

Étude économique

Promotion immobilière à Niort



Préambule

Afin de produire une étude pertinente, nous avons choisi de comparer notre projet à un programme immobilier à succès de l'agglomération Niortaise.

Compte tenu de la rareté des programmes neufs et plus particulièrement à proximité immédiate du centre-ville de Niort, le programme de référence choisi a été sélectionné pour sa pertinence en termes de localisation, d'environnement, des public visés.

Cette promotion immobilière 100% Niortaise est aussi la première à avoir déplafonné les prix du Neuf en démocratisant le mètre carré à plus de 3 000€ et en atteignant de records.

Pourtant **La Résidence BESSAC** est sortie de terre en 2010, une période sombre pour notre profession qui a entraîné localement la liquidation de plus d'une dizaine d'agences et des dizaines d'agents commerciaux qui n'arrivaient plus à vendre ont été sèchement remerciés.

La même année, PICHET, NEXT CITY, Akéry's, Loft One et PIERREVAL sortaient eux aussi leurs programmes sur Niort, du jamais vu depuis les années 80's.

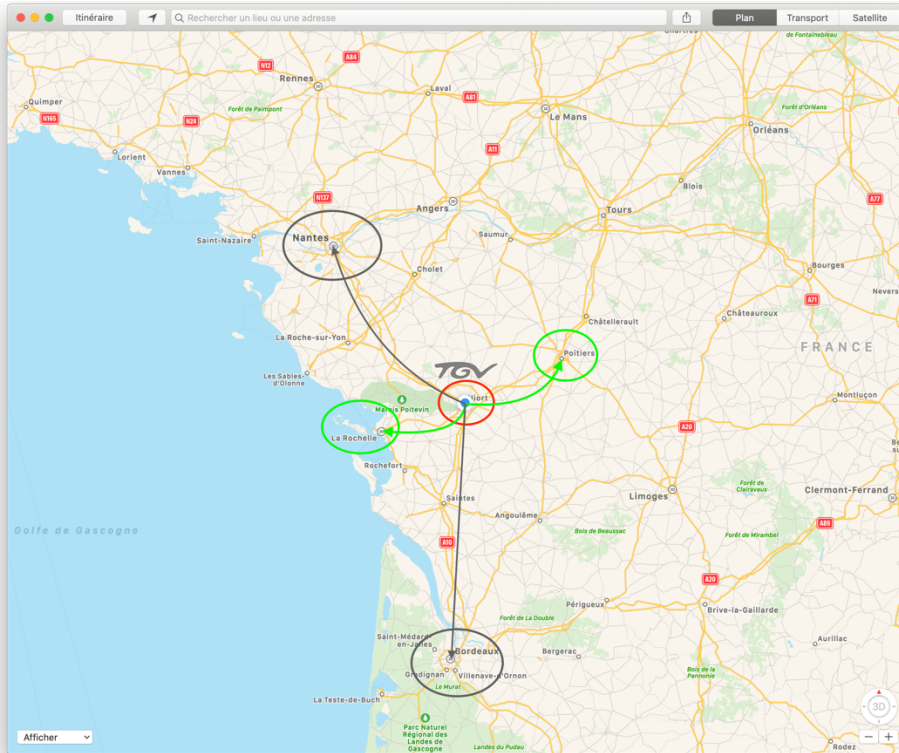
En dépit de ces indicateurs qui décrivent des scénarios alarmistes, le programme de **La Résidence Bessac** s'est très bien vendu et aujourd'hui encore, acquéreurs et locataires sollicitent notre confrère en charge du syndic pour connaître les disponibilités sur cette résidence.

L'objectif de cette étude sera d'analyser les clés d'un tel succès, de la comparer à notre projet afin d'en mesurer la pertinence mais aussi pour vous permettre de mieux comprendre les clés du marché du neuf à Niort.

L'ensemble des données récoltées ont fait l'objet d'un travail de recherche minutieux qui a été répertorié, l'annexe fournie avec cette étude qui contient l'ensemble des sources de notre travail.

Promoteur de **La Résidence de Bessac**, son commercialisateur, ainsi que le syndic de copropriété ont été contactés afin de vous garantir de la meilleure source d'information possible.

Niort



Niort est une ancienne cité industrielle protestante reconvertie au début des années 70's dans les activités tertiaires, spécialisée dans le secteur de l'assurance.

Préfecture des Deux-Sèvres son économie locale est régulée autour des grands sièges sociaux des mutuelles ainsi et que des sites industriels innovant comme Alstom et Poujoulat.

Son bassin d'emploi atypique assure aux habitants un niveau de vie confortable avec une capacité d'épargne importante.

Économiquement, Niort est désigné comme la capitale des CSP+++, nos fameuses catégories sociaux professionnelles supérieures.

Nos échanges avec Paris sont intenses depuis les années 90's avec l'avènement du TGV Atlantique et le « tourisme d'affaire » s'est encore intensifié avec une liaison Montparnasse qui s'effectue désormais en 1h45.

