

*Rehabilis*  
IMMOBILIER

# LE PARC 1854

*Quand l'histoire retrouve sa splendeur*



NEVERS



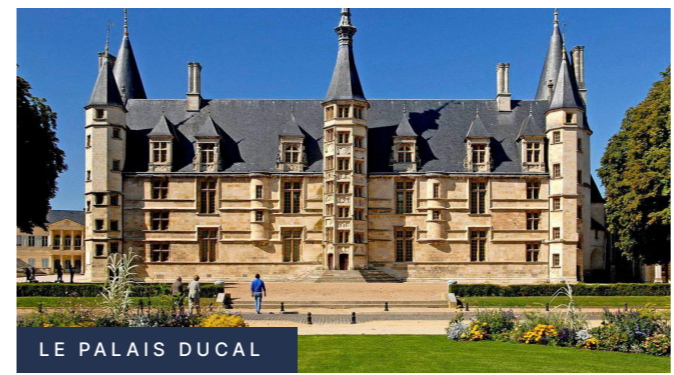
Entre patrimoine et nature,  
découvrez une adresse d'exception où  
le charme de la pierre dialogue  
avec la douceur d'un parc arboré.

LE PARC 1854 | NEVERS

# NEVERS, UNE VILLE D'HISTOIRE ET D'AVENIR

**AU CŒUR DE NEVERS, L'ANCIENNE BANQUE DE FRANCE SE RÉINVENTE.**

Capitale du département de la Nièvre, Nevers conjugue héritage et renouveau. Ville d'Art et d'Histoire, elle séduit par son riche patrimoine, son dynamisme retrouvé et sa situation idéale à seulement 2h30 de Paris. Nichée sur les bords de la Loire, dernière rivière sauvage d'Europe, Nevers offre un équilibre rare entre qualité de vie, vitalité économique et authenticité. Son centre-ville, en pleine revitalisation dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, attire de nouveaux habitants en quête de sérénité et d'opportunités.



LE PALAIS DUCAL

**CHIFFRES CLÉS**

- 2h00** DE PARIS-BERCY EN TRAIN
- 33 000** HABITANTS / **+67 000** SUR L'AGGLOMÉRATION
- 6 MIN.** À PIED DE TOUTES COMMODITÉS DEPUIS LA RÉSIDENCE

# UN PATRIMOINE D'EXCEPTION

**AU BORD DE LA LOIRE, NEVERS DÉVOILE SES MULTIPLES FACETTES ENTRE VILLE ET NATURE.**

Nevers porte fièrement les traces de son passé prestigieux : le Palais Ducal, la Cathédrale Saint-Cyr-et-Sainte-Julitte, ou encore les célèbres faïences de Nevers témoignent d'un art de vivre raffiné et intemporel.

Dans ce décor, l'ancienne Banque de France s'impose comme un monument emblématique.

## UN LIEU SIGNATURE AU CŒUR DE NEVERS

Derrière sa façade emblématique, l'ancienne Banque de France dévoilait une enfilade de salons de prestige, une spectaculaire verrière Art déco et d'authentiques salles des coffres.

Édifiée en 1854 sur l'ancienne maison abbatiale Saint-Martin puis transformée au fil du XIX<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles, la propriété conjugue cachet patrimonial, volumes généreux, clarté naturelle et jardins clos, à deux pas des flux du centre-ville.



Aujourd'hui, cet édifice historique s'apprête à connaître une seconde vie, respectueuse de son âme et tournée vers l'avenir.



# NEVERS, UNE VILLE D'HISTOIRE TOURNÉE VERS L'AVENIR

**CLASSÉE VILLE D'ART ET D'HISTOIRE, NEVERS  
SÉDUIT PAR SON PATRIMOINE, SON DYNAMISME ET  
SA QUALITÉ DE VIE.**

**SITUÉE SUR LES BORDS DE LA LOIRE, ELLE ALLIE  
CHARME HISTORIQUE ET AMBITIONS MODERNES.**

Son centre-ville bénéficie d'un vaste programme de requalification : nouveaux espaces publics, rues commerçantes rénovées, mobilité douce et mise en valeur du patrimoine bâti.

## UNE VILLE CONNECTÉE ET ACCESSIBLE

Nevers mise sur une mobilité durable :

- ▶ Réseau Táneo : 14 communes desservies, navettes centre-ville, transport à la demande.
- ▶ Cycl'Agglo : service de vélos et VAE en libre-service.
- ▶ Gare modernisée : chantier d'accessibilité et nouvelle passerelle piétonne en 2025.

## UNE VIE ÉTUDIANTE ET INNOVANTE

Deuxième ville étudiante de Bourgogne, Nevers attire de plus en plus de jeunes actifs.

