

RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE



JARDINS NOTRE-DAME ELBEUF (76)

GREENCITY
IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE



Elbeuf

IDÉALEMENT SITUÉE POUR RAYONNER

Située aux portes de Rouen, en Seine-Maritime, Elbeuf est une commune dynamique et à taille humaine comptant près de 16 000 habitants. Nichée dans un méandre de la Seine, la commune est intégrée à la **métropole de Rouen Normandie, qui représente une population totale de 730 000 personnes**. La métropole bénéficie d'un bassin d'emplois particulièrement riche, avec un emplacement géographique idéal. Avec une activité portuaire d'envergure internationale, elle se positionne comme un carrefour stratégique maritime et routier, à moins d'1h30 du Havre ou de Paris. On rejoint également Honfleur et ses plages en moins d'1h.

La région attire chaque année plus de 4 millions de visiteurs, séduits par la richesse de son patrimoine culturel, historique et naturel exceptionnel, des paysages de la vallée de la Seine aux prairies normandes, en passant par les falaises de la côte d'Albâtre. Rouen est par ailleurs la 1ère ville française à être distinguée par le label « Ville Créative UNESCO Gastronomie ». Tous ces atouts majeurs confèrent à la capitale de la Normandie une forte attractivité et favorise son dynamisme économique. On retrouve notamment plusieurs sièges sociaux de grandes entreprises sur le territoire (Matmut, Ferrero, Sanofi,...) et l'Ecole Nationale de la Police à Oissel.




**RÉSIDENCE
JARDINS
NOTRE-DAME**

								
CAMPUS ELBEUF - IUT DE ROUEN 600 m	FORÊT DU PARC SAINT CYR 1 km	PARC D'ACTIVITÉS DE L'OISON 3 km	CENTRE HOSPITALIER INTERCOMMUNAL 3,5 km	PARC SEQUOIA AVENTURE 4 km	USINE RENAULT À CLÉON 7 km	Z.I SEINE SUD 12 km	ZÉNITH DE LA MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE 15 km	USINE DE PAPIER À SAINT- ÉTIENNE-DU- ROUVRAY 16 km



1200 hectares d'espaces boisés et d'espaces verts (Forêt du parc Saint Cyr, Forêt de Caudebec-lès-Elbeuf) et bord de Seine (plages)



À moins de 30min du centre-ville de Rouen

UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE

Gare de Rouen (Gare TGV – Ligne directe Paris Saint-Lazare)
Aéroport de Rouen-Vallée de Seine
Axes routiers A13, A29 ET A28



Pôle étudiant (40 000 étudiants), pôle Rouen Innovation Santé, port européen majeur, développement du tertiaire et des filières innovantes (santé, ecotech, TIC, éco-construction).

ZOOM SUR... LE SUD DE LA METROPOLE



À proximité d'Elbeuf, plusieurs zones d'activités stratégiques participent au dynamisme économique du territoire : l'**Usine Renault** à Cléon, **Bords de Seine/Seine Sud**, le **Parc d'activités de l'Oison** ou l'**Usine de Papier DS Smith Rouen Paper Mill** à Saint-Étienne-du-Rouvray.

Le Sud de la Métropole de Rouen Normandie est un territoire particulièrement dynamique. Il présente un large panel en termes de divertissement et d'offre commerciale, entre le **Zénith de la Métropole Rouen Normandie**, le **Parc des Expositions** de Rouen et la **zone commerciale du Bois-Cany** (Hypermarché, Intersport, Action, Cinéma Gaumont...).

Il accueille également les principaux parcs d'activités de l'agglomération, avec notamment le **Technopôle « Rouen Madrillet innovation »**. Sur 200 ha, on y retrouve un campus universitaire dédié aux sciences et aux métiers de l'ingénierie (5 établissements d'enseignement supérieur, 500 chercheurs, 20 laboratoires et 7 000 apprenants).

