



 **CONCILIO**  
Immobilier  
Groupe Bassino

# Niort

## *L'environnement*

VeniseVerte  
Ville et métiers d'art  
Ville verte

## *Le projet de restauration et réhabilitation*

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**

**7,9%**  
TAUX DE CHOMAGE

**68,2 km<sup>2</sup>**

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

**LESMUTUELLES  
ET ASSURANCES :**  
*une filière  
puissante*

**17000**

**50 Mds**

D'ACTIFSSOUSGESTION



*Troisième place financière de France*

**Les principales  
filières 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<sup>e</sup> siècle, au bord de la Sèvre niortaise se dresse un des plus beaux ensembles de donjons jumeaux romans de France.



**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<sup>e</sup> siècle par l'architecte Mathurin Berthomé.



**Les jardin de la Brèche**

**Les jardin de la Brèche** Champ de foire au XVIII<sup>e</sup> 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**

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

**3e**  
**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 6000 m<sup>2</sup>, 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 NiortTech 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 NiortTech, 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. »



## *L'immeuble*

Une restauration de 4 appartements  
situés sur 3 niveaux



### CHIFFRES CLÉS

- >3 niveaux
- >149,78 m<sup>2</sup> de surface habitable
- >26,72 m<sup>2</sup> de surface commune
- >4 appartements type T2
- >Réception des travaux fin 2026





