NIORT

CASERNE LARGEAU

ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF
DÉFICIT FONCIER

HISTOIRE & PATRIMOINE

CASERNE LARGEAU

61 rue des Sablières
79000 NIORT

Nouvelle vie pour la Caserne Largeau.

NOUVELLE-AQUITAINE, LA PLUS GRANDE RÉGION DE FRANCE

1ère région la plus visitée par les Français

Regroupant 12 départements, **la région Nouvelle-Aquitaine est la région la plus grande de France** et la **3ème la plus peuplée** de l'Hexagone.

1ère région française (hors IDF) pour l'investissement en recherche et innovation

3 grands ports maritimes : La Rochelle, Bordeaux et Bayonne

Présence de filières d'excellence : l'aéronautique, le textile, métiers d'art, l'agroalimentaire et agriculture...

+ de 6M d'habitants

La région séduit chaque année de nouveaux habitants et des millions de touristes grâce à la richesse de ses paysages et son dynamisme économique. La région agit, pour le développement des entreprises de taille intermédiaire porteuses d'innovation et présentes à l'international. Ce soutien permet la croissance du territoire industriel aquitain.

Le dynamisme économique de la région est également régi par la présence de nombreux sites naturels, dont le Marais Poitevin, la diversification de son patrimoine culturel et architectural et ses 1 000 km de littoral.

ENGAGÉE ET TOURNÉE VERS L'AVENIR

Plusieurs projets sont mis en place par la région en **faveur de l'apprentissage et de l'éducation des lycéens, apprentis et étudiants.** La politique d'éducation de la région se construit autour de 4 axes majeurs : l'équité géographique et sociale, la promotion de l'enseignement professionnel, la lutte contre l'échec scolaire et l'aide aux jeunes à trouver leur premier emploi.

6 pôles universitaires

+ de 290 lycées

+ de 100 centres de formation d'apprentis

L'aménagement du territoire est un enjeu majeur pour la région. En effet, permettre une mobilité simple et facile, un accès à la santé, aux services publics et aux commerces de proximité pour l'ensemble du territoire, mais aussi faciliter l'accès à la formation et à l'emploi, telle est la feuille de route de la région.

NIORT, CHEF-LIEU DU DÉPARTEMENT DES DEUX-SÈVRES

Une ville aux portes de l'Atlantique

Niort, ville-centre d'une communauté regroupant 40 communes, est située à la convergence des deux autoroutes A10 (Paris-Bordeaux) et A83 (Nantes-Bordeaux).

Depuis quelques années, **Niort est la plus grande ville de France classée en Parc naturel régional.** Elle est la principale porte d'entrée du **Marais Poitevin**. La totalité de son territoire appartient à cette Venise verte.

Capitale nationale des mutuelles

L'économie de Niort repose principalement sur le secteur tertiaire. La ville est célèbre pour accueillir le siège des principales mutuelles d'assurance françaises et est considérée à ce titre comme la **capitale nationale des mutuelles.**
En 2021, c'est à Niort que la plateforme Doctolib s'implante pour créer un « tech center ». Elle y trouve les talents et les compétences nécessaires à son développement.

Pôle universitaire

L'université de Poitiers (située à 1h* en voiture) développe sur le Campus de Niort des formations post-bac en lien avec les spécificités du territoire Niortais (à savoir : la gestion des risques, les assurances et la finance). Ces formations permettent de répondre aux enjeux de recrutement et de croissance des entreprises implantées localement.

- **4h15* de Paris**
- **2h* de Bordeaux**
- **1h35* de Nantes**
- **1h* de La Rochelle et Poitiers**

TER au départ de Niort vers les villes :

- **3h* de Bordeaux**
- **3h15* de Paris**
- **45 min* de La Rochelle**

Une ville dynamisée par les mutuelles

Agglomération de Niort
121 000 habitants

Ville : 59 000 habitants

3ème agglomération de taille moyenne la plus attractive de France

Capitales nationales des mutuelles de France

4ème place financière française
en terme de flux et d'échanges
après Paris, Lyon et Lille.

