

THÈSÉE

SAINT DENIS LA RÉUNION

LANCEMENT COMMERCIAL
1T 2025

SAINTE-CLOTILDE, LA RÉUNION

9/4

ELIGIBLE GIRARDIN IS

ACCESSION A LA PROPRIETE

INVESTISSEMENT LOCATIF



LES ATOUTS DU PROJET

EMPLACEMENT

A Sainte-Clotilde, quartier à l'Est de Saint-Denis.

A 800 m du campus du Moufia, principal pôle universitaire de la Réunion, regroupant 15 000 étudiants et du Conseil Régional (2 900 emplois).

A 2,5 km/5 min en voiture du parc Technor (2 300 emplois/600 étudiants), du centre commercial Grand Nord mais aussi de la clinique Sainte-Clotilde, plus grande de La Réunion avec 600 salariés et 100 médecins.

Arrêt de bus au pied de la résidence.

Nombreux commerces et services dans un rayon de 500 m : boulangeries, supermarchés, Poste, agence bancaire, pharmacies, restaurants, librairie.

PRODUIT

Une résidence de logements pour étudiants
52 logements T1 et T2 étudiants
Stationnements en extérieur et RDC couvert

MISE EN COMMERCIALISATION



Amphithéâtre bioclimatique du
Campus du Moufia

1T 2025

LE PROJET

EN DETAIL



THESÉE

SAINT DENIS LA RÉUNION

ADRESSE

94 avenue Marcel Hoarau
97 490 SAINTE-CLOTILDE

DESTINATION

> Éligible au dispositif GIRARDIN IS
> Résidence de logements

COMPOSITION DU PROJET OCÉANIS

2 bâtiments R+5

52 LOTS répartis du R+1 au R+5 :

- ✓ 39 T1 - SHAB moyenne 25 m² SUV
- ✓ 5 T1 Bis - SHAB moyenne 34 m² SUV
- ✓ 8 T2 – SHAB moyenne 40 m² 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

