



NIORT

MY CAMPUS

RUE ELISABETH DE MIRIBEL

Bouygues
Immobilier 
LA VIE COMMENCE ICI

**RÉSIDENCE POUR ÉTUDIANTS
ET JEUNES ACTIFS**

DÉCOUVRIR

[Voir les mentions légales](#)

SOMMAIRE

Carte d'identité



Espaces communs



Votre ville, Niort



Ville étudiante en puissance



Les alentours de votre résidence



Perspectives



Plan masse



Votre appartement



Votre investissement



Planning



Nos autres réalisations



CARTE D'IDENTITÉ



Une résidence pour les étudiants et les jeunes actifs

CHOIX D'INVESTISSEMENT

Choix entre 2 formes d'investissements :

- **Investissement location nue** :
My Campus Niort n'est pas éligible au dispositif Pinel

- **Investissement LMNP** : Formule "Louer Meublé" possible
(/!\ pas de récupération de TVA ni de bail commercial)

STATUT

LMNP

Comment fonctionne le concept My Campus ?

Des logements classiques, majoritairement des T1 et T1 bis dans une résidence avec des espaces communs accessibles à tous les occupants : laverie, une cafétéria, une salle d'études, extérieur, etc.

Composition de la résidence : 99 studios



99 T1

Surface entre 19,42 m² et 28,93 m²



Norme énergétique

RE 2020



Prestations

Gamme Essentielle, chauffage électrique, ascenseur



Espaces communs

Cafétéria, salle d'études, laverie, terrasse sur le toit

PRIX DE VENTE

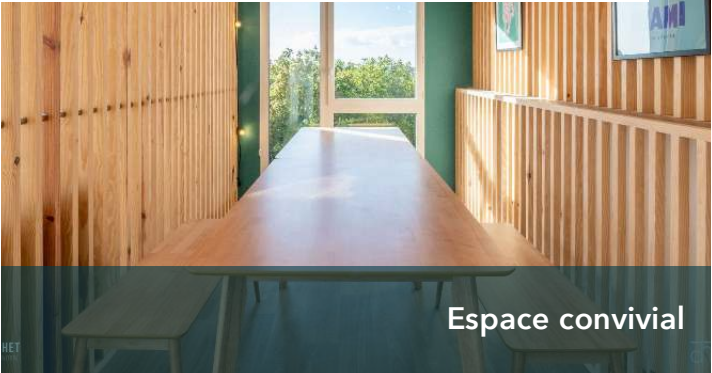
FOURCHETTE DE PRIX

Entre 105 000 € et 169 000 €



EXEMPLE D'ESPACES COMMUNS

MY CAMPUS RENNES 1



WIFI dans les espaces communs



Local vélos et laverie



Décoration, peinture et mobilier travaillés pour le bien être des occupants

VOTRE VILLE NIORT

Une ville par nature

Dans les Deux-Sèvres, à seulement 2h de train de Paris et de Bordeaux et à moins d'1h de la côte Atlantique, Niort offre un superbe cadre de vie, où la nature s'invite en ville...

