



IMPERIO

LA ROCHE-SUR-YON

RAFFINEMENT ET EXCEPTION CITADINE

GROUPE **D** Edouard
Denis



RESPIREZ VOUS ÊTES EN VENDÉE

La Vendée attire pour son climat, son économie florissante, son esprit de communauté et son cadre idyllique entre nature et océan, ce qui lui vaut le titre de « destination touristique préférée des Français ».

Son taux d'ensoleillement qui demeure le plus important de la côte Atlantique, ses 250 km de côtes, ses 140 km de plages de sable fin, ses 2 îles et ses 5 ports de plaisance invitent à de nombreuses balades.

2 760 hectares d'Espaces Naturels Sensibles (ENS) jalonnent l'ensemble du territoire vendéen. Massifs forestiers, littoraux, dunes, marais, bords de rivières et lacs constituent un patrimoine naturel majeur préservé abritant de nombreuses espèces rares et protégées.



UNE DESTINATION BALNÉAIRE PRISÉE

05 MILLIONS
DE TOURISTES

250 KILOMÈTRES
DE CÔTES

140 KILOMÈTRES
DE PLAGES

02 ÎLES

05 PORTS
DE PLAISANCE



Île d'Yeu



Île de Noirmoutier



Une connexion facilitée
grâce à un réseau routier efficace



UN RAYONNEMENT AU-DELÀ DES FRONTIÈRES

LE VENDÉE GLOBE

Tous les 4 ans, au départ des Sables d'Olonne, c'est la course qui réunit les plus grands skippers rêvant d'un tour du monde en solitaire sans escale et sans assistance.

LE PUY DU FOU

Élu à 2 reprises « meilleur parc d'attraction du monde » avec ses 23 hectares et 3 800 bénévoles, il s'inspire de l'Histoire et de ses légendes pour créer des spectacles grandioses dont la « Cinéscénie » qui se joue sur la plus grande scène du monde.

UN PATRIMOINE HISTORIQUE DE 62 CHÂTEAUX

La Vendée regorge de vestiges de châteaux, forteresses et belles demeures qui promettent de passionnantes visites aux amoureux des vieilles pierres.

UNE GASTRONOMIE TERRE ET MER

L'huître et les salines noirmoutrines illustrent à merveille le côté iodé vendéen face à un généreux terroir où jambon, volailles, moquette et bonnotte sont autant de mets qui ravissent les amateurs de bonne chère.

Le Vendée Globe – Port des Sables d'Olonne



Spectacle du Puy du Fou



Château de Tiffauges



L'huître vendéenne



LA VENDÉE, UN DÉPARTEMENT QUI CONSOLIDE SES ACTIFS



UNE ÉCONOMIE DE PLEIN EMPLOI

> Les Herbiers-Montaigu ont le 2^e plus faible taux de chômage des bassins d'emplois de France (3,2 %) et la Vendée se positionne au 5^e rang français.



DES ENTREPRISES DE RENOMMÉE INTERNATIONALE

> Le géant mondial Bénéteau-Jeanneau offre la 1^{ère} place nationale pour la construction navale et de plaisance
> De grands noms dans l'agroalimentaire tels que Brioches Pasquier et Fleury-Michon. Mais aussi, Michelin pour l'équipement automobile ou encore K-Line, spécialiste des huisseries.



DES ACTIVITÉS COMMERCIALES DYNAMIQUES

> 3^e rang national des départements en surface de vente d'hyper et supermarchés
> Avec 18 entreprises pour 1 000 habitants (14 au niveau de la région), la Vendée est leader régional dans les secteurs du commerce et de l'artisanat



DES RESSOURCES QUI ÉMANENT DE LA MER

> Les Sables d'Olonne, 6^e place des ports français
> La pêche de la sardine de Saint-Gilles-Croix-de-Vie pèse 20 millions de tonnes
> L'ostréiculture représente 10 % de la production nationale



LA ROCHE-SUR-YON

UNE CITÉ IMPÉRIALE AUX MULTIPLES VISAGES

Ce cœur de ville impériale est désormais fortement convoité non seulement pour son nombre important de boutiques et commerces à disposition mais également pour la façon dont le secteur a su se réinventer de manière ludique et végétale pour vivre avec son temps. Les Yonnais se sont vite approprié la nouvelle Place Napoléon, véritable « salon à ciel ouvert » conçu par l'architecte-urbaniste Alexandre Chemetoff, pour y flâner ou se poser dans un cadre qui respire la nature en ville.



