



—U—R—
STO—RY—

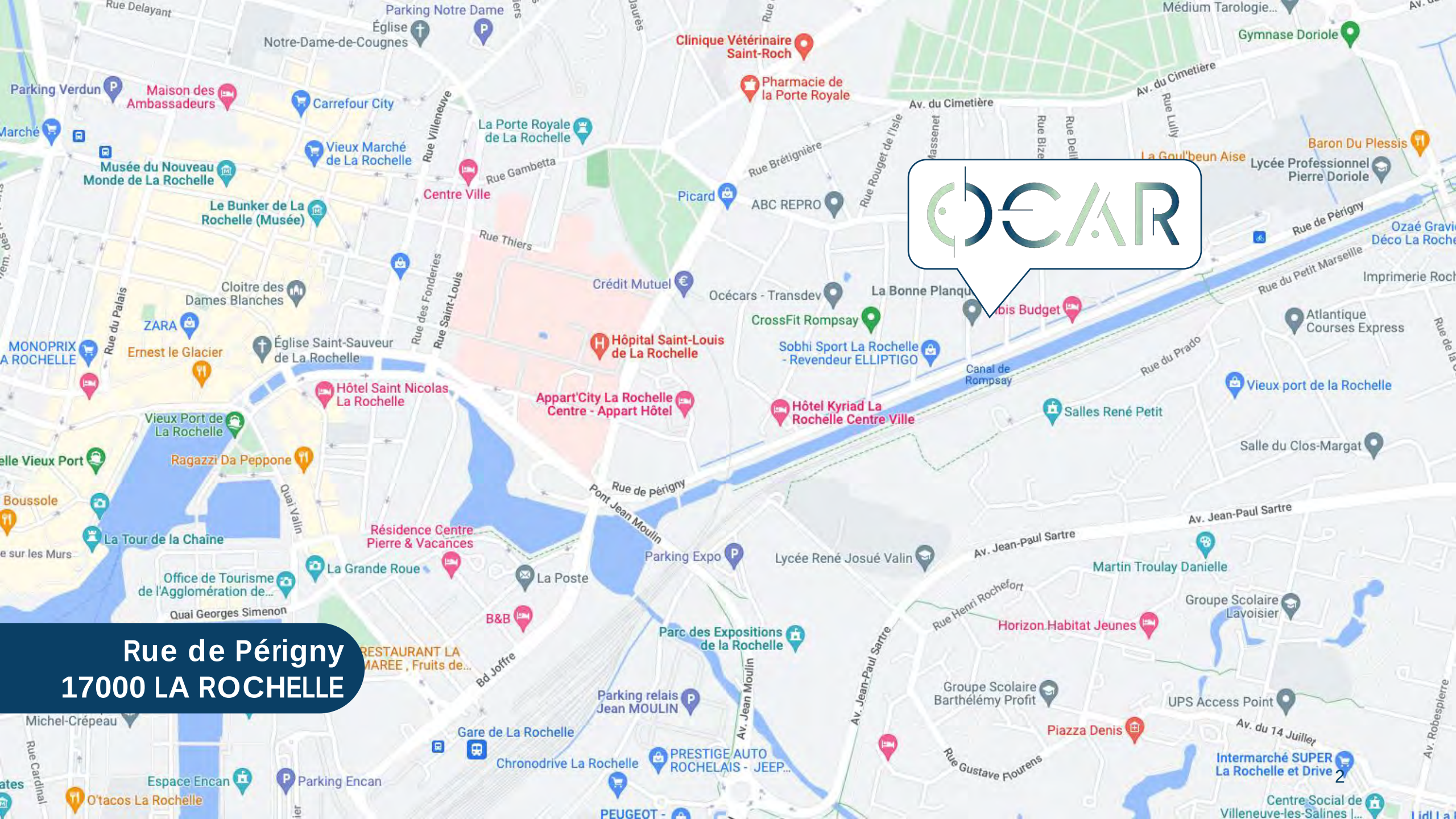
l'Office
Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle



CLAIR

**L'IMMOBILIER
GRANDEUR FUTUR**





**Rue de Périgny
17000 LA ROCHELLE**



Située au **bord du canal de Rompsay**, site naturel classé, emplacement prisé et recherché ! **Entre nature et centre-ville**, vivez dans la résidence intimiste Ôcar, **à 5 min à vélo du vieux port** et de toutes les commodités.

Ôcar est une résidence qui s'intègre parfaitement au quartier avec une architecture moderne alliant bois et végétale tout en dépassant les dernières exigences environnementales.

Profitez de cet écrin de verdure. Déambulez dans la résidence en profitant des **jardins et des potagers partagés, ainsi qu'une micro-forêt** propice à la biodiversité. Le petit plus, un **rooftop de 120 m² accessible à tous** !

La résidence Ôcar est composée d'appartements du T2 au T5 (plain-pied et duplex). Votre logement traversant, double ou triple exposition, dispose d'un extérieur et d'une place de parking en sous-sol accessible par ascenseur. Votre entrée d'appartement se fait par une coursive extérieure donnant sur les jardins. Chaque pièce de vie est orientée vers le sud.