Si Niort rayonne par son dynamisme économique, elle n'en reste pas moins une ville dont la constance rassure pour y installer sa famille ainsi que pour y investir.

59.000 habitants en hausse de 0,6%/an, depuis 2011, son agglomération en compte 120.000, son aire urbaine qui ne cesse de s'étendre et se rapproche désormais des 160.000 habitants.

Contexte économique

Sur le fond le marché de Niort est d'une stabilité remarquable, certes les prix ne sont pas très élevés, mais ils ne fluctuent pratiquement pas avec comme exemple marquant la poursuite de la progression de prix du foncier entre 2008 et 2010.

Un marché composé majoritairement d'acquéreurs privilégiés disposant de salaires élevés grâce aux Mutuelles locales qui drainent une activité très importante en développant toujours plus leur parc tertiaire avec des besoins importants en construction, maintenance et sous-traitance.

Comme partout sur le territoire, l'immobilier se porte très bien sur Niort, depuis deux ans l'activité s'est intensifiée et depuis un an le marché immobilier local s'est tendu, la rareté des biens face à l'affluence des acquéreurs a eu pour conséquence une hausse modérée des prix de l'ordre de 10%, mais les biens recherchés et les plus atypique se vendent extrêmement vite malgré des prix peu cohérents.

Les réseaux de mandataires font également partie des grands gagnants de cette conjoncture à laquelle s'ajoute à l'ouverture de nouvelles d'agences multipliant ainsi par deux le nombre de professionnels sur le secteur.

On constate également que Niort est en chantier ouvert depuis plus de deux ans et les panneaux de chantier se multiplient à un rythme effréné.

Niort 4^{ème} du palmarès des villes où il fait bon vivre attire aussi pour sa qualité de vie les exilés des grandes villes qui se rabattent sur les provinces dynamiques pour y vivre et investir.

Une conjoncture extrêmement favorable soutenue par une démographie positive de +0,6%/an depuis 2011 et des taux d'intérêts historiquement bas et un taux vacances commercial dans le centre-ville parmi les plus faibles.

	2010	2020	2010	2020
Prix d'achat	160 000€		300 000€	
Taux %	3,60%	1,30%	3,60%	1,30%
Coût crédit	69 128€	36 912	151 216€	72 400€
Mensualité sur 20ans	955	780€	1 790€	1 462€

Le tableau ci-dessus montre une augmentation significative du pouvoir d'achat de 32 000€ et 79 000€ pour un bien immobilier de 160.000€ et 300.000€

L'emplacement



ST PIERRE IMMOBILIER

18, RUE ALSACE LORRAINE 79000 NIORT P.ROSIER@STPIERREIMMOBILIER.FR / 06 48 11 51 36

L'emplacement

L'emplacement encore et toujours...

Bien sûr son appréciation a été décisive pour notre engagement dans ce projet d'ampleur.

Sans citer les économistes qui ont largement travaillé sur le sujet, ni rentrer dans la caricature des brokers et autres professionnels du retail, l'emplacement est bien sûr une qualité fondamentale dans l'appréciation de la valeur du bien défini par des critères objectifs, tel que :

- La proximité des commerces, du lieu de travail, des transports, des écoles, des services et plus largement des critères liés à la qualité de vie.
- Nous savons aussi qu'un emplacement à un prix proportionnel à sa rareté et à la demande du marché.

Comme vous pouvez le constater sur la carte, la densité urbaine est importante et il n'y a plus de réserves foncières dans le centre de Niort

Pour vous permettre d'appréhender le marché local, sachez que l'emplacement est le critère commun à tous les acquéreurs qui souhaitent devenir citadin.

« Ce qu'on aimerait c'est être à cinq, six-cents mètres de La Brèche ou du Marché ! »

Cette zone de chalandise est aussi un impératif pour les familles avec des enfants en bas âge, les personnes fragiles, en perte progressive de mobilité qui souhaitent conserver leur autonomie et une activité sociale.

Avec une production de logement neuf en ville à l'arrêt depuis de 2010, il s'agit de la frange la plus tendue de notre marché.