Vue de Niort depuis les quais de la Sèvre Niortaise

Ville d'Art et d'Histoire

Consciente de son riche et beau patrimoine, la ville s'inscrit dans une démarche active de connaissance, transmission, valorisation et soutien architectural de son beau patrimoine immobilier.

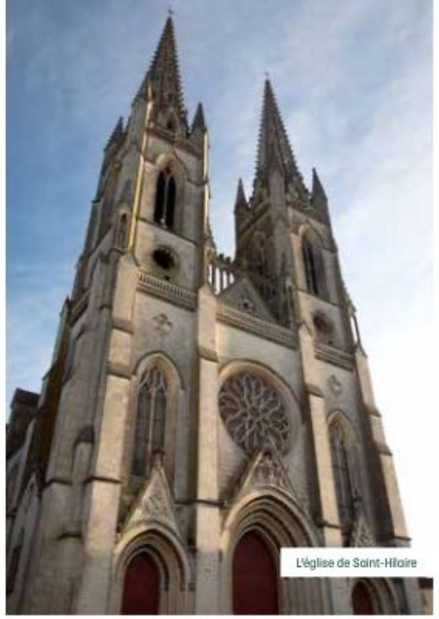
On recense aujourd'hui, dans toute la ville, **23 édifices inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques** (la maison d'arrêt, la Préfecture, l'église Saint-Hilaire...). En 2015, la ville a déposé une demande de secteur sauvegardé de son centre ancien.

Les Halles

Les **halles de Niort** ont été construites à l'image des halles de Paris.

Le Donjon, facilement reconnaissable avec ses deux tours jumelles, est le dernier témoin d'un ensemble fortifié.

Donjon


L'église de Saint-Hilaire

De style romano-byzantin, **l'église de Saint-Hilaire** est une œuvre d'un architecte de la ville

La ville fait partie des 190 « Villes et Pays d'Art et d'Histoire » de France. Créé en 1985, ce label est attribué par le Ministère de la Culture, aux communes qui s'engagent dans une politique de sensibilisation des habitants, des visiteurs, et autres publics à la qualité du patrimoine, de l'architecture et du cadre de vie.

Hôtel de Ville

L'Hôtel de Ville, date de 1901 et s'inspire de l'Hôtel de Ville de Paris.

Le Marais Poitevin, un véritable poumon vert

Labellisé Parc naturel régional et Grand Site de France, le Marais Poitevin est à cheval entre 3 départements : la Vendée (85), les Deux-Sèvres (79) et la Charente-Maritime (17). Ce territoire unique et hors du temps fait partie des **parcs naturels des plus grands de France** et se compose de trois ensembles distincts que sont le marais maritime, le marais desséché et le marais mouillé.

Pour les amoureux de la nature, le Marais Poitevin est une belle destination pour couper du tumulte de la vie citadine. A pied, à vélo, à cheval ou encore en barque tout y est pour partir à la découverte de cette jolie Venise verte. Plus de 850 km de pistes cyclables permettent d'explorer le marais et de découvrir les villages les plus typiques de ce territoire mystérieux et sauvage.

Au cœur du Marais Poitevin

Barques permettant d'arborer le marais sauvage et mystérieux

Maison maraîchine typique

Le Marais en quelques chiffres

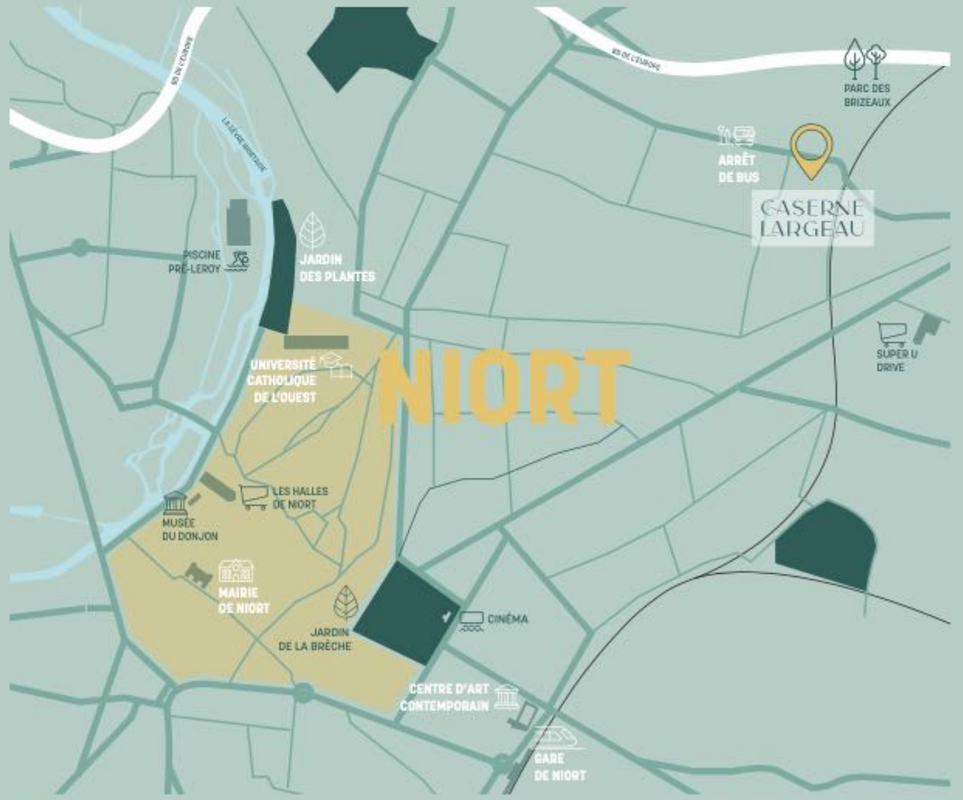
- **+ de 107 hectares**
- **5ème zone humide d'Europe**
- **2ème zone humide de l'Hexagone après la Camargue** (par sa superficie)
- **1.4 million de visiteurs par an**

Le quartier des Sablières

Ce quartier, résidentiel, offre un cadre de vie idéal entre centre-ville et ruralité. Toutes les commodités, commerces de proximité et autres équipements permettent une vie paisible.

Située dans le quartier des Sablières, notre projet **«Caserne Largeau»** jouit d'un emplacement stratégique à quelques minutes du centre-ville de Niort (10 minutes* en voiture).

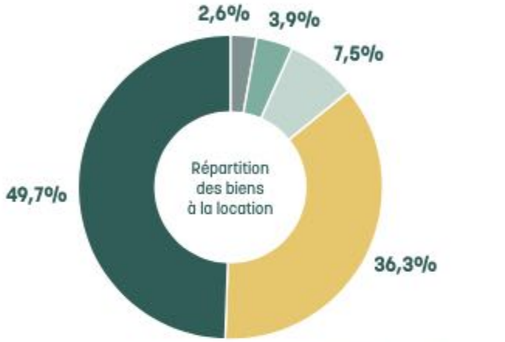
Station de bus au pied de la Demeure permettant de rejoindre le centre-ville, en 20 minutes, et la gare SNCF en 15 minutes.



Centre Historique / Centre-ville de Niort

INVESTIR À NIORT

LE CHOIX D'UN INVESTISSEMENT LOCATIF PÉRENNE



Source : Insee - Inovefa

Studio
2 pièces
3 pièces
4 pièces
5 pièces et plus

Les petites typologies représentent la majorité des locations sur le marché Niortais. En effet, 86% des biens loués sont des studios et 2 pièces. L'aménagement de petits logements par les équipes d'Histoire & Patrimoine permettra, ainsi, de répondre à la tension du marché immobilier de la ville. En effet, 8 studios, 28 deux pièces et 12 trois pièces seront créés.

Notre future opération vient ainsi répondre à la forte demande locative de logements de qualité et compacts pour de jeunes actifs ou des étudiants. En effet, la ville possède un bassin d'emploi important offrant de nombreuses opportunités grâce notamment à l'implantation des sièges sociaux de nombreuses mutuelles.