Bienvenue en Normandie

Bercée par la Seine, Elbeuf offre un cadre de vie idéal dans un environnement privilégié. Le territoire abrite une faune et une flore importantes et diversifiées, entre **forêts domaniales, parcs, jardins, sentiers de randonnées et berges de la Seine** pour des balades en famille au grand air. Forte d'un patrimoine industriel hérité de quatre siècles d'activité drapière, la ville d'Elbeuf possède un **centre ancien remarquable** constitué d'anciennes manufactures. Il compte aussi plusieurs maisons à colombage, maisons de maîtres et chefs d'œuvres architecturaux (Cirque-Théâtre, Hôtel de ville), témoins de cette période de grande prospérité. Les habitants apprécient le dynamisme de la commune, avec ses commerces, son marché hebdomadaire et plus de 130 associations culturelles et clubs sportifs présents sur le territoire : une piscine, des complexes sportifs, une médiathèque, le Cirque-Théâtre, le Cinéma Grand Mercure et des théâtres et salles de spectacle !

De nombreuses autres activités sont accessibles en moins de 20 min (centres commerciaux, cinémas, Zénith,...) grâce à sa situation dans l'agglomération de Rouen. La commune bénéficie de la **proximité de la gare, de l'aéroport** de Rouen et de plusieurs axes routiers importants pour rayonner vers les plus grands pôles d'activité.

Paris est accessible **en moins d'1h30** depuis la gare de Rouen. Un projet de **nouvelle ligne TGV** permettra de relier la ville à la capitale en 40 min. On rejoint également rapidement le Royaume-Uni via le tunnel sous la manche ou le ferry. Le réseau de transports en commun de la Métropole Rouen Normandie est particulièrement efficace avec **une ligne de métro, une ligne de tramway et 41 lignes de bus** pour se déplacer dans l'agglomération.

Pour résumer, Elbeuf conjugue harmonieusement douceur de vivre normande et dynamisme urbain, offrant un cadre de vie équilibré et agréable pour ses habitants.