871 200 habitants au 1er Janvier 2021

+ 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

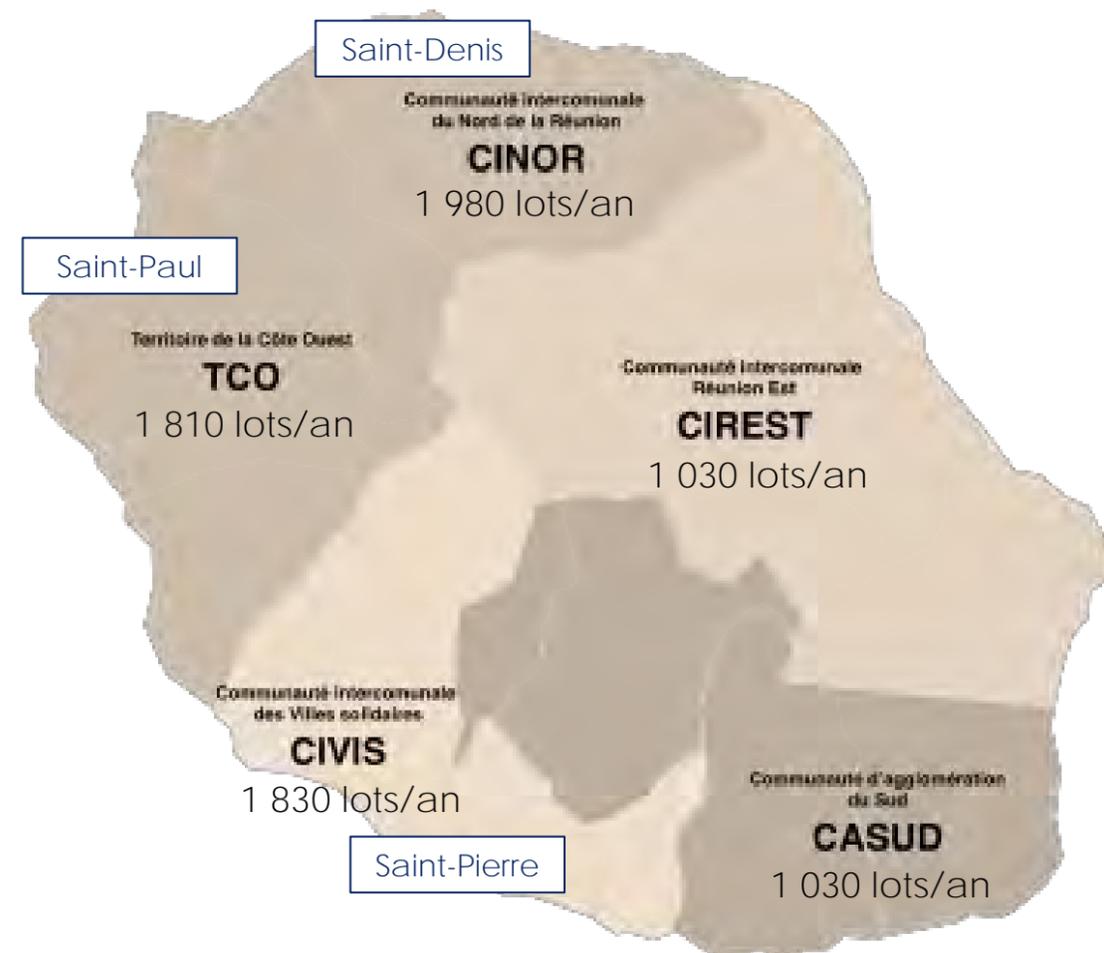
de Saint-Paul à l'Etang Salé



UN BESOIN AVÉRÉ DE LOGEMENTS NEUFS

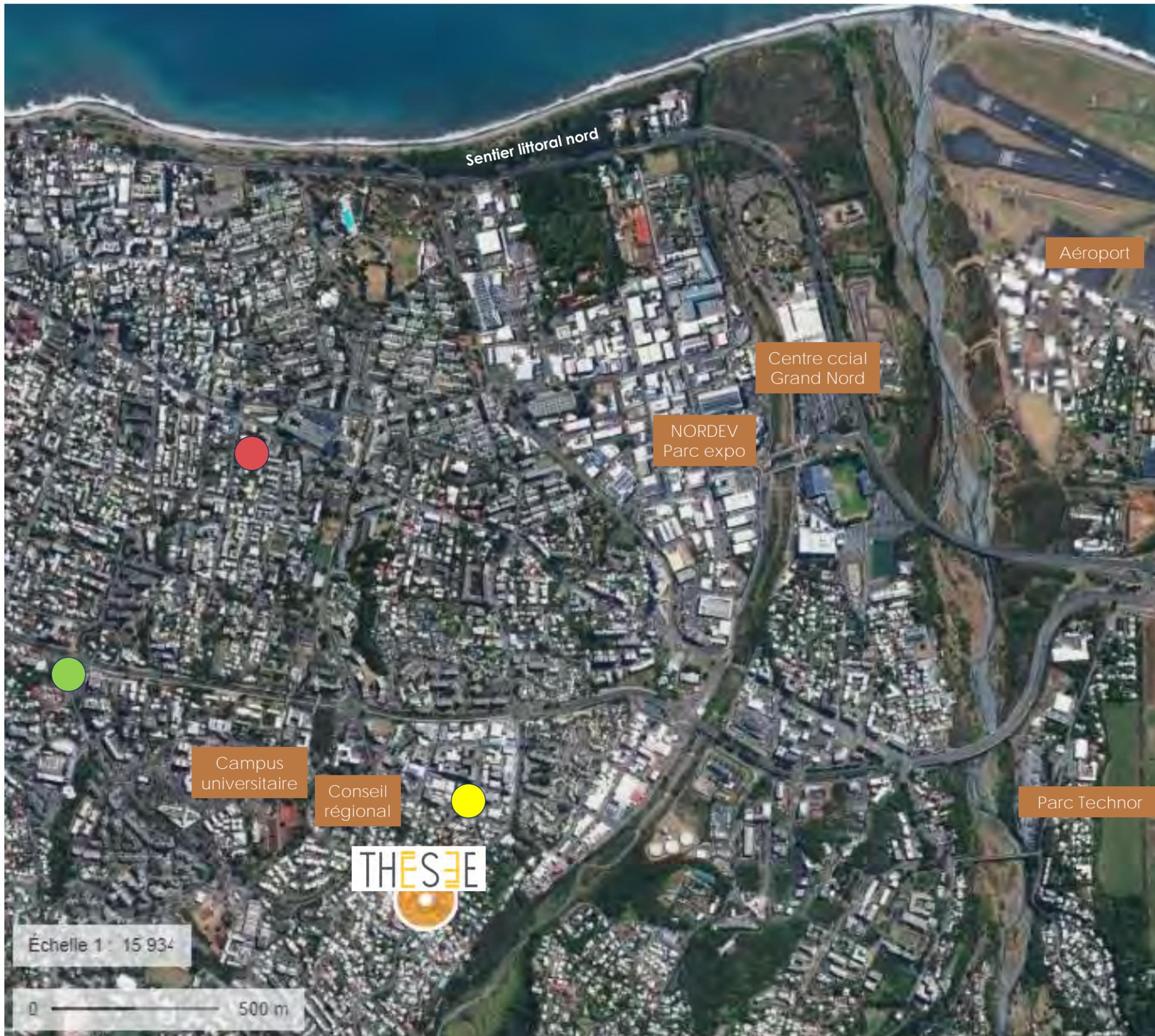
Nécessité de construire 7 680 logements par an **jusqu'en 2035**

