

LANCEMENT COMMERCIAL  
4T 2023



**Floé**  
Résidence SAINTE-CLOTILDE

SAINTE-CLOTILDE. LA RÉUNION

974

Novembre 2023

# LES ATOUTS

## DU PROJET

---

### EMPLACEMENT

Quartier du Chaudron à Sainte-Clotilde, sur la commune de Saint-Denis.  
A proximité de l'aéroport, des zones d'activités et surtout de l'Université.

A 400 m de la station « Chaudron » du Papang, 1<sup>er</sup> téléphérique urbain de l'Océan Indien.  
Desserte du **campus universitaire en 3 min** / 1 station.  
Tous commerces, services et établissements scolaires accessibles à pied sur l'avenue Leconte de Lisle.

### PRODUIT

81 logements T1 et T2 étudiants  
Stationnements en extérieur et RDC couvert

### ZONAGE

### COMMERCIALISATION



Amphithéâtre bioclimatique du  
Campus du Moufia

4T 2023

# LE PROJET

EN DETAIL



# Loé

## ADRESSE

1 rue des Goyaves  
97 490 SAINTE-CLOTILDE

## DESTINATION

> Éligible au dispositif CIOP >  
Résidence de logements

## COMPOSITION DU PROJET OCÉANIS

2 bâtiments R+5

**81** LOTS répartis du R+1 au R+5 :

- ✓ **71** T1 - SHAB moyenne 27 m<sup>2</sup> SUV
- ✓ **3** T1 Bis - SHAB moyenne 40 m<sup>2</sup> SUV
- ✓ **7** T2 – SHAB moyenne 47 m<sup>2</sup> SUV

Stationnements en RDC couvert et extérieur

# L'IMPLANTATION

## L'ÎLE DE LA RÉUNION



### «DES BATTANTS DES LAMES AU SOMMET DES MONTAGNES»

Située dans l'Océan Indien, entre Madagascar et l'île Maurice - **Département français** depuis 1946

Baptisée « l'île intense », La Réunion offre une authentique diversité de paysages: cascades, lagons, plages, cirques et massifs volcaniques, lui conférant **une indéniable attractivité touristique**.

**43% de son territoire est classé Parc national** tandis que les cirques, remparts et Pitons (des Neiges et de la Fournaise) sont inscrits au Patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2010.

La géographie locale est un facteur de **pression foncière** et a conduit l'Homme à concentrer l'urbanisation essentiellement sur le pourtour des reliefs. **80% de la population vit en zone littorale**.



Le Port



Hôtel de Région



Sites universitaires

### POPULATION

**866 506 habitants au 1er Janvier 2019**

+ 20% depuis 1999 - 1 million d'habitants à l'horizon 2037

+ 800 actifs/an (profils au niveau de formation élevé)

**19 000 étudiants**



### ÉCONOMIE

#### Tertiarisation et croissance

PIB + 3%/an

Plus forte croissance de France de 1993 à 2018

Secteurs d'activités

- . Une économie traditionnellement basée sur la culture du café et de la canne à sucre
- . Des secteurs aujourd'hui supplantés par le tourisme, l'informatique et le développement des énergies renouvelables
- . La tertiarisation est en cours. Les services représentent 87% de la valeur ajoutée



La Réunion bénéficie de toutes les infrastructures : ports, aéroports, routes, transports en commun.



Aéroport Roland Garros

# DES INFRASTRUCTURES PERFORMANTES

## 2 AÉROPORTS

### . Saint-Denis Roland Garros

Un trafic de 2,5 millions de passagers/an

Des vols quotidiens vers la Métropole

### . Saint-Pierre Pierrefonds

100 000 passagers/an. Il ne dessert directement que l'île Maurice.

Les autres destinations possibles sont: Madagascar, Les Seychelles, Sydney, Nouméa, Afrique du Sud, Asie...

## ACTIVITÉ MARITIME ET PORTUAIRE

Commune du Port, au nord-ouest de l'île, à la fois port de plaisance, de commerce, de pêche, gare maritime et base navale.