# La restauration

## RESTAURATION

- Lafaçade seraravalée, 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

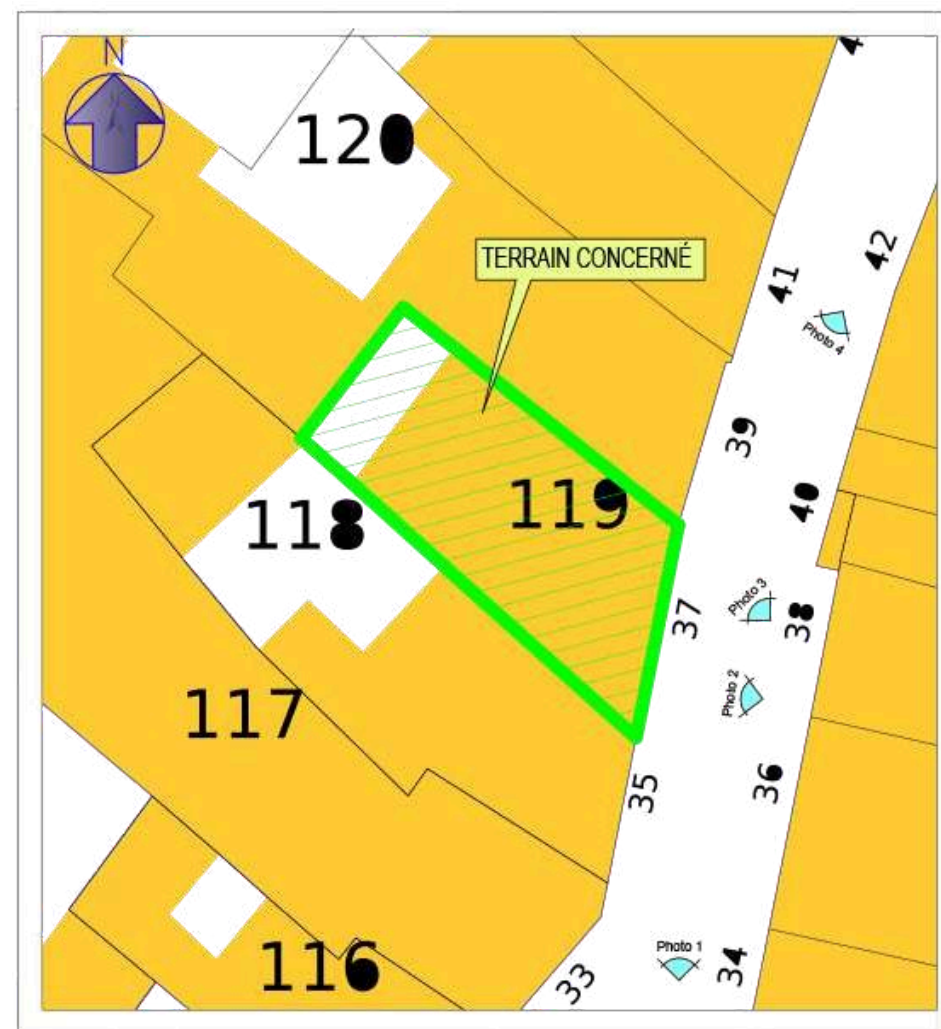
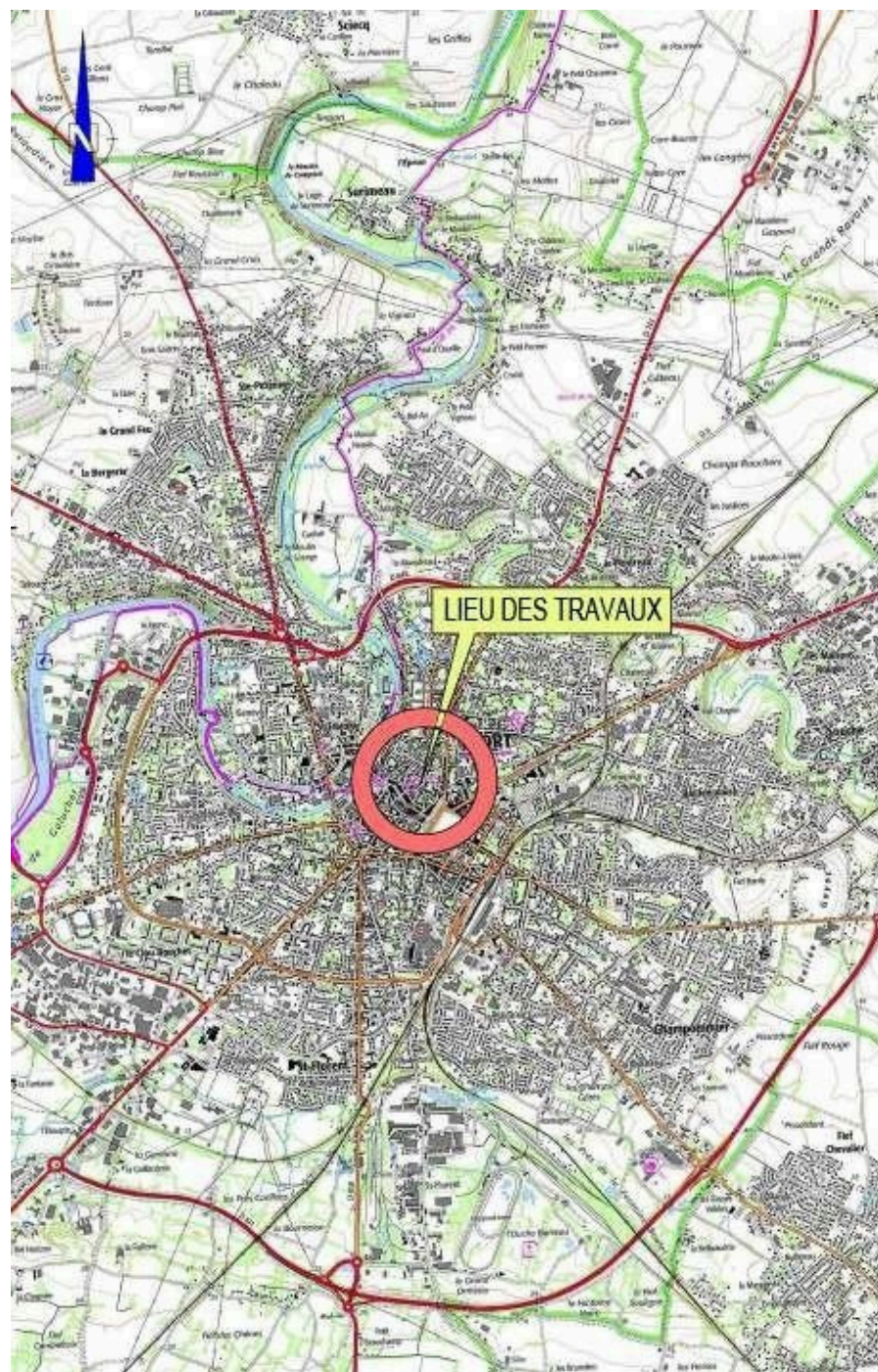
- Cuisines : aménagement de meubles hauts et bas, plans de travail en granit ou alliage pierre, plaques vitrocéramique et hottes
- Salles de bains : intégration de meubles vasques, placards bas et miroirs avec luminaires décoratifs
- Chambres : installation d'armoires et placards sur-mesure
- Parties 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

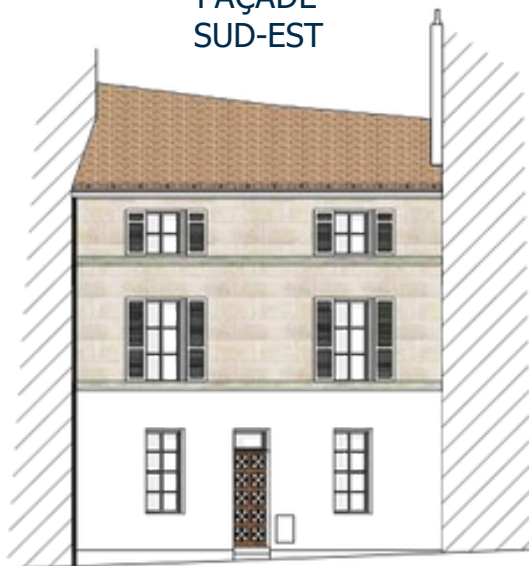
*DEMEURES & PATRIMOINE à prévu que, dans le cas où pendant la restauration, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'en- traîner des désordres et, pour un motif quelconque (exemple : réglementation administrative, 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 -