Des besoins différents selon les intercommunalités :



L'IMPLANTATION

SAINTE-CLOTILDE, A L'EST DE SAINT-DENIS



Un large potentiel d'étudiants et jeunes actifs

A 800 m

Campus universitaire du Moufia
15 000 étudiants
Conseil régional 2 900 emplois

A 2,5 km / 5 min en voiture

Aéroport
Centre ccial Grand Nord
NORDEV Parc expo
Parc Technor – Technopôle
2 300 emplois privés - 600 étudiants
420 chercheurs - 115 entreprises
22 laboratoires
Centre Commercial Grand Nord
Food court et 40 commerces
dont hypermarché Carrefour

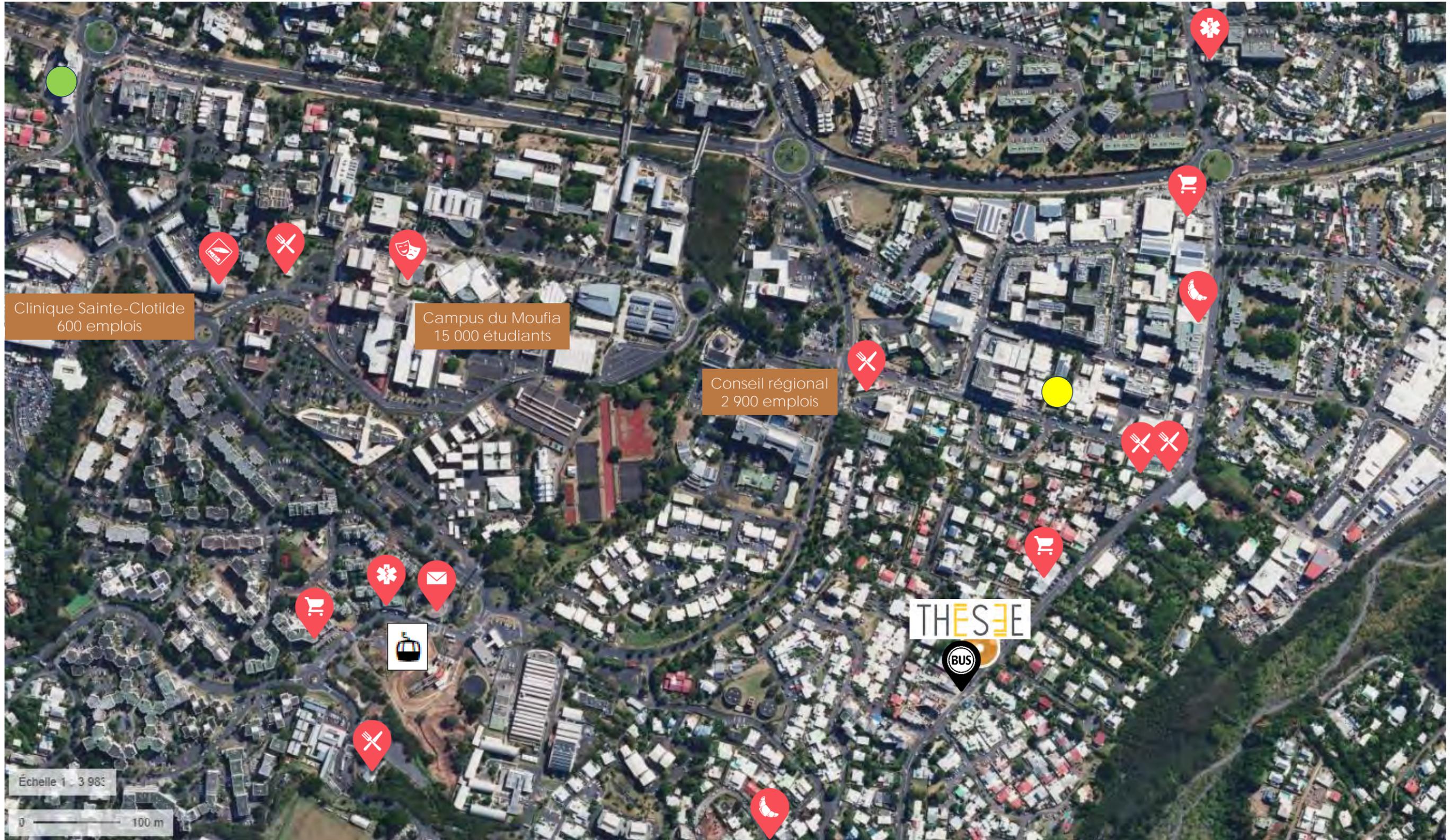
Autres résidences OCEANIS
● Hippocrate ● Tryptik ● Flo'é