LIRE LA SUITE



VOTRE VILLE
NIORT



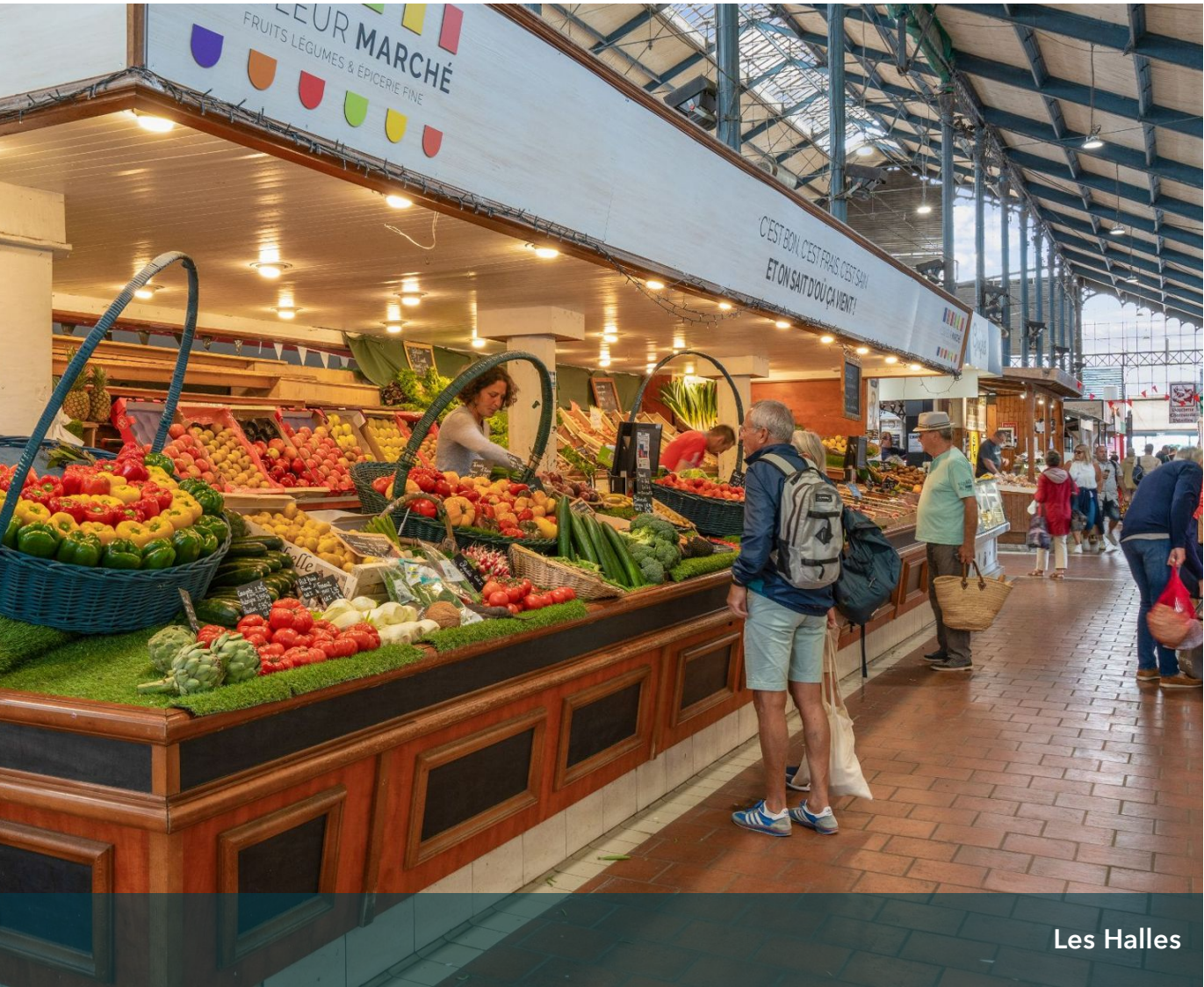
Rue du centre-ville



Les bords de Sèvre



Cinéma



Les Halles



Jardins de la Breche



Le Moulin du Roc - salle de spectacle



QUELQUES CHIFFRES :

- L'agglomération niortaise compte 40 communes avec 121 642 habitants au 1er janvier 2022
- 59 193 habitants à Niort au 1er janvier 2022
- La population croît chaque année de +0,5%
- 32,7% des personnes ont moins de 30 ans
- 2nd rang des agglomérations de taille moyenne attractives (2022)

Économie :

- 4ème capitale régionale de l'Economie Sociale et Solidaire
- Capitale des mutuelles d'assurances : sièges nationaux de la MAIF, la MAAF, la MACIF, SMACL Assurances
- Plus de 120 entreprises du numérique



VILLE ÉTUDIANTE EN PUISSANCE



En 2028, près de 5000 étudiants auront rejoint les campus niortais des Universités du Grand-Ouest, ou bien les bancs des multiples établissements que comptent la ville. Écoles d'informatique (ENI, Excelia Digital School, Arinfo), de commerce et de communication (Excelia Business School, ICSSA, ISFAC), de soins infirmiers (IFSI)...