IMPULSYON, LE RÉSEAU DE MOBILITÉS YONNAIS

Du pôle de correspondances Napoléon, montez dans le bus qui vous guidera dans l'ensemble de vos déplacements urbains grâce à ses 9 lignes qui desservent les 15 communes de l'agglomération.



GARE TGV

- > Nantes à 40 minutes
- > La Rochelle à 1h00
- > Angers à 1h30
- > Paris à 4h20



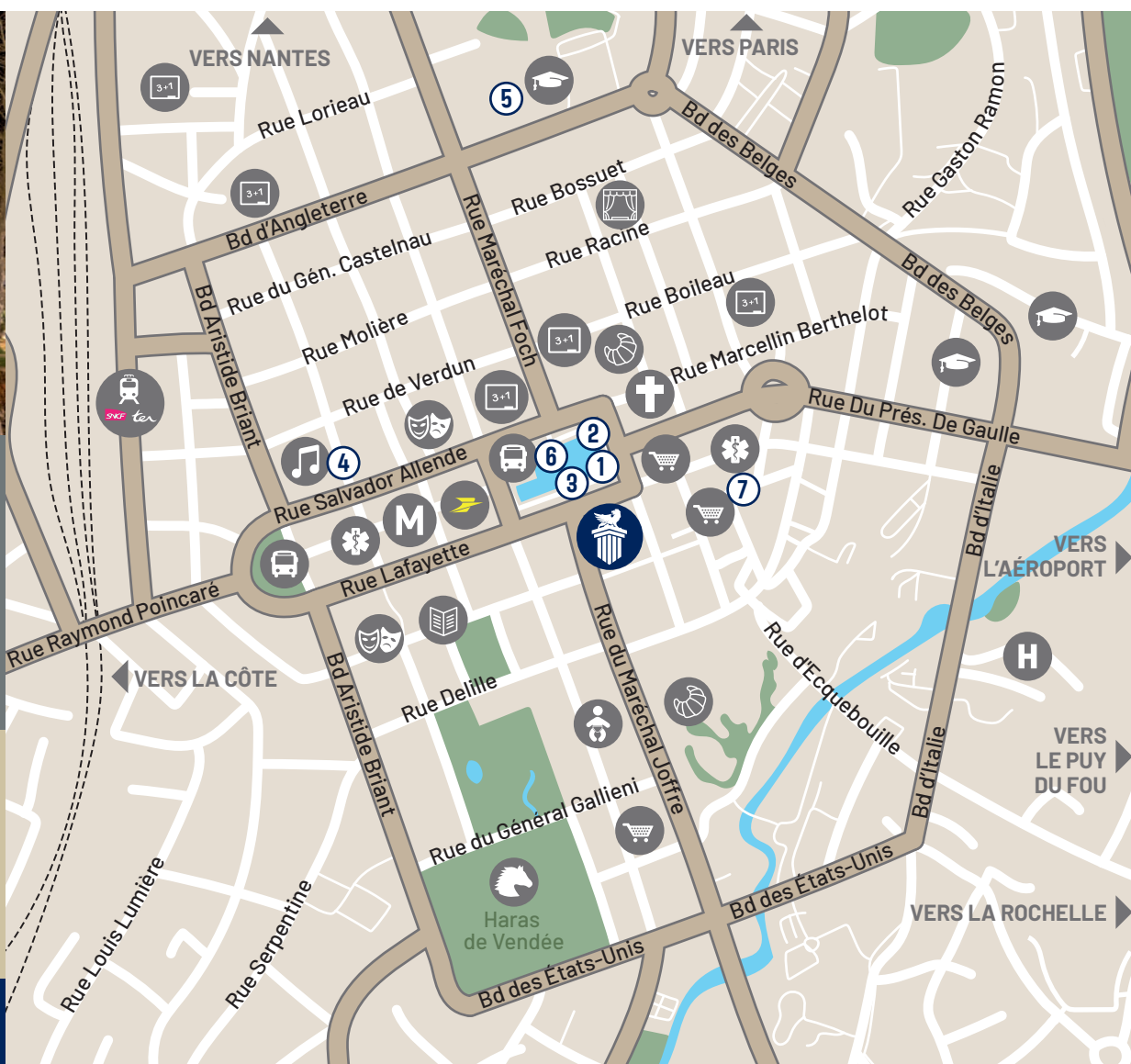
2 AÉROPORTS

- à moins de 100 km
- > Nantes
- > La Rochelle



IMPERIO

8, Place Napoléon
La Roche-sur-Yon



Les bassins, cœur du Pentagone



Les flamants roses de la place Napoléon



Le théâtre à l'italienne



② LES BASSINS, RETOUR DE LA NATURE EN VILLE

L'écologie urbaine est placée au centre des préoccupations de cette commune engagée et raisonnée. Cette promesse lui a valu d'être récompensée au titre de 10^e « capitale française de la biodiversité ».

③ LES 13 ÉTONNANTS ANIMAUX DE LA PLACE

Un bestiaire mécanique tout droit sorti de l'imaginaire de François Delarozière de la compagnie « La Machine » a élu domicile dans les 4 bassins de la place, nouvelle oasis urbaine.

④ UNE VILLE RYTHMÉE PAR LA CULTURE ET LES LOISIRS

Ça bouge à la Roche ! La ville offre de multiples divertissements à ses habitants et ses dynamiques associations grâce à son théâtre à l'italienne, ses musées, ses bibliothèques et médiathèques, ses salles de spectacles et ses cinémas.