L'IMPLANTATION

SAINTE-CLOTILDE

Une situation au cœur des commodités

Arrêt de bus au pied de la résidence
Nombreux commerces dans un rayon de 500 m



 Arrêt de bus « Cité R. Garros »
devant la résidence, lignes 8 et 25

 Téléphérique Papang
Station « Moufia » à 1 km

Autres résidences OCEANIS
 Hippocrate  Tryptik

CHIFFRES CLÉS

CAMPUS DU MOUFIA

A 800 m de Thésée



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

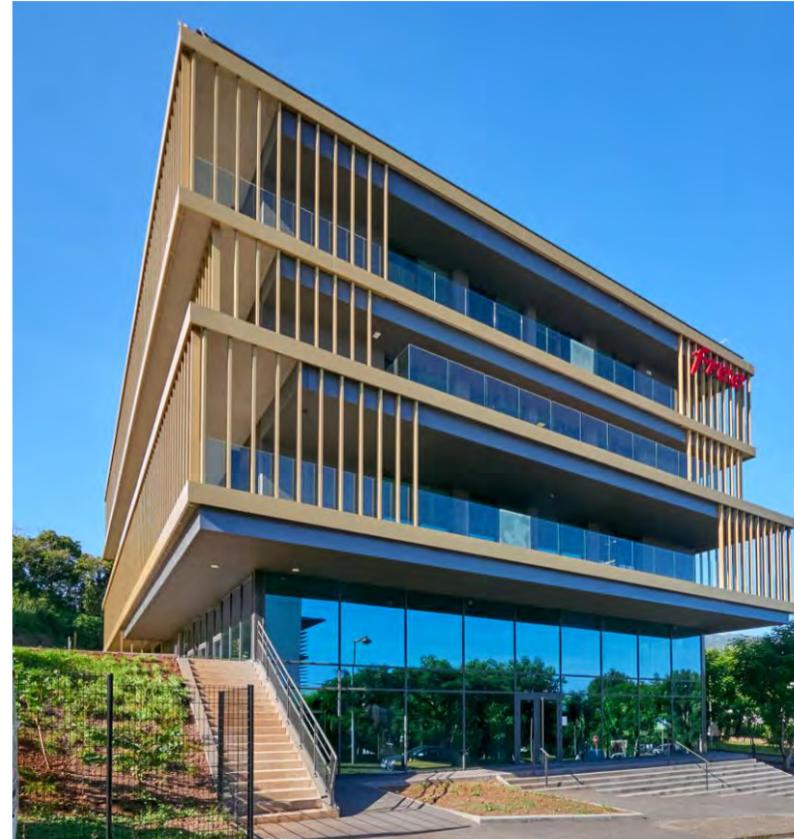
Il accueillait 15 000 des 19 000 étudiants de la Réunion en 2021-2022.

