MAISONS & APPARTEMENTS



LA ROCHELLE

ACACIA

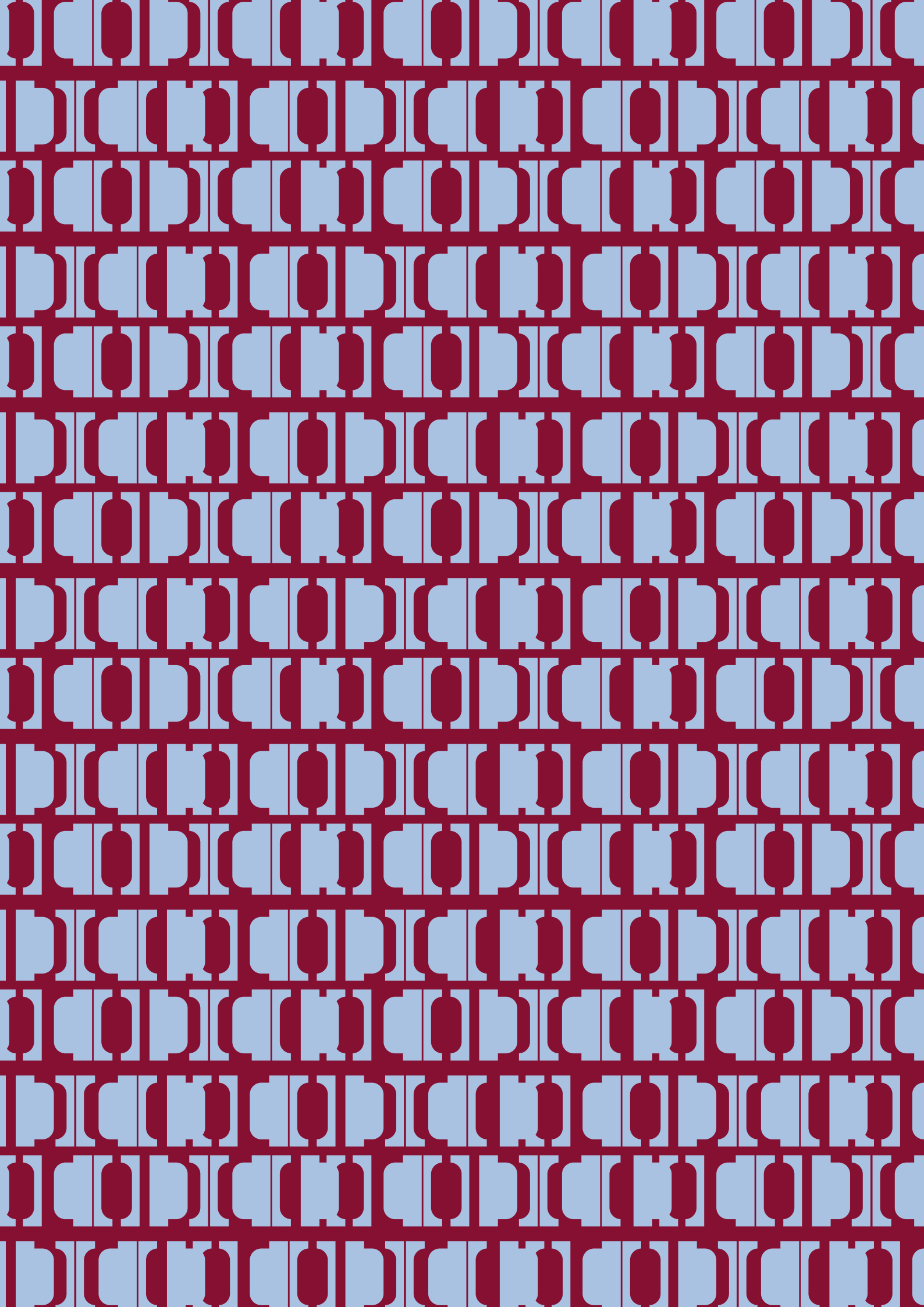
96 allées du Mail

LA RENAISSANCE D'UNE ADRESSE RARE SUR LE MAIL

ADRESSE CONFIDENTIELLE

LUMIÈRE & ESPACES VERTS • ENTRE BORD DE MER ET CŒUR DE VILLE • RÉSIDENCE INTIMISTE • ARCHITECTURE ÉLÉGANTE • JARDINS PAYSAGERS • LUMIÈRE NATURELLE • MATÉRIAUX DURABLES • PRESTATIONS HAUT-DE-GAMME •

Novaxia
Investissement





La renaissance d'un site patrimonial





LA ROCHELLE



PERLE RARE DE LA CÔTE ATLANTIQUE

Comment résumer La Rochelle tant la ville regorge de trésors ? Aux joyaux les plus célèbres — fortifications, tours et Grosse Horloge — s'ajoutent un dédale de petites rues pavées plus charmantes les unes que les autres, d'arcades historiques et de maisons à colombages où le temps semble être suspendu.

