



NIORT (79)

RÉSIDENCE

# URBANÉO

NOVA

UNE RÉSIDENCE IDÉALE  
POUR ÉTUDIANTS  
&  
JEUNES ACTIFS URBAINS

**M**ARIGNAN

## INVESTIR EN TOUTE LIBERTÉ AU SEIN D'UNE RÉSIDENCE PENSÉE POUR ÉTUDIANTS ET JEUNES ACTIFS

En investissant dans ces lieux de vie, vous pourrez profiter des conditions fiscales avantageuses du dispositif LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel).

Le statut du LMNP vous permet de percevoir des loyers peu ou pas fiscalisés. C'est une opportunité pour vous constituer un patrimoine en optimisant vos revenus locatifs.

AVEC LE STATUT LMNP AVEC MANDAT DE GESTION  
VOUS POURREZ :

- **PERCEVOIR UN LOYER** DE FAÇON AUTONOME ET À FORTE RENTABILITÉ
- **REVENDEUR VOTRE BIEN** QUAND VOUS LE SOUHAITEZ
- **BÉNÉFICIER DES LOYERS PEU OU PAS IMPOSÉS**, GRÂCE À L'AMORTISSEMENT DES MURS DE VOTRE APPARTEMENT ET DU MOBILIER

avantages  
**LMNP**  
avec Mandat  
de Gestion



## Bien plus que des logements

La résidence **Urbanéo Nova** à Niort propose un cadre de vie de qualité avec une décoration soignée et la promesse d'une vie en communauté conviviale.

Des espaces communs\*\*, propices aux échanges, au bien être et à la convivialité, font de notre résidence un cadre de vie idéal pour réussir ses études ou bien démarrer sa vie active !



### LE « PACKAGE INVESTISSEUR », POUR UNE GESTION EN TOUTE SÉRÉNITÉ\*

Confiez la gestion locative à notre partenaire, professionnel de l'immobilier de la région, pour bénéficier :

- de la recherche du locataire
- de l'assurance des loyers impayés et dégradations mobilières
- de la fourniture d'un pack mobilier
- d'un accompagnement par un cabinet comptable

\* détails complets à découvrir auprès de votre conseiller commercial Marignan  
\*\* Equipements communs (laverie et salle de coworking) accessibles par les occupants sur abonnement

COWORKING

SALLE DE SPORT

LAVERIE

ESPACE EXTÉRIEUR

LOCAL VÉLO

SERVICES À LA CARTE  
(MÉNAGE ET BLANCHISSERIE)\*\*



# Urbanéo Nova,

## UNE RÉSIDENCE MODERNE AU CŒUR DU DYNAMISME NIORTAIS

**Urbanéo Nova** dévoile une architecture contemporaine aux lignes sobres et maîtrisées, offrant une écriture élégante et actuelle. Les volumes, soigneusement équilibrés, s'intègrent avec harmonie dans leur environnement et mettent en valeur des matériaux sélectionnés avec exigence.

Conçue pour répondre aux attentes des étudiants et jeunes actifs, la résidence propose des logements modernes, du studio au 3 pièces, où chaque espace est optimisé pour allier confort et fonctionnalité. Les appartements intègrent des aménagements pratiques, avec un espace bureau dédié, une cuisine équipée et une salle d'eau privative, favorisant un quotidien fluide et agréable.

Pensée comme un véritable lieu de vie, **Urbanéo Nova** accorde une place essentielle aux espaces partagés. Une salle de sport et un espace de coworking invitent à conjuguer concentration, bien-être et convivialité, tandis qu'une laverie intégrée vient simplifier le quotidien.

Sécurisée et soigneusement conçue, la résidence offre ainsi un cadre de vie équilibré, adapté aux rythmes et aux usages d'aujourd'hui.