Ses formations d'excellence font de la ville un pôle d'innovation reconnu :

- ▶ ISAT (École d'ingénieurs automobile et transports)
- ▶ ESAAB (Arts appliqués)
- ▶ IUT Dijon-Nevers (BUT Informatique)
- ▶ Campus Connecté : +40 cursus accessibles à distance.

**Campus de Nevers inauguré en juillet 2025 avec notamment un pôle Intelligence Artificielle**

## UNE OFFRE COMPLÈTE POUR LE QUOTIDIEN

Ville à taille humaine, Nevers concentre tous les services essentiels :

- ▶ Centre hospitalier Pierre-Bérégovoy et polyclinique du Val de Loire,
- ▶ Centre de santé mutualiste,
- ▶ Commerces, marchés, administrations et écoles accessibles à pied.



▶ 16 PHARMACIES / 12 BANQUES / 22 BOULANGERIES / 59 RESTAURANTS / 34 MÉDECINS / 6 CRÈCHES / 19 ÉCOLES / 5 COLLÈGES / 5 LYCÉES / 1 PISCINE / 7 MUSÉES / 7 CINÉMAS

**NEVERS, UNE VILLE OÙ PATRIMOINE, INNOVATION ET QUALITÉ  
DE VIE SE RENCONTRENT.**

**UN TERRITOIRE EN PLEIN RENOUVEAU, AU CŒUR DUQUEL  
RENAÎT LA PRESTIGIEUSE BANQUE DE FRANCE : **LE PARC 1854.****

## LES CHIFFRES CLÉS

**13 liaisons ferroviaires**  
QUOTIDIENNES AVEC PARIS

**5 grands projets urbains en cours :**  
CENTRE-VILLE, BANLAY, ENTRÉE SUD,  
BORDS DE LOIRE,  
RÉSEAU DE CHALEUR.

**3 000** ÉTUDIANTS

**Nouvelle université**  
SPÉCIALISÉE DANS L'IA

**1** HÔPITAL / **1** CLINIQUE

**1** CENTRE DE SANTÉ MUNICIPAL

**100+** commerces  
DE PROXIMITÉ AU CENTRE-VILLE



# LE PROJET : LE PARC 1854

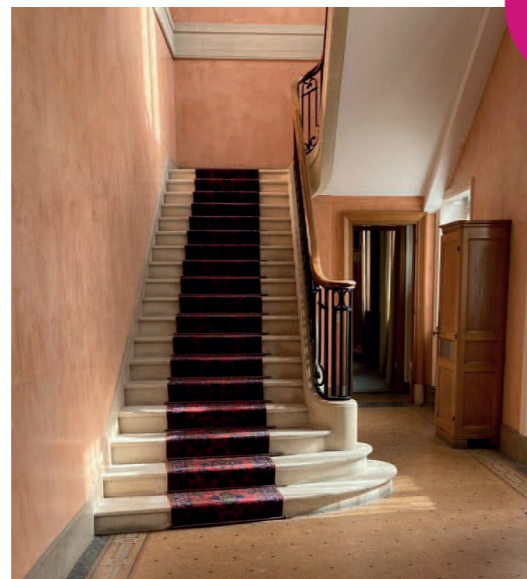
## L'ART DE VIVRE AU CŒUR DU PARC

Au cœur du centre historique, Le Parc 1854 réinvente l'ancienne Banque de France pour y accueillir 37 logements élégants et lumineux, du studio au 3 pièces, ainsi qu'un espace commercial premium comprenant un spa et une brasserie bistronomique ouverts sur le parc.

L'architecture a été repensée par le studio Suprem Architectures, en parfaite harmonie avec le patrimoine existant :

- ▶ Conservation des façades et des éléments remarquables,
- ▶ Intégration de volumes contemporains en bois et verre,
- ▶ Ouvertures généreuses sur le parc pour baigner les intérieurs de lumière naturelle.

Une restauration respectueuse de l'histoire, portée par une vision contemporaine de l'habitat.



# DES LOGEMENTS PENSÉS POUR LE BIEN-ÊTRE

**VIVRE AU PARC 1854, C'EST HABITER UN LIEU UNIQUE,  
EMPREINT DE CALME ET DE CARACTÈRE.**

Chaque appartement bénéficie de volumes généreux, de hauteurs sous plafond remarquables et de matériaux nobles. Les agencements ont été pensés pour allier le charme de l'ancien et le confort moderne :

- ▶ Espaces optimisés et lumineux,
- ▶ Menuiseries restaurées et prestations de qualité,
- ▶ Jardins privés, terrasses ou vues dégagées sur le parc.