**Au bord
du Canal de Rompsay,
à proximité du Vieux-Port
de La Rochelle**



Proche des commodités



À 5 min à pied de la gare



À 5 min en vélo du centre-ville



À 10 min en voiture de l'aéroport



Transports en commun au pied
de la résidence



Première tranche

12 - T2 – 42 m² à 54 m²

11 - T3 – 55 m² à 102 m²

11 - T4 – 81 m² à 137 m²

2 - T5 – 111 m²

69 logements privés

** En deux tranches (36 pour la première tranche)*

Rooftop partagé
à disposition
des habitants

RUE PLANQUETTE

Bâtiment A

Bâtiment B

Potager
partagé

Bâtiment C

Bâtiment D

Bâtiment E

Entrée parking

Entrée parking

RUE AUDRAN

Jardin
partagé

RUE DE PERIGNY

CANAL DE ROMPSAY





- Construction mixte bois/béton
- Logements traversants, double ou triple exposition
- Extérieurs pour tous (jardins, terrasses, balcons)
- Pièces de vie tournées vers le sud et les espaces paysagers
- Panneaux photovoltaïques
- Raccordement sur le réseau de chaleur

Etages accessibles par ascenseur et coursive extérieure

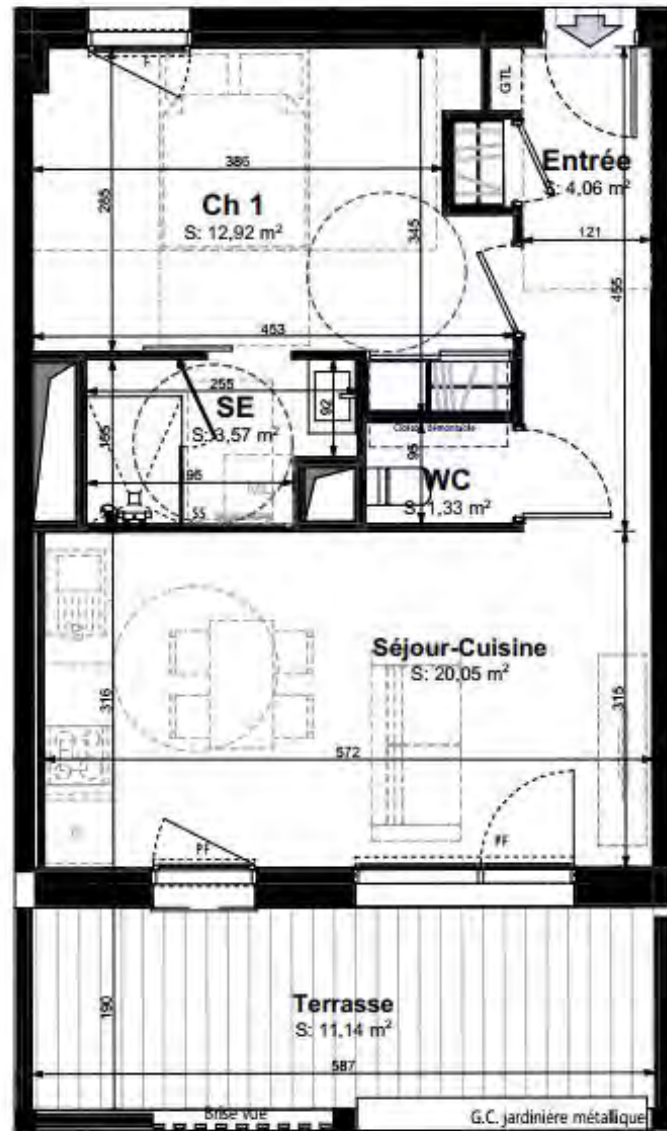
Locaux vélos communs

Stationnement souterrain privatif pour tous (boxable)

Potager partagé, micro-forêt







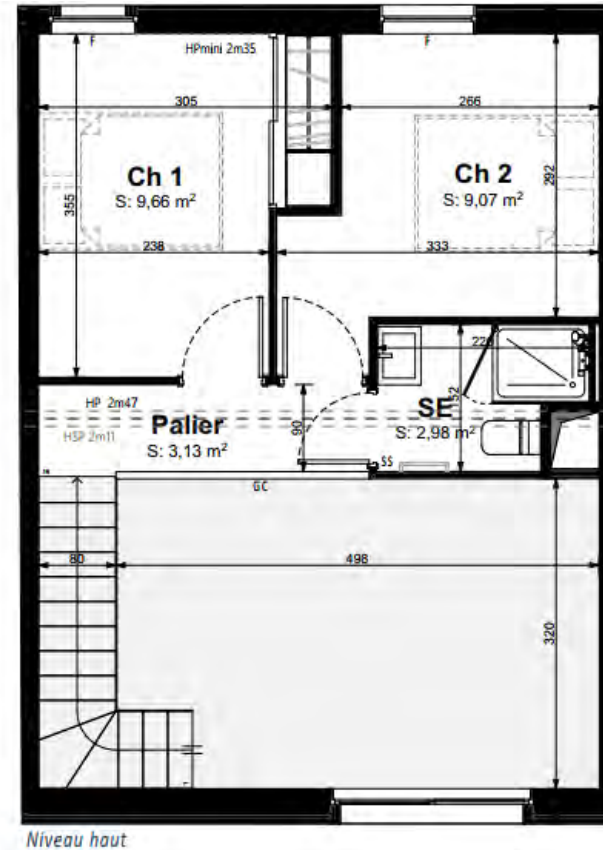
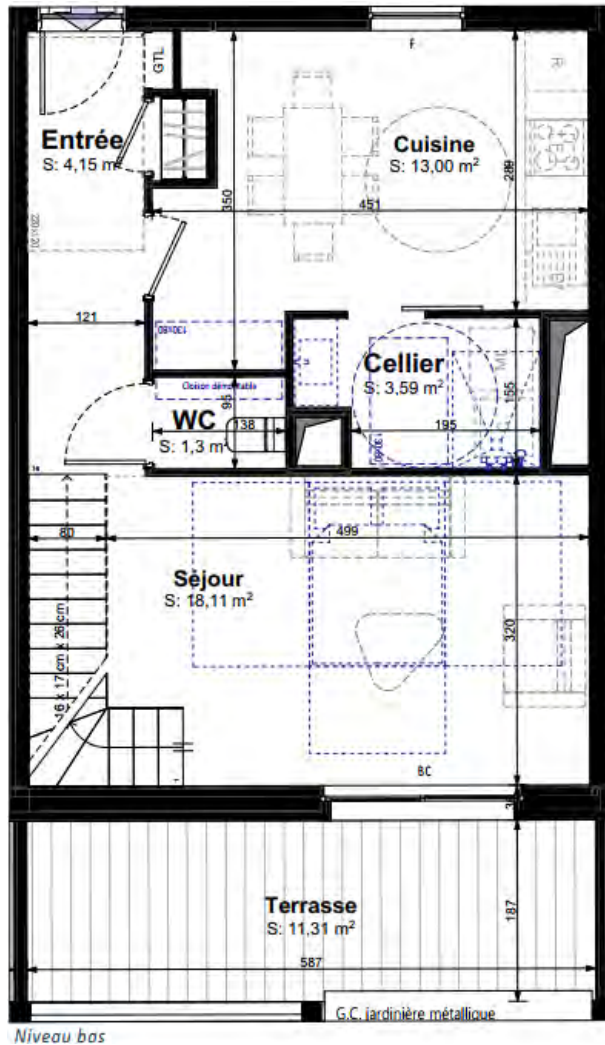
T2