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

SAINTE-CLOTILDE



PARC TECHNOR - Technopôle de La Réunion

115 entreprises dont l'INSEE, Canal + et Free
600 étudiants - 22 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

SENTIER LITTORAL NORD (à 10 min de Thésée)
Promenade aménagée en bord de mer



CENTRE COMMERCIAL GRAND NORD
Food court et 40 commerces



PARC DES EXPOSITIONS
& centre de congrès



L'IMPLANTATION

LE TERRAIN

94 avenue Marcel Hoarau



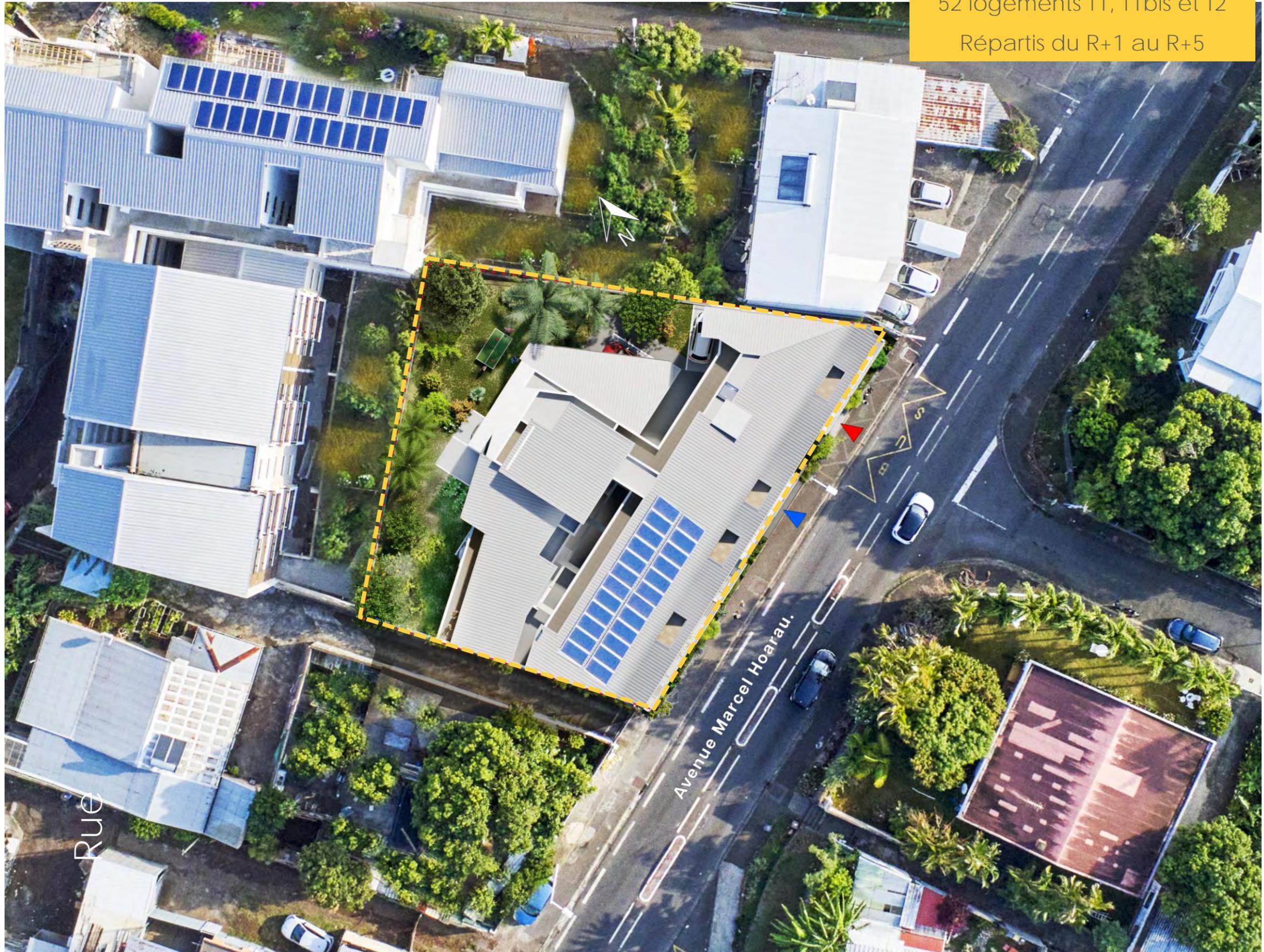
IMAGINONS LA RÉSIDENCE ...