⑤ UNE VILLE QUI INSTRUIT ET BÂTIT L'AVENIR

Les infrastructures dédiées à l'éducation, de la petite enfance au degré supérieur, comptabilisent 13 crèches, 23 écoles primaires, 11 collèges, 16 lycées et un campus universitaire départemental.

⑥ LE TRÔNE DE NAPOLEON

Cette statue équestre de Bonaparte bras droit dirigé vers le cœur de la ville s'érige au centre de la place éponyme depuis le cinquantenaire de la ville en 1854. Elle est classée aux Monuments historiques.

⑦ LES HALLES, UN LIEU À VIVRE

Le marché se tient tous les jours sauf le lundi et le mercredi. Projet phare yonnais, le réaménagement du quartier des Halles a ouvert l'espace urbain en créant une agora, une esplanade qui accueille les grands événements.



Le campus universitaire yonnais



Napoléon, premier consul de la ville



Le marché de producteurs des Halles



8, PLACE NAPOLEON - LA ROCHE-SUR-YON

HABITER

PRÈS DES PLUS GRANDS, UN ART DE VIVRE SANS CONCESSION

Situé en pleine centralité, au cœur du Pentagone, IMPÉRIO prend place dans un bel ensemble urbain patrimonial, d'architecture néoclassique.

La résidence offre tous les avantages d'une vie de quartier dynamique sans renoncer au calme d'un cadre de vie privilégié pour vous épanouir sereinement dans le confort moderne.



