volonté d'améliorer continuellement son territoire, de le rendre attrayant et de **développer plusieurs pôles spécialisés**.

ENTRE NATURE, ACCESSIBILITÉ ET QUALITÉ DE VIE

Niort offre un cadre de vie paisible, à 45min de La Rochelle, elle bénéficie de la **proximité de l'Atlantique** tout en restant connectée grâce au **TGV reliant Paris en moins de deux heures**. Ville verte, elle est **aux portes du Marais Poitevin**, offrant un environnement naturel idéal. Son dynamisme et sa mobilité douce en font un lieu attractif pour vivre et investir.

CHOISIR EDEN POUR VOTRE INVESTISSEMENT À NIORT

Chez **EDEN PROMOTION**, nous croyons en la **réhabilitation comme levier de transformation urbaine et environnementale**. Ce projet s'inscrit pleinement dans notre démarche d'immobilier durable et de valorisation du patrimoine. En réhabilitant les bâtiments anciens de la **caserne Largeau**, nous contribuons à la réduction de l'empreinte carbone et à la **préservation de l'identité locale** à laquelle les habitants sont très attachés. Ce projet incarne notre vision d'**une ville durable**, où chaque réhabilitation devient **une opportunité pour un avenir plus respectueux de l'environnement et du patrimoine collectif**.





Ensemble, donnons vie à des projets **DURABLES & RESPONSABLES**

EDEN PROMOTION est un acteur Rochelais profondément ancré dans son territoire, innove et maîtrise **depuis 2008 les enjeux de la construction durable**. Engagés dans une démarche écoresponsable, nous explorons constamment de nouvelles **méthodes de conception et de réalisation plus collaboratives** (BIM, LEAN...) ainsi que des **approches techniques bas carbone** (NEGAWATT, WATT ELSE, ENR ou la compensation carbone...)

Nous **réinventons également les modes d'habitation** à travers des projets d'habitat participatif, de co-living et de logements évolutifs, répondant aux défis sociétaux et environnementaux.

Notre philosophie humaniste guide notre **modèle d'entreprise participative**, notre gestion de projet et notre vision d'un Maître d'ouvrage hautement responsable et acteur du changement.

Nous sommes motivés par l'utopie d'**une humanité et d'une nature réconciliées**, d'un futur durable pour les générations futures.

Chez EDEN PROMOTION, **nous construisons le futur dès aujourd'hui !**

35 av. du Dr. Daniel Planet
17000 La Rochelle

05 46 448 448
contact@eden-promotion.fr
WWW.EDEN-PROMOTION.FR