3 BONNES RAISONS D'INVESTIR À NIORT

1. Une situation géographique idéale

- Vivre à Niort, c'est profiter d'un beau cadre de vie à seulement 1h des plages de la Côte Atlantique.
- La totalité de son territoire appartient au Marais Poitevin, un parc naturel permettant de profiter d'un écrin de verdure mystérieux et sauvage.

2. Une architecture et un patrimoine riche

- 23 édifices inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques.
- La ville a obtenu le label « Ville et Pays d'Art et d'histoire » s'inscrivant dans la conservation et valorisation de son patrimoine architectural.

3. Son dynamisme économique

- Capitale nationale des mutuelles de France. La ville accueille le siège de nombreuses mutuelles de France.
- 4ème place financière en terme de flux et d'échanges.
- Un pôle proposant des formations en lien avec les entreprises locales.

A savoir :
Tout le territoire est labélisé « Terre de Jeux » pour la préparation des Jeux Olympiques de Paris en 2024.

CASERNE LARGEAU

UNE ANCIENNE CASERNE DE GENDARMERIE

Le projet de réhabilitation mené par les équipes d'Histoire & Patrimoine concerne **une ancienne caserne construite en 1940. À l'origine, les logements étaient destinés aux cheminots,** mais la Seconde Guerre mondiale, en décidant autrement, le site fut repris par l'armée française. **Jusqu'en 2011, le site permettait d'héberger l'escadron de gendarmerie mobile 45/2.** Le site reste alors inoccupé et fermé depuis.

La caserne doit son nom au Général Emmanuel LARGEAU, nommé général de Brigade en 1914. Ce dernier est l'un des 42 généraux français morts au combat pendant la 1ère Guerre mondiale.

Cette réhabilitation permettra l'aménagement de **48 appartements, du studio au 3 pièces.** Tous les logements bénéficieront d'un espace extérieur privatif, d'une place de parking ainsi qu'une cave.

Cet ensemble immobilier sera largement paysagé. L'orientation des logements permettra de profiter de la lumière du soleil aux différentes heures de la journée. Les plus grandes typologies quant à elles, seront traversantes afin de bénéficier d'une double orientation.

Afin de répondre aux besoins de faible consommation énergétique, **les bâtiments seront réhabilités avec une isolation thermique par l'extérieur** et avec des menuiseries hautement isolées répondant aux dernières normes actuelles.

Le mot de l'architecte

« L'ensemble immobilier, résultant d'un projet urbain global est composé de quatre bâtiments, formant un U et dont trois se font face. Tout en gardant la physionomie originelle des constructions, le projet répond aux attentes actuelles par la création de baies vitrées donnant accès à de larges balcons rapportés. »

Sylvain Brioude, Architecte DPLG et Architecte du Patrimoine

48 appartements

Studio au 3 pièces, de 24 à 65,5m²

Balcon ou jardin privatif

Place de stationnement privative pour chaque logement

Cave

Proposition d'aménagement d'un appartement 3 pièces

L'existant

L'existant

Proposition d'aménagement d'un appartement 2 pièces

DES PRESTATIONS SOIGNÉES POUR UN CONFORT UNIQUE

Cuisines

- Meubles bas et hauts en mélaminés
- Plan de travail en pierre quartez ou granit
- Évier en inox avec robinetterie
- Table de cuisson vitrocéramique
- Réfrigérateur encastré
- Hotte à recyclage
- Four en inox encastré pour les 2 pièces et plus

Salle de douche / de bain

Une baignoire ou un receveur de douche extra-plat sera installé avec un pare-douche ou pare baignoire. Plan-vasque composé d'un meuble 2 tiroirs avec vasque en céramique avec un miroir.

Revêtements de sol

Les sols seront de type parquet contrecollé en pose flottante essence de chêne ou équivalent dans les pièces principales.

Dans les pièces humides, les sols seront de type carreaux grès cérame avec plinthes assorties.

Revêtements muraux

Dans les cuisines, les murs seront en quartz ou granit. La crédence sera quant à elle en pierre, quartz ou granit.

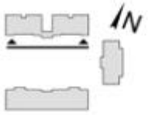
De la faïence sur une hauteur de 2m est prévue dans les pièces humides.