*Jamais la notion de
ville du quart d'heure
n'a eu autant de sens
pour nous !*

VUE A







PRÉSERVER L'IDENTITÉ ARCHITECTURALE
DU PENTAGONE ET OFFRIER DES APPARTEMENTS
DÉSIRABLES ET DES COMMERCE ATTRACTIFS



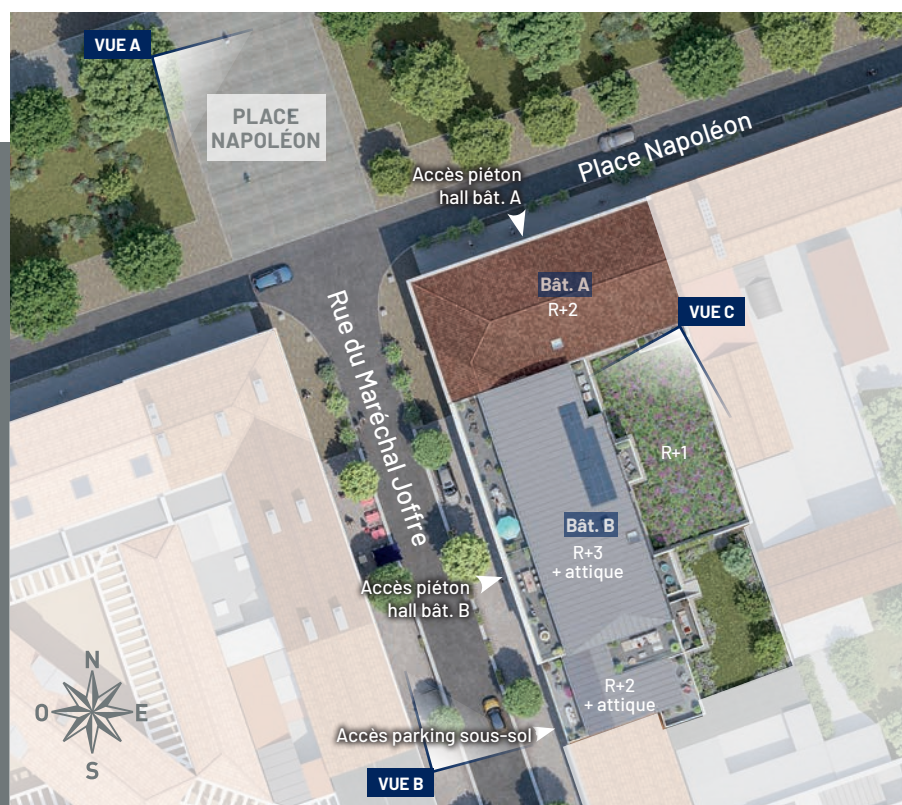


UNE ARCHITECTURE

URBAINE ET RAFFINÉE

La réponse architecturale d'IMPÉRIO, un ensemble composé de 2 immeubles de 2 et 4 étages, joue la carte de la sobriété par le choix d'un nombre limité de matériaux et de coloris qui reprennent les teintes générales des bâtiments alentours.

Le projet de coloration de la résidence recherche l'unité entre le bâtiment réhabilité et le bâtiment neuf et un effet de demi-teintes claires entre enduit ivoire et éléments de serrurerie laqués blancs et modénatures restaurées.



Crédit visuel : Hive & Co. Document non-contractuel

UN SOIN IDENTIQUE PORTÉ CÔTÉ RUE ET CÔTÉ JARDIN

À l'arrière, on observe les mêmes qualités et finitions que les façades sur rue, en particulier le zinc qui se retourne et singularise le dernier étage.

Les stationnements dissimulés en sous-sol permettent aux résidents de bénéficier du cœur d'îlot comme unique décor naturel végétalisé et apaisé, une véritable bulle d'oxygène en ville.



LES ESPACES EXTÉRIEURS PIÈCES À VIVRE À PART ENTÈRE

CONVIVIALITÉ & VUES DÉGAGÉES

Depuis les terrasses ou balcons, vous profiterez de jolies perspectives sur les deux espaces de verdure étagés :

- Le patio, un jardin clos paysager accueillant arbres aux essences locales, plantes adaptées au jardin d'ombre et couvre-sols
- La terrasse-jardin haut, non accessible mais pensée pour satisfaire son besoin de nature en ville et d'espaces extérieurs ressourçants.

Résider ici, c'est choisir d'habiter la ville autrement !





