

# niort agglo, un territoire dynamique et attractif

## ► Vous souhaitez investir dans le locatif ?

**Vous recherchez un placement sûr et rentable ? L'agglomération du Niortais a tous les atouts pour vous convaincre.**

### Une démographie en croissance

Entre 2010 et 2015, près de 3 748 nouveaux arrivants sont venus s'installer sur le périmètre de Niort Agglo, un chiffre qui s'explique par le dynamisme économique local. Le territoire attire de nombreux jeunes actifs de 20 à 45 ans et leurs familles, la tranche des 25-39 ans représentant 17,4 % de la population.

### Un bassin propice à l'emploi

Avec un taux d'activité de 76,2 %, Niort Agglo affirme sa capacité à offrir de l'emploi à ses habitants. Le taux de croissance de l'emploi sur le dernier recensement est de + 0,4 % en moyenne annuelle, et le taux de chômage, actuellement de 6,6 %, reste le plus bas de toutes les zones d'emploi comparables en France.

### Des spécificités économiques de rang national

L'agglomération du Niortais jouit d'une position de leader national dans le domaine des assurances et de la gestion des risques. Cette particularité a un effet d'entraînement positif pour l'ensemble de l'économie locale. La proportion de cadres exerçant une fonction métropolitaine atteint 13,8 % de l'emploi.

### Un cadre de vie de qualité

Niort Agglo bénéficie d'une desserte autoroutière et ferroviaire stratégique (2 h en TGV de Paris, 45 minutes de l'Océan). Ses 42 communes, dont 18 sont intégrées au parc naturel national du Marais Poitevin, profitent du rayonnement de la zone urbaine de Niort tout en affichant leur propre dynamisme économique, culturel et social. Le territoire est arrivé 19<sup>e</sup> sur 304 au classement « Il fait bon vivre » du journal Les Echos de 2015.

### Des grands projets pour demain

Tournée vers l'avenir, Niort Agglo s'investit dans de nombreux projets pour développer toujours plus son attractivité : hébergement d'un pôle de start-ups de l'Assurtech, extension de médiathèques (Usseau et Niort), modernisation du conservatoire de musique Auguste-Tolbecque et de la piscine Pré-Leroy, création d'un espace économique et de loisirs sur le site de Port-Boinot...

Des projets déjà réalisés ou qui seront livrés d'ici à 2020.



Villiers-en-Plaine Médiathèque © B Derbord



Donjon © Alex Giraud



Place de la Brèche © Alex Giraud



Projet Port-Boinot (image de synthèse) © Phytolab



Projet Médiathèque (image de synthèse)  
© Deshouillères et Jeanneau Architectes - Image AirStudio

# niort agglo

Si votre bien se situe dans le centre ancien d'une des 12 communes ci-contre, les aides de l'OPAH sont renforcées.

■ Communes concernées par les aides renforcées.



## Envie d'en savoir plus ?

### Contactez l'ADIL 79

05 49 28 08 08 - [www.adil79.org](http://www.adil79.org)

Agence Départementale d'Information sur le Logement  
28, rue du Bas-Paradis - 79000 Niort

## Un accompagnement gratuit et personnalisé

Mandatée par Niort Agglo, une équipe pluridisciplinaire vous informe et vous conseille GRATUITEMENT ET SANS ENGAGEMENT tout au long de votre projet.

Des conseillers experts (conseils techniques et montage financier), sont à votre disposition pour vous accompagner dans vos démarches. Leur objectif ? Vous faciliter la tâche en vous aidant à définir votre programme de travaux, à constituer vos demandes d'aides et à monter votre plan de financement.

Vos interlocuteurs :



niort agglo  
**OPAH**  
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

# Redonnez de la valeur à votre patrimoine !

niort agglo  
Agglomération du Niortais





## ► Vous souhaitez valoriser votre patrimoine, en le proposant à la location ? Vous envisagez d'investir dans un bien locatif à rénover ?