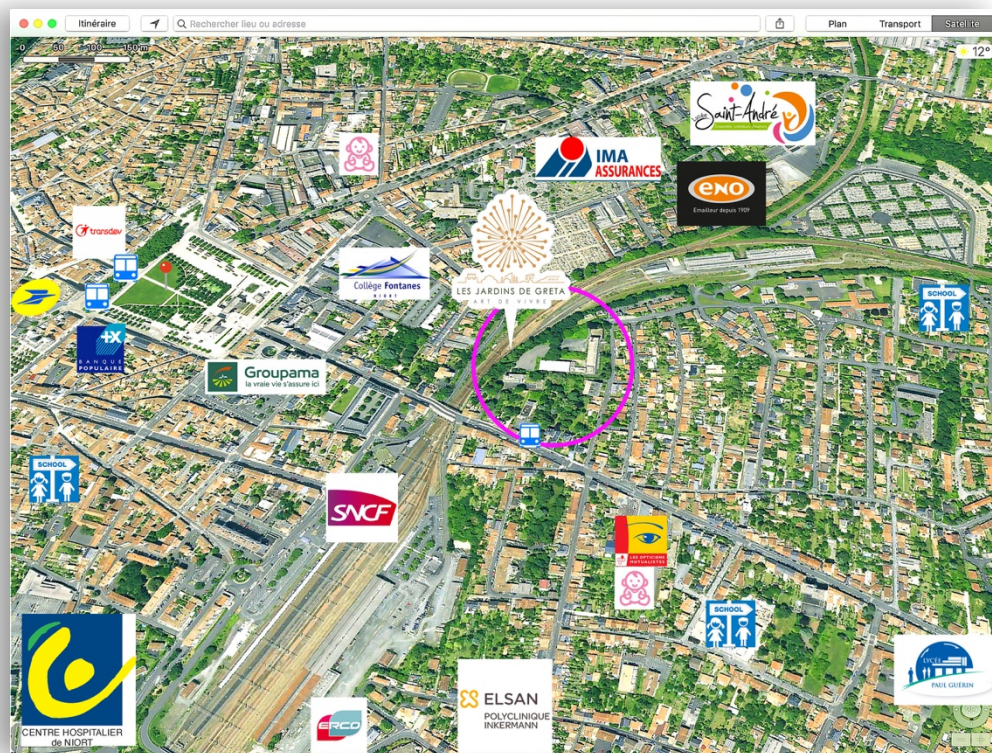
Pour comprendre le succès commercial de **La Résidence de Bessac** notre programme de référence, nous l'avons comparé aux sept autres résidences sorties de terre cette même année.

Hormis sa localisation, ces programmes sont en tous points comparables en termes de prix au mètre carré, de style architectural, d'offre, de stationnement et de qualité énergétique.

On peut donc affirmer que l'emplacement est le facteur différenciant qui lui a permis de se démarquer de la concurrence et de connaître un succès de notoriété public.

L'environnement

La qualité d'un emplacement est intimement liée à son environnement et la qualité de vie recherchée ou perçue par les potentiels acheteurs, nous avons donc comparé l'environnement de notre projet à celui de **La Résidence de Bessac**



Avantage du projet :

- Un environnement préservé et intimiste coupé du trafic routier dans une enclave bordé par un bois et entouré de végétation.
- Dans un rayon de 600m un des plus grand pôle d'emploi avec plus de **7 300 employés** (Centre Hospitalier_2 800, IMA_2000, Groupama_1 500, Polyclinique Inkermann_380, Opticien Mutalist_300, EN_100, Banque Populaire_75, ERCO_80, la SNCF...
- Un accès instantané à la gare tgv ainsi qu'à la gare routière de ville place de la brèche.
- Un parc de la brèche dynamisé par ses pôles technologique #niorttech' et son pôle universitaire #niortsup'.
- Un quartier pourvu d'un style architectural recherché qui mélange sur l'avenue de Limoges des bâtisses du 19^{ème} et des maisons de maîtres avec un second front composé de grosses maisons des année 50-60's très recherchées.

Avantage commun :

- Inséré dans un quartier résidentiel recherché pour leur qualité de vie.
- À distance identique accès rapide au cinéma, salle de spectacle, commerces, restaurants et axes rapides.
- Proximité immédiate des collèges, d'écoles primaires et maternelles, d'un lycée, d'une crèche, de gymnases et d'une piscine municipale
- Éligibilité à la fibre optique

L'environnement



La plus-value vert et intimiste du site sera développée afin d'accroître son attractivité



La Résidence BESSAC a été insérée sur un parking public équipé d'aménagement sommaire peu valorisant

Avantage de La Résidence Bessac :

- Accès simplifié vers un supermarché de proximité, des quais et d'un parc public.
- Éligibilité aux dispositifs fiscaux

Les publics visés

1.1 Pour les maisons individuelles qui seront construites par notre partenaire **Maison du Marais**, nous allons produire une de maisons extrêmement qualitatives correspondant aux attentes du marché composé par :

- Les ménages dynamiques avec enfants, les cadres, les professions intellectuelles supérieures majoritairement représentées sur Niort
- L'ensemble des personnes exerçant une profession dans un rayon de 600 mètres, un vivier qui représente plus de 33% des emplois sur Niort
- Les nombreux ménages qui ne trouvent pas de maison en ville, qui devront s'éloigner pour trouver une réponse à leurs besoins
- Les propriétaires occupants souhaitant réintégrer le centre-ville pour sa qualité de vie et son statut social
- Les actifs exerçant très régulièrement sur Paris et les collaborateurs de la capitale fraîchement mutés sur Niort