Transit de 4 millions de tonnes de marchandises

18 000 passagers (escale des paquebots de croisière)

500 bateaux dans la darse de plaisance

## 2 AXES STRUCTURANTS

### . La Nouvelle Route littorale

12 km de Saint-Denis à La Possession

Plus grand viaduc en mer de France

### . La Route des Tamarins

34 km de 2x2 voies

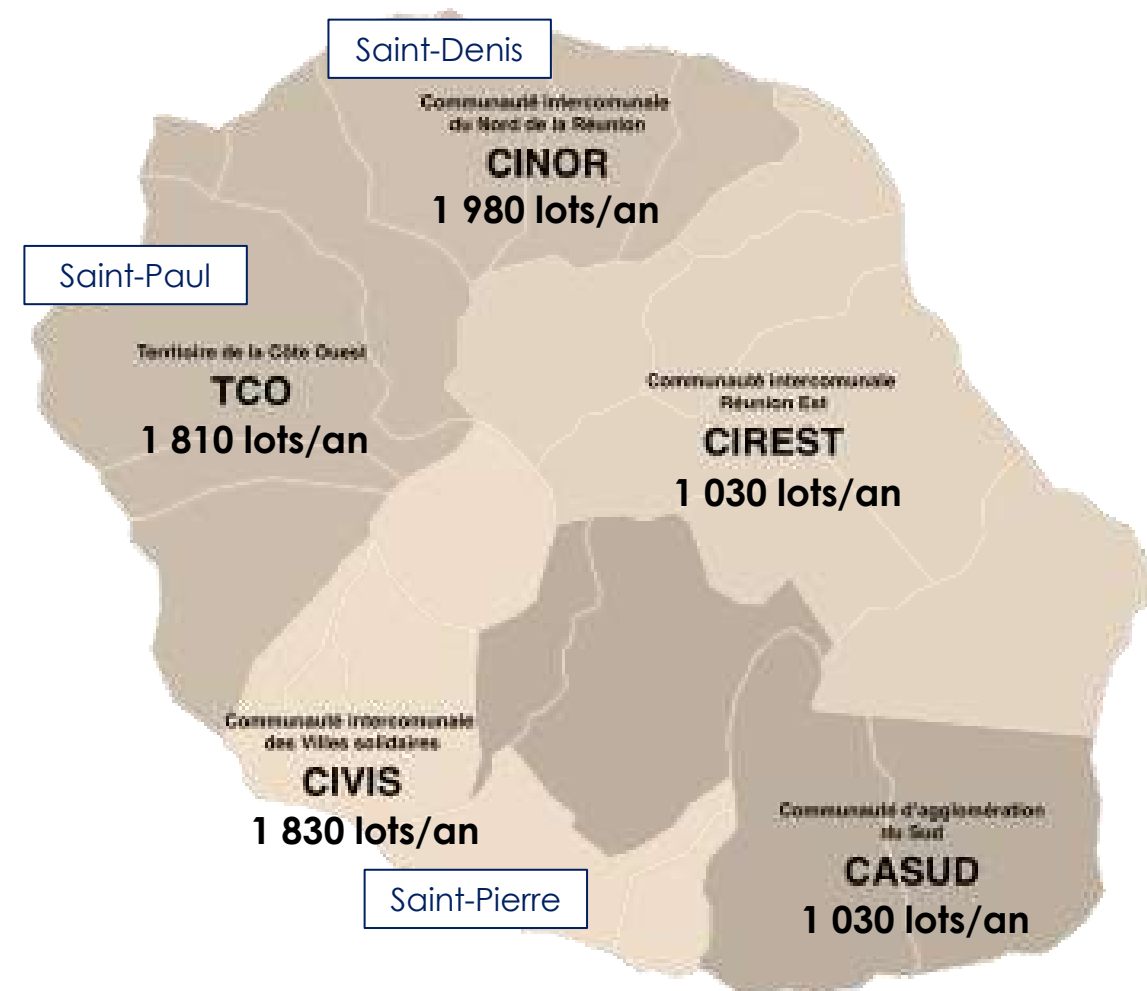
de Saint-Paul à l'Etang Salé



