

# FLORILÈGE

LA ROCHELLE  
Charente-Maritime

## LA CHARENTE-MARITIME

### Un territoire entre terre et mer

Sur la côte atlantique, nichée au-dessus de l'estuaire de la Gironde dans la région Nouvelle-Aquitaine, la Charente-Maritime cumule 463 km de côtes et compte un archipel d'îles, Ré, Oléron, Aix et Madame, dont les seuls noms évoquent la douceur de vivre qui y règne. Les fleuves la Charente et la Seudre traversent le département jusqu'aux plaines, berceau des fameux Cognac et Pineau. Une diversité paysagère et une qualité de vie inégalée, qui font aujourd'hui sa renommée.

### Un département à l'avenir radieux

Avec un climat doux toute l'année, des plages, des villes chargées d'art et d'histoire et des festivals emblématiques, le département est une destination touristique à l'intérêt grandissant. La croissance démographique y est tout aussi vive, portée par une économie diversifiée. Les grandes villes, Rochefort, Royan, La Rochelle et Saintes, sont porteuses de ce dynamisme tout comme l'ostréiculture, la pêche, la viticulture et le secteur tertiaire. L'excellente desserte en transports renforce l'attractivité du territoire à l'image des deux autoroutes qui le traverse, de son réseau ferroviaire doté d'une LGV ainsi que de l'aéroport international La Rochelle-Île-de-Ré.



La Rochelle - Le Vieux Port



**660 000**  
habitants



**52**  
ports



**463 km**  
de côtes



**5**  
sites classés à l'UNESCO



# FLORILÈGE

## LA ROCHELLE

### Une adresse citadine les pieds dans l'eau

La préfecture de la Charente-Maritime, capitale historique de l'Aunis, s'accomplit aujourd'hui comme une agglomération performante aux atouts économiques, touristiques et universitaires reconnus.

Avec une population en hausse, de plus de 171 000 habitants, l'agglomération rochelaise détient la 5<sup>ème</sup> place dans la région Nouvelle-Aquitaine.

Depuis plus d'un millénaire, le Port Atlantique, aujourd'hui 6<sup>ème</sup> port maritime de France, fait de La Rochelle une ville marchande stratégique, éminemment tournée vers l'océan. Sa situation, à égale distance entre Nantes et Bordeaux, et sa proximité avec Paris, à 2h30 en train, constitue un atout supplémentaire dont profitent les 14 000 étudiants rochelais.



La Rochelle - Le Port de Plaisance



La Rochelle - Centre-ville

Ville jeune et touristique, la vie commerçante et artistique est riche tout comme son offre de transports en commun et de voies pour les mobilités douces : 400 vélos en libre-service, 230 km d'aménagements cyclables sur l'agglomération, 19 lignes de bus, 2 navettes de mer et 45 voitures électriques partagées.

# ACCÈS ET TRANSPORTS

## Transports en commun

- **Arrêt de bus «Les Rivauds»** à 3 minutes à pied  
Ligne ILLICO 1B direction Laleu Aéroport/ Aytré Belle Aire

## Piéton

- **La Poste** à 6 minutes
- **Boulangerie** à 8 minutes
- **Groupe scolaire Marie Marvingt** à 6 minutes
- **Parc de Laleu** à 7 minutes
- **Stade André Bracq** à 6 minutes
- **Terrain de Basketball** à 13 minutes

## Voiture

- **Intermarché** à 6 minutes
- **Marché de La Pallice** à 6 minutes
- **Centre commercial Beaulieu** à 10 minutes
- **Banque** à 4 minutes
- **Plaine des jeux Colette Besson** à 7 minutes
- **Stade Marcel Deflandre** à 7 minutes
- **L'île de Ré** à 5 minutes
- **Port Atlantique de La Rochelle** à 6 minutes

## Légende

POINTS D'INTÉRÊT ET SERVICES

-  RESTAURANT
-  COMMERCE
-  COLLÈGE  
LYCÉE  
UNIVERSITÉ
-  PLAGE
-  HOPITAL
-  MAIRIE
-  AQUARIUM
-  GROUPE SCOLAIRE
-  BOULANGERIE
-  COMPLEXE SPORTIF
-  STADE
-  PHARMACIE
-  PORT
-  SALLE DE SPECTACLE  
CINÉMA
-  BANQUE
-  GARE
- TRANSPORT
-  LIGNE ILLICO 1B