L'OPAH vous aide à concrétiser votre projet en finançant jusqu'à 60 % du montant HT de vos travaux.

Mis en place par l'État, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et Niort Agglo, le dispositif est lancé pour une période de cinq ans, de 2018 à 2022. Profitez-en sans attendre !



avant



après

© Bruno Wainon

## Pour quels travaux ?

### Les travaux lourds

- pour une réhabilitation complète du logement (dont travaux de reprise de la structure, toiture, aménagement intérieur, mise aux normes, isolation, menuiseries, chauffage,...)

### L'amélioration de la performance thermique

- systèmes de chauffage, isolation, menuiseries, ventilation,...

### La sécurité et la salubrité

- mise aux normes de l'électricité, installation de sanitaires, mise aux normes assainissement,...



Sont concernés les logements de plus de 15 ans situés sur une commune de Niort Agglo.

Les travaux devront être réalisés par des professionnels et ne devront pas avoir été commencés avant l'obtention des autorisations nécessaires. Les propriétaires bailleurs s'engagent à pratiquer des loyers conventionnés pendant 9 ans.

## Ils en parlent :



**Mme. Marie S.,** locataire d'un immeuble situé rue Victor Hugo à Niort, rénové lors de la précédente OPAH

### « Avec mon appartement, je gagne sur tous les plans : confort et sécurité financière »

Quand j'ai visité ce bien, j'ai annulé toutes les autres visites que j'avais programmées ! Cachet de l'ancien, déco et aménagement dans la tendance actuelle : ce duplex au calme et en plein centre-ville de Niort avait tout pour plaire. Comme sa réhabilitation a bénéficié du dispositif OPAH, le loyer est plafonné pour une durée de 9 ans minimum. Cette transparence m'arassée, mon loyer n'est pas trop élevé (535 €/mois) et je profite donc tranquillement de la douceur de vivre dans cette ville, de son foisonnement culturel et de l'ambiance familiale. À mes yeux, l'OPAH renforce l'attractivité de Niort, où je suis venue habiter pour le travail. Les rénovations des biens sont de grande qualité et donnent envie d'y poser ses valises. Concernant mon appartement, je m'y sens bien et je compte y rester un moment !



**Mme Anaïs P.,** propriétaire d'une maison dans le Marais Poitevin, rénovée lors de la précédente OPAH

### « Grâce à l'OPAH, j'ai pu valoriser notre maison de famille »

Lorsqu'il a été question de vendre la maison familiale dans le Marais Poitevin, je me suis positionnée pour la racheter. Mon budget n'était toutefois pas suffisant pour la moderniser. En me renseignant auprès de la mairie, j'ai entendu parler du dispositif OPAH et je me suis lancée. J'ai pu obtenir une subvention de près de 40 000 € pour les travaux et aujourd'hui cette maison est entièrement remise au goût du jour, avec une isolation, des ouvertures et un système de chauffage aux dernières normes énergétiques. Le jour où je l'ai proposée à la location, pas moins de 15 personnes m'ont appelée, j'avais l'embaras du choix ! Avec l'OPAH, j'ai été accompagnée pour entreprendre les travaux et apprendre comment gérer un bail, deux expériences inédites pour moi. J'ai eu raison de m'accrocher car cela vaut le coup : je garde la maison tout en lui donnant une seconde vie !

COÛT DES TRAVAUX ÉLIGIBLES : 86 040 € HT

Aide* de l'ANAH	28 000 €
Aide HABITER MIEUX	1 500 €
Aide* de NIORT AGGLO (10 %)	8 000 €
<b>TOTAL des aides</b>	<b>38 147 €**</b>

\* Montants des aides de l'Anah et Niort Agglo calculés sur la base d'un logement de + de 80 m<sup>2</sup>, vacant, très dégradé, nécessitant des travaux lourds avec 35 % d'amélioration de la performance énergétique du logement et avec loyer conventionné social après travaux.