Une façade sur rue emblématique et remarquable



IMAGINONS LA RÉSIDENCE ...

52 logements T1, T1bis et T2
Répartis du R+1 au R+5



▶ Accès véhicules

▶ Accès Piétons

PLAN MASSE

IMAGINONS LA RÉSIDENCE ...



Façade Est
Côté avenue Marcel Hoarau

IMAGINONS LA RÉSIDENCE ...



Façade Est
Côté avenue Marcel Hoarau

IMAGINONS LA RÉSIDENCE ...

Un espace vert commun
arboré, engazonné et planté
d'arbustes et bosquets



Façade Ouest
Côté jardin

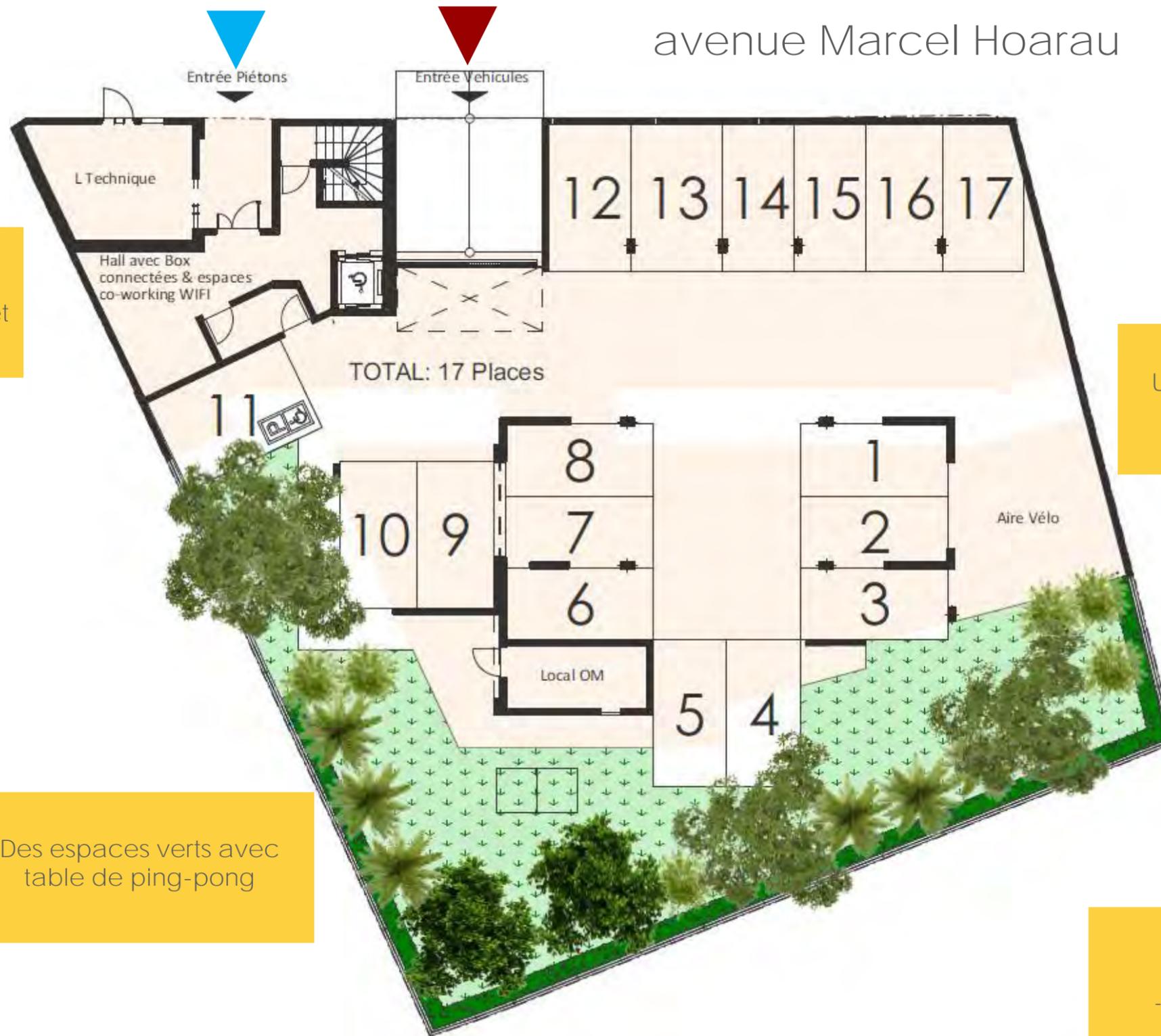
IMAGINONS LA RÉSIDENCE ...