## FLORILÈGE

10, Rue Anne Forestier  
17000 LA ROCHELLE

### Éléments remarquables de la commune :

- Aquarium de La Rochelle
- Institut Universitaire Polytechnique
- Ports et plages
- Médiathèque
- Musées
- Parc des Expositions
- Salon international nautique Le Grand Pavois
- Festival Les Francofolies



VIEILLE VILLE →



**Copropriété  
à taille humaine**

**15 appartements  
de 1 à 5 pièces duplex  
Loggias ou jardins**

**Espace boisé classé  
en fond de parcelle,  
cœur d'îlot végétal**

**24 places de parking  
aériennes**

### **Laleu, un quartier complet**

Au nord-ouest de La Rochelle, dans ce quartier prisé au calme résidentiel et en plein renouveau, la vie s'active au rythme des navires marchands du Port Atlantique. Des étals du fameux marché de La Pallice au cœur du quartier à 850 mètres ou encore au Pont de l'Île de Ré, le quotidien est ici facilité et... à proximité du bord de mer ! Les Rochelais prennent leurs habitudes à la plage du Chef de Baie, à 3 km au sud de l'adresse, tout comme au port de pêche, qui offre de beaux produits frais.

### **Une adresse précieuse à l'abri des regards**

Au 10 rue Anne Forestier, à l'abri d'un muret en pierres calcaires typique, la vie est préservée de l'effervescence citadine. Dans cet écrin bordé d'un parc classé aux arbres anciens et aux plantations nouvelles, découvrez 3 bâtiments d'un étage seulement. L'architecture, moderne et chaleureuse à la fois, offre des espaces de vie de qualité d'un grand confort. Chacun des 15 appartements dispose d'un espace extérieur privatif sous la forme de loggia ou jardin.

# PRESTATIONS ET ÉQUIPEMENTS



PEINTURE  
LISSE BLANCHE



CARRELAGE  
DANS LES PIÈCES HUMIDES



DOUBLE VITRAGE  
ISOLANT ET VOLET  
ÉLECTRIQUE ROULANT



SOL STRATIFIÉ  
DANS LES PIÈCES SÈCHES



PLACARDS  
AMÉNAGÉS



PRODUCTION D'EAU  
CHAUDE ET CHAUFFAGE  
INDIVIDUEL PAR CHAUDIÈRE  
GAZ À CONDENSATION



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



TOILETTES  
SUSPENDUES



STATIONNEMENTS  
PRIVATIFS



LOCAUX À VÉLOS  
SÉCURISÉS



ACCÈS SÉCURISÉ





## LES AVANTAGES DU NEUF



### RT 2012, pour un meilleur confort

La conception de la résidence Florilège respecte les exigences et la dernière réglementation thermique en vigueur (RT 2012), assurant une parfaite isolation et un meilleur confort.



### 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'Etat. Ce dispositif s'adresse aux personnes souhaitant acquérir leur première résidence principale.



### Loi Pinel, défiscalisation dédiée à l'investissement locatif

La déclaration de l'acquisition de votre logement neuf en Loi Pinel peut vous faire bénéficier d'une réduction de vos impôts jusqu'à 6 000 € / an.

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales et peut être sanctionné par une amende administrative dont le montant pourrait atteindre 100 000 €.

# FLORILÈGE

10, Rue Anne Forestier  
17000 LA ROCHELLE

Au cœur du paisible quartier Laleu, au nord-ouest de La Rochelle, la résidence secrète Florilège se compose de 15 appartements sur un ou deux niveaux. Profitez du privilège rare d'habiter à quelques encablures de l'une des plages les plus prisées des Rochelais, dans un cadre pavillonnaire calme et verdoyant aux nombreux commerces et services de proximité.

Les logements de la résidence Florilège proposent des prestations de grande qualité et offrent tous les avantages de l'immobilier neuf.

## DES INVESTISSEMENTS GARANTIS

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

## LES QUALITÉS ET LES GARANTIES :

- Qualité architecturale dans le respect des spécificités locales,
- Qualité du bâti du gros oeuvre 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.



[WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM](http://WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM)

0 800 950 750\*

\*Numéro vert (appel et service gratuits)

GROUPE  
**ED** Edouard  
Denis