Illustration non contractuelle

POUR CONSERVER L'ÉLÉGANT DECORUM
ET LE FASTE D'ANTAN, DES ÉLÉMENTS
D'ORNEMENT SERONT PRÉSERVÉS





TOUTE L'ÉLÉGANCE ET LE RAFFINEMENT DE L'ANCIEN RÉHABILITÉ DANS UN ÉCRIN MODERNE DU STUDIO AU 3 PIÈCES

Les nouveaux espaces à vivre d'IMPERIO ont été restaurés avec soin. Cette réhabilitation moderne et fonctionnelle, propre aux habitudes de la vie d'aujourd'hui et adaptée aux besoins de chacun offre bien-être et harmonie.





espace ET LUMINOSITÉ

La cuisine s'ouvre sur un généreux et lumineux salon-séjour tout en se prolongeant dans un espace extérieur très convivial.

Une atmosphère des plus agréables se dégagera de ces espaces contemporains grâce à l'utilisation de teintes murales claires et de matériaux durables soigneusement sélectionnés.

Les belles orientations et les larges baies favorisent le confort intérieur et la lumière.





DES APPARTEMENTS ENTIÈREMENT NEUFS
DU STUDIO AU 5 PIÈCES
OÙ RÉGNENT L'ESPACE ET LA LUMIÈRE





LE SENS DU DÉTAIL

ATOUT DE VOTRE BIEN-ÊTRE

En choisissant un appartement neuf ou réhabilité dans la résidence IMPÉRIO, vous prenez le parti d'entrer dans un habitat « prêt à l'usage ».



AVEC LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012⁽¹⁾ BÉNÉFICIEZ DU MEILLEUR CONFORT

Les appartements neufs d'IMPÉRIO seront conformes à la réglementation thermique (RT 2012) pour le bâtiment B, assurant une parfaite isolation thermique et acoustique, pour réaliser au quotidien toujours plus d'économies en énergie. Tandis que le bâtiment A respectera toutes les normes en vigueur.

L'énergie la plus propre est celle que l'on ne consomme pas !



*Photographie de logements témoins
de précédentes réalisations à titre d'ambiance*



Visuels non contractuels

DES PRESTATIONS

POUR UNE QUALITÉ DE VIE SUR-MESURE

- Faïence toute hauteur autour des douches et baignoires, coloris au choix
- Carrelage 45x45 dans les pièces humides, coloris au choix
- Sol stratifié dans les pièces de vie et les chambres des 2 et 3 pièces
- Parquet contrecollé dans les pièces sèches des 4 et 5 pièces
- Douche à l'italienne ou receveur extraplat selon bâtiment et étage avec paroi de douche
- Peinture lisse murs et plafonds
- Volets roulants électriques dans toutes les pièces (bâtiment B)
- Placards aménagés
- WC suspendus
- Chauffage et production d'eau chaude électrique
- Ballon thermodynamique et panneaux photovoltaïques sur le Bâtiment B
- Pré-raccordement à la fibre optique
- Ascenseur desservant tous les niveaux



UNE EXPERTISE QUI SUBLIME LE PATRIMOINE FRANÇAIS

Offrir aux résidents d'IMPÉRIO l'opportunité de vivre dans un lieu chargé d'histoire en redonnant toute sa splendeur aux bâtiments anciens, voilà la raison de l'engagement de notre groupe pour la restauration et la préservation de notre patrimoine. En étroite collaboration avec les Architectes des Bâtiments de France et entourés des meilleurs artisans, nous réhabilitons ce site d'exception tout en y apportant un haut niveau de confort, exigé par les prestations de standing proposées.

Très attaché à l'histoire et à la préservation du patrimoine architectural français, le Groupe Edouard Denis a développé une compétence forte dans la restauration et la réhabilitation des biens immobiliers classés Monuments historiques.

Experts sur ces produits rares et recherchés, nous guidons nos clients à chaque étape de leur investissement pour leur faire profiter de toutes les opportunités qu'offre ce type d'acquisition.