CAMPUS

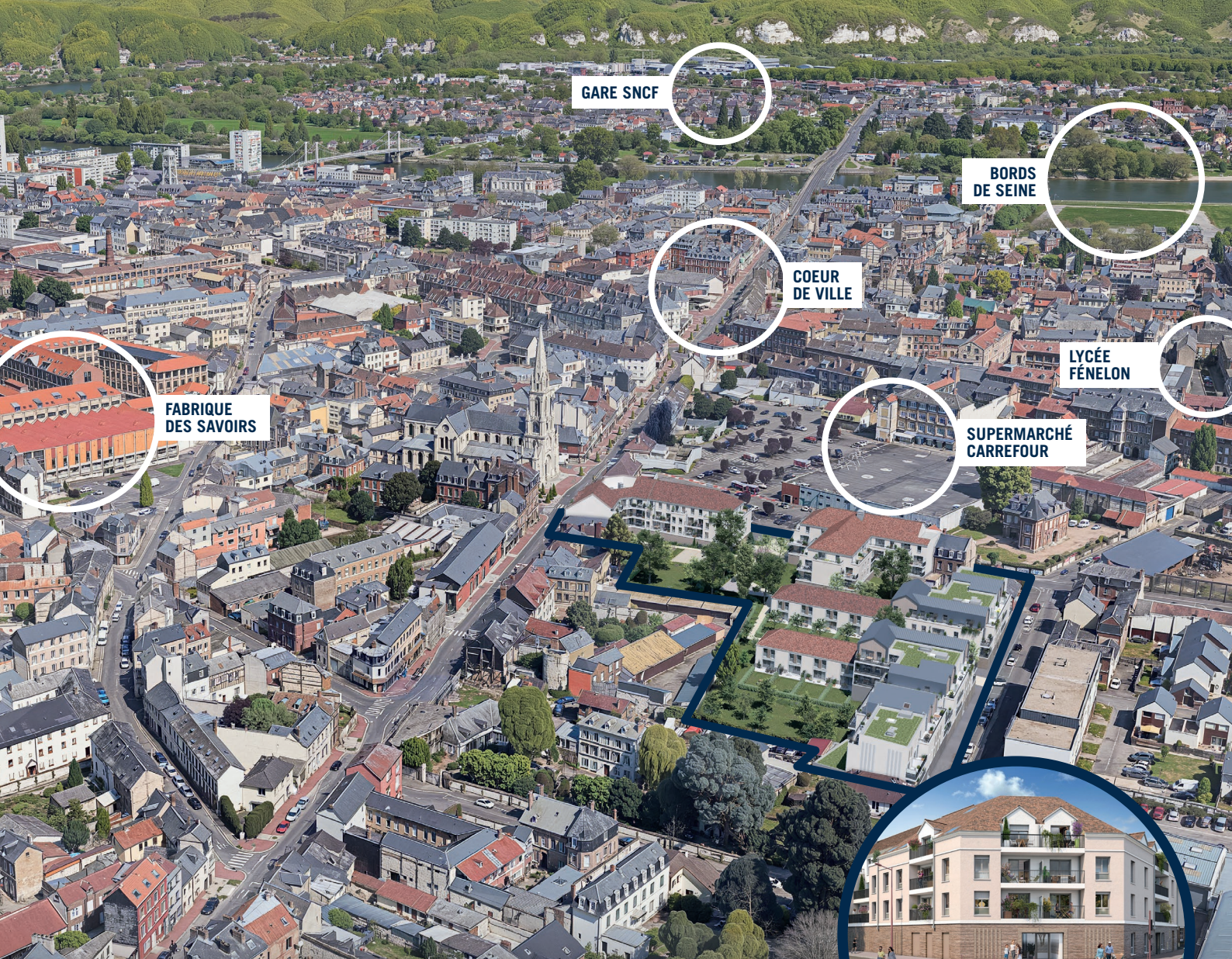
| LES TRANSPORTS



| À PROXIMITÉ

Boulangerieà 160m	ÉP* Antoine de Condorcet.....à 550m	ÉM* Raymonde Lefrançois..... à 1km
Carrefour Market Elbeuf.....à 190m	Cinéma Grand Mercure.....à 600m	Mairie.....à 1km
Pharmacie.....à 210m	Marché.....à 650m	Lycée André Maurois à 1km
Station serviceà 250m	Maison médicale..... à 700m	Église Saint-Jean.....à 1km
Restaurants.....à 350m	Lycée Ferdinand Buissonà 700m	Parc du Cèdre..... à 1km
Médiathèque Ludothèque	GS* Alphonse Daudet.....à 750m	Crèche Grain de Sable à 1,5km
La Navetteà 400m	Piscine de la Cerisaieà 750m	ÉM* André Malraux..... à 1,5km
La Fabrique des Savoirs - Réunion des Musées Métropolitains.....à 400m	ÉP* Michelet..... à 800m	ÉP* Charles Mouchel à 1,5km
Banqueà 400m	Institut Fénelon.....à 800m	St Aubin's Beach à 1,5km
Gymnaseà 450m	Lycée privé Notre-Dameà 850m	Club de Tennisà 1,5km
ÉM* Jacques Prévert..... à 500m	Cirque-Théâtre.....à 850m	Stade Michel Vernon..... à 1,5km
Collège Nelson Mandela.....à 500m	La Poste.....à 900m	Magasin Action.....à 2km
Salle de spectacles	CS* de la Cerisaie.....à 900m	GS* Georges Brassens à 3,5km
Les Enfants Terriblesà 550m	Crèche Les Petites Abeilles à 1km	E. Leclerc.....à 3,5km
	Crèche Raz-Mokets.....à 1km	

*ÉM = École Maternelle / ÉP = École Primaire / GS = Groupe Scolaire / CS = Complexe Sportif





Résidence Jardins Notre-Dame

**RUE DU NEUBOURG | RUE DEVÉ | RUE DU SUD,
76500 ELBEUF**

| L'ARCHITECTURE LOCALE REVISITÉE

La résidence « Jardins Notre-Dame » est située Rue du Neubourg, Rue Devé et Rue du Sud, très proche du cœur de ville d'Elbeuf et de son effervescence. Elle se trouve également à proximité d'un établissement scolaire privé réputé, l'institut Fénélon. L'environnement de la résidence procure un sentiment de tranquillité et de bien-être. Tout ici est pensé pour votre confort de vie, dans le respect de l'environnement.



CONFORT

- 107 emplacements de stationnement en RDC sous les bâtiments et 6 places en extérieur.
- Locaux dédiés aux vélos.
- Ascenseurs.
- Laverie en libre-service.



SÉCURITÉ

- Vidéophone avec appel sur smartphone.
- Détecteurs de fumée.
- Badge de proximité permettant de déverrouiller les portillons d'accès.



