



IMPERIO



LA ROCHE-SUR-YON  
Vendée

# LA BELLE VIE VENDÉENNE

Au cœur de la région Pays de la Loire et de ses lieux chargés d'histoire, le département profite d'une situation privilégiée. Plages de sable fin, bocages, paysages de campagne : la Vendée a fait sa place dans le cœur des Français... et de ses habitants !

## LA CÔTE DE LUMIÈRE

Bien qu'on ne compte plus les trésors de ce département, certains demeurent incontournables : les îles (d'Yeu, du Pilier et de Noirmoutier), Le Gois, l'Estuaire du Payré, le Puy du Fou... sans oublier ses majestueuses plages océanes. Paisible et ensoleillé, le territoire regorge d'atouts tout en restant intimiste et convivial.

## TERRE CHALEUREUSE ET DYNAMIQUE

Autant attachée à son environnement qu'à son attractivité, l'économie vendéenne rayonne au travers de ses pôles de compétitivité : tourisme, agro-alimentaire, pêche et industrie de plaisance, notamment avec la plus grande course à la voile autour du monde : Le Vendée Globe.

La programmation culturelle est riche avec notamment le Puy du Fou (deuxième parc d'attractions le plus visité de France), Vendespace (complexe sportif et culturel de 21 000 m<sup>2</sup>) ainsi que les fêtes de village.

Les axes routiers (A83, A87...), la proximité avec l'aéroport de Nantes Atlantique ou encore de La Rochelle Île de Ré et ses nombreuses gares SNCF facilitent les déplacements interrégionaux et internationaux.



## LA VENDÉE



**683 000**  
HABITANTS



**258**  
COMMUNES



**ENTRE LITTORAL,  
MARAIS, PLAINE  
ET BOCAGE**



**RÉSEAU DE BUS :**  
17 lignes régulières



**GARE TGV  
LA ROCHE-SUR-YON :**

- Nantes 40 min.
- La Rochelle 1h00
- Angers 1h30
- Paris 4h20



**2 AÉROPORTS  
À MOINS DE 100 KM :**

- Nantes
- La Rochelle



ÎLE D'YEU

# LA ROCHE-SUR-YON



## LA CITÉ NAPOLEONIENNE...

Ville impériale, La Roche-sur-Yon profite d'un patrimoine architectural riche et regorge de symboles historiques datant de sa création en 1804.

Ses atouts sont nombreux : richesse associative, culturelle, sportive, événementielle... Elle promet un quotidien animé de sorties et découvertes ludiques et insolites.

## ...VIVANTE ET MODERNE !

La Roche-sur-Yon offre à ses habitants un cadre de vie paisible et simplifié. De l'école maternelle aux études supérieures, les Yonnais peuvent suivre un cursus scolaire complet. La ville dynamique propose de nombreux événements locaux organisés tout au long de l'année : manifestations sportives, festivals, expositions de peintures, concerts et même des brocantes !

Engagée et raisonnée, l'écologie urbaine est placée au cœur de ses préoccupations. La Roche-sur-Yon s'est engagée dans une politique de préservation de la biodiversité, via 4 actions majeures : conservation du bocage yonnais, retour de la nature en ville, amélioration de la qualité des eaux de surface et sensibilisation de tous à la biodiversité.



**55 000**  
HABITANTS



**CAPITALE  
FRANÇAISE DE LA  
BIODIVERSITÉ**



**PRINCIPAL PÔLE  
ÉCONOMIQUE DU  
DÉPARTEMENT**

LA ROCHE-SUR-YON  
PLACE NAPOLEON





## POINTS D'INTÉRÊT ET SERVICES

- |                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| MAIRIE                 | MUSÉE DU CHOCOLAT | BOULANGERIE       |
| ÉTABLISSEMENT SCOLAIRE | COMPLEXE SPORTIF  | PHARMACIE         |
| MÉDIATHÈQUE            | RESTAURANT        | SUPERMARCHÉ       |
| POSTE                  | GARE              | MARCHÉ DES HALLES |
| SALLE DE SPECTACLE     | BANQUE            |                   |
| PARCS ET JARDINS       | BUS LIGNE 1       | BUS LIGNE 4       |
|                        |                   | BUS LIGNE 6       |



## TRANSPORTS EN COMMUN

### • Arrêt de bus « Napoléon Ibis Sacré » à 1 min. à pied :

- Ligne 1 vers Épinettes <> Flâneries
- Ligne 4 vers Aubigny <> Robretières
- Ligne 6 vers Richelieu <> Horbetoux
- Ligne C vers Les Clouzeaux <> Place Napoléon
- Ligne D vers Dompierre <> Place Napoléon
- Ligne M vers Mouilleron-le-Captif <> Place Napoléon

### • Arrêt de bus « Napoléon Dromadaire » à 1 min. à pied :

- Ligne 3 vers Richelieu <> Maison Neuve des Landes
- Ligne 6 vers Richelieu <> Horbetoux
- Ligne 7B vers Robretières <> Gare SNCF
- Ligne F vers La Ferrière <> Place Napoléon
- Ligne V vers La Chaize-le-Vicomte <> Place Napoléon