UN PROFOND RESPECT DES SITES SUR LESQUELS S'ÉTABLISSENT NOS RÉALISATIONS



COMPIÈGNE (60)
LA COUR D'EYLAU - PASSAGE ROYAL



LE TOUQUET-PARIS-PLAGE (62)
GRAND VOILE



NOTRE-DAME-DE-MONTS (85)
VILLA IODÉA

SE CONSTITUER UN PATRIMOINE EN BÉNÉFICIAINT D'AVANTAGES FISCAUX, AUSSI BIEN DANS L'ANCIEN RÉNOVÉ QUE DANS LE NEUF



DISPOSITIF DENORMANDIE DÉFISCALISER UN BIEN ANCIEN À RESTAURER

Ce régime fiscal vise à régénérer le patrimoine français.

Le dispositif Denormandie est avant tout un système de défiscalisation dans l'ancien. En tant qu'investisseur locatif, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt allant de 12 % à 21 % du coût total de l'opération, achat immobilier et travaux compris. Ce taux est évolutif en fonction de la période de location de votre bien :

12 % pour une mise en location de 6 ans ;

18 % pour une mise en location de 9 ans ;

21 % pour une mise en location de 12 ans.

Le dispositif, sous condition de zonage, est en vigueur jusqu'au 31 décembre 2026. Il est possible de cumuler 2 opérations par an, dans le cadre de plafonds annuels, avec une réduction d'impôt pouvant atteindre 36 000 € sur 6 ans et 63 000 € sur 12 ans.



LMNP NON GÉRÉE INVESTIR EN LOCATION MEUBLÉE NON PROFESSIONNEL

La LMNP permet d'accéder à la propriété à travers la location de biens immobiliers meublés.

Ce dispositif tend à répondre efficacement aux demandes de logements spécifiques et aux besoins des territoires tout en vous permettant d'amortir votre bien sur plusieurs années et de déduire les charges liées à la gestion et les intérêts de votre emprunt, tout en profitant d'un marché de la revente en pleine croissance depuis des années. Seule condition : le bien doit être loué en tant que résidence principale ou saisonnière de tourisme pour être habité et dans les 2 cas, il doit impérativement être proposé meublé avec une liste précise de mobiliers et d'équipements. Notre partenaire Ateliers NX, reconnu dans le secteur de l'architecture d'intérieur, est à même de vous proposer des packs LMNP complets.



UNE RELATION CLIENT PRIVILÉGIÉE

Filiale du Groupe Nexity, 1^{er} acteur européen des métiers de l'immobilier, le Groupe Edouard Denis compte parmi les acteurs majeurs de l'immobilier neuf en France.

Les collaborateurs conçoivent et réalisent des opérations qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie et de travail, en immobilier tertiaire comme en logements.

Avec une présence sur tout le territoire, chaque agence du Groupe Edouard Denis, s'appuie sur les entreprises locales de construction pour réaliser votre habitat idéal.

LES 9 ÉTAPES DE VOTRE ACQUISITION

- Signature de votre contrat de réservation
- Ouverture de votre espace client en ligne
- Communication de votre projet au notaire
- Signature de votre acte authentique
- Accompagnement et personnalisation de votre logement
- Choix de vos revêtements de sols et de murs
- Visite de votre logement à cloisons achevées
- Visite de prélivraisons
- Livraison et remise de vos clés



WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM

(1) La conception des appartements neufs respecte les dispositions de la Réglementation Thermique RT 2012, qui ont pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhep / (m² an). La performance énergétique à atteindre correspond à celle de l'immeuble ou de la résidence dans son ensemble. Le résultat du diagnostic de performance énergétique qui sera réalisé pour chaque logement avant livraison pourra donc différer de celui mentionné pour la résidence ou l'immeuble, notamment en fonction de la situation, de l'orientation ou encore des équipements et prestations optionnels souhaités par l'acquéreur pour le lot réservé. Les appartements du bâti rénové seront conformes à la Réglementation Thermique en vigueur dans l'existant.
SAS EDMP-Aquitaine - RCS 879 768 661- Document non contractuel. Illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble susceptibles d'adaptations, appartements vendus non meublés. © Crédits illustrations : Hive & Co - Architecte : GDV Architectes Associés - © Crédits Photos : Vincent Tournaire - Irène Echinard - 2XS Architecture - AdobeStock. Création : B0conseils.com - Juin 2024.