## MODERNITÉ, PRATICITÉ ET SÉCURITÉ

- 137 logements du studio au 3 pièces avec balcon
- Grand local clos pour les vélos
- 46 places de parking en extérieur
- Hall d'entrée clos et sécurisé
- Des espaces communs de qualité : salle de sport, salle de coworking, salon commun et laverie



## UN HAVRE DE CONFORT ET DE BIEN-ÊTRE

### ÉNERGIE

- Chauffage électrique individuel
- Eau chaude collective avec système de comptage individuel
- Pompe à chaleur collective

### SÉCURITÉ

- Résidence sécurisée avec système VIGIK®
- Vidéophonie connectée
- Porte palière à 3 points

### CONFORT

- Cuisine équipée (Kitchenette)
- Revêtement du sol en PVC
- Menuiseries extérieures PVC avec volets roulants
- Salle d'eau avec meuble vasque (portes et miroirs)
- Bandeau lumineux sur meuble vasque
- Faïence dans les salles d'eau et/ou salles de bains
- Placards aménagés
- Ascenseurs



## L'ESSENTIEL À PROXIMITÉ

**ADRESSE DE LA RÉSIDENCE :**  
169 Avenue de Nantes  
79000 Niort



Arrêt de bus, lignes 4, C211, C241 C262 ET D101 au pied de la résidence

Gare SNCF de Niort à 16 min en voiture\* ou 19 min en bus\*



Supermarchés à 2 min à pied\*  
Boulangerie, pharmacie et commerces de proximité à 5 min en vélo\*

Centre-ville à 10 min en vélo\*

Centre-commercial à 12 min en voiture\*



Les quais de La Sèvre à 3 min en vélo\*  
Base nautique de Noron à 6 min en voiture\*  
Complexe sportif à 6 min en voiture\*  
Pôle universitaire à 7 min en voiture\*  
Théâtre à 7 min en voiture\*  
Patinoire à 7 min en voiture\*  
Cinéma à 10 en voiture\*

## NIORT, UNE ADRESSE STRATÉGIQUE AU CŒUR D'UNE VILLE DYNAMIQUE

Ville à taille humaine, Niort séduit par son équilibre entre dynamisme économique, vitalité étudiante et qualité de vie. Reconnue comme un pôle majeur dans le secteur de l'assurance, elle s'appuie également sur une offre de formation riche et diversifiée, avec plus de 90 cursus proposés au sein de ses écoles et établissements d'enseignement supérieur.

La résidence **Urbanéo Nova** profite pleinement d'un environnement attractif. Son implantation stratégique permet de rejoindre rapidement les principaux lieux d'études et d'activités, facilitant ainsi le quotidien des résidents. Le pôle universitaire est accessible en quelques minutes seulement, offrant aux étudiants une grande simplicité de déplacement. Le centre-ville, à proximité, propose une offre large de commerces, de services et de lieux de vie, contribuant à un quotidien à la fois pratique et animé.

Bénéficiant d'un réseau de transports gratuit et d'une navette au pied de la résidence, l'adresse assure une excellente accessibilité. La gare TGV, facilement accessible, permet également de rejoindre rapidement les grandes villes, renforçant l'attractivité de cette implantation.

### NIORT, DYNAMIQUE ET IDÉALEMENT SITUÉE

- 3<sup>e</sup> ville de la région Poitou-Charentes avec plus de 60 000 habitants
- 3 900 étudiants ont choisi Niort pour suivre leur cursus et 5 000 sont prévus d'ici 2030
- Élu « Capitale française de la biodiversité » (2013)
- À 55 min en voiture\* de La Rochelle et de la façade Atlantique
- Autoroute A10 vers Poitiers en 1h\*
- Autoroute A83, vers l'aéroport de Nantes Atlantique en 1h30\*
- TGV Atlantique Paris-Niort en 2h15\*



\* Sources : Google Maps. MARGNAN, siège social : 132 Av. Pierre Brossollet, 92240 Malakoff - Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustrations et plans non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements et balcons sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédits photos : Freepik, Istock et Shutterstock.Tourismegard.com, Occitanie-tribune.com et Lemagales.fr. Perspectiviste : Visiolab, Architecte : Smart Architecture - Avril 2026



# MARIGNAN

Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière d'envergure nationale, fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire.

Nos équipes écoutent, conçoivent et innovent pour offrir des logements en adéquation avec les nouveaux usages, respectueux de l'environnement et en harmonie avec le tissu urbain environnant, existant ou à venir. De l'appartement à la maison individuelle, le savoir-faire reconnu de Marignan répond à la même exigence d'excellence, de la conception jusqu'à la réalisation de chaque projet.

**05 47 54 15 15**  
**marignan.immo**