**137 APPARTEMENTS
DU T1 AU T4
9 MAISONS T4 DUPLEX**

MASTRANDREAS
ARCHITECTES

Terrasse espace
intergénérationnel

Terrains de pétanque

Espace vert partagé

Maisons
& jardins privés

Toiture végétalisée

Terrasses privées



Accès Hall A

Espace
intergénérationnel

Jardin
potager partagé

Laverie

Promenade plantée

Placette

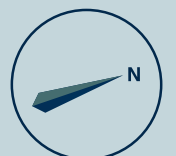
Terrasses privées

Accès hall B

Accès Hall D

Stationnement
extérieur

Accès Hall C





CRÉER DU LIEN ENTRE LES GÉNÉRATIONS

Un espace de rencontre intergénérationnel situé au RDC du bâtiment A, avec terrasse ouverte sur l'extérieur, conçu pour favoriser la convivialité et la participation active de tous. Ici, on ne se croise pas par hasard : on se rencontre, on échange, **on vit ensemble, dans un véritable espace de vie partagé.**

Les principes forts sont **l'entraide entre générations** et la lutte contre l'isolement. Les jeunes apportent leur dynamisme, leur présence, leur soutien au quotidien ; les seniors partagent leur expérience, leur écoute et leur bienveillance. Ce lien favorise une vraie solidarité du quotidien, avec des gestes simples mais essentiels : faire les courses ensemble, apprendre à se servir d'un outil numérique, discuter autour d'un café, jardiner ou cuisiner à plusieurs.

C'est une autre idée de l'habitat, plus humaine, plus solidaire, plus ouverte. Un lieu où se tissent des liens durables, **où chaque génération a sa place, et où faire société prend tout son sens.**



L'espace intergénérationnel ouvert à tous les résidents

* Illustration non contractuelle. Suggestion d'aménagement et de décoration.



Un animateur de vie au quotidien

I LE RÉGISSEUR

Le régisseur joue un rôle central dans le « vivre ensemble ». Il favorise la convivialité, accompagne les résidents, anime l'espace intergénérationnel et veille à l'entretien de la copropriété. Sa présence physique sur place est également un gage de sécurité pour tous les résidents.



ACCUEILLIR

Il accueille les propriétaires occupants et les locataires lors de leur arrivée dans la résidence.

Il est à l'écoute des résidents et est un facilitateur bienveillant.



MOTIVER

Au service de tous les résidents sa mission est de les motiver à pratiquer des activités en commun et d'animer les lieux de rencontre :

- l'espace intergénérationnel,
- le jardin potager partagé,
- les terrains de pétanque



FACILITER

Il gère l'espace Intergénérationnel avec les habitants, sa programmation et son adaptation aux différentes activités

Il veille au respect des règles de vie au sein de la résidence

Il favorise les initiatives citoyennes entre résidents :

- Entraide
- Trocante
- Échanges de services entre voisin



UNE RÉSIDENCE GÉRÉE PAR NOTRE FILIALE SPÉCIALISÉE

La résidence est gérée par notre filiale spécialisée dans les résidences services, qui assure l'administration et la gestion des biens pour les investisseurs particuliers.

Les avantages d'un gestionnaire spécialisé :

- Une **parfaite connaissance** des attentes des futurs occupants
- Une **performance locative optimisée**, avec des délais de mise en location et de relocation plus courts grâce à un logement témoin installé 3 mois avant la livraison.
- La gestion et la **sécurisation des revenus locatifs** : recherche de locataires, états des lieux, signature des baux, encaissement des loyers.

Le syndic, désigné par les copropriétaires, délègue à cette entreprise spécialisée l'entretien de la copropriété, la gestion des espaces collectifs et l'animation, assurée par le régisseur.



UN JARDIN POTAGER PARTAGÉ

Ce véritable espace de vie commun est pensé pour **favoriser les échanges entre résidents**, renouer avec la nature et cultiver ensemble des légumes, fruits et herbes aromatiques. À proximité du bâtiment A et accessible à tous, il est aménagé de façon écologique et pédagogique, avec des bacs de culture, un composteur et des outils mis à disposition.

Le jardin potager partagé est bien plus qu'un simple espace vert : c'est un lieu de bien-être, de transmission et de lien social, au service d'un cadre de vie apaisé.



DES TERRAINS DE PÉTANQUE

Que l'on soit joueur passionné ou amateur du dimanche, la résidence intègre des terrains de pétanque aménagés, accessibles à tous les résidents. Idéalement situés au cœur des espaces verts communs, ils sont propices à la détente et à la bonne humeur.