1.2 Pour les appartements nous ciblons les mêmes publics avec un spectre d'acquéreurs élargi à d'autres catégories :

- Les retraités, les personnes prévoyantes en perte progressive d'autonomie déjà propriétaires aspirant à une nouvelle vie
- Les familles monoparentales divorcées
- Les cadres célibataires
- Les investisseurs à la recherche d'un bien neuf
- Les professions libérales

La production

1.1 Notre programme immobilier se divise en deux catégories très marquées, la première tranche répond aux constations définies par l'EPF dans son cahier des charges qui décrit parfaitement la tension existante sur le marché de la maison de ville à Niort :

Une offre insuffisante et inadaptée par rapport à la demande, aux nouveaux modes de vie ou trop onéreuse

- Un turn-over des biens trop faible, conséquence de l'allongement de la durée vie, c'est un phénomène antagoniste à la démographie positive de la ville +0,6%/an depuis 2011.
- Une quantité de biens de trop importantes ne disposant ni d'un extérieur, ni d'un stationnement et ne correspondent plus aux besoins des familles
- Des biens recoupant les critères de « l'archétypique de la maison de ville » sont trop rares et se vendent très rapidement

1.2 La seconde tranche répond aussi à une forte demande du marché ainsi qu'à une attente des élus décrite dans le dossier d'appel à projet qui se définit par un besoin de logements de grande taille en centre-ville avec une offre dense qualitative et modérée :

En l'absence de production de logement, la recherche d'un confortable appartement de ville est un marché tendu

- 80% du stock d'appartements a été produit entre 1960 et 1980 avec des logements peu adaptés, sonores, sans ascenseurs, trop petits et excentrés
- L'absence de programme neuf sur Niort depuis 2014 avec la **Résidence Renoir**
- Un top faible turnover sur les appartements des résidences peu nombreuses en ville
- Une population importante de familles recomposées et de personnes prévoyantes à la recherche d'une nouvelle qualité de vie
- Une offre presque absente face une demande significative depuis plusieurs années

La production

Les conséquences de cette conjoncture s'expriment par une hausse des prix de l'immobilier intramuros et incite toujours plus les acquéreurs vers expansion urbaine, un phénomène de longue date que les élus tentent de contenir en préservant nos ressources foncières.

1.1 Afin d'apporter une première réponse aux attentes du marché, nous avons intégré à notre programme la production de dix-sept maisons de ville sur des parcelles de 300m² comprenant garage et jardin.

Des maisons qui offriront tous les avantages du neuf associé au cachet de l'ancien à seulement quelques centaines de mètres de toutes les commodités de l'hyper centre, un produit valorisant, unique et sans concurrence

Le constructeur **Maison du Marais** riches de quarante années d'expérience et plus gros producteur du département (**deux cent maisons annuelles**) a déjà choisi de nous accompagner pour cette première partie de notre programme.

1.2 Une résidence de qualité viendra compléter cette offre tout en respectant les critères de densité imposés par le cahier de consultation.

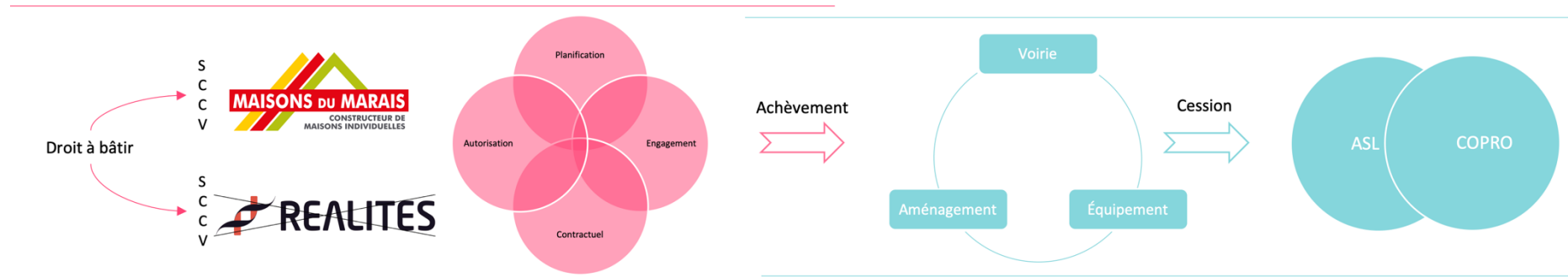
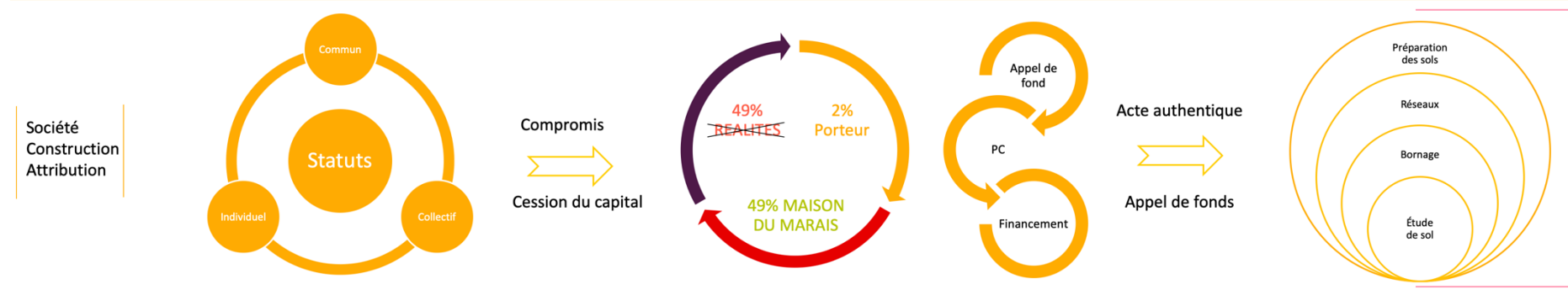
- Un immeuble R +4 implanté entre le bois existant et les séparations des grands arbres qui sera composé de 35 appartements.
- 35 logements confortables intégrés dans un immeuble valorisant de quatre étages inséré entre deux trames de verdure.
- Une surface moyenne par appartement de 80m² (50m² à 120m²) avec extérieur et stationnement
- Un parking sous-terrain afin de répondre aux exigences des acquéreurs et du PLU
- Un grand jardin paysagé afin de renforcer l'attractivité et la qualité de vie du lieu