### • Arrêt de bus « Napoléon Crocodile » à 1 min. à pied :

- Ligne 2 vers Venansault <> Marronnière
- Ligne 3 vers Richelieu <> Maison Neuve des Landes
- Ligne 7A vers Robretières <> Gare SNCF

### • Arrêt de bus « Napoléon Hippopotame » à 1 min. à pied :

- Ligne 1 vers Épinettes <> Flâneries
- Ligne 2 vers Venansault <> Marronnière
- Ligne 4 vers Aubigny <> Robretières
- Ligne C vers Les Clouzeaux <> Place Napoléon



## PIÉTON

- Mairie de La Roche-sur-Yon à 1 minute
- Bureau de poste à 1 minute
- Marché des Halles à 2 minutes
- Boulangerie à 3 minutes
- Supermarché à 4 minutes
- École primaire à 7 minutes



## VOITURE

- CHU à 4 minutes
- Campus universitaire à 5 minutes
- Centre commercial à 5 minutes
- Musée du chocolat à 8 minutes
- Plages à 20 minutes



## VÉLO

- Médiathèque à 2 minutes
- Écoles supérieures à 4 minutes
- Gare SNCF à 5 minutes
- Stade à 6 minutes



## UN PROGRAMME EN CŒUR DE VILLE

Imperio est situé sur la place Napoléon, poumon central de La Roche-sur-Yon, décrite comme « un salon à ciel ouvert » avec ses espaces engazonnés équipés de transats, ses boutiques et services, son réseau de transports en commun et ses quatre bassins.

## UNE ADRESSE EXCEPTIONNELLE

La résidence Imperio allie modernité et style architectural napoléonien pour s'intégrer parfaitement à son environnement. Elle propose des logements réhabilités ou neufs allant de 2 à 5 pièces avec places de stationnement. Sur l'arrière de la résidence, un cœur d'îlot végétalisé offre un décor naturel apaisant aux habitants : une bulle d'oxygène en ville. Imperio est un lieu de vie paisible et convivial au cœur d'un espace dynamique et agréable à vivre.



**Appartements  
de 2 à 5 pièces**



**Places de  
stationnement  
en sous-sol**



**Cœur d'îlot  
végétalisé**



# PRESTATIONS ET ÉQUIPEMENTS HAUT-DE-GAMME



ACCÈS  
SÉCURISÉ PAR  
VISIOPHONE



SALLE DE BAINS / D'EAU  
ENTIÈREMENT ÉQUIPÉE  
(faïence murale, douche,  
robinetterie, meuble vasque et  
miroir, radiateur sèche serviettes)



PEINTURE LISSE BLANCHE  
SUR LES MURS ET  
PLAFONDS



DOUBLE VITRAGE  
ISOLANT



CHAUFFE-EAU  
THERMODYNAMIQUE  
(logements neufs)



STATIONNEMENTS  
PRIVATIFS  
COUVERTS



PANNEAU P.V.  
EN TOITURE



PLACARDS  
AMÉNAGÉS



TOITURES  
VÉGÉTALISÉES



CONVECTEURS  
ÉLECTRIQUES  
RAYONNANTS



WC SUSPENDUS



VOLETS ROULANTS  
ÉLECTRIQUES  
(pour le neuf)





## LES AVANTAGES DU NEUF



RT 2012

### RT 2012, POUR UN MEILLEUR CONFORT

La conception de la résidence Imperio satisfait aux exigences du label RT 2012, assurant une parfaite isolation thermique et acoustique.



PTZ

+

### PROFITEZ DU PTZ 0% POUR FINANCER VOTRE BIEN

Jusqu'à 40% de votre bien peut être financé avec le Prêt à Taux Zéro mis en place par l'État. Ce dispositif s'adresse aux personnes souhaitant acquérir leur première résidence principale.

## LES AVANTAGES DE LA RÉHABILITATION



DISPOSITIF  
DENORMANDIE

### DISPOSITIF DENORMANDIE

Le dispositif Denormandie permet de bénéficier d'une réduction d'impôts si vous réalisez un investissement locatif sur un bien nécessitant travaux, dans une commune éligible, comme La Roche-sur-Yon, labellisée Cœur de Ville.



**8, place Napoléon  
85000 LA ROCHE-SUR-YON**

Découvrez Imperio, des logements de charme en cœur de ville du 2 au 5 pièces avec stationnements privés.

Un cadre de vie privilégié et dynamique chargé d'histoire à proximité de nombreux centres d'intérêt.

#### DES INVESTISSEMENTS GARANTIS

Edouard Denis et ses collaborateurs mettent toutes leurs connaissances de la promotion et de la construction au service de votre investissement.

#### LES QUALITÉS ET LES GARANTIES

- Qualité architecturale dans le respect des spécificités locales,
- Qualité du bâti du gros œuvre à la décoration,
- Qualité de la conception des espaces communs ou privés,
- Garantie de dommages-ouvrage,
- Garantie bancaire,
- Garantie d'achèvement,
- Garantie décennale et respect total des réglementations sous la supervision du bureau de contrôle agréé,
- Garantie dommage de l'existant.



**WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM**

**0 800 950 750\***

\*Appel et services gratuits

**GROUPE**  
**Edouard  
Denis**