À partir de 240 000€*

*Hors parking

- Baie coulissante
- Volets roulants électriques
- Espace extérieur généreux
- WC Cloison démontable PMR



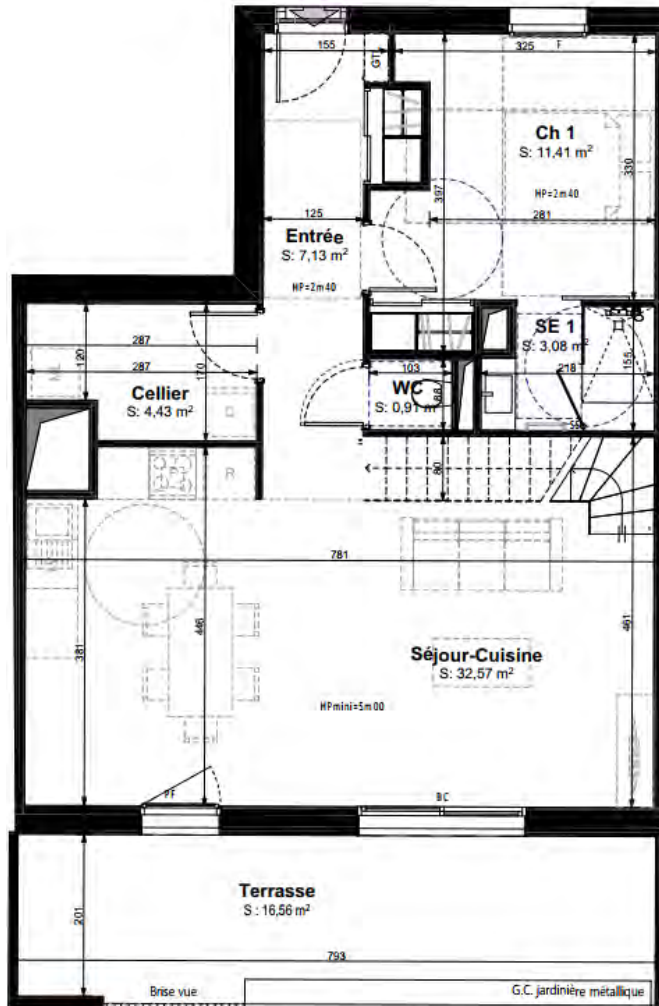


T3

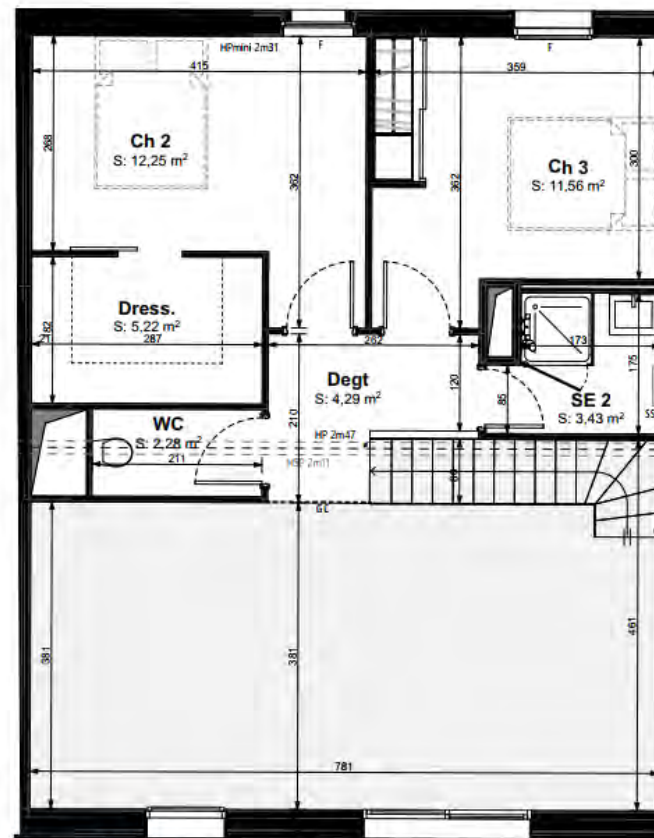
**À partir de 335 000 €*
*Hors parking**