# UN BESOIN AVÉRÉ DE LOGEMENTS NEUFS

## Nécessité de construire 7 680 logements par an jusqu'en 2035

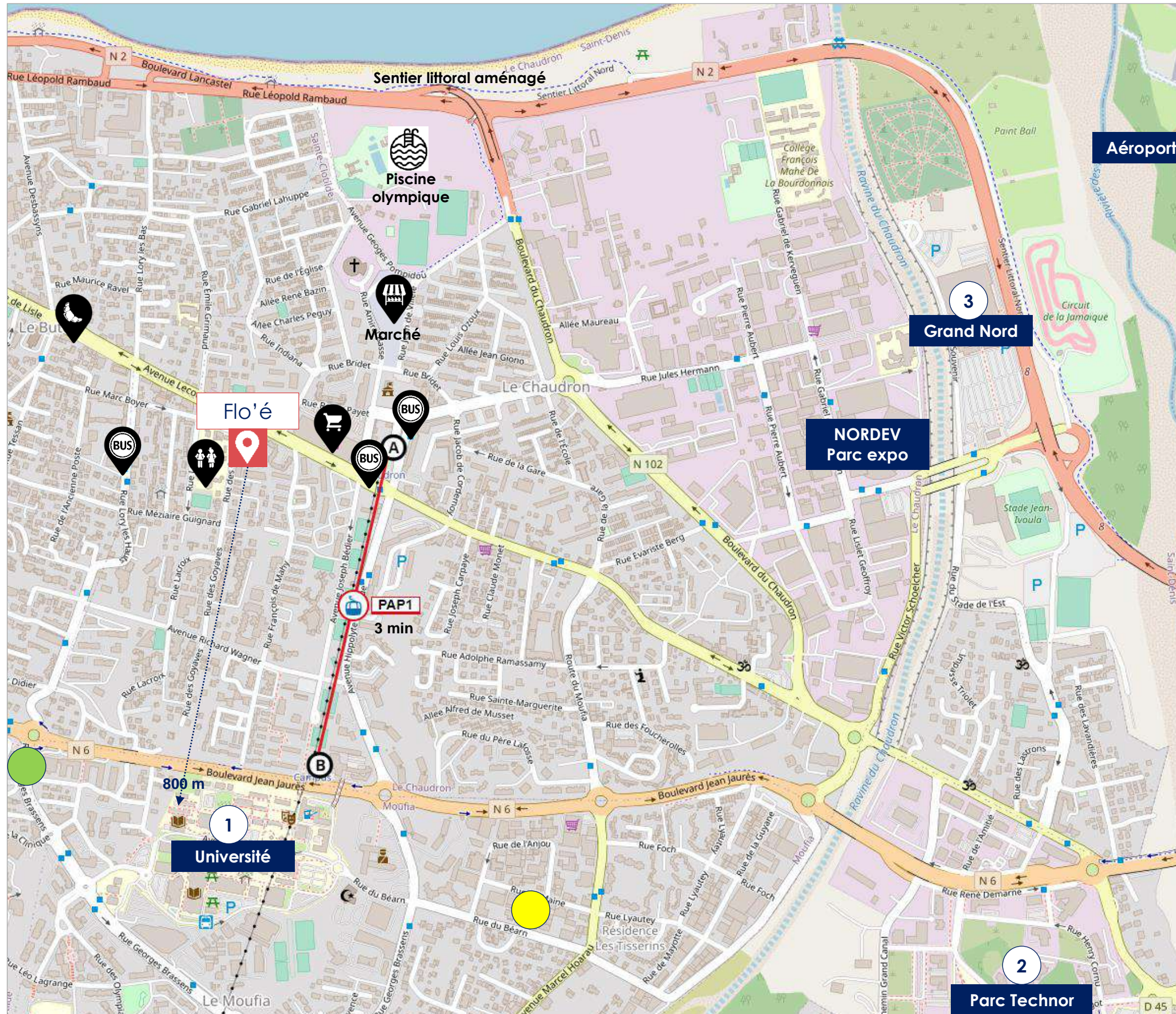
Des besoins différents selon les intercommunalités :



# L'IMPLANTATION

## SAINTE-CLOTILDE

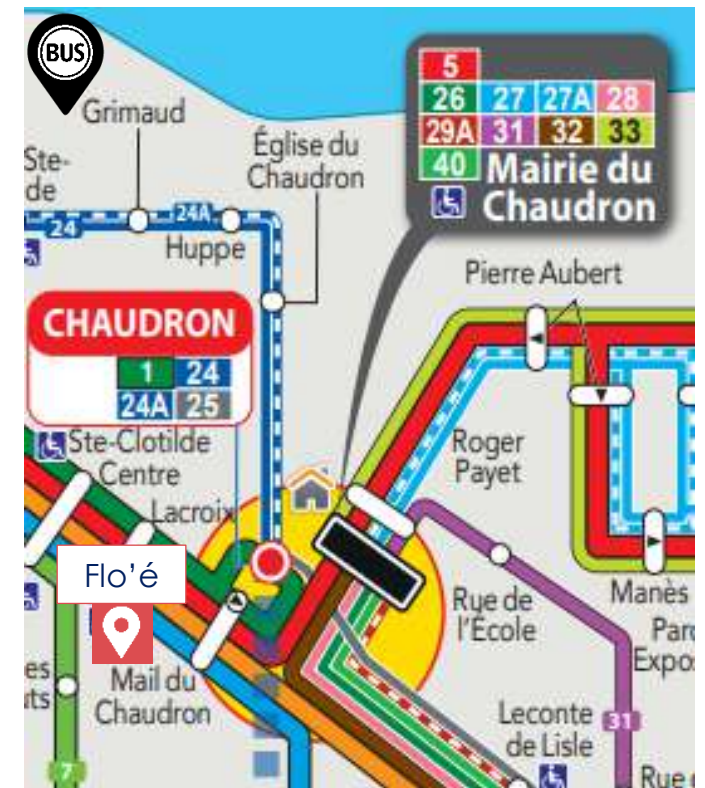
Un large potentiel d'étudiants et jeunes actifs,  
une situation au cœur des commodités