\*\* Plan de financement valable à la date d'impression du document



avant



après



après



après

## ► Des aides renforcées dans le centre ancien de 12 communes

En accompagnement des projets de revitalisation des bourgs et centres-villes, les aides de l'OPAH sont plus importantes dans le centre ancien de douze communes : Arçais, Beauvoir-sur-Niort, Échiré, Épannes, Frontenay-Rohan-Rohan, Mauzé-sur-le-Mignon, Niort, Prahecq, Saint-Georges-de-Rex, Saint-Hilaire-la-Palud, Saint-Rémy et Villiers-en-Plaine.

En plus de subventions supérieures, vous pouvez bénéficier d'une aide au ravalement de façade et d'une prime pour la remise sur le marché d'un logement vacant.

Si votre projet se situe à Niort, Aiffres et Chauray, vous avez droit à un abattement fiscal correspondant à 50 % de vos revenus bruts fonciers, en contrepartie d'un loyer maîtrisé pendant 9 ans.



© Alex Giraud

## 10 ans d'OPAH à NIORT

Niort a été la première commune de l'agglo à bénéficier d'une OPAH de 2007 à 2017, plus particulièrement sur son centre-ville. Une opération réussie ! Les chiffres parlent d'eux-mêmes :

<b>256</b> logements locatifs réhabilités et loués	<b>196</b> logements vacants remis sur le marché	<b>10,7</b> MILLIONS D'EUROS de subventions accordées	<b>33 000</b> euros en moyenne d'AIDES ATTRIBUÉS par logement	<b>66 000</b> euros en moyenne DE TRAVAUX par logement
---	---	--	--	---

### Répartition des logements réhabilités

T2 & T3 : 75 %	T4 & T5 : 16 %	AUTRES : 9 %
----------------	----------------	--------------

## ► Ce qui a séduit les investisseurs à Niort :

- 1) Les aides financières intéressantes de l'OPAH, décisives dans leur choix d'acheter ou de réhabiliter un logement et favorisant une rentabilité intéressante.
- 2) Le nouveau visage de la ville. Le centre-ville de Niort a bénéficié d'un vaste programme de requalification, depuis les Jardins de la Brèche jusqu'à la place du Donjon. Les espaces publics ont été réaménagés pour une plus grande qualité de vie.
- 3) La politique de stationnement et de déplacements attractive. Plus de 7000 places de parking sont à la disposition des résidents et usagers du centre-ville. Un macaron « résident » permet le stationnement sur les zones gérées par horodateurs pour 15€ par mois. Infos sur [www.so-space.fr](http://www.so-space.fr)

Depuis septembre 2017, tous les déplacements avec les bus de l'agglomération sont gratuits. Le parcours de la navette gratuite d'hyper-centre sera étendu jusqu'au secteur Denfert-Rochereau (colline Saint-André) courant 2019. Infos sur [www.tanlib.com](http://www.tanlib.com)

## Exemple du projet de M. Fabien S

Projet de réhabilitation de 3 logements de 80 m<sup>2</sup>, situés dans le centre ancien de Niort, très dégradés, vacants depuis plus d'un an et nécessitant des travaux lourds. Une fois rénovés, ces 3 logements présenteront une amélioration énergétique d'au moins 35 % et feront l'objet d'un loyer conventionné social.

COÛT DES TRAVAUX ÉLIGIBLES : 300 000 € HT

Aide de l'ANAH	84 000 €
Aide HABITER MIEUX	4 500 €
Aides complémentaires	
Aide de NIORT AGGLO (20 %)	48 000 €
Aide de la COMMUNE	12 000 €
Prime SORTIE DE VACANCE	9 000 €
Prime RAVALEMENT DE FAÇADE	3 000 €
<b>TOTAL des aides</b>	<b>160 500 €*</b>

\* Plan de financement valable à la date d'impression du document

À noter : si vous confiez la gestion locative de votre bien à une agence immobilière à vocation sociale, vous obtenez une déduction fiscale de 85 %.