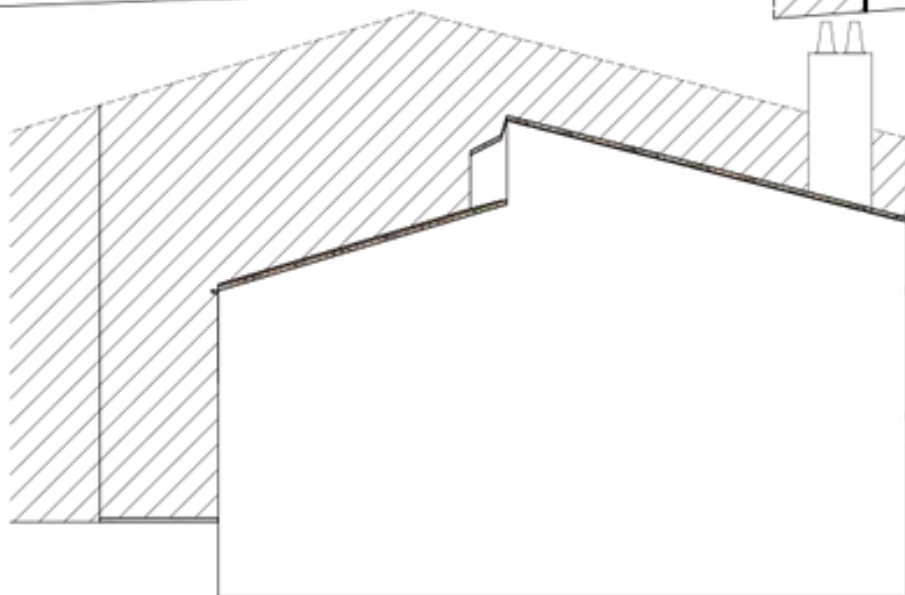
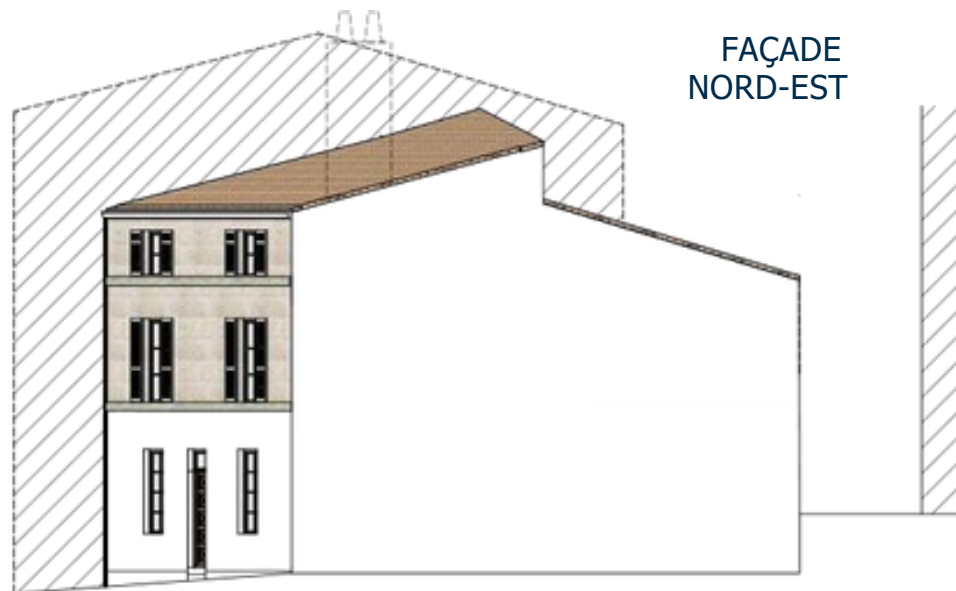


