



Résidence ALBANE



SEINE MARITIME
ROUEN - 76

Eligible au
dispositif Scellier

AZUR Fixe : 01 71 73 92 29
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com

Une promotion OCEANIS
Groupe Equalliance



Façades régionales typiques



La Cathédrale de ROUEN



Vue de nuit de la ville



ROUEN

En Seine Maritime, au coeur de la Normandie, Rouen, Ville d'Art et d'Histoire, offre à ses habitants une extraordinaire diversité.

Traversée par la Seine, riche d'un patrimoine historique et architectural de renom, Rouen est aussi une ville verdoyante proposant de nombreuses balades.

Avec une économie diversifiée et dynamique, une démographie en croissance, Rouen est une agglomération où il fait bon vivre !

LE QUARTIER DU PETIT QUEVILLY

La résidence Albane est située dans ce quartier, agréable à vivre et en pleine évolution.

En effet, de nombreux projets de qualité sont en cours sur le secteur.

- Création de la nouvelle gare de Saint Sever.
- Eco quartier Flaubert
- Centre d'affaires Luciline-Rives de Seine





Résidence ALBANE

La résidence Albane présente une architecture de haut standing, très harmonieuse et parfaitement intégrée à son environnement.

Elle comporte deux étages droits, plus des combles à deux pentes et lucarnes.

La toiture sera réalisée en ardoises naturelles.

Les teintes et matériaux utilisés ont été validés par un Architecte des Bâtiments de France.

Les extérieurs seront plantés de gazon et de bosquets de plantes fleuries qui animeront l'ensemble (rosiers, hortensias...)

Hêtres et cerisiers fleurs compléteront harmonieusement l'ensemble.



L'emplacement

La résidence ALBANE offre à ses occupants une très bonne desserte des transports en commun, avec 2 stations de métro et 2 arrêts de bus à proximité.

De plus, elle est située dans un environnement résidentiel calme, tout en restant proche des commodités du centre, comme le centre commercial Saint Sever.

-  Boulangeries Pâtisseries
-  Fruits et légumes
-  Boucherie charcuterie
-  Supermarchés hypermarchés
-  Bibliothèques médiathèques
-  Collèges
-  Lycées et lycées techniques
-  Station de métro
-  Arrêt de bus





Les prestations

Pour chacune de nos résidences, nous sommes attentifs à la qualité des équipements et au choix des matériaux.

Les cuisines sont meublées et équipées, avec robinetterie mitigeuse et plaque de cuisson vitrocéramique.

Les salles de bains, proposant baignoire ou douche, sont également pourvues de robinetterie mitigeuse, ainsi que de plans vasques avec miroir et bandeau lumineux.

Notre architecte décorateur a travaillé sur l'optimisation et la cohérence de l'espace, ainsi que sur les couleurs dans les logements mais aussi les espaces communs. Par exemple, notre mobilier est de fabrication spéciale afin d'apporter une touche personnalisée à chacun de nos appartements.

Ce travail nous a conduit tout naturellement à mettre en place une charte qualité.

Résidence ALBANE

Eligible Scellier

ROUEN – Seine Maritime 76



AZUR Fixe : 01 71 73 92 29
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com



ROUEN

Histoire

Capitale du Duché de Normandie, Rouen présente une histoire riche, de l'antiquité à aujourd'hui. Au début de la Renaissance, Rouen était la ville la plus peuplée du royaume après Paris, Marseille, Lyon et Bordeaux, on y achevait les églises dans le style flamboyant.

Au début du XVI^e siècle, Rouen est devenu le principal port français de commerce avec le Brésil, principalement pour les colorants de draperies.

Occupée par l'armée allemande pendant la Seconde Guerre mondiale, le centre ville a été reconstruit selon le plan Greber et sous la direction de Jean Demarest, François Herr et Jean Fontaine.

Population *

Au 1er janvier 2007, **108 569** personnes résident à ROUEN.