- Baie coulissante
- Volets roulants électriques
- Espace extérieur généreux
- WC Cloison démontable PMR





Niveau bas



Niveau haut

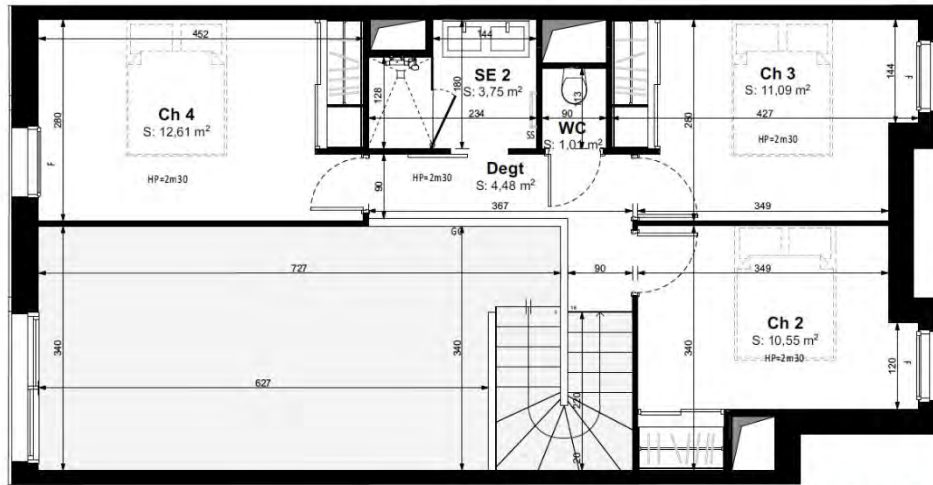
T4

À partir de 510 000€*

*Hors parking

- Appartement plain-pied ou duplex
- Finitions Premium
- Choix des aménagements possible
- Triple exposition



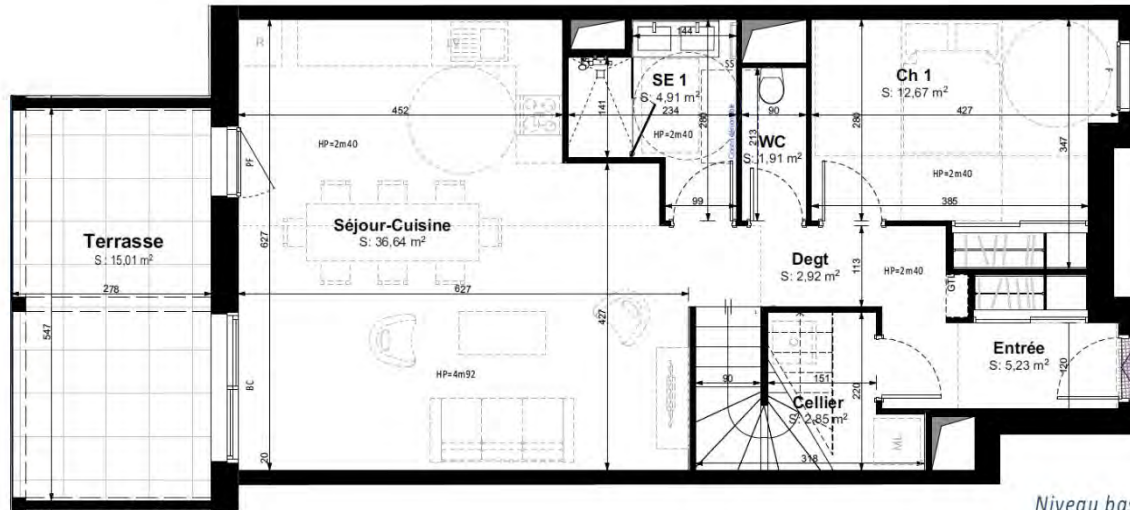


Niveau haut

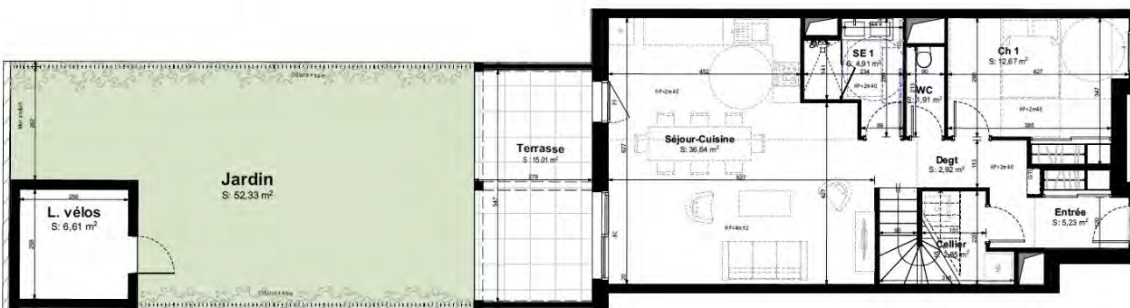
T5

**À partir de 700 000 €*
*Hors parking**

- Appartement duplex
- Finitions Premium
- Choix des aménagements possible
- Salle d'eau et wc à tous les niveaux