## - Façades extérieur -

FAÇADE  
SUD-EST



FAÇADE  
NORD-EST

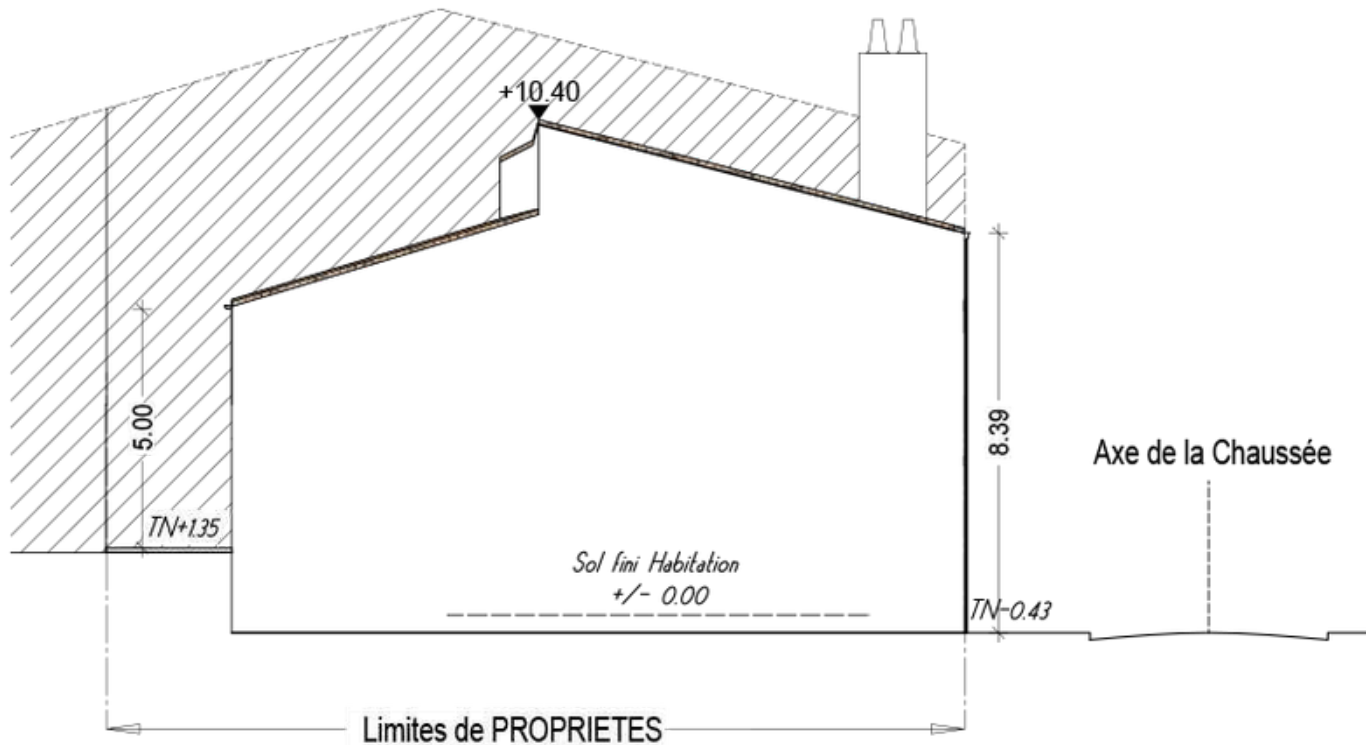


FAÇADE  
SUD-OUEST

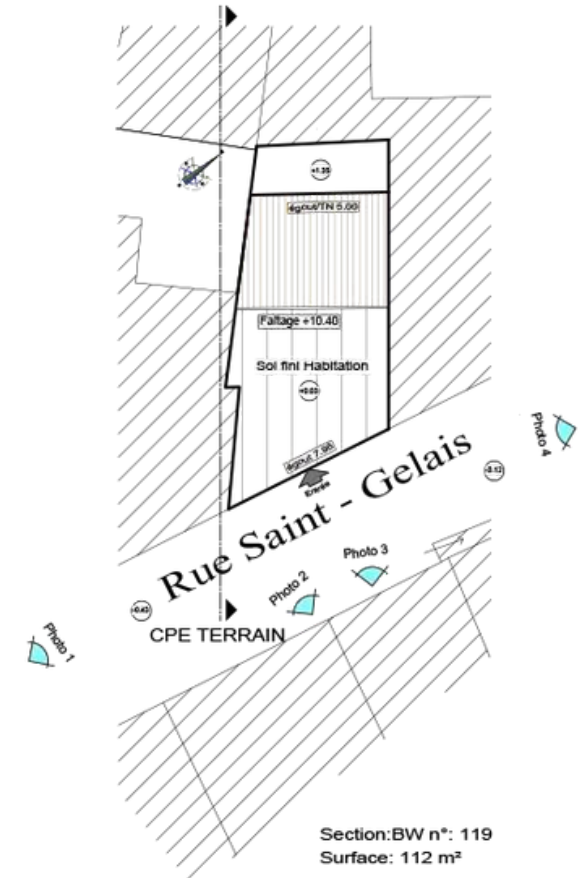


FAÇADE  
NORD-OUEST

# - Terrain -



COUPETERRAIN



PLANDEMASSE  
APRES TRAVAUX



# CONCILIO

Immobilier

---

Groupe Bessimo