

# Art mAnia

Rouen Rive Droite



Odyssée  
IMMOBILIER





## GROUPE Odyssée IMMOBILIER

Chez Odyssée Immobilier, nous concevons des projets immobiliers qui allient esthétique, durabilité et fonctionnalité.

**Nous pensons que bâtir, c'est avant tout créer du lien.**

C'est pourquoi nous imaginons des programmes ouverts, ancrés dans leur époque, pensés pour durer, pour fédérer et pour mieux vivre ensemble.

Basés en Normandie, nous développons des projets **portés par la mixité programmatique** : logements, bureaux, commerces, mais aussi hôtels, résidences étudiantes, centres médicaux ou cinémas.

Cette diversité d'usages permet de créer des lieux vivants, attractifs et adaptés aux besoins d'aujourd'hui comme de demain.

Notre approche se distingue par une attention particulière portée à **la qualité architecturale et à l'intégration paysagère.**

Nous privilégions des matériaux durables et des solutions innovantes pour garantir des bâtiments performants sur le plan

énergétique et respectueux de l'environnement.

L'art fait également partie de notre identité, avec la volonté d'intégrer des créations visibles de tous au cœur de nos réalisations, afin de renforcer l'ancrage culturel des bâtiments et éveiller la curiosité au quotidien.

**Odyssée Immobilier, c'est une équipe passionnée et engagée,** déterminée à bâtir les villes de demain en harmonie avec les aspirations de leurs usagers.



# Nous co-construisons ensemble la ville de demain

Depuis **1978**, nous accompagnons les collectivités et relevons leurs défis pour imaginer des projets résidentiels et tertiaires innovants et ambitieux.



**Complexe de loisirs et hôtelier - Vernon**  
13 000 m<sup>2</sup>



**Le Clos Galien - Rouen Innovation Santé**  
*Pôle tertiaire bureau dédié à la santé*  
2 800 m<sup>2</sup>



**Le Campus des Métiers en Tension - Arques-la-Bataille**  
*Réhabilitation d'une friche industrielle*  
16 000 m<sup>2</sup>



**Gaia - Rouen Flaubert**  
*Mixité programmatique : logements, bureaux, tertiaire et commerces*  
21 000 m<sup>2</sup>



**Hôtel Thalasso - Fécamp**  
*Complexe hôtelier 4 étoiles et centre de thalassothérapie*  
8 500 m<sup>2</sup>



**Kolysé - Louviers**  
*Mixité programmatique : logements, bureaux, tertiaire dédié aux activités secteur de la santé*  
13 000 m<sup>2</sup>



*« Une nouvelle façon de vivre et de travailler  
dans un cadre durable et inspirant. »*





# Rouen,

entre histoire et modernité

# au fil de la seine







## **Le Quai des Arts**

Résidence premium

3 200 m<sup>2</sup> dédiés à 28 appartements haut de gamme, répartis sur 7 niveaux, avec terrasses ou balcons offrant des vues exceptionnelles sur la Seine, la cathédrale et le futur parc urbain de la ville de Rouen.

Un cadre de vie unique, alliant confort, raffinement et modernité.

## **Le Quai des Affaires**

Bureaux, commerces & tertiaire

7 300 m<sup>2</sup> d'espaces de travail performants et flexibles, (ERP 2<sup>ème</sup> catégorie), conçus selon les standards environnementaux RE2020 seuil 2025.

Une offre tertiaire moderne et durable, intégrée dans un quartier en plein renouveau.





## **Open Air** Résidence étudiante

3 900 m<sup>2</sup> consacrés à 127 logements étudiants, gérés par Les Belles Années.  
Pensés pour allier fonctionnalité et sécurité, ils offrent des espaces partagés, des services intégrés et une gestion clé en main, favorisant un quotidien pratique dans un cadre convivial et dynamique.

## **Commerces & restauration**

2 440 m<sup>2</sup> de commerces et restaurants en rez-de-chaussée.  
Une programmation vivante et ouverte sur la ville, créant animation et services de proximité pour les habitants, étudiants et actifs.

# Le Quai des Arts

Résidence premium



La résidence premium se compose de **28 appartements haut de gamme, du T2 au T5, répartis sur 7 niveaux.**

Chaque appartement s'ouvre sur **de vastes espaces extérieurs privés** – terrasses ou balcons – prolongeant naturellement la vie intérieure et crée une continuité avec le paysage environnant.

Les habitants profiteront de **panoramas uniques sur la Seine, la cathédrale de Rouen et le futur parc urbain de la ville de Rouen**, autant de vues qui confèrent à chaque logement une identité singulière.



## Un bâtiment sécurisé

- Visiophone couleur connecté
- Serrure 3 points avec cylindre A2P\*
- Coffre-fort scellé dans un placard
- **Stationnement privatif sécurisé** : 1 place par T2 et 2 places pour les typologies supérieures (T3 à T5)



## Des intérieurs haut de gamme

- Portes intérieures en bois lame pleine
- Parquet semi-massif, grandes lames XXL en chêne
- Chauffage au sol
- Chauffage contrôlable à distance
- Domotique (prises connectées)



## Des finitions extérieures de qualité

- Terrasses habillées de lames de bois
- Occultations par volets roulants en aluminium, motorisés et centralisés via application



## Des espaces communs soignés

- Hall d'entrée décoré et présence d'œuvres d'art
- Espaces communs élégants et raffinés



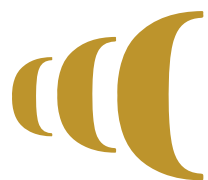


## **Une adresse pour demain, à vivre dès aujourd'hui.**

L'architecture contemporaine privilégie la lumière naturelle et valorise des matériaux de qualité, pour des intérieurs à la fois élégants, confortables et durables.