La population augmente de 0,2% par an.

Le dynamisme démographique local est en partie due aux efforts engagés conjointement par la communauté d'agglomération et la commune pour accroître l'attractivité économique de la Ville.

Climat

Le climat est de type océanique, les hivers sont doux et les étés supportables avec l'influence maritime de la Manche,



ROUEN

Economie

Positionnée dans un bassin d'emplois de **730 000 habitants** et à **une heure et demie de Paris**, Rouen et son agglomération proposent un visage économique et social fort.

Ainsi, l'activité portuaire de Rouen soutient l'essentiel de l'économie en se plaçant comme le **premier port mondial exportateur** de blé et premier port de l'Union Européenne pour l'exportation de produits agro-alimentaires. Port de mer de Paris, Rouen Vallée de Seine est le cinquième port français pour le trafic global et gère quatre sites sur 3 200 hectares. Cette activité génère **20 000 emplois directs et indirects** et fait du port le premier moteur économique de la région.



Rouen est aussi une ville **industrielle et tertiaire de premier plan**, notamment grâce à la **filière automobile** qui, avec **28 000 emplois**, est le **premier employeur de Haute Normandie** (forte présence de Renault). L'agglomération rouennaise apparaît aussi comme l'un des plus importants centres français de **l'industrie chimique et pétrochimique**.

En parallèle, la **filière pharmaceutique** a pris de l'ampleur et représente aujourd'hui 10% des emplois salariés du bassin de Rouen. L'économie locale repose aussi sur l'agro-alimentaire (**Ferrero France** : 923 employés) l'industrie du papier (UPM Kymmene : 450 employés / Georgia Pacific France : 1012 employés), la construction électrique (Sagem : 312 employés / Areva : 360 employés) et le BTP (Quille : 2050 employés / Sogea : 633 employés).

FERRERO



AREVA

SAGEM



GP
Georgia-Pacific

Dans le domaine du secteur **tertiaire**, Rouen est la **capitale administrative régionale de la Haute Normandie avec au total 150 000 emplois**. La Ville accueille 90% des emplois de l'ensemble des services publics de l'agglomération. Les services génèrent par ailleurs **38 000 emplois, dans le secteur de la banque, des assurances, du transport et logistique, du commerce de gros, de la sécurité** et accueille un certain nombre de sièges sociaux d'entreprises, dont celui de la Matmut et de la MAE.

La commune de Rouen et la communauté d'agglomération sont aussi reconnues pour leurs pôles universitaires, forts de près de **40 000 étudiants**, répartis sur plusieurs sites de l'académie,

ACCESSIBILITE

Un accès simple et pratique par :



- Routes et autoroutes

Autoroute A150, A28, l'autoroute A 13 passe également à proximité de l'agglomération.
La nationale 138, la N31 (E46), N14 et N15 desservent aussi Rouen.



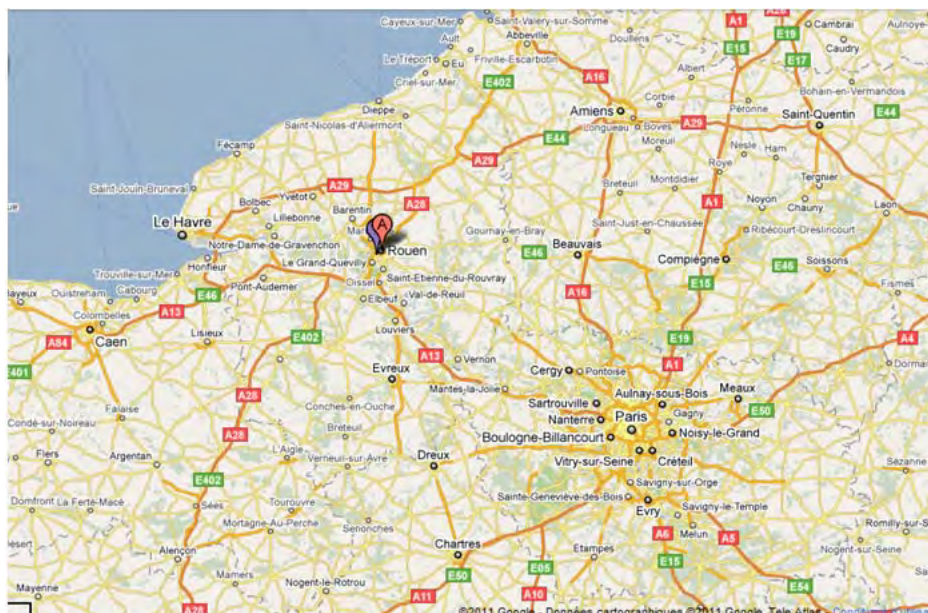
- T.G.V. :