La gestion

Compte tenu de notre avancement dans le projet, avec nos partenaires **Maison du Marais** et le groupe **REALITES** (qui s'est désisté) nous avons déjà organisé le déroulé des opérations de construction.

Afin de rassurer les élus et l'EPF de la bonne tenue du calendrier et pour nous permettre de réaliser des économies d'échelle nous fait le choix d'une co-construction qui s'articule autour de trois grandes étapes.

Le 18 Mars dernier, nous devons faire la présentation de l'organisation de notre co-construction, mais le COVID_19 nous a obligé à reporter cette échéance.



Synthèse



ST PIERRE IMMOBILIER

18, RUE ALSACE LORRAINE 79000 NIORT P.ROSIER@STPIERREIMMOBILIER.FR / 06 48 11 51 36

Synthèse

L'objectif de notre travail est de vous permettre de quantifier votre risque en vous appuyant sur les informations les plus précises possible.

Suite au désistement de Réalités, il nous a paru indispensable de réaliser cette étude afin de nous conforter dans nos convictions et fournir à notre futur partenaire tous les leviers pour appréhender notre marché.

En cherchant à comprendre la réussite commerciale de **La résidence de Bessac** nous avons mis en évidence que la clé de son succès était liée à sa localisation, un emplacement qui lui a permis de se démarquer de la concurrence dans une période économique complexe.

Hormis l'intérêt fiscal ;

En comparant ce programme de référence à notre projet, nous avons constaté que l'environnement du Greta dispose d'un attrait supérieur grâce à sa plus-value vert intimiste et son quartier très dynamique qui regroupe un bassin d'emploi de plus de 30% des actifs de la ville.

Nous avons ensuite mis en évidence une typologie de bien très marqué qui font défaut sur le marché immobilier local grâce aux informations que nous avons recueillies, puis recoupées avec les constatations du diagnostic économique et de l'étude urbaine rédigées par l'EPF et les élus de l'agglo.

L'ambition des **Jardins de Greta** est d'apporter une réponse précise aux exigences d'un marché attentiste tout en répondant parfaitement aux attentes de la collectivité.

Nous avons déjà emporté l'adhésion du jury de sélection, nous espérons aujourd'hui vous avoir convaincu de nous rejoindre et de venir entreprendre à nos côtés.

Atouts

En phase finale du concours, nous avons déjà beaucoup investi dans notre projet, des démarches liées au marketing et à la préparation des opérations de commercialisation en passant par la consultation des entreprises et des partenariats, des atouts à prendre en compte :

- Un site internet <http://lesjardinsdegreta.fr>
- Une Identité visuelle, une plaquette commerciale...
- Un **formidable** bureau de vente, pour faciliter la commercialisation **Maison du Marais** construira dans les meilleurs délais une maison témoin
- Une équipe locale comprenant **agent immobilier, notaire** et **courtier** afin d'optimiser chaque projet d'acquisition et lui permettre de se concrétiser
- Un dossier de devis complet (chiffrage + RC décennale) et une équipe de constructeurs déjà constitué
- Une charge foncière modérée
- Un jury conquis par notre projet

Annexe et méthodologie

La méthode :

L'ensemble des informations exploitées proviennent de sources de références, quelques exemples des données utilisées vous sont fournis dans un souci permanent de qualité et de transparence.

Seules les informations les plus pertinentes ont été retenues afin de produire une étude synthétique et précise.