L'accès se fait par une cour sécurisée ouvrant sur un écrin de verdure, où se mêlent patrimoine et nature. Le parc, véritable cœur battant du projet, crée une atmosphère apaisée et raffinée, rare en plein centre-ville.



LE PARC 1854 | NEVERS

*Des prestations sélectionnées avec soin pour  
leur design et leur durabilité*



## ▶ VOTRE APPARTEMENT

- Parquet ou carrelage dans les pièces de vie (selon appartement)
- Faïence dans les salles d'eau (sauf logements PMR) et les cuisines
- Salles de bains équipées de meuble vasque avec miroir et applique lumineuse
- Système de pilotage du chauffage



## ▶ VOTRE RÉSIDENCE

- Hall d'entrée décoré
- Espace extérieur pensé par un paysagiste
- Locaux à vélos et poussettes
- Cave ou cellier pour chaque logement
- Chauffage Individuel électrique et ballon d'eau chaude



## ▶ VOTRE SÉCURITÉ

- Porte palière anti-effraction équipée d'une serrure de sûreté à 3 points
- Résidence entièrement close et sécurisée par digicode, vidéophone et badge Vigik® :
- Éclairage automatique par détecteur de présence dans les parties communes
- Locaux communs sécurisés

## ▶ INVESTIR EN DENORMANDIE

### Optimisé au Déficit Foncier

Le dispositif Denormandie est un mécanisme fiscal destiné à encourager la rénovation d'immeubles anciens situés dans des villes engagées dans un programme de revitalisation. Il combine réduction d'impôt et possibilité d'utiliser une partie des travaux pour créer du déficit foncier, offrant ainsi un double levier fiscal.

Le dispositif concerne :

- ▶ Les 249 villes du programme **Action Cœur de Ville**,
- ▶ Les communes bénéficiant d'une **Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)**.

### CONDITIONS ET EXIGENCES

- **Travaux représentant au moins 25 % du coût total de l'opération,**
- **Amélioration énergétique d'au moins 20 %,**
- Location nue pendant 6, 9 ou 12 ans, avec respect des plafonds de loyers et de ressources.

### DEUX AVANTAGES FISCAUX CUMULÉS

#### 1. Impact fiscal immédiat grâce au Déficit Foncier

Pendant la période de travaux:

- Jusqu'à **10 700 € de travaux/an** peuvent être déduits du **revenu global**.
- Le surplus s'impute sur les revenus fonciers des années suivantes.
- **Économies d'impôt immédiates**, proportionnelles à la TMI du client.

#### 2. Réduction d'impôt Denormandie

À partir de la livraison :

- **12 %, 18 % ou 21 %** de réduction d'impôt sur **6, 9 ou 12 ans**,
- Calculée sur le **prix du bien (plafonné à 300 000 € et 5 500 €/m²)**.
- Le dépassement éventuel reste **éligible au déficit foncier**.

### EXEMPLE CHIFFRÉ / Impact fiscal immédiat grâce au déficit foncier



#### PROFIL

- ▶ Client TMI 30 %
- ▶ Impôts 4 000 €/an
- ▶ Achat 230 000 €

#### PÉRIODE DE TRAVAUX SUR 3 ANS

Déduction des travaux  
10 700 €/an x TMI 30 %

=

**Économie d'impôt immédiate**  
3 210 €/an

#### LIVRAISON\* (achèvement)

#### PÉRIODE DE LOCATION DENORMANDIE SUR 6,9 OU 12 ANS

Solde du prix : 200 000 € x 2%\*

=

**Réduction d'impôt**  
4 000 €/an

\* Les 9 premières années de location puis 1% les 3 suivantes

## ▶ LE 100 % DÉFICIT FONCIER

Le Déficit Foncier est un mécanisme de droit commun permettant de déduire les travaux des revenus fonciers, sans plafonnement, et jusque 10 700 € par an sur le revenu global. C'est l'outil le plus puissant pour réduire l'imposition sur les revenus locatifs et sur le revenu global.

### FONCTIONNEMENT FISCAL

Pendant les années de travaux :

- Les revenus fonciers sont diminués par les travaux (souvent jusqu'à devenir négatifs).

### ENGAGEMENTS

- Location nue,
- Détention pendant 3 ans au-delà de l'imputation du déficit sur le revenu global.

### IMMEUBLES CONCERNÉS

- Immeuble d'habitation nécessitant des travaux de rénovation.

### AVANTAGES CLÉS

- Non soumis au **plafonnement des niches fiscales**,
- Outil optimal pour les contribuables déclarant un bénéfice sur des revenus locatifs existants (dès +3.000€ de bénéfice foncier),
- Réduction du **Revenu Fiscal de Référence**, favorable pour la **Contribution différentielle sur les Hauts Revenus**.