La gare de Rouen Rive Droite accueille TGV, TER, et intercitys.



- Avion :

L'aéroport de ROUEN BOOS propose :
aviation d'affaires, aéro-club, vol à voile, hélicoptère, logistique légère,
1 ligne régulière (3 vols par jours) vers Lyon, charters vers la Corse



LE MARCHÉ LOCATIF

Depuis le 1^{er} janvier 2010, la communauté d'agglomération rouennaise, elbeuvienne et austreberthe – la Crea – est la plus importante de France, avec près de 500 000 habitants pour 71 communes.

De nombreux projets de qualité sont en cours sur le secteur !

Création de la nouvelle gare SNCF de Saint-Sever : Elle sera le centre d'un nouveau quartier d'affaires (1500 logements, 100 000 m² de bureaux) à l'horizon 2020.

Eco quartier Flaubert : Situé en bord de Seine, sur la Rive Sud, sur d'anciennes friches ferroviaires et industrielles des communes de Rouen et du Petit Quevilly, le futur écoquartier Flaubert pourrait accueillir, à terme, 10 000 habitants.

Centre d'affaires Luciline - Rives de Seine : développé sur 140 000m² de SHON, il comprendra 1000 logements et 40 000m² de bureaux.

ROUEN c'est :

- + de 24 000 étudiants
- De nombreux projets d'aménagement et de développement
- 39% de 20-39 ans
- 73,3% des logements ont plus de 20 ans
- 82,6% d'appartements

NOTRE RESIDENCE DANS CE MARCHÉ

La Résidence Albane est située dans une zone en plein développement, sur un **marché en croissance**. La rue Demarest est parallèle à l'avenue de Caen, pénétrante vers le centre ville et la gare de Rouen Rive droite.

Ce quartier Rouennais est jugé **agréable à vivre**, avec un environnement positif, proche du centre ville et des **futurs aménagements urbains** (gare, centre d'affaires...)

L'environnement est **essentiellement résidentiel**, avec quelques locaux d'activité

Le parc de logements vieillissant engendre un besoin important en logements neufs.

→ **Commune dynamique, avec de bonnes perspectives de développement et un marché prometteur.**

Le Particulier Immobilier 05/04/2010 - N° 263 page 48

Extrait :

« Les investisseurs ont tout intérêt à miser sur cette ville encore abordable à fort potentiel de développement, et qui se donne, en outre, les moyens de devenir un centre économique important.

Rouen dispose d'un fort potentiel de développement grâce à ses friches industrielles en bordure de Seine, et au futur TGV Paris-Le Havre qui la mettra à 50 minutes de Paris.

En outre, le projet du Grand Paris l'a mise sous le feu des projecteurs. La demande locative y est importante, 70% des habitants de Rouen étant locataires, soit 50% dans toute l'agglomération. »

LE QUARTIER

Un positionnement stratégique

-  Boulangeries Pâtisseries
-  Fruits et légumes
-  Boucherie charcuterie
-  Supermarchés hypermarchés
-  Bibliothèques médiathèques
-  Collèges
-  Lycées et lycées techniques
-  Station de métro
-  Arrêt de bus



A proximité :

- Centre commercial Saint Sever
- De nombreux commerces et services
- Bibliothèque
- Collège, lycée
- Arrêt de bus
- 2 stations de métro
- Zénith de Rouen, Parc des Expos
- Centre hospitalier du Rouvray
- Hôtel de ville et centre administratif
- ...