Pour un air intérieur plus respectueux de la santé, tous les matériaux utilisés dans nos logements sont labellisés A/ou A+ limitant ainsi les émissions de Composés Organiques Volatiles et Formaldéhydes.
*Nos logements justifient d'étiquettes énergétiques efficientes permettant l'atteinte d'un niveau de diagnostic de performance énergétique (DPE) de classe D à minima.**

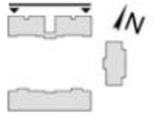
* Au sens de l'Arrêté du 19 avril 2011 relatif à l'étiquetage des produits de construction.
Sauf contrainte patrimoniale.

PLANS DES FAÇADES

- Studio
- 2 pièces
- 3 pièces
- Cave



Façade Nord



Façade Sud

PLANS DES FAÇADES

Studio
2 pièces
3 pièces

Bâtiment Chabot

Façade Ouest

Façade Est

Bâtiment Debenest

Façade Nord

Façade Sud

PLANS DES ÉTAGES

Bâtiment Aubigné

- 2 pièces
- 3 pièces
- Cave

Cave

Rez-de-jardin

1er étage

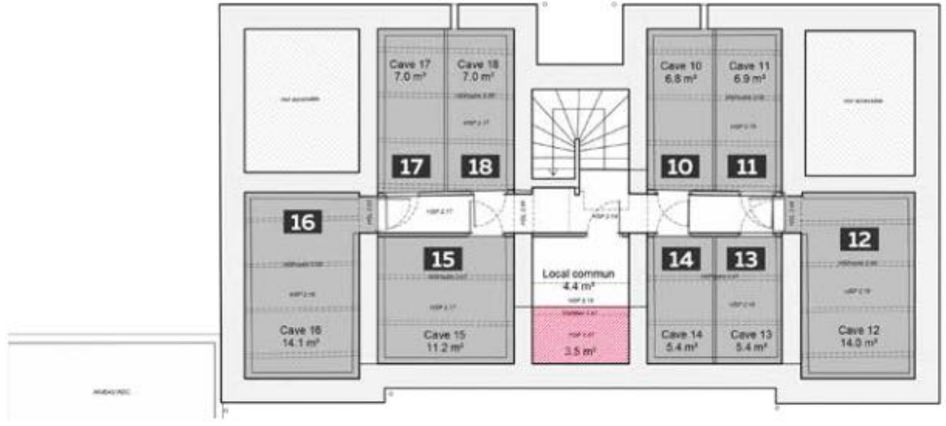
2ème étage

PLANS DES ÉTAGES

Bâtiment Brémont

- 2 pièces
- 3 pièces
- Cave

Cave



Rez-de-jardin