Le jardin : aire de jeu et de détente



Façade Ouest
Côté jardin

IMAGINONS LA RÉSIDENCE ...



Un hall connecté avec petit espace co-working et colibox

Un espace laverie avec sèche-linge au R+5

Des espaces verts avec table de ping-pong

Pour les 2 roues :
- 1 aire couverte

PLAN PARKINGS

RDC couvert et extérieur

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, espace détente

Une laverie au 5^{ème} étage :
sèche-linge et lave-linge



Sur tous les appartements (hors R+1 sur
avenue) des varangues ou terrasse :

Pour prolonger les intérieurs

Des stationnements
en rdc couvert
(en totalité ou en
partie)



Interphone
et
vigik



1 Ascenseur

DES PRESTATIONS & MATÉRIAUX DE QUALITÉ

DES ESPACES DE VIE AMÉNAGÉS



Salles d'eau aménagées :

Douche à l'Italienne
meuble vasque
bandeau lumineux
miroir



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



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

Peinture lisse

Cuisines équipées &
aménagées

Plaque vitro céramique

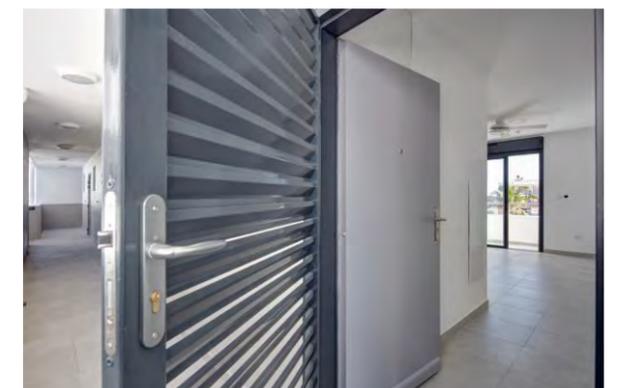
Hotte aspirante

Meubles hauts et bas

Attente lave-vaisselle pour
les T2



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



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 humide.

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.