L'environnement



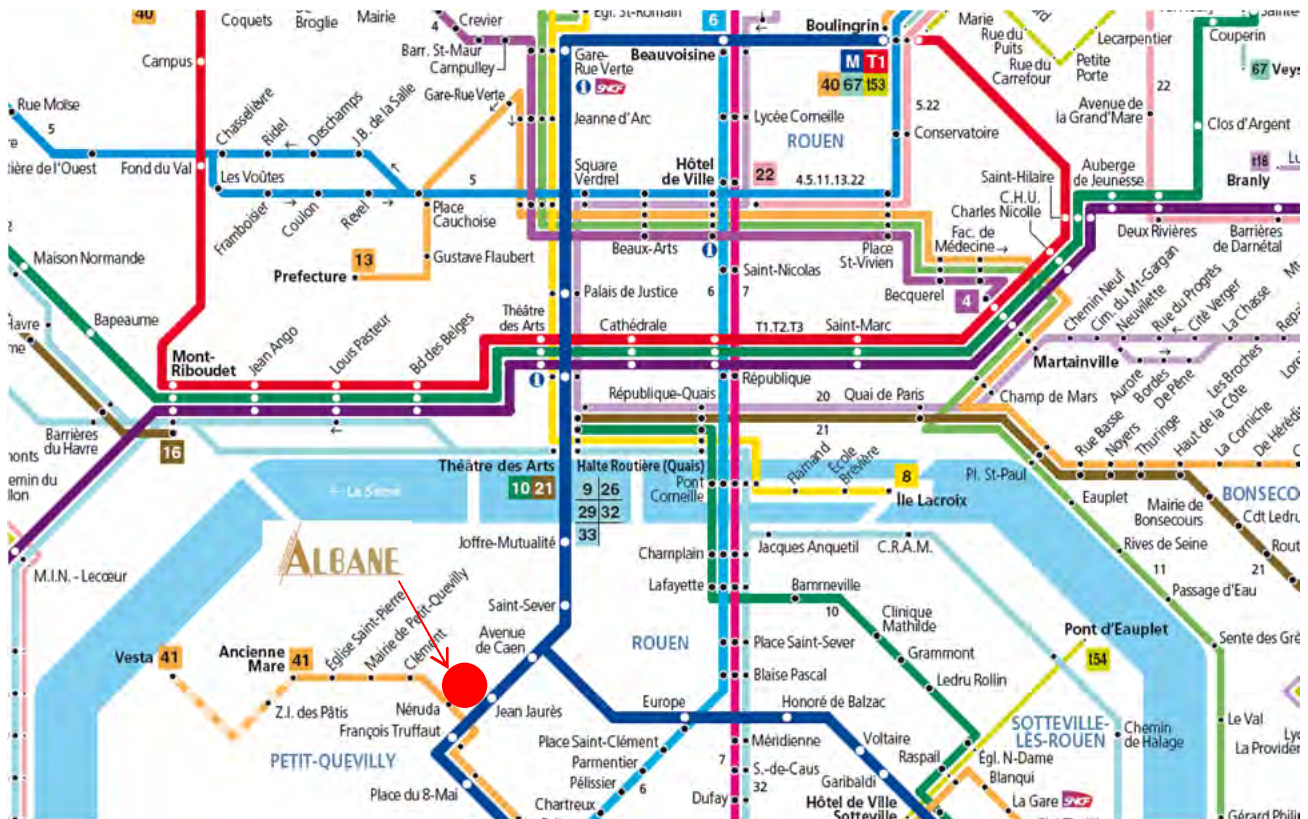
Vue du foncier depuis la rue Demarest



Rue Demarest

Images et document non contractuels.