Niveau bas





PACK CONFORT



TARIFS PACK CONFORT

T2 : 9 500€ TTC

T3 : 12 500€ TTC

T4 : 14 500€ TTC

MENUISERIES INTÉRIEURES

- Placards aménagés avec façade miroir
- Portes décors

MENUISERIES EXTERIEURES

Centralisation des volets roulants

ÉQUIPEMENTS SANITAIRES

- Fermeture de la douche
- Colonne de douche "Rain"

ÉQUIPEMENTS DE LA CUISINE

- Cuisine aménagée

SOLS

- Lames LVT collées

REVÊTEMENTS MURAUX & PLAFONDS

- Mur de la tête de lit en peinture de couleur (4 couleurs au choix).
- Faïence des douches au choix parmi 2 gammes





LOGEMENTS PREMIUM

MENUISERIES INTÉRIEURES

- Portes décors
- Placards aménagés avec façade miroir

MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Centralisation des volets roulants

ÉQUIPEMENTS

- Prise Usb en tête de lit
- Logement connecté (pilotage smartphone)

ÉQUIPEMENTS SANITAIRES

- Fermeture de la douche
- Colonne de douche "Rain" avec colonne intégrée
- WC suspendu

ÉQUIPEMENTS DE LA CUISINE

- Cuisine aménagée



PIECE DE VIE :

- Séjour cathédrale

SOLS

- Parquet massif
- Carrelage 60 x 60cm

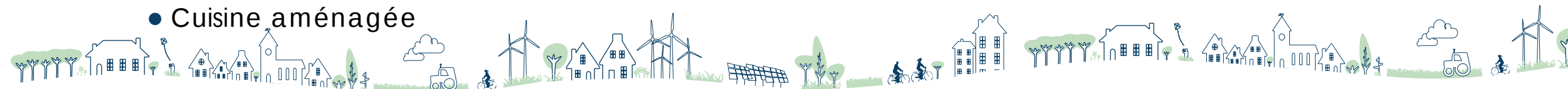
REVÊTEMENTS MURAUX & PLAFONDS

- Mur de la tête de lit en peinture de Couleur (4 couleurs au choix)
- Faïence des douches au choix (toute hauteur)

ARCHITECTE D'INTÉRIEUR

EXTÉRIEUR

- Terrasse pouvant accueillir un jacuzzi
- Garage souterrain

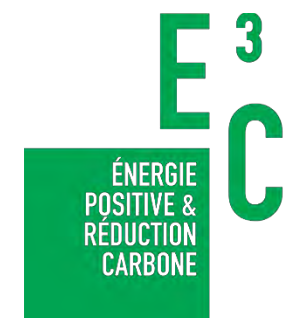


Bâtiment Durable Nouvelle Aquitaine & Labellisation E+C-



Bâtiment Durable Nouvelle Aquitaine

- 7 thématiques
- 300 points de validation
- 3 commissions avant labélisation finale
- **Participation commission BDNA en septembre**



DEBUT DES TRAVAUX

1^{er} trimestre 2023

ACTABILITÉ

1^{er} trimestre 2023

LIVRAISON

2^{ème} trimestre 2025





— URBAN
STORY —

OE CAR

LA ROCHELLE - CANAL DE ROMPSAY





LE MOT DE L'ARCHITECTE

Ôcar offre un ancrage paysager fort avec le domaine public, une caractéristique rare à La Rochelle. Le niveau rez-de-chaussée symbolise l'enracinement du projet dans la terre, en lien avec les espaces paysagers.

La présence de la végétation est un élément essentiel de ce projet. Le premier séquençage amorce la présence des arbres dans le paysage du bord de canal, qui se densifie par la suite. Toutes les ouvertures en façade offrent un rapport direct avec l'extérieur et la végétation. Les accès aux logements s'opèrent par des coursives accessibles depuis les venelles et le parking R-1, ainsi que par une circulation verticale pour les ensembles Jasmin, Opéra et l'Arborée.

Ôcar est située entre la rue de Planquette à l'Ouest et la rue Audran à l'Est, offrant ainsi un accès facile à la parcelle depuis ces deux rues adjacentes. Le bâtiment «Le Reflet», qui borde l'axe principal, s'étend jusqu'à la rue de Planquette et offre un accès abrité à l'ensemble du programme. Cette construction crée une coulée verte qui s'étend d'Ouest en Est jusqu'à la rue Audran. À l'arrière de la parcelle, le programme est complété par quatre autres ensembles : Gravure, Jasmin, Opéra et l'Arborée. Une venelle relie ces différents bâtiments et offre une promenade à travers le jardin, reliant les passages couverts en pied d'îlots qui abritent les fonctions d'usage telles que les halls d'entrée et les locaux vélos.

Cyril Guilmeau, Architecte
BPG & associés architectes





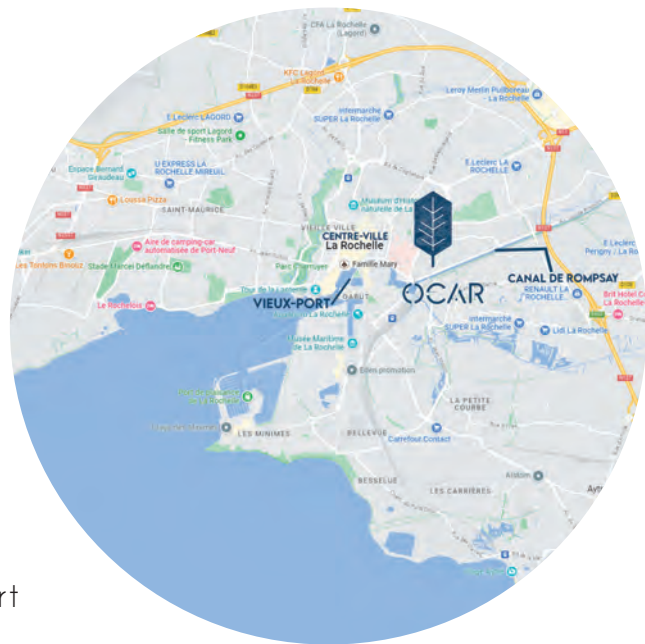
Une adresse de caractère

Venez vivre au cœur d'un site naturel classé, prisé et recherché, en choisissant la résidence Ôcar.