# Le Quai des Affaires

Bureaux, commerces & tertiaire

Des lieux pour **travailler, échanger, partager**

- **Des bureaux modernes et performants**

Avec près de 7 300 m<sup>2</sup>, le Quai des Affaires propose des espaces de travail flexibles, pensés pour répondre aux nouveaux usages. Conçus selon les standards environnementaux les plus exigeants (RE2020 seuil 2025), ils allient confort, performance et durabilité.

- **Des commerces en rez-de-chaussée**

En rez-de-chaussée, plus de 2 400 m<sup>2</sup> de commerces viennent animer le quartier. Ces vitrines ouvertes sur la ville et sur la Seine créeront une dynamique urbaine forte, mêlant services de proximité, enseignes et restauration.

- **Deux restaurants au cœur du quartier**

Le projet accueillera deux établissements de restauration, véritables lieux de convivialité. En rez-de-chaussée, ouverts sur le futur parc urbain de la ville de Rouen, ils seront accessibles aux habitants, actifs et visiteurs.







# Open Air

Vivre & étudier au centre de Rouen



Les Belles Années, filiale du groupe Valority, compte parmi les acteurs majeurs de la gestion de résidences étudiantes en France, avec un réseau de 62 résidences réparties sur le territoire.

Avec sa résidence **Open Air à Rouen**, intégrée au projet , **127 logements** modernes et fonctionnels accueilleront les étudiants dans un cadre pensé pour leur autonomie et leur bien-être.

Rouen est une ville étudiante attractive, qui séduit chaque année de nouveaux arrivants grâce à une offre de formation diversifiée – droit, médecine, informatique, langues, commerce, management – et à un environnement propice aux études.





# Un quartier **Vivant & attractif**

Face aux quais de Seine, à seulement 5 minutes du centre-ville historique.

Lignes TEOR T1, T2 et T3 au pied du projet

Accès direct aux principaux axes autoroutiers :

A13 (Caen-Paris) et A150 (Le Havre-Dieppe)

Lien direct avec le futur parc urbain de la ville de Rouen

Gare de Rouen à 10 minutes à pied



## **Pour se divertir**

La Kindarena, les Docks 76 et les quais de Seine offrent une large palette de loisirs, complétée par des théâtres, musées et lieux culturels qui font vibrer la vie rouennaise.



## **Pour bouger**

Promenades le long des quais de Seine, accès direct à un complexe multisports (piscine, patinoire), ainsi qu'à plusieurs salles de sport et de fitness à proximité.



## **Pour faire ses courses**

Supermarchés et commerces de proximité accessibles à pied, complétés par les enseignes des Docks 76.



## **Pour travailler & étudier**

À deux pas de la Faculté de Droit, Sciences économiques et Gestion qui accueille près de 5 000 étudiants chaque année, de plusieurs établissements d'enseignement supérieur et d'écoles maternelles et primaires.

# Un emplacement d'exception

Au cœur de Rouen Rive Droite





## Le mot des architectes

« Avec Artmania, nous avons voulu imaginer une architecture en rupture, mais respectueuse de l'histoire de Rouen : un projet singulier qui trouve son identité entre coteaux, Seine et port.

Le socle actif, animé par les commerces et les services, soutient des volumes sculptés et habités qui dialoguent avec le paysage. Les lignes horizontales des bureaux répondent à la topographie, tandis que les logements s'expriment à travers des balcons suspendus et une modularité évolutive.

Réversible, mixte et bioclimatique, Artmania est pensé comme un quartier vivant et durable, où la nature s'invite à chaque niveau et où s'invente une nouvelle manière de vivre la ville. »

Julien Merceron  
Directeur **CBA**

Laurent Le Bouëtté  
Directeur **Artefact**

# 1 immeuble, 1 oeuvre

**Parce que l'art humanise l'espace, chaque nouveau programme intègre une œuvre contemporaine en lien avec le lieu, ses usages ou son histoire.**

Grâce à notre adhésion à la charte ministérielle « 1 immeuble, 1 œuvre », portée par le Ministère de la Culture, nous invitons des artistes à dialoguer avec les architectes, les habitants et les usagers.

Qu'il s'agisse de sculptures monumentales, de fresques, de signalétiques graphiques ou de créations immersives, chaque œuvre est conçue pour inscrire le bâtiment dans une culture commune et nourrir l'imaginaire collectif.

**Notre ambition : bâtir des lieux qui ont du sens, qui rassemblent et qui participent activement à la transformation positive de nos territoires.**

Hall bâtiment tertiaire



Hall bâtiment logement



Hall bâtiment logement



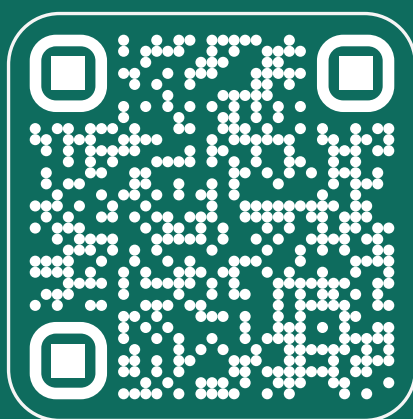
Hall bâtiment logement







*Découvrir Artmania en vidéo*



22A Cours Camille Claudel, Bâtiment Théia 76100 Rouen  
02 35 02 75 33 - [contact@odyssee-immobilier.fr](mailto:contact@odyssee-immobilier.fr)  
[odyssee-immobilier.fr](http://odyssee-immobilier.fr)

**Odyssee**  
IMMOBILIER