L'impartialité et l'objectivité ont guidé nos travaux afin que vous puissiez, le cas échéant, recouper cette étude avec d'autres sources de documentation.

Les sources :

- Les données socio-économiques auprès de l'INSEE, Codata
- Les enquêtes économiques auprès de journaux reconnus comme L'express, le Figaro, Capital et Sites commerciaux
- Les documents techniques utilisés sont le diagnostic urbain, l'étude environnementale des EPCI (EPF, Niort Agglo et CCI), le SCOT intégrant PADD, DOO et l'enquête publique ainsi qu'une étude commerciale réalisée par Bérénice.
- Les employés recensés auprès des sites des entreprises
- Les prix de l'immobilier auprès de nos confrères et des promoteurs

L'EXPRESS

ACTUALITE

Niort: un marché immobilier très stable

Par Corinne Tessier,
publié le 28/08/2017 à 14:50

Les années se suivent et se ressemblent, dans la préfecture des Deux-Sèvres.

Ni haussier ni vraiment baissier, le marché immobilier y est d'une remarquable stabilité depuis des années, avec des prix qui restent parmi les plus bas de l'Hexagone.

Cité majeure du Poitou historique, célèbre pour les donjons jumeaux de son ancienne citadelle, Niort est une de ces "villes moyennes" où il fait bon vivre.

Niort est une métropole régionale connue pour son dynamisme économique. Capitale des mutuelles d'assurances (la Maaif, la Maif, la Macif et Groupama y ont leur siège), organisatrice des plus grosses foires- expositions (une survivance des foires médiévales) de l'Ouest hexagonal, cette ville de 60000 habitants héberge une kyrielle de sociétés spécialisées dans la banque, le courtage, l'informatique, l'audit et la vente par correspondance.

L'ensemble de ces activités, auxquelles il faut ajouter celle de la plus importante clinique privée de la région Poitou- Charentes -qui est aussi le plus gros employeur de la ville-, représente des dizaines de milliers d'emplois, la plupart bien rémunérés et préservés de la crise.

"C'est ce qui explique que le marché immobilier, qui évolue au rythme des mutations des personnels des mutuelles d'assurances, n'ait pas subi de gros à-coups ces dernières années", selon Philippe Gatineau, directeur de l'agence Foncia du même nom.



Niort : quatrième place financière française

2 mars 2018

Selon la Banque de France, Niort se place au quatrième rang du classement des villes françaises en matière de flux financiers, après Paris, Lyon et Lille. Cette performance, la préfecture des Deux-Sèvres – 93ème ville de l'Hexagone par la population – la doit à sa forte activité mutualiste.

Les mutuelles d'assurance implantées dans l'agglomération niortaise emploient directement 11 000 personnes et, en sous-traitance, quelque 1 500 autres, soit au total environ 17% du nombre de salariés de la métropole.

Les Deux-Sèvres ont une tradition mutualiste qui remonte à la fin du XIXe siècle. Avant la crise du phylloxera, le département était fortement viticole. Après la catastrophe, les vignerons se reconvertirent dans l'élevage et la production de produits laitiers. Pour financer ces nouvelles activités, ils décidèrent de mettre en commun certains de leurs moyens. La première coopérative et la première caisse d'assurance agricole de France voient ainsi le jour à Niort au tournant du XXe siècle.

La solidarité mutualiste se diffuse à d'autres secteurs professionnels. En 1909, des marchands de bestiaux réunis sur un marché à Javarzay, à une trentaine de kilomètres de Niort, décident de constituer leur propre mutuelle d'assurance. Etendue désormais aux professions alimentaires, elle existe toujours.

Dans les années trente, les enseignants commencent à pouvoir s'acheter des voitures. Inspirés par l'esprit mutualiste régnant dans les Deux-Sèvres, des instituteurs niortais leur proposent des contrats d'assurance mutuelle. La Mutuelle d'assurance automobile des instituteurs de France est créée à Niort en 1934. C'est aujourd'hui la MAIF. Après la guerre, toujours à Niort, la MAIF facilitera la création en 1950 de la MAAF, pour les artisans, en 1960 de la MACIF, pour les commerçants et industriels, et en 1974 de la SMACL, Société Mutuelle Accidents des Collectivités Locales.

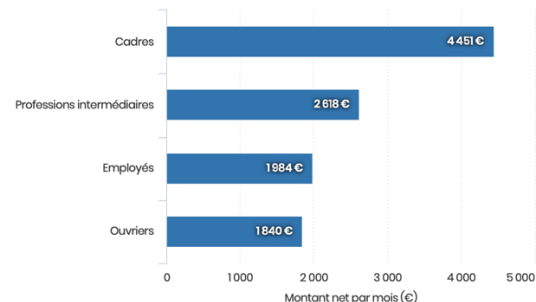
Pour accompagner ce développement, les sociétés mutuelles ont favorisé le déploiement d'une filière « droit des assurances » dans l'antenne niortaise de l'université de Poitiers. C'est aujourd'hui un pôle d'excellence dans ce domaine.