Située au bord du canal de Romsay, vous bénéficierez d'un cadre de vie exceptionnel, entre nature et centre-ville, à seulement 5 minutes en vélo du vieux-port et de toutes les commodités.

La résidence Ôcar a été conçue pour s'intégrer parfaitement au quartier, grâce à une architecture moderne alliant bois et végétal, tout en dépassant les dernières exigences environnementales.

Vous pourrez profiter pleinement de cet écrin de verdure en vous promenant dans les jardins et les potagers partagés, ainsi que dans la micro-forêt propice à la biodiversité.



UN QUARTIER QUI VOUS RAPPROCHE

Situé à proximité du centre-ville de La Rochelle, le quartier Romsay se transforme en un véritable quartier résidentiel, mettant en valeur son environnement naturel à travers la réhabilitation des berges du canal de Romsay, qui devient l'élément central du projet. La municipalité a réalisé un réaménagement des espaces publics pour encourager les déplacements doux le long des rives et permettre à la population de s'appropriier les bords du canal de Romsay, dans une continuité allant de Périgny jusqu'au Vieux Port.

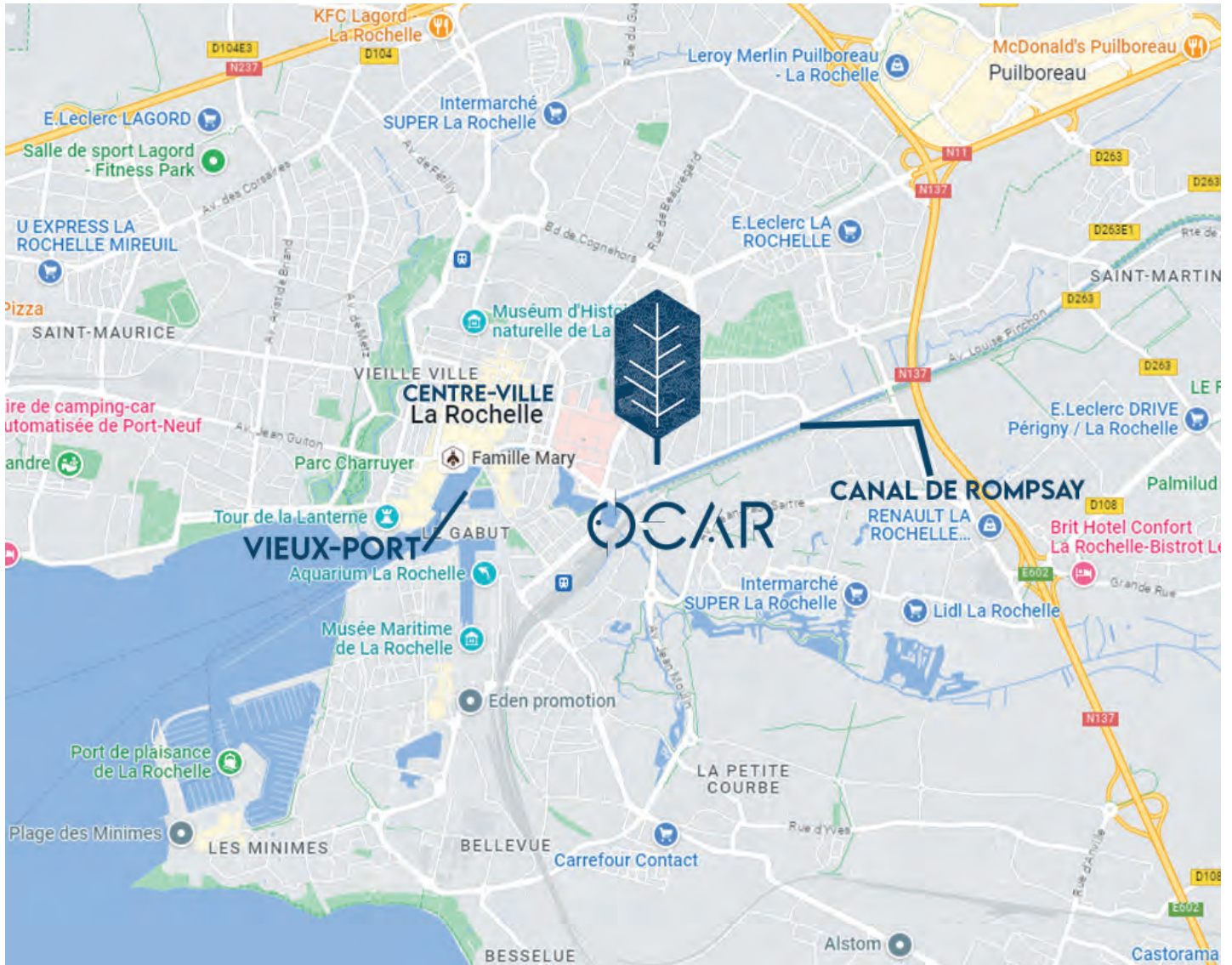
LES CHIFFRES CLÉS DE LA ROCHELLE

76,343
Habitants

8,427
Commerces

67%
d'actifs

64
Etablissements scolaires



3 minutes
à pied



10 minutes
en vélo



10 minutes
du Vieux-Port



5 minutes
du centre-ville



5 minutes
de la gare





UNE AUTRE MANIERE
DE VIVRE...