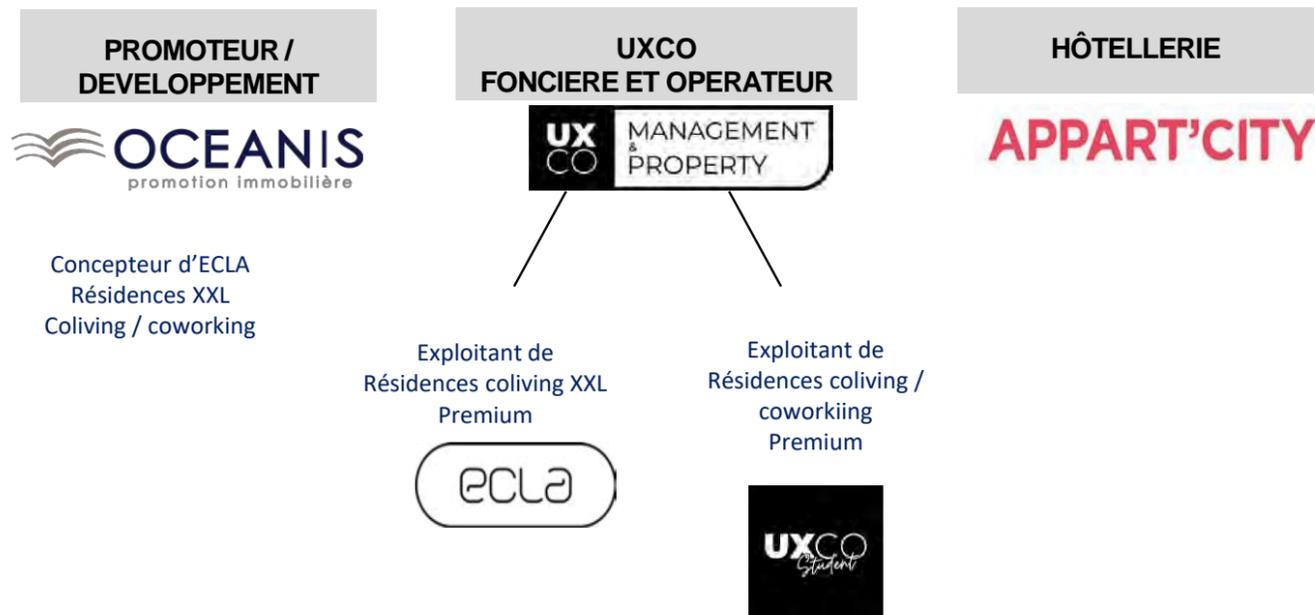
LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

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

UXCO GROUP

Finance, crée, exploite

UXCO
GROUP
INVEST • DEVELOP • OPERATE



UXCO GROUP,

INVESTISSEUR, PROMOTEUR, OPÉRATEUR

UXCO Group, détenu majoritairement par Brookfield Asset Management, est un groupe intégré d'investissement, promotion et opération d'immobilier résidentiel, étudiant et d'hôtellerie en France.

Avec plus de vingt-cinq ans d'expérience dans le secteur, UXCO Group dispose d'une richesse d'expertises métiers lui permettant de **maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur**.

Les activités d'UXCO Group sont organisées en **trois entités** : Foncière étudiante et coliving (portée par UXCO Property & UXCO Management, sur les résidences ECLA et UXCO Student) - Promotion (portée par Océanis Promotion) - Hôtellerie (portée par Appart'City).

UXCO tire son nom de : UX (USER EXPERIENCE) et CO(LIVING)

Ce nom met l'accent sur la volonté de mettre l'expérience utilisateur au cœur des actions du Groupe sur ses trois entités : étudiants, promotion et hôtellerie.



1 500
COLLABORATEURS
EN FRANCE ET
EN EUROPE

+ de 100
APPART-HÔTELS
+ de 13.000
LITS EXPLOITÉS

+ de 76
RÉSIDENCES
ÉTUDIANTES &
COLIVING

480 Mn €
CA ANNUEL

// LES AVANTAGES D'UN GROUPE INTÉGRÉ

PROPOSER UN PRODUIT «CLÉ EN MAIN»

- En qualité de promoteur, Océanis s'assure de réaliser un produit quasi «sur mesure» et construit en veillant à la pérennité des matériaux, des usages et des services. Océanis répond au cahier des charges des exploitants et de l'utilisateur final - qu'il soit vacancier, étudiant, salarié en mobilité. Les différents espaces sont harmonisés, ils gagnent en cohérence et en qualité.

- En qualité d'exploitants, AppartCity et UXCO Management assurent une offre d'hébergement avec services para-hôtelières

ASSURER LA PÉRENNITÉ DU PRODUIT

Propriétaire et exploitant, UXCO Group garantit toute la chaîne de production, et l'homogénéité de l'offre.