Ainsi s'est établi à Niort un écosystème suffisamment solide pour justifier le maintien dans le chef-lieu des Deux-Sèvres des sièges sociaux des quatre grands noms de l'assurance mutuelle qui y ont leurs racines.

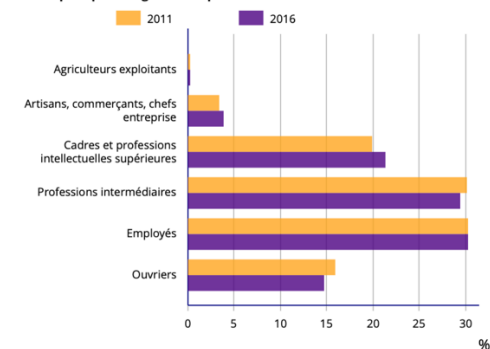


Les salaires par CSP à Niort

Salaires nets mensuels moyens en 2014 (source : JDN d'après l'Insee)



EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle



niort agglo

Agglomération du Niortais

Transport

Transport : Niort à moins de 2h de Paris

28/08/2017

Depuis ce 28 août, Niort est desservie par la LGV sur la ligne Paris-La Rochelle en exactement 1h45 pour des trajets directs ou environ 2h si un arrêt à Poitiers est prévu.

Depuis le 2 juillet, jour d'ouverture de la ligne à grande vitesse qui relie Paris à Bordeaux, plusieurs trains ont effectué en 2h, 2h04 ou 2h06 le trajet entre Niort et la capitale, en semaine et le week-end.

« Les voyages d'affaires sont la cible prioritaire de ces trains rapides. »

ST PIERRE IMMOBILIER

18, RUE ALSACE LORRAINE 79000 NIORT P.ROSIER@STPIERREIMMOBILIER.FR / 06 48 11 51 36



Résidence RENOIR
11 rue Auguste Renoir - 79000 NIORT

GRILLE DE VENTE



SCCV RENOIR
147 av de la Somme 33700 MERIGNAC

N° plan	Type	Etage	Orient.	Surface Habitable (m²)	Balcon (m²)	Terrasse (m²)	N° parking / localisation	Prix de vente (€TTC)	Formule Acte en Main (€TTC)
101	T2	1ER	E	48,86	5,86		45 Ext	131 900	6 595
102	T2	1ER	E	43,03	12,12		46 Ext	123 000	6 150
103	T3	1ER	E	85,74	7,60		47 Ext	198 500	9 925
104	T3	1ER	O	85,16	17,62		48-49 Ext	229 900	11 495
105/106	T4	1ER	O	87,00	20,00		50-51 Ext	240 400	12 020
107	T2	1ER	O	43,40	7,98		52 Ext	122 400	6 120
108	T3	1ER	O	85,18	17,64		53-54 Ext	230 000	11 500
109	T3	1ER	E	85,72	7,60		55 Ext	198 400	9 920
110	T2	1ER	E	47,64	12,12		56 Ext	134 900	6 745
111	T2	1ER	E	47,90	5,89		57 Ext	129 500	6 475
201	T2	2E	E	48,86	5,86		32 Ext	132 500	6 625
202	T2	2E	E	43,03	12,12		33 Ext	123 800	6 190
203	T3	2E	E	85,74	7,60		34 Ext	204 100	10 205
204	T3	2E	O	85,16	17,62		20-36 Ext	231 200	11 560
205/206	T4	2E	O	87,00	20,00		37-38 Ext	241 700	12 085
207	T2	2E	O	43,40	7,98		39 Ext	123 000	6 150
208	T3	2E	O	85,18	17,64		40-41 Ext	231 200	11 560
209	T3	2E	E	85,72	7,60		42 Ext	204 000	10 200
210	T2	2E	E	47,64	12,12		43 Ext	135 700	6 785
211	T2	2E	E	47,90	5,89		44 Ext	130 100	6 505
301	T2	3E	E	48,86	5,86		31 Ssol	136 600	6 830
302	T2	3E	E	43,03	12,12		35 Ext	127 700	6 385
303	T3	3E	E	85,24	7,60		25 Ssol	209 600	10 480
304	T3	3E	O	85,16	17,62		30-58 Ssol/Ext	233 600	11 680
305	T4	3E	O	88,29	19,89		2-3 Ssol	243 800	12 190
306	T2	3E	O	43,40	7,98		4 Ssol	124 300	6 215
307	T3	3E	O	85,18	17,64		5-6 Ssol	233 700	11 685
308	T3	3E	E	85,01	7,60		22 Ssol	209 100	10 455
309	T2	3E	E	47,64	12,12		23 Ssol	140 000	7 000
310	T2	3E	E	47,90	5,89		12 Ssol	134 100	6 705
401	T2	4E	E	44,95	18,97		1 Ssol	142 800	7 140
402	T3	4E	E	70,46	18,91		21 Ssol	211 800	10 590
403	T4	4E	S/O	91,49	26,16	42,16	28-29 Ssol	293 400	14 670
404	T2	4E	O	41,79	11,82		24 Ssol	133 900	6 695
405	T2	4E	O	42,48	7,98		26 Ssol	131 400	6 570
406	T4	4E	E/O	115,31	34,38	41,25	19-11 Ssol	350 400	17 520
407	T2	4E	E	45,03	19,36		27 Ssol	143 400	7 170