**Campus universitaire du Moufia** ①  
15 000 étudiants  
à 3 min / 1 station de Papang

**Parc Technor - Technopôle** ②  
2 000 emplois privés - 600 étudiants  
420 chercheurs - 90 entreprises  
19 laboratoires

**Centre Commercial Grand Nord** ③  
Food court et 40 commerces  
dont hypermarché Carrefour



**Marché forain du Chaudron**  
400 stands 2 fois/semaine

# L'IMPLANTATION

## SAINTE-CLOTILDE

### SENTIER LITTORAL NORD

Promenade aménagée en bord de mer



### CENTRE COMMERCIAL GRAND NORD

Food court et 40 commerces



### PARC DES EXPOSITIONS

& centre de congrès



# L'IMPLANTATION

## SAINTE-CLOTILDE



**PARC TECHNOR - Technopôle de La Réunion**

**90 entreprises** dont l'INSEE, Canal + et Free  
**600 étudiants - 19 laboratoires de recherche**

Recherche, entreprises et formation

Vitrine des savoir-faire à haute valeur ajoutée:

- TIC et production audiovisuelle
- Santé, pharmaceutique et biomédical
- Agroalimentaire
- Environnement et énergies renouvelables



# L'IMPLANTATION

## SAINTE-CLOTILDE / LE CHAUDRON



Marché forain du Chaudron



Piscine olympique du Chaudron



Avenue Leconte de Lisle au niveau de Flo'ë



Avenue Leconte de Lisle au niveau de Flo'ë

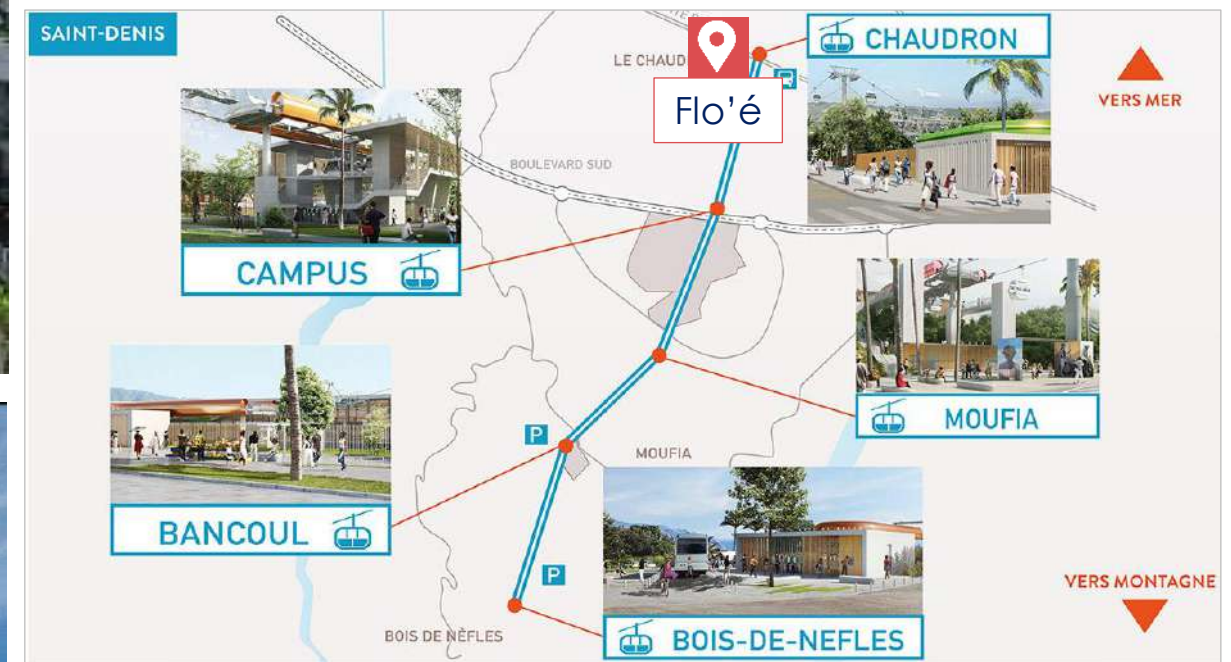
# L'IMPLANTATION

## DESSERVIE PAR LE PAPANG



Flo'é est à 400 m de la station « Chaudron » du Papang  
1<sup>ère</sup> ligne de téléphérique urbain de l'Océan Indien

- . Mis en service en mars 2022
- . 5 stations - 2,7 km
- . 46 cabines d'une capacité 10 places
- . Fonctionne de 6h à 20h
- . 5 000 usagers/jour



# CHIFFRES CLÉS

## CAMPUS DU MOUFIA

A 3 min de Flo'é



Le campus du Moufia à Saint-Denis est le principal campus de l'île.  
Ses effectifs sont en croissance constante.