À Niort, l'offre de formation est riche et variée !

Reconnue comme capitale française des Assurances grâce à la présence de grands groupes comme la MAIF, la MAAF ou MACIF, elle comporte des enseignements spécialisés dans le domaine : IFPASS, IRIAF. Située en plein cœur de l'Atlantic Valley, territoire et écosystème entrepreneurial labellisé French

Quelques chiffres :

Enseignement :

- 3000 étudiants en 2022
- 5000 étudiants d'ici 2028
- Antennes des Universités de Poitiers, de la Rochelle et de l'Université Catholique de l'Ouest
- Plus de 90 formations dispensées dans plusieurs établissements supérieurs

Un coût de la vie inférieur aux villes étudiantes de la région.

LES ALENTOURS DE VOTRE RÉSIDENCE



Quartier Sablières, sur la voie du renouveau

Située dans un quartier dynamique et bien desservi, cette nouvelle résidence pour étudiants et jeunes actifs offre un cadre de vie idéal pour les étudiants en quête de confort et de praticité.

La résidence bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun. Plusieurs lignes de bus passent à proximité, lignes 8, 9 et 2, facilitant ainsi les déplacements vers les différents campus universitaires, le centre-ville et les autres quartiers de Niort. La gare de Niort, située à quelques minutes en bus, permet également de rejoindre rapidement les grandes villes environnantes.

À quelques pas de la résidence, vous trouverez une variété de commerces et de services

10 min

à vélo du centre-ville

1 h en train

La Rochelle -> Poitiers



Commerces et services de proximité

A moins de 15min à pied :
Super U, Intermarché,
boulangerie, Picard,
banque, fleuriste,
..



Moments détente

- Promenade dans le jardin
des plantes à 10min à vélo
- Stade Espinassou avec
terrains de tennis et
gymnase à 13 min à pied
- Parc des Expositions à 10 min à vélo