LE FIGARO MAGAZINE

PALMARÈS 2020 DES VILLES MOYENNES OÙ S'INSTALLER

Ville	Note	Indice de jeunesse (1)	Évolution de la population (2)	Salaires net mensuel (2015)	Taux de chômage au 1er trimestre	Voies et accès sur 3 ans
Bayonne	17,96	84	14,1 %	1 907 €	88,9 %	8 232
Quimper	17,39	85	0,3 %	1 963 €	88,9 %	3 243
Vannes	16,92	69	0,8 %	2 085 €	86,6 %	3 393
Niort	16,73	83	2,1 %	2 271 €	82,6 %	3 634
La Roche-sur-Yon	16,7	91	1,8 %	1 921 €	88 %	3 203
Colmar	16,51	99	3,7 %	2 018 €	81,8 %	3 027
Montauban	16,23	90	6,9 %	1 956 €	49,9 %	4 039
Béziers	16,04	85	7,1 %	1 819 €	80,7 %	5 774
Narbonne	15,94	73	4 %	1 889 €	47,3 %	4 189
Cholet	15,79	89	-1,3 %	1 957 €	81,2 %	2 281
Cherbourg-en-Cotentin	15,66	62	-2 %	2 090 €	82,3 %	2 794
Pau	15,41	73	-3,2 %	2 097 €	81,2 %	6 801
Valence	15,41	90	-1,1 %	1 985 €	82,9 %	6 394
Beauvais	15,13	122	3,4 %	1 800 €	81,6 %	3 248
Ajaccio	15,03	78	3,4 %	1 993 €	82,4 %	1 809
La Rochelle	14,97	71	1,1 %	2 006 €	81,8 %	8 493
Lorient	14,94	82	-0,2 %	1 898 €	86,9 %	6 610
Saint-Nazaire	14,87	83	3,9 %	1 997 €	49,8 %	4 992
Poitiers	14,78	124	0,1 %	1 915 €	48,2 %	7 898
Meaux	14,75	181	4 %	1 967 €	38,9 %	4 205
Aix	14,65	74	0,7 %	1 911 €	37,7 %	3 838
Chambéry	14,53	106	1,3 %	2 014 €	84,7 %	5 008
Avignon	14,43	110	2,4 %	1 879 €	48 %	8 804
Dunkerque	14,37	60	-3,6 %	2 028 €	82,4 %	7 929
Bourges	14,02	77	-1,6 %	1 866 €	53 %	3 734
Calais	13,08	128	2,8 %	1 829 €	49,9 %	5 882
Troyes	13,08	102	1 %	1 811 €	80,9 %	7 448
Saint-Quentin	13,02	96	-3,3 %	1 882 €	38,2 %	3 630
Fréjus	11	60	1,6 %	1 934 €	52 %	5 405

(1) Indice de jeunesse : c'est le nombre de jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de 60 ans et plus (en 2011)
(2) Évolution de la population en 5 ans.
(3) Indicateur d'accès à la santé : c'est le nombre de consultations de médecins généralistes accessibles par an à ch.

Bulletin météo mensuel du centre-ville de Niort



DECEMBRE 2019



Nombre de passages

346 059
sur 31 jours

Temps de présence moyen

40 min

Jour le plus fréquent

Samedi
07/12/2019
17 592 passages

niort agglo

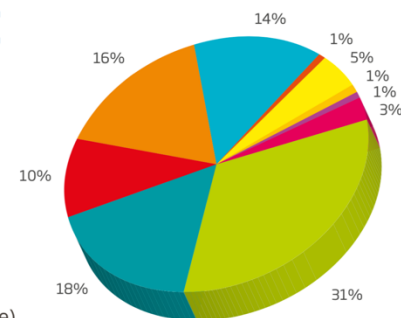
Agglomération du Niortais

UN CENTRE VILLE PIÉTON À FORT POTENTIEL

Un centre-ville rénové :
60 M€ d'investissement public

Activité commerciale 2016 :

- 439 Locaux d'activité incluant l'offre des Halles alimentaires (103 points de vente)
- 6 000 places de stationnement
- 39% d'enseignes nationales
- 7% de vacance à Niort (contre 10% dans les villes comparables)



ST PIERRE IMMOBILIER

18, RUE ALSACE LORRAINE 79000 NIORT P.ROSIER@STPIERREIMMOBILIER.FR / 06 48 11 51 36