Le *Premium* à l'honneur

Découvrez nos somptueux appartements Premium, conçus avec une attention méticuleuse à chaque détail pour vous offrir une expérience de vie véritablement exceptionnelle. De la conception architecturale raffinée à l'aménagement intérieur élégant, chaque aspect a été soigneusement étudié pour créer un espace résidentiel d'une qualité inégalée.

Mais notre engagement ne s'arrête pas là. Nous sommes fiers de vous offrir un service complet et personnalisé qui vous accompagnera à chaque étape de votre projet d'acquisition. Notre équipe dévouée est là pour répondre à vos questions, vous guider dans vos choix et vous assurer une expérience d'achat en toute sérénité.

Chez nous, l'excellence est la norme. Laissez-nous vous offrir le luxe, le confort et la tranquillité d'esprit que vous méritez dans votre acquisition.



Reflète

Bâtiment A



- Logements premium
- Ascenseur
- Pinel
- Pinel +
- Options Gamme confort
- 1 à 2 places de parking (parking sous-terrain)

Nous proposons une large gamme d'appartements allant du T1 au T4, avec des superficies de 28 m² à 144 m². Chaque appartement dispose d'un espace extérieur privatif sous la forme d'une terrasse, pour offrir à nos résidents un confort de vie supplémentaire. Les terrasses sont disponibles dans une gamme de tailles, de 10 m² à 132 m², afin de répondre aux besoins et aux envies de chacun. Profitez de ces espaces extérieurs pour vous détendre, vous divertir ou simplement profiter d'un moment de calme avec une vue imprennable sur le canal de RomsPAY.

Que vous soyez seul, en couple ou en famille, nos appartements avec terrasse vous offriront le cadre de vie idéal pour vous sentir chez vous.

Un jardin collectif se trouvant au pied du bâtiment est dédié au jardinage et à la contemplation du canal et de ses arbres. Il représente un véritable carrefour de rencontres et joue un rôle important en tant que vecteur de lien social.

Accessible par l'ascenseur ainsi que par les coursives, chacun peut profiter de cet espace convivial et chaleureux.

Gravure

Bâtiment B

- Logements premium
- Simplex au RDC et au 1^{er} étage
- Duplex au 2^{ème} étage
- Ascenseur
- Pinel
- Pinel +
- Options Gamme confort
- 1 à 2 places de parking (parking sous-terrain)

Gravure, un ouvrage à échelle humaine, s'élève sur seulement deux étages et abrite moins de 30 logements. Tous les logements sont traversants, offrant ainsi une excellente luminosité naturelle et une ventilation optimale. Les jardins, accessibles à tous, créent un lien harmonieux entre les rues Planquette et Audran, ramenant la nature au cœur de l'environnement urbain. Ces espaces verts offrent un véritable havre de verdure en pleine ville, tandis que les façades végétalisées contribuent à l'intégration naturelle de l'ensemble architectural.

La résidence Gravure propose des appartements allant du T2 au T4, offrant des surfaces généreuses allant de 42 m² à 136 m². Les résidents ont la possibilité de profiter de terrasses spacieuses ou de loggias, offrant des espaces extérieurs agréables avec une vue imprenable sur le jardin partagé. Ces espaces sont idéaux pour se détendre et profiter de moments de tranquillité en plein air.

Les duplex, conçus avec ingéniosité, optimisent l'espace disponible et offrent une ambiance chaleureuse de petite maison avec des pièces spacieuses et lumineuses. Que vous soyez un jeune couple à la recherche d'un nid douillet ou une famille en quête de confort, vous trouverez chez «Gravure» le logement parfaitement adapté à vos besoins et à votre style de vie.



Jasmin

Bâtiment C

Conçu avec la même approche architecturale, les ensembles Jasmin et Opéra offrent une cohérence globale tout en permettant une singularité faite de détails propres à chaque construction, le but est d'extraire les mécanismes naturels, afin de les transférer à l'architecture. Ici le bois et le béton composent le rythme des façades. Ici, comme sur les autres îlots, c'est le végétal qui assure le lien entre la nature et l'architecture.



Donnant sur la charmante rue Audran, Jasmin abrite une collection de 11 logements privilégiés. Accessibles par des coursives orientées vers le Nord, ces logements offrent à leurs résidents de vastes espaces extérieurs orientés plein Sud, s'ouvrant sur une véritable forêt urbaine. Jasmin propose une sélection d'appartements allant du T2 au T4, offrant des superficies généreuses allant de 55 m² à 99 m². Les appartements situés au rez-de-chaussée et au premier étage bénéficient de terrasses privatives allant de 10 m² à 20 m², tandis que les logements du deuxième étage se présentent sous la forme de duplex avec de spacieuses terrasses ensoleillées.

Ces appartements ont été conçus dans le but de garantir un confort de vie optimal à leurs occupants. Les espaces de vie sont spacieux et lumineux, avec des finitions raffinées et l'utilisation de matériaux de qualité. Les chambres offrent un espace de repos confortable et profitent d'une abondante lumière naturelle.