Une résidence bien desservie !



-  METRO
-  BUS

Notre résidence ALBANE est idéalement desservie par le métro et le bus. Elle est située à 3 km du centre-ville, à 5 minutes en transports en commun.

L'excellent maillage proposé par les transports en commun Rouennais permet aux résidents de l'ALBANE de se déplacer très facilement.

Tout devient accessible !

La Résidence ALBANE vous ouvre ses portes !



La **résidence Albane** présente une architecture de haut standing, **très harmonieuse et parfaitement intégrée à son environnement.**

La toiture est réalisée en **ardoises**, ce qui confère à la Résidence Albane un charme indéniable.

Le projet a reçu un avis favorable des **Architectes des Bâtiments de France.**

Les bâtiments sont en deux étages droits avec comble à deux pentes et **lucarnes.**

Les extérieurs sont plantés de gazons et de bosquets de **plantes fleuries** qui animent les abords de la résidence (rosiers, hortensias...) **Des arbres à haute tige** complètent harmonieusement l'ensemble.

Les coffres de volets sont posés à l'intérieur des appartements, ce qui permet de conserver une **façade épurée.**

Exemples de réalisations OCEANIS



Le Boccherini Chartres



Le Récantou à Béziers



Le Major à Marseille

La Résidence Albane vous ouvre ses portes !



Illustration à caractère d'ambiance – My Kube - Cuisine

Pour chacune de nos résidences, nous sommes attentifs à la **qualité des équipements** et au choix des matériaux.

Notre architecte décorateur a travaillé sur **l'optimisation et la cohérence de l'espace**, ainsi que sur les couleurs dans les logements mais aussi dans les espaces communs.

Ce travail nous a conduit tout naturellement à mettre en place une **charte qualité**.

Confortables et fonctionnelles, les pièces principales et les chambres sont équipées de **prises TV et téléphone**.

Les placards sont aménagés, avec des portes coulissantes.

Les cuisines sont meublées et équipées, avec mitigeur, hotte et plaque de cuisson vitrocéramique (2 feux pour les T2, 4 feux pour les T3), réfrigérateur table top.

Chaque salle de bains propose baignoire ou douche, équipées de robinetterie mitigeuse, ainsi que de plans vasques avec miroir et bandeau lumineux ; notre mobilier de salle de bains fait l'objet d'une **fabrication spéciale**, afin d'apporter une touche personnalisée.



La Résidence Albane vous ouvre ses portes !



Conçus pour obtenir les meilleures performances énergétiques, nos bâtiments sont réalisés pour un confort optimal été comme hiver, avec une facture énergétique maîtrisée :

- Grâce à une orientation de la résidence optimisée pour bénéficier des meilleurs apports solaire
- Grâce à une isolation renforcée (murs, toitures et vitrage), avec des matériaux encore plus efficaces
- Grâce aux systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire les plus performants

Nos résidences sont conformes aux normes environnementales et aux réglementations relatives aux économies d'énergie



La Résidence Albane bénéficie du label « partenaire Bleu Ciel » d'EDF. Au travers de ce label, EDF reconnaît partager ses valeurs de sécurité, de qualité d'éthique et de service client avec Oceanis.

Dans le cadre de la réalisation de résidences, le label « Bleu Ciel » couvre un ensemble de produits et de services qui favorisent l'obtention de solutions thermiques confortables pour ses occupants et soucieuses du respect de l'environnement.

Le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) fixe la consommation maximale pour les constructions résidentielles neuves à 50 kWh/m²/an (avec des variations dans certaines régions selon le climat). La mesure se fait sur les 5 paramètres réglementaires : chauffage, rafraîchissement, ventilation, production d'eau chaude sanitaire, auxiliaires de chauffage et d'éclairage.