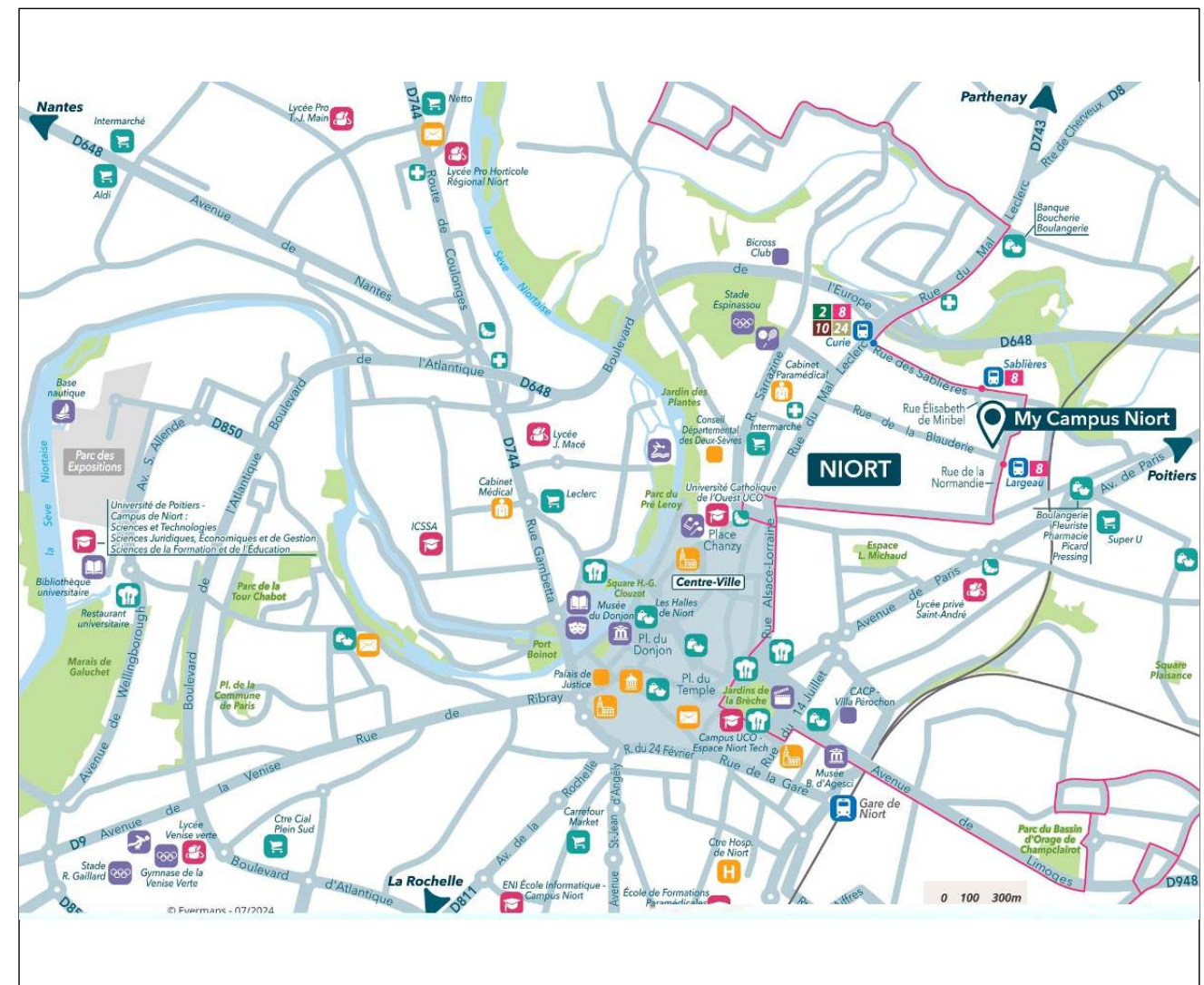
Transports en commun

Lignes de bus 8,9 et 2
desservant le centre-ville,
le pôle universitaire, ..



Offre scolaire

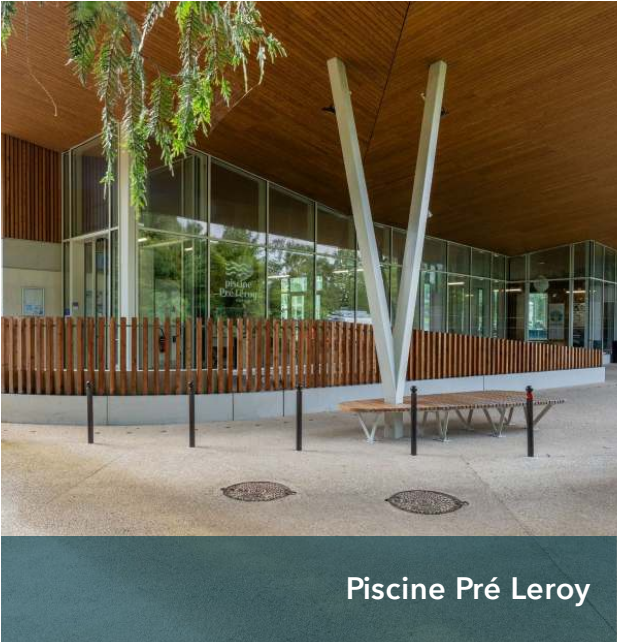
- L'université Catholique de
l'Ouest à 6 min à vélo
- Le pôle universitaire à 25
min en bus



ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR



COMMERCES, SERVICES
ET LOISIRS



VOTRE RÉSIDENCE



Illustration non contractuelle

VOTRE RÉSIDENCE

PLAN MASSE

COMPOSITION



Le rez-de-chaussée comprend des espaces communs à tous les occupants : cafétéria, salle d'étude, laverie, ...

La résidence se compose de 99 studios.