1er étage

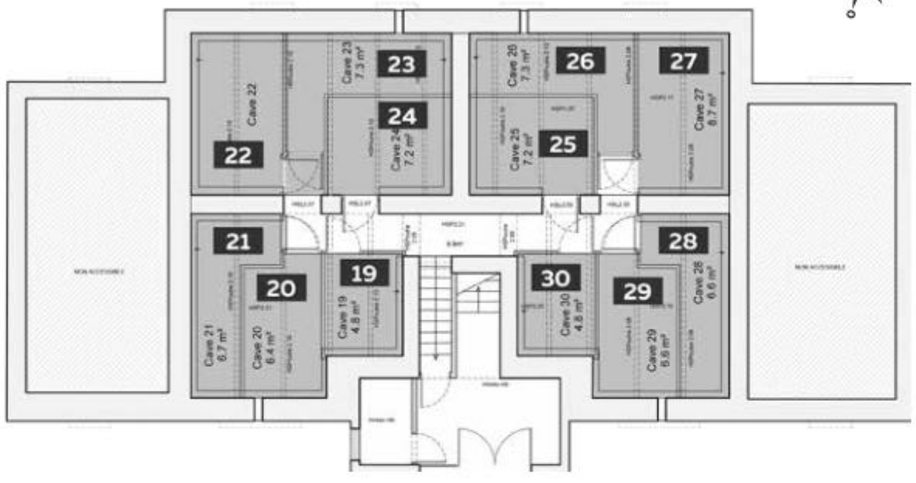
2ème étage

PLANS DES ÉTAGES

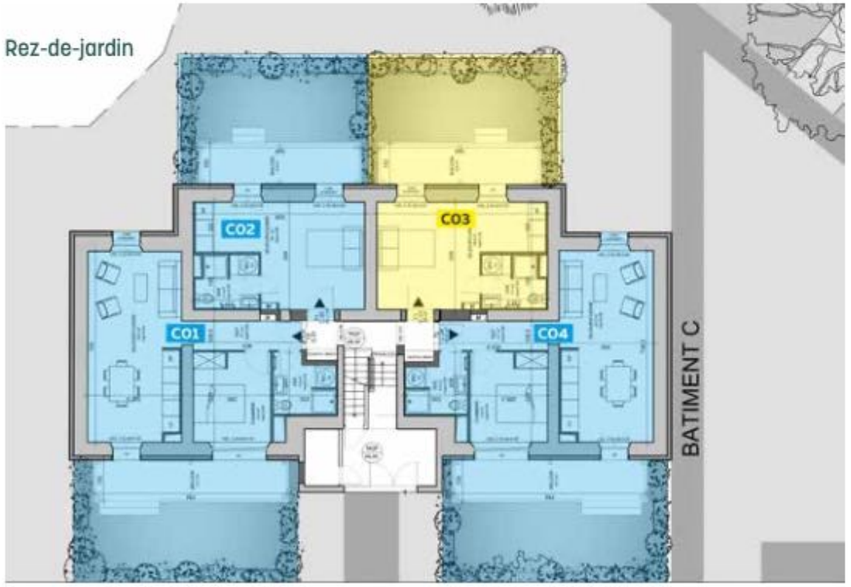
Bâtiment Chabot

- Studio
- 2 pièces
- Cave

Cave

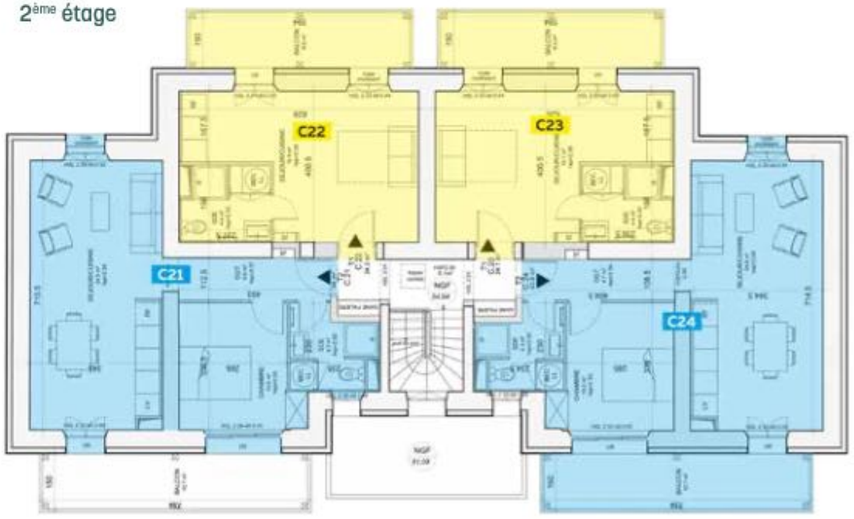


Rez-de-jardin



1er étage

2ème étage



PLANS DES ÉTAGES

Bâtiment Debenest

- Studio
- 2 pièces
- 3 pièces
- Cave

Cave

Rez-de-jardin

PLANS DES ÉTAGES

Bâtiment Debenest

- Studio
- 2 pièces
- 3 pièces

1er étage

2ème étage

UNE DEMEURE ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF DU DÉFICIT FONCIER

Le régime du Déficit Foncier permet à l'investisseur locatif de déduire le montant des travaux payés de son revenu foncier.

L'INVESTISSEUR PEUT AINSI :

D'une part diminuer fortement son impôt sur les revenus fonciers, ainsi que les cotisations sociales attachées ; d'autre part créer un déficit foncier, déductible de son revenu global.

Les travaux sont déductibles des revenus fonciers de l'année de leur paiement, et ce sans limitation dans la durée.