Il accueillait **15 000** des 19 000 **étudiants** de la Réunion pour l'année 2020-2021.

L'Université propose **une gamme diversifiée d'enseignements** : UFR Lettres et Sciences Humaines, Sciences et Technologies, Droit et Economie, Santé, Sciences de l'Homme et de l'Environnement, IUT et IAE.





# L'IMPLANTATION

Une adresse au cœur d'un quartier prioritaire



système  
d'information  
géographique  
de la politique  
de la ville



agence nationale  
de la cohésion  
des territoires

## Rechercher un territoire

Accédez rapidement à votre territoire pour y trouver des données statistiques et une cartographie détaillée.

Région, département, commune, quartier, etc.,

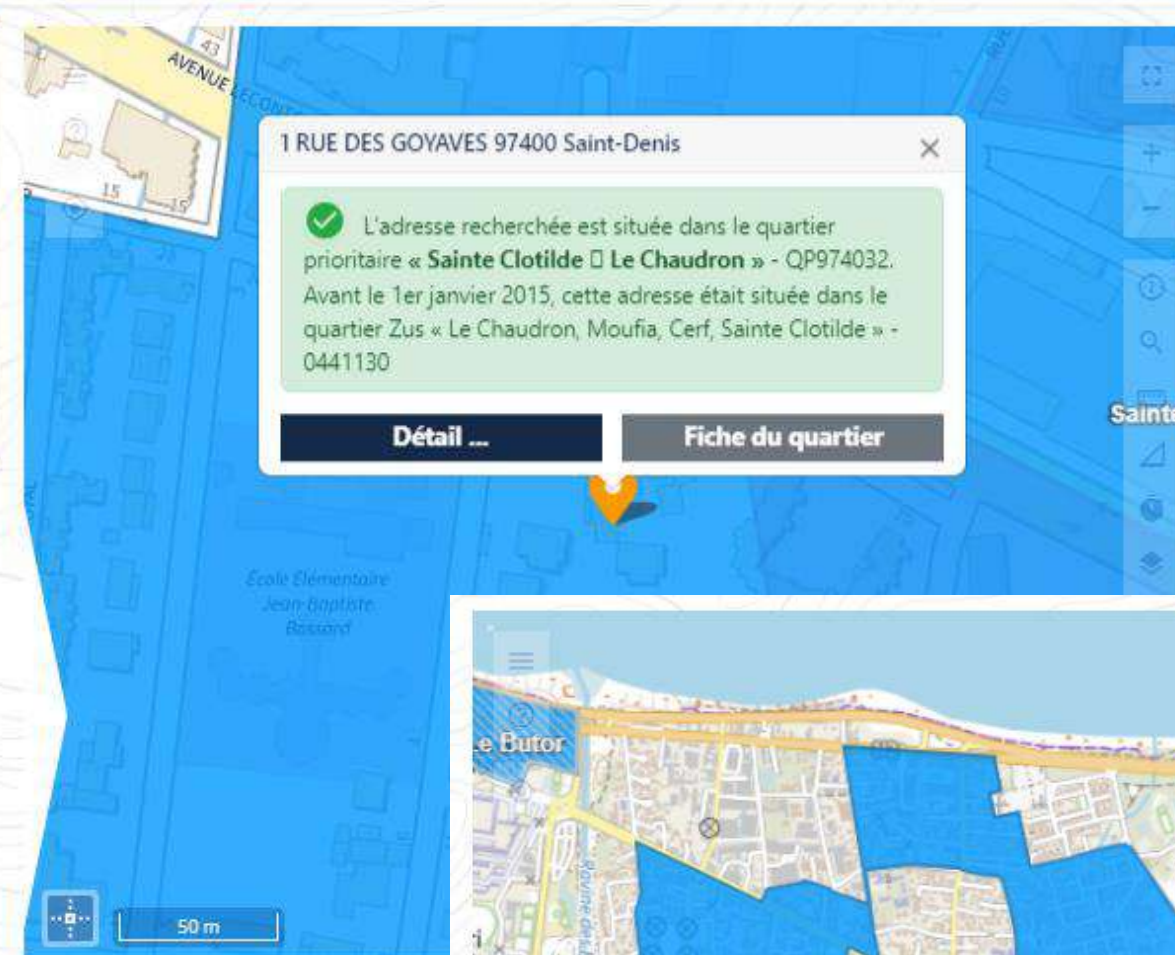


## Votre adresse est-elle en quartier prioritaire de la politique de la ville ?

1 RUE DES GOYAVES 97400 Saint-Denis



La localisation d'une adresse au moyen de ce formulaire n'a qu'une valeur indicative. Elle ne saurait servir d'attestation pour l'accès à un dispositif ou d'argument juridique dans le cadre notamment de procédures en contentieux. Seules les délimitations des quartiers font foi.



# IMAGINONS

LA RÉSIDENCE ...

  
Loë



# IMAGINONS

LA RÉSIDENCE ...

---



Une façade remarquable !

Entrée véhicules et piétons : Rue des Goyaves

# IMAGINONS

LA RÉSIDENCE ...

---



81 lots répartis sur 2 bâtiments

En R+5

Pour la plupart des lots : des panneaux en persiennes devant les gardes corps, Amovibles , ils permettant une occultation visuelle complète.

# IMAGINONS

LA RÉSIDENCE ...

---

Façade arrière

Sur parkings extérieurs



# IMAGINONS

LA RÉSIDENCE ...



# IMAGINONS

LA RÉSIDENCE ...