En bref :

- Des surfaces optimisées pour les studios
- Espaces communs aux résidents
- Conception paysagère par des professionnels
- Terrasse commune pour ilot étudiant
- Stationnement aérien imperméable

Illustration non contractuelle

VOTRE APPARTEMENT



Proposition d'aménagement virtuel non contractuelle proposée par un décorateur RHINOV

Cliquez sur les photos et faites défiler pour voir un exemple d'aménagement.

Visitez votre appartement : [cliquez ici](#)

Pack meubles disponible en option

—

• • • • •

[Voir les mentions légales](#)



Personnalisez votre
appartement avec les collections
Bouygues Immobilier



[Voir les collections](#)

LES ATOUTS

VOS PRESTATIONS



- Studios neufs
- Des intérieurs aux espaces optimisés et fonctionnels
- Salle d'eau équipée
- Place de parking pour certains logements

VOTRE INVESTISSEMENT



PROFITEZ
DES AVANTAGES
DU STATUT LMNP*

- Des avantages fiscaux attractifs liés à la location meublée.
- Bénéficiez d'un effet d'amortissement de votre bien.

EN SAVOIR PLUS



Le statut de Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP)

Pour vous aider à faire le bon choix, voici un tour d'horizon des modalités, des différents statuts et de leurs avantages fiscaux.

INVESTIR EN LMNP



[Voir les mentions légales](#)

VOTRE SOLUTION LOUER MEUBLÉ

VOTRE PACK POUR MEUBLER & GÉRER VOTRE INVESTISSEMENT⁽¹⁾

À PARTIR DE
2 799 €⁽²⁾
+ GESTION 7,2% / MOIS⁽³⁾

EN SAVOIR PLUS



CHOISISSEZ VOTRE PACK ET VOTRE LOGEMENT SERA PRÊT À LOUER !

Profitez de la **Solution Louer Meublé** de Bouygues Immobilier et finalisez votre investissement immobilier en toute sérénité.

Pour chaque projet d'investissement, définissez le pack qui correspond à votre besoin, profitez de la livraison et l'installation du mobilier pour une mise en location rapide et bénéficiez d'une fiscalité avantageuse avec le statut Loueur Meublé Non-Professionnel.

PACK SOLO

PACK DUO

PACK ZEN

PACK SOLO

Kit mobilier - à partir de 2 799 €
(hors cuisine). Livré et installé.

Électroménager composé d'un
réfrigérateur et d'un micro-ondes

**Accompagnement par
expert-comptable** (en option)

LES AVANTAGES DE LA LOCATION MEUBLÉE EN LMNP*



Optimiser sa fiscalité
par des revenus
locatifs défiscalisés
en tout ou partie



**Constituer son
patrimoine** pour assurer
son avenir ou protéger
ses ayants-droits



Diversifier ses placements
Bénéficier d'un placement sans
limite des niches fiscales ou
investir dans une valeur refuge
telle que la pierre



**Compléter ses revenus
et préparer sa retraite**
Anticiper son pouvoir
d'achat avec une fiscalité
avantageuse

[Voir les mentions légales](#)

LE PLANNING



01



02



03



04



**3EME TRIMESTRE
2024**

**1ER TRIMESTRE
2025**

**1ER TRIMESTRE
2025**

**2EME TRIMESTRE
2027**

PC purgé

Signature notaire

**Démarrage des
travaux**

Livraison

Dates prévisionnelles, hors
causes légitimes de retard ou
cas de force majeure

BOUYGUES IMMOBILIER



Une équipe engagée pour vous

Nous sommes à vos côtés. Dès la réservation de votre logement, et jusqu'à dix ans après la remise des clés.



Un financement facilité

Nos courtiers partenaires vous aident à monter votre dossier.



Gestion et protection à la demande

Nous gérons la location de votre bien sur simple demande. Et en cas de revente imprévue, sa valeur est garantie.

[En savoir plus sur les avantages Bouygues Immobilier](#)

NOS AUTRES RÉALISATIONS

Les autres programmes neufs Bouygues Immobilier



Niort - Carré Mélusine