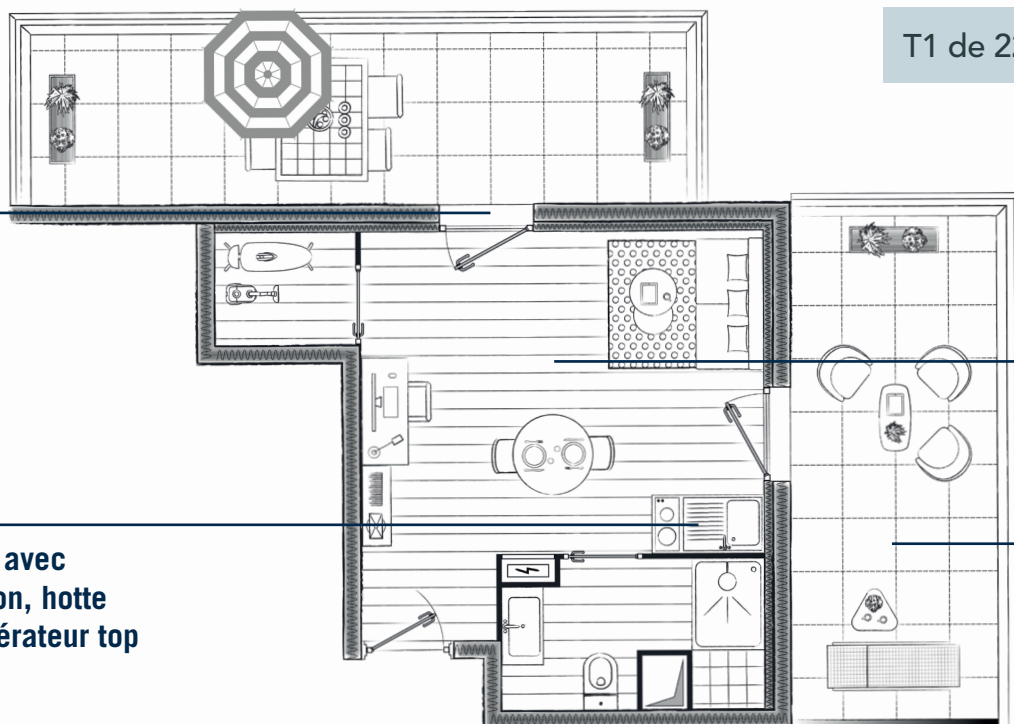
**Menuiserie
extérieure PVC
double vitrage**