Si le résultat foncier après ces déductions est déficitaire, ce déficit est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 euros.

Le report des déficits fonciers non utilisés au-delà des 10 700 euros est possible pendant 10 ans maximum. Ce report, ainsi que les intérêts d'emprunt, n'est imputable que sur les seuls revenus fonciers.

Les immeubles soumis à ce régime fiscal ne sont pas concernés par le plafonnement global des avantages fiscaux.

En tout état de cause, le bien doit être loué non meublé pour une durée minimale de 3 ans après utilisation des déficits.

ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF
DÉFICIT FONCIER

Investir comporte des risques

Le non-respect des engagements de location et de conservation entraîne la perte de l'avantage fiscal. L'équilibre économique d'une opération ouvrant droit à un avantage fiscal dépend principalement du marché locatif, des charges liées à la détention d'un bien en vue de sa location et de la fiscalité immobilière.

AU SERVICE DE VOTRE INVESTISSEMENT

Nos services personnalisés

Gestion locative & Offre de Syndic

Nos emplacements privilégiés au cœur de lieux uniques, dans des demeures remarquables, nous permettent d'assurer une gestion locative sereine.

Si vous choisissez de nous confier votre bien, nous nous engageons à :

- Vous mettre à disposition un suivi personnalisé de la gestion locative de votre bien et un espace personnel en ligne.
- Vous garantir la mise en place du premier locataire dans un délai inférieur à 3 mois.
- Vous indemniser jusqu'à 12 mois après une franchise de 3 mois si nous ne trouvons pas votre premier locataire.

Nos garanties patrimoine confiance

- Garantie décennale des entreprises contractantes
- Délai garanti de la durée des travaux
- Assistance fiscale et juridique

PATRIMOINE CONFIANCE

NOS DEMEURES SONT UNIQUES VOUS L'ÊTES AUSSI

Le sens de la relation client c'est :

- Nous engager à vos côtés dans votre projet.
- Avoir une relation de proximité avec vous.
- Vous mettre au cœur de notre stratégie et de nos valeurs.
- Notre service relation client

VOUS & NOUS

Notre service relation client pour mieux :

Vous connaître

Vous accompagner

Vous informer

HISTOIRE & PATRIMOINE

Opérateur engagé pour la Sauvegarde du patrimoine Français

Nos missions
Sauvegarder le Patrimoine de nos villes

La réhabilitation de bâtiments anciens participe à la revalorisation des cœurs de villes et apporte une réponse innovante, complémentaire et globale au service des villes et de leur patrimoine.

Réhabiliter le patrimoine, c'est lui offrir une place dans une nouvelle époque, en l'adaptant et en le transformant.

Rénover l'habitat ancien, c'est l'adapter aux normes et exigences du monde moderne, sans en effacer les qualités esthétiques. Aligner l'intérêt particulier de nos clients avec l'intérêt général en utilisant le levier du patrimoine privé au service du patrimoine architectural et culturel français.

Sauver & transmettre un Patrimoine d'exception

Parce que leur esthétique fait partie de notre histoire et embellit notre cadre de vie, les bâtiments anciens abandonnés méritent d'être sauvés de l'oubli.

Ces demeures ont souvent traversé les petites péripéties et les grandes heures de notre passé. Elles sont toutes le témoignage d'une époque révolue, que nous ont laissé les hommes et femmes qui les ont construites et nous ont précédés. Nos demeures sont le théâtre des plus belles histoires : plus que de belles pierres, nous parlons ici de transmission entre générations, d'héritages séculaires, mais surtout, d'histoire humaine.

Nos immeubles sont riches de leurs affectations successives et de leurs changements de propriétaires au fil des siècles. Ils nous parviennent avec une lourde mais noble responsabilité : celle que nous endossons avec passion chez Histoire & Patrimoine, celle de les sauver, de soigner les stigmates du temps et de leur redonner vie en les transmettant à nos clients.

Ces derniers font ainsi fructifier leur patrimoine tout en accomplissant une mission d'intérêt général dont ils peuvent être fiers car elle différencie à jamais leur investissement de tout autre placement financier ou immobilier.