### EXPLICATION DU MÉCANISME FISCAL

	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5		
<b>HYPOTHÈSE</b>								
• Revenus fonciers bruts annuels : 20 000 €	REVENUS FONCIERS BRUTS	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	
• Investissement : 200 000 € dont travaux : 150 000 € payés en 3 ans (N, N+1 et N+2)	PAIEMENT TRAVAUX	50 000 €	50 000 €	50 000 €				
	REVENUS FONCIERS NETS	- 30 000 €	- 30 000 €	- 30 000 €	0 €	0 €	2 100 €	
	DÉDUCTION REVENU GLOBAL	10 700 €	10 700 €	10 700 €				
	REPORT DÉFICITAIRE CUMULÉ	19 300 €	38 600 €	57 900 €	37 900 €	17 900 €		
	ÉCONOMIE D'IMPÔT (IR+PS) TMI 30 %	12 650 €	12 650 €	12 650 €	12 650 €	9 440 €	8 449 €	TOTAL ÉCONOMIE D'IMPÔT
	ÉCONOMIE D'IMPÔT (IR+PS) TMI 41 %	16 027 €	16 027 €	16 027 €	11 640 €	11 640 €	10 418 €	IMPACT FISCAL
	ÉCONOMIE D'IMPÔT (IR+PS) TMI 45 %	17 255 €	17 255 €	17 255 €	12 440 €	12 440 €	11 134 €	
<b>RÉDUCTION D'IMPÔT</b>								
<b>jusqu'à 87 779 €</b> <b>soit 44 %</b> du montant de l'investissement								

Les informations non contractuelles contenues dans ce document sont présentées de manière simplifiée. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client. Reproduction imprimée ou numérique interdite sans autorisation écrite de l'auteur. Données mises à jour en mars 2023.



Denis Thuriot  
MAIRE DE NEVERS

# LE MOT DU MAIRE

## Entretien avec Denis Thuriot, Maire de Nevers et Président de Nevers Agglomération

### Monsieur le Maire, pourquoi la réhabilitation de l'ancienne Banque de France est-elle un projet emblématique pour Nevers ?

*Ce bâtiment est un véritable témoin de l'histoire économique et architecturale de Nevers. En lui redonnant vie, nous affirmons notre volonté de préserver le patrimoine tout en l'ancrant dans une dynamique contemporaine. C'est une façon concrète de conjuguer mémoire et modernité, en inscrivant ce lieu dans un projet urbain tourné vers l'avenir.*

### Comment ce projet s'inscrit-il dans la stratégie de développement du centre-ville ?

*La revitalisation du cœur de ville est une priorité. Nous encourageons les projets qui apportent de la mixité, de la vie et de l'attractivité. Le programme de la Banque de France illustre parfaitement cette ambition : il redonne de la valeur à un bâtiment historique tout en offrant des logements de qualité, au cœur d'un quartier central et vivant.*

### Le patrimoine bâti de Nevers semble être au cœur de votre action. Pourquoi cet attachement ?

*Nevers a un patrimoine exceptionnel : façades, hôtels particuliers, édifices publics... Chaque projet de rénovation est une opportunité de renforcer notre identité et notre attractivité. Restaurer, c'est transmettre — mais c'est aussi créer les conditions d'un nouveau dynamisme économique, touristique et résidentiel.*

### Quels bénéfices concrets attendez-vous de ce type de projets pour la ville ?

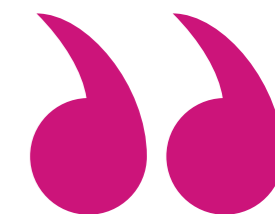
*Ils participent à la redynamisation du tissu urbain et commercial, favorisent la réinstallation d'habitants en centre-ville, et créent un effet d'entraînement sur l'ensemble du quartier. Ces opérations sont aussi un signal fort pour les investisseurs : elles montrent que Nevers est une ville où il fait bon vivre et investir.*

### En quoi le partenariat avec les opérateurs privés est-il essentiel ?

*La réussite de ces projets repose sur une collaboration étroite entre la collectivité et les acteurs privés. Nous partageons la même ambition : redonner du sens et de la vie à notre patrimoine. Le projet de la Banque de France en est une belle illustration : il associe rigueur architecturale, respect du bâti ancien et innovation dans l'usage.*

### Que représente pour vous la transformation de la Banque de France, en un mot ?

*La renaissance. Celle d'un bâtiment, d'un quartier et, plus largement, de l'image de Nevers : une ville fière de son histoire mais pleinement tournée vers l'avenir.*





LE PARC 1854  
6 BIS RUE JEAN DESVEAUX / 58000 NEVERS

*Rehabilis*  
IMMOBILIER

REHABILIS-IMMOBILIER.FR