T1 de 22,98m²

**Cuisine équipée avec
plaque de cuisson, hotte
aspirante, réfrigérateur top**

**Sol motif
parquet**

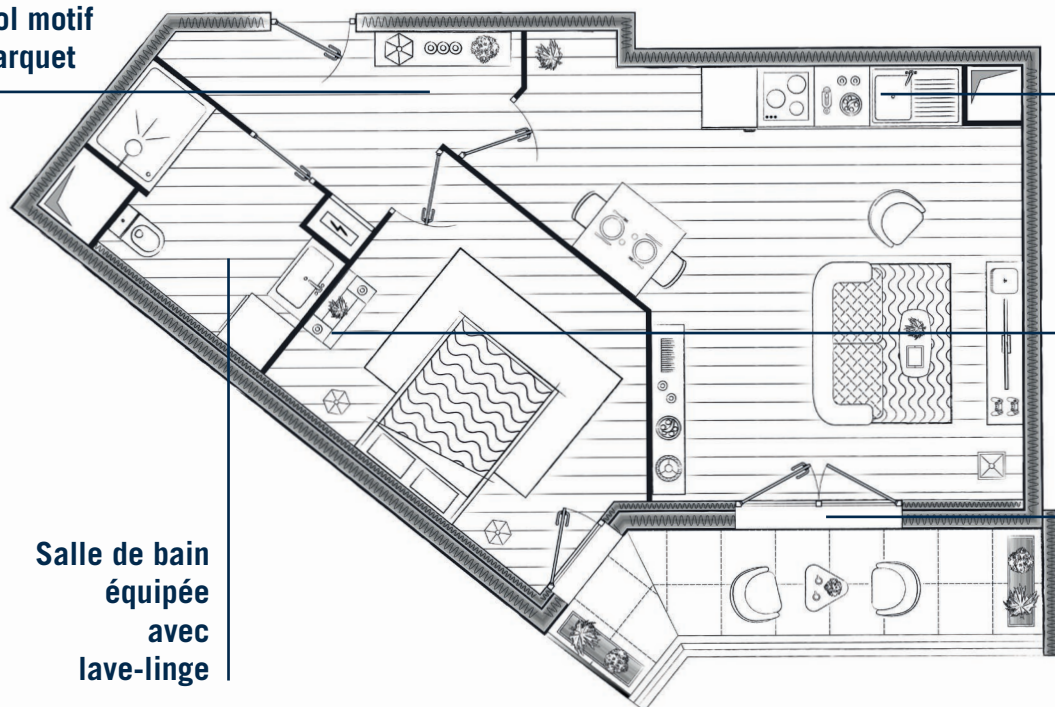
**Terrasse
grès
cérâme**





Votre appartement T2

**Sol motif
parquet**



T2 de 40,30m²

**Cuisine équipée avec
plaque de cuisson,
hotte aspirante,
réfrigérateur
congélateur**

**Placards
aménagés**

**Menuiserie
extérieure PVC
double vitrage**

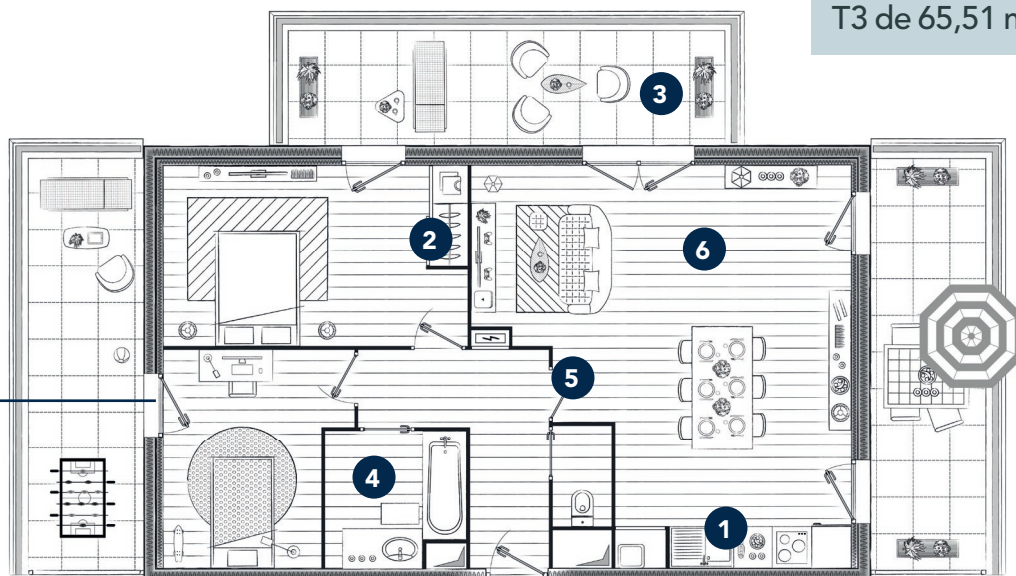
**Salle de bain
équipée
avec
lave-linge**

IMPORTANT : seul le descriptif sommaire joint à l'acte de vente sera contractuel.

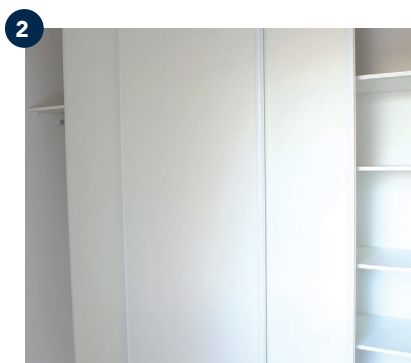
Les prestations incluses dans votre logement T3

T3 de 65,51 m²

Menuiserie extérieure
PVC double vitrage



Cuisine équipée
avec plaque de cuisson vitrocéramique
3 feux, hotte aspirante, réfrigérateur
congélateur



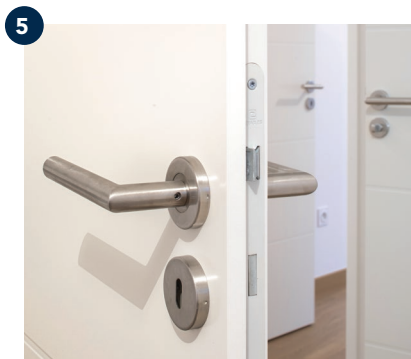
Placards aménagés



Terrasse en grès cérame



Salle de bains équipée
avec sèche-serviettes et lave-linge



Menuiseries intérieures



Sol motif parquet

IMPORTANT : seul le descriptif sommaire joint à l'acte de vente sera contractuel.