Patrimoine militaire
Les sites militaires d'Arras reconvertis en 450 appartements

Patrimoine religieux
9 couvents transformés en 240 appartements

Patrimoine hospitalier
7 établissements hospitaliers reconvertis en 880 appartements

Patrimoine industriel
500 appartements créés dans 5 usines désaffectées

UNE CHAÎNE DE COMPÉTENCES & D'EXPERTISES

Quatre filiales, une offre complète et unique

Afin de proposer à ses clients une offre de prestige et un suivi de qualité tout au long de leur investissement, Histoire & Patrimoine intègre toute la chaîne immobilière : de la conception à l'administration de biens en passant par l'accompagnement commercial et la maîtrise d'ouvrage déléguée.

Parce que nos immeubles sont uniques, chacun d'entre eux exige expérience, compétence et sens du beau et de l'exceptionnel.

Être un opérateur engagé auprès de nos clients

Sur les 13 dernières années, nos clients ont investi plus de 1,5 milliard d'euros qui ont permis d'embellir nos cœurs de ville et de préserver quelques-uns des plus beaux sujets architecturaux et historiques français.

Notre démarche qualité produit s'appuie sur notre nouvelle charte « Patrimoine Confiance » qui regroupe tous les services que nous mettons à la disposition de nos clients pour sécuriser leur investissement et garantir leur tranquillité.

« Sélection foncière, montage, analyse locative mesurée, expertise travaux, accompagnement fiscal et juridique, offres de syndic, solutions de gestion locative, assistance au financement, service dédié de relation clients... »

La sérénité de nos clients est au cœur de notre démarche.

Conscients de la valeur de notre marque, nous sommes toujours soucieux de la responsabilité qu'elle implique et veillons à ce que nos demeures en soient les premières ambassadrices, non seulement auprès des villes et collectivités territoriales mais aussi auprès de nos partenaires, de nos clients et de leurs locataires.

À RETENIR

SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE

- À 1h en voiture des premières plages de la côte Atlantique
- Au cœur du parc naturel du Marais Poitevin

PÔLE ÉCONOMIQUE IMPORTANT

- Niort, capitale nationale des mutuelles de France
- 4ème place financière en terme de flux et d'échanges

INVESTISSEMENT RÉPONDANT AUX ENJEUX DU MARCHÉ

- Appartements du studio au 3 pièces avec espace extérieur, place de parking et cave
- Éligible au dispositif du déficit foncier

Retrouvez toutes nos Demeures :
histoire-patrimoine.fr

N°Cristal 09 69 32 21 89
APPEL NON SURTAXE

Histoire & Patrimoine - 87 rue de Richelieu 75002 Paris - SAS au capital de 769 800 - RCS Paris - B 480 309 731 – Document non contractuel – Crédit photos : AdobeStock – *Sources : Google Maps, SNCF Connect, INSEE, Culture.gouv.fr – Perspectives : Clément OUDIN. Illustrations à caractère d'ambiance, non contractuelles – Conception graphique : [illegible] – 02/2023. Le non respect des engagements de conservation et de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

NIORT
CASERNE
LARGEAU

LIEUX D'HISTOIRE, LIEUX DE VIE

Le Groupe Histoire & Patrimoine est l'opérateur de référence de l'immobilier patrimonial. Fort d'une expérience de plus de 30 ans, avec des projets à travers la France entière, il est le spécialiste de la réhabilitation du patrimoine en cœur de ville. Leader sur ce secteur, il a forgé ses savoir-faire à travers de prestigieuses opérations, dans des projets de reconversion de patrimoine religieux, industriel, administratif ou militaire comme dans la rénovation de bâtiments protégés, classés ou situés en secteurs sauvegardés. Ses références balaient tous les siècles, du XV^{e} au XX^{e} siècle et tous les styles de l'architecture classique à l'architecture contemporaine. Il œuvre avec des architectes qui partagent cette passion du patrimoine et savent lire le passé d'un bâtiment avant d'en écrire l'avenir.

HISTOIRE & PATRIMOINE

Suivez-nous

histoire-patrimoine.fr