81 logements T1, T1bis et T2



Rue  
des Goyaves

## PLAN MASSE



Accès véhicules

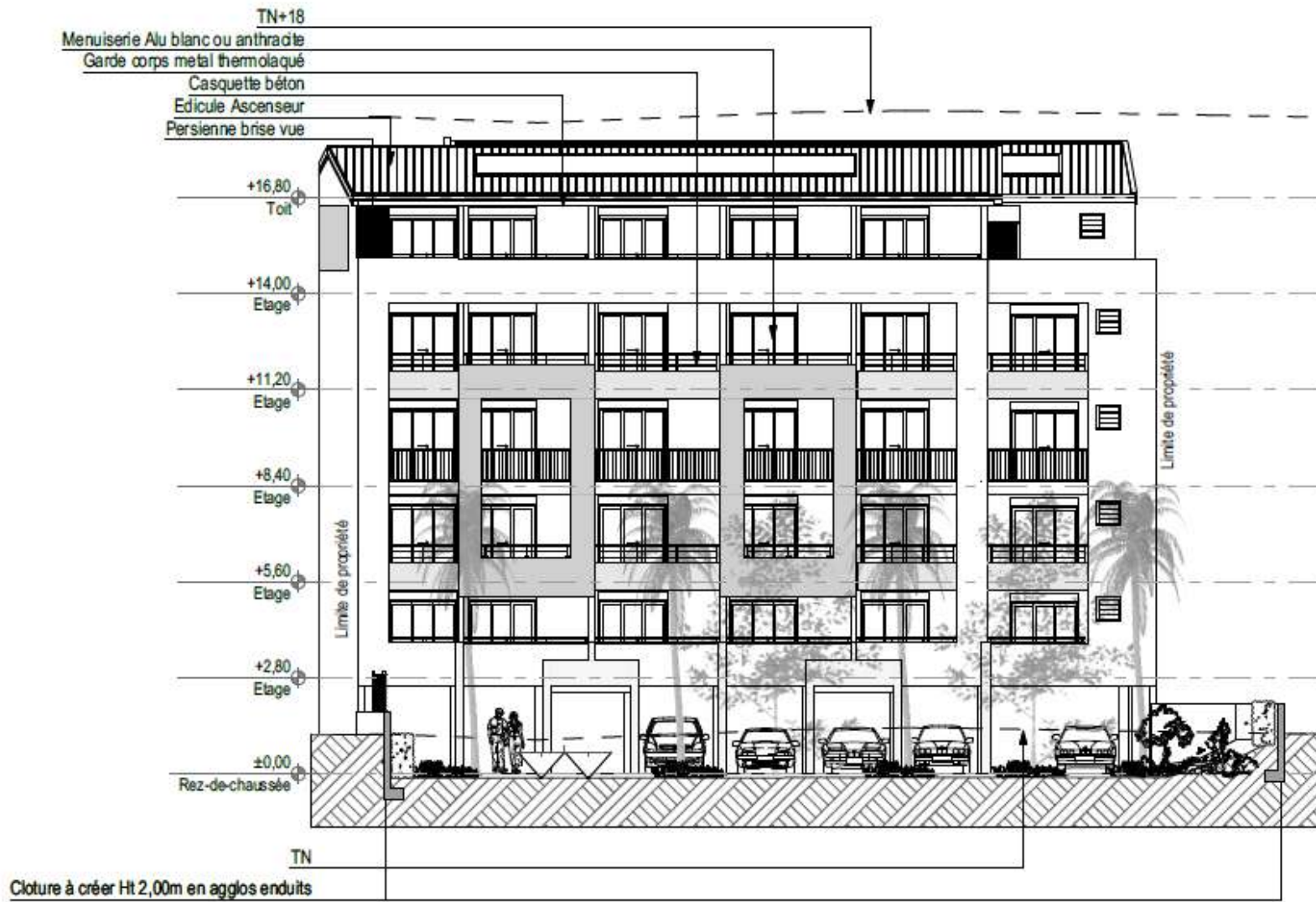