DES LOGEMENTS PÉRENNES ET CONFORTABLES



LE CHOIX DE LA QUALITÉ

Nous sommes engagés dans la certification NF Habitat pour l'ensemble des logements de la résidence. Une résidence certifiée NF Habitat, c'est la garantie de bénéfices concrets au quotidien : un intérieur sain, sûr, agréable à vivre et des consommations énergétiques maîtrisées.



QUALITÉ DE L'AIR

Les équipements de ventilation et d'aération sont optimisés dans toutes nos résidences. Nous sélectionnons également des matériaux de mur et de sol ainsi que des peintures et vernis peu émissifs en polluants volatils (étiquetés A) qui garantissent une bonne qualité de l'air intérieur.



ACOUSTIQUE

Tous nos logements répondent à la réglementation acoustique en vigueur. Les nuisances sonores sont fortement réduites.



CHAUFFAGE ET ISOLATION

La résidence est équipée d'une chaufferie hybride pompes à chaleur et appoint gaz pour le bâtiment A, de chaudières gaz individuelles pour les logements des Bâtiments B,C,D et E. Les maisons sont équipées de pompes à chaleur individuelles.

Par ailleurs, la résidence profite d'une isolation renforcée et est équipée de menuiseries extérieures avec double vitrage.



LE CHOIX DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

La résidence répond aux exigences de la nouvelle réglementation environnementale effective depuis janvier 2022.

Au-delà de continuer à réduire les consommations d'énergie, la RE2020 intègre la réduction des émissions carbone du bâtiment de façon significative en faisant évoluer les techniques de construction, les matériaux utilisés, les solutions de production de chaleur et en privilégiant les énergies décarbonées.



GREENCITY IMMOBILIER PROCHE DE VOUS POUR ÊTRE AU PLUS PRÈS DE VOS BESOINS

DIRECTION RÉGIONALE PARIS - IDF

83, rue de Bercy - 75012 Paris

DIRECTION RÉGIONALE RHÔNE-ALPES

17, avenue du Pré de Challes - 74944 Annecy

DIRECTION RÉGIONALE PAYS DE LA LOIRE

8, Allée Brancas - 44000 Nantes

DIRECTION RÉGIONALE OCCITANIE MÉDITERRANÉE

35, boulevard Saint-Assiscle - 66000 Perpignan

SIÈGE SOCIAL

2, Esplanade Compans Caffarelli - 31000 Toulouse

NOS DERNIÈRES RÉCOMPENSES

2024

• **Pyramide d'Or et d'Argent pour la résidence Jardins de Diane à Toulouse (Prix Bâtiment Bas Carbone).**



• Pyramide d'Argent pour la résidence L'Orival à Toulouse (Prix Qualité Globale).

• Pyramide d'Argent pour la résidence Le Tivoli à Louvres (Prix Mixité Énergétique).

2023

• **Pyramide d'Or et d'Argent pour la résidence Passage Saint-Mandé à Paris (Prix du Grand Public).**



• Pyramide d'Argent pour la résidence Home Spirit à Toulouse (Grand Prix Régional).

• Pyramide d'Argent pour la résidence Melty Home à Toulouse (Prix Impact Sociétal).

• Pyramide d'Argent pour la résidence Le Smart Green à Toulouse (Prix du Grand Public).

2022

• Pyramide d'Argent pour la résidence Le Boréal (Prix du Grand Public).

25 Pyramides depuis 2011.

GREENCITY

IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE



Partenaire officiel du
Fenix Toulouse Handball



Partenaire officiel
du Stade Toulousain

DIRECTION COMMERCIALE PARIS - ILE-DE-FRANCE : 8, PLACE DES VINS DE FRANCE - 75012 PARIS

0 805 258 805

Service & appel
gratuits

www.greencityimmobilier.fr