Que vous soyez à la recherche d'un premier investissement ou d'un lieu de vie agréable, ces appartements représentent une opportunité unique de posséder une propriété de qualité au sein d'un quartier dynamique en constante évolution. Ne manquez pas cette occasion de vous installer dans un environnement résidentiel prisé et de profiter de tous les avantages offerts par cette adresse d'exception.

- Logements premium
- Simplex au RDC et au 1^{er} étage
- Duplex au 2^{ème} étage
- Ascenseur
- Pinel
- Pinel +
- Options Gamme confort
- 1 à 2 places de parking (parking sous-terrain)



Opéra abrite une collection exclusive de seulement 14 logements privilégiés répartis sur 3 niveaux. Nichés le long de la charmante rue Audran, ces logements bénéficient tous de vastes espaces extérieurs orientés plein Sud, qui s'ouvrent sur un potager partagé au sein de la résidence.

Opéra propose une sélection d'appartements variés, allant du T2 au T4, offrant des espaces de vie confortables s'étendant de 44 à 98 m². Chacun des appartements est doté d'une terrasse privative, offrant un espace extérieur idéal pour profiter du soleil ou se détendre en plein air, allant de 10 à 22 m².

Si les deux premiers niveaux proposent des appartements de plain-pied, le 2^{ème} et dernier étage offre quant à lui des duplex permettant de développer des espaces de vie aux volumes généreux, ainsi que des chambres des plus intimistes.

En plus des espaces privés, notre résidence propose également un potager partagé, situé au pied de l'immeuble. Cet espace commun est dédié aux habitants de la résidence qui souhaitent cultiver des légumes et des plantes aromatiques ensemble. C'est un lieu idéal pour se connecter avec la nature tout en créant des liens forts avec les autres résidents. Ne manquez pas cette opportunité exceptionnelle de rejoindre notre communauté engagée dans un cadre de vie unique à Romsay.

Arborée

Bâtiment E



Arborée vous propose une sélection exclusive d'appartements haut de gamme, du T3 au T5 en duplex, offrant des superficies allant de 79 m² à 111 m². Ces résidences Premium ont été conçues pour vous offrir un confort de vie optimal, grâce à des aménagements bien pensés et des finitions de qualité supérieure.

Au rez-de-chaussée, les duplex Premium s'ouvrent sur de magnifiques jardins privés de 71 m², offrant un espace extérieur idéal pour profiter des journées ensoleillées. De plus, un local vélo privatif est inclus pour faciliter vos déplacements en toute praticité.

Au deuxième étage, les duplex Premium vous offrent de superbes terrasses de 15 m², où vous pourrez vous détendre tout en admirant la vue panoramique sur les environs.

Chaque détail a été méticuleusement pensé dans ces appartements Premium pour vous offrir une expérience de vie exceptionnelle. De plus, nous mettons un point d'honneur à vous offrir un service de qualité tout au long de votre projet d'acquisition.

Ne tardez pas à découvrir nos appartements Premium et à profiter d'une qualité de vie inégalable dans un environnement d'exception.



Arborée, incarne l'esprit d'une grande maison de ville comprenant 9 logements. Intégré harmonieusement au projet Ocar, cet ensemble immobilier offre une atmosphère intimiste tout en s'inscrivant dans une unité architecturale cohérente.

Au rez-de-chaussée, trois maisons s'élèvent sur un seul niveau. Elles se déploient avec une double orientation Est/Ouest, s'ouvrant ainsi sur une terrasse couverte et des jardins privatifs. Ce sont de véritables havres de paix au sein du quartier.

À l'étage supérieur, trois duplex dévoilent une vue imprenable vers l'ouest depuis de grandes terrasses extérieures. Ces lofts, traversants d'est en ouest, bénéficient d'un ensoleillement optimal tout au long de la journée, à quelques pas du canal, idéal pour des balades au fil des saisons.

- Logements premium duplex
- Centralisation des volets roulants
- Prise Usb en tête de lit
- Logement connecté (pilotage smartphone)
- WC suspendu
- Séjour cathédrale
- Parquet
- Terrasse pouvant accueillir un jacuzzi
- Ascenseur
- Pinel
- Pinel +
- 1 à 2 places de parking (parking sous-terrain)



Devenez acteur d'un avenir plus durable en nous choisissant

EDEN PROMOTION et URBAN STORY sont des acteurs Rochelais profondément ancrés dans leur territoire et engagés dans une démarche écoresponsable depuis 15 ans.

Nous sommes constamment à la recherche de nouvelles méthodes de conception et d'approches techniques bas carbone telles que NEGAWATT, WATT ELSE, ENR ou la compensation carbone.

Nous innovons également en matière de modes d'habitation avec des projets d'habitat participatif, de co-living et de logement évolutif.

Notre philosophie humaniste est au cœur de notre modèle d'entreprise participatif, de notre gestion de projet et de notre vision d'un Maître d'ouvrage responsable et animateur du changement.

Nous sommes motivés par l'utopie d'une humanité et d'une nature réconciliées, d'un futur durable pour les générations futures.

Nous construisons le futur dès aujourd'hui !

Commercialisation **Eden Promotion**

CONTACT **05 46 448 448**

contact@eden-promotion.fr

35 av. du Dr. Daniel Planet,
17000 La Rochelle

Crédits photos :
©Mathieu Vouzeloud, Featherfilms

Crédits illustrations :
©KDSL
©image BPG & associés architectes

Illustrations non contractuelles. Illustrations laissées à la libre interprétation des artistes , destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptation. Ne pas jeter sur la voie publique



— URBAN
STORY —



www.eden-promotion.fr

05 46 448 448