Accès Piétons

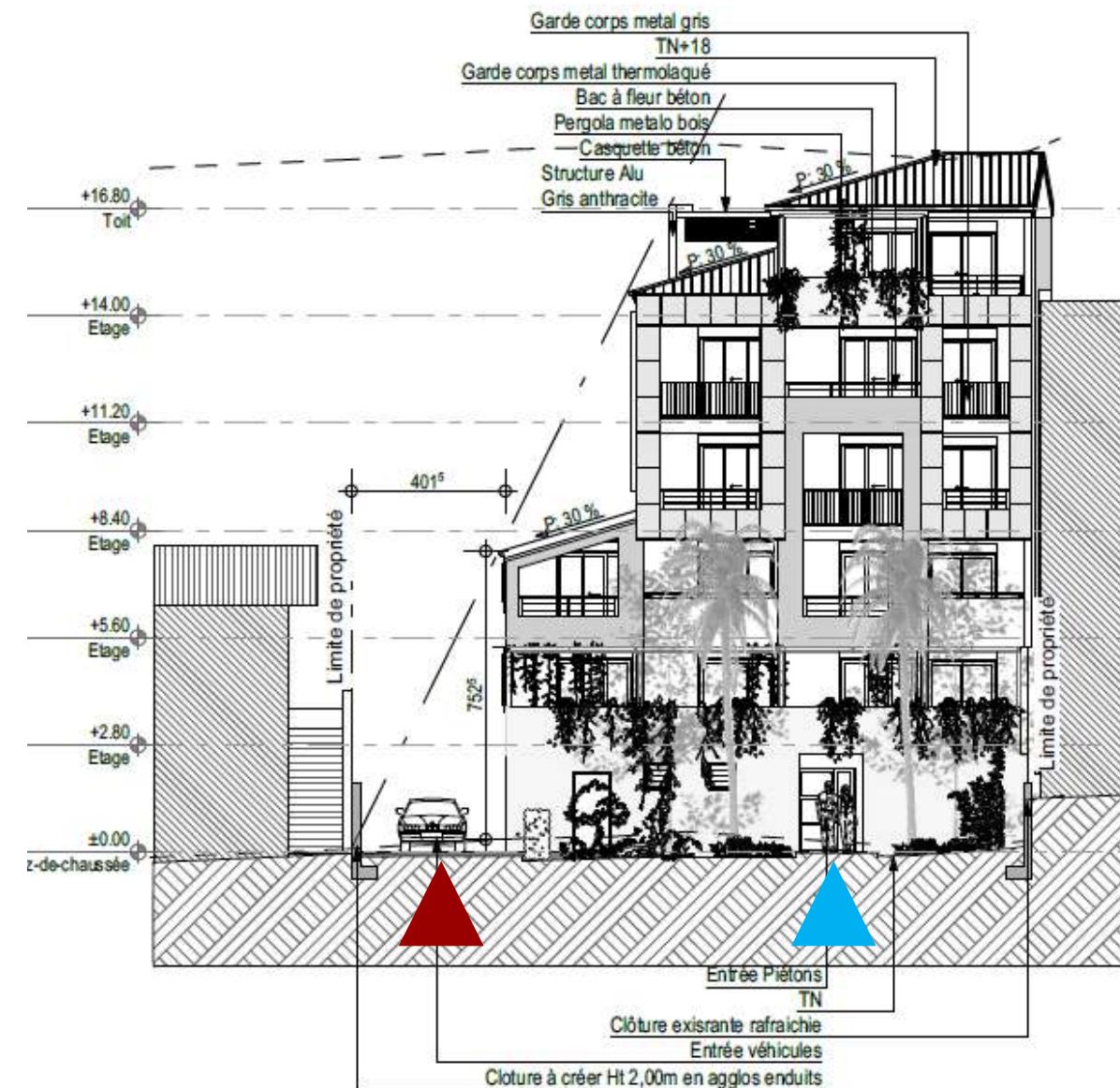
# IMAGINONS

LA RÉSIDENCE ...

# loé



**Façade Est  
Coté parkings extérieurs**



**Façade Ouest  
rue des Goyaves**

# IMAGINONS

LA RÉSIDENCE ...



## PLAN PARKINGS RDC couvert et extérieur

Pour les 2 roues :

- 1 local fermé
- 2 aires couvertes

# DES PRESTATIONS & MATÉRIAUX DE QUALITÉ

Des coursives extérieures

Des parties  
communes  
originales et  
soignées



Un espace détente avec  
WIFI et services dédié aux  
étudiants :

Colisbox, tables et  
tabourets, sèche-linge



Sur tous les appartements des  
varangues, balcons ou terrasse :  
Pour prolonger les intérieurs

Des stationnements  
en rdc couvert et  
en extérieur



Interphone  
et  
vigik



1 Ascenseur par bâtiment

# DES PRESTATIONS & MATÉRIAUX DE QUALITÉ

## DES ESPACES DE VIE AMÉNAGÉS

Brasseurs d'air dans les pièces de vie pour les T1 et T1bis et dans les chambres pour les T2



**Cuisines équipées & aménagées :**

Plaque vitro céramique

Hotte aspirante

Meubles hauts et bas

Faïences dans les salles d'eau et en crédence (cuisines)

Peinture lisse



Les équipements intérieurs ont été rigoureusement sélectionnés par notre architecte d'intérieur afin d'offrir pérennité et fonctionnalité et de parfaire le caractère contemporain de la résidence.



**Salles d'eau aménagées :**

Douche à l'Italienne

meuble vasque

bandeau lumineux

miroir

# RTAA DOM

## UN INVESTISSEMENT ÉCO-RESPONSABLE

*Les exigences requises en Métropole dans les domaines thermique et acoustique pour les constructions neuves sont inadaptées en outre-mer, en raison du climat tropical humique.*

*La protection contre les rayonnements solaires et la ventilation naturelle ont largement influencé les pratiques constructives locales.*



La réglementation **RTAA DOM** (Règlementation Thermique – Acoustique – Aération propre aux Départements d’Outre – Mer), impose la mise en œuvre de dispositions techniques permettant de réduire considérablement l’impact énergétique des équipements électriques.

Ces dispositions permettent de préserver le confort et la qualité des ouvrages tout en respectant notre environnement naturel.

**La terre est une richesse qu’il faut protéger...**

Oceanis propose ainsi, dans le cadre de son activité des « constructions durables et écologiques ».

### 3 PARAMÈTRES DE CONFORT INDISSOCIABLES :



#### • THERMIQUE

- Garantir le confort.
- Faire des économies d'énergie.
- Utiliser les énergies renouvelables.
- Protéger les baies du rayonnement...

#### • ACOUSTIQUE

- Protéger les habitants des bruits intérieurs.
- Renforcer l'isolation acoustique.
- Respecter les distances entre les parties ouvrantes des logements.
- Choisir des équipements en fonction de leur faible niveau sonore.

#### • AÉRATION

- Ventiler le logement naturellement : toute pièce du logement doit être balayée par un flux d'air continu.
- Ouvrir le logement sur au moins deux façades d'orientation.
- Compléter l'installation par des brasseurs d'air.

Chaque logement dispose de varangues et de brasseurs d'air amenant une isolation thermique renforcée au bâtiment tout en apportant une ventilation autonome de qualité.

# LES GARANTIES

## D'UNE ACQUISITION D'UN BIEN NEUF

*Une acquisition  
en toute sérénité*



### LA GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT

Pour chacune de nos constructions, un organisme financier indépendant garantit l'achèvement et la livraison de l'immeuble.



### LA GARANTIE DÉCENNALE

Elle couvre les éventuels dommages qui pourraient apparaître sur les travaux de Construction pendant 10 ans à compter de la réception du bien.



### L'ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE

En complément de la garantie décennale, elle vous assure le paiement des travaux de réparation pour les dommages subis dans le délai de 10 ans.



### LA GARANTIE BIENNALE DE BON FONCTIONNEMENT

Les équipements dissociables du bâtiment (chauffage, revêtement des murs ou des sols, portes...) sont garantis pendant deux ans.



### LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

Pendant l'année qui suit la livraison, toutes les réserves émises à la livraison de votre bien seront prises en charge par nos soins.