Animée toute l'année, La Rochelle assume aujourd'hui ses deux visages : ville de tradition maritime, de voyages et d'aventures contées par Alexandre Dumas*, et cité balnéaire reconnue pour sa qualité de vie exceptionnelle.

UN CENTRE-VILLE DE CARACTÈRE

Ouvert sur le port, à quelques minutes seulement de votre future résidence Acacia, le centre historique de La Rochelle en impose par son cachet et sa douceur de vivre. Ici, tout se fait à pied, à vélo (tradition oblige) ou en navettes maritimes : shopping, restaurants, écoles, loisirs culturels et sportifs, gare et administration.)

* Les trois Mousquetaires (1844).



LA ROCHELLE : LE CHARME D'UNE VILLE CÔTIÈRE À TAILLE HUMAINE ET D'UNE CITÉ MÉDIÉVALE.



LE SAVIEZ-VOUS ?

- Le port originel était situé sur l'actuelle place de Verdun.
- Les arcades permettaient de protéger les étals des marchands.
- La Rochelle était surnommée « Ville blanche » par les Anglais pour son éclat depuis le large.
- Situé à la pointe des Minimes, le Phare du bout du Monde est la réplique du phare de San Juan del Salvamento (Argentine) qui a inspiré le dernier roman de Jules Verne (publié après sa mort en 1905).
- Le Belem et autres vieux gréements font escale au bassin des Chalutiers près du Vieux-Port.
- Avant le pont de 1988, autos et voyageurs embarquaient pour l'île de Ré depuis le port de La Pallice.

UNE COMMUNE JEUNE ET DYNAMIQUE

Études, sports ou loisirs : quel bonheur de grandir et s'épanouir à La Rochelle !

- 1 université pluridisciplinaire (9 000 étudiants)
- 2 écoles d'ingénieurs reconnues
- Plus de 170 clubs de sports toute catégorie
- Aquarium (l'un des plus grands d'Europe)
- Médiathèque
- Musées
- Cinémas…

À noter ! Classée 2e ville de moins de 20 000 étudiants où il fait bon vivre, La Rochelle est recommandée par 96 % de ses anciens diplômés (Source : L'Étudiant – Janvier 2026)

DE MAGNIFIQUES PLAGES DE SABLE

Plage de la Concurrence, en contrebas de la promenade du Mail, à l'entrée de la vieille ville.

Plage des Minimes, près du port de plaisance éponyme (l'un des plus grands d'Europe), accessible en bus de mer depuis le Vieux-Port.

Plage Chef de baie, près du port de pêche, dans un site de 30 hectares classé « Espace naturel sensible » pour sa faune et sa flore remarquable.

Plage du Roux, au sud de La Rochelle, tranquille et éloignée du centre-ville.

1000 ANS D'HISTOIRES

Petit village de pêcheur, La Rochelle devient au XIIe siècle un port de commerce stratégique particulièrement pour le sel et le vin, puis le comptoir français le plus important de la façade atlantique. La cité et son port se fortifient, et édifient ses trois célèbres tours pour assurer sa défense (Saint-Nicolas, la Chaîne et la Lanterne).

CHAQUE PIERRE RACONTE LA VILLE DE LA ROCHELLE ET SA FABULEUSE ÉPOPÉE.

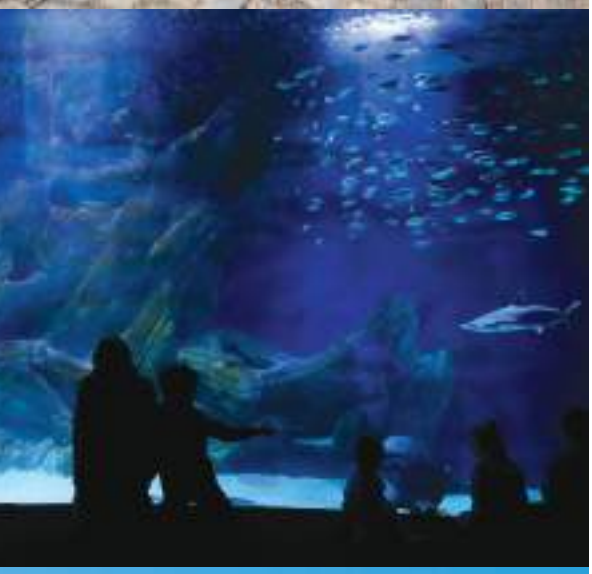


















QUARTIER LA GENETTE – LE MAIL

ÉCRIN DE VERDURE PRÈS DU BLEU DE L'OCÉAN

Paisible et résidentielle, prisée des Rochelais, La Genette séduit par ses parcs et jardins à chaque coin de rue, son célèbre Mail aux portes de la vieille ville, et son intimité avec le littoral niché juste derrière les arbres. Ici, on chuchote même que c'est le quartier le plus agréable et le plus recherché de La Rochelle.

LA GENETTE, UNE VRAIE VIE DE QUARTIER

Commerces de proximité, restaurants, écoles et collège, infrastructures sportives… La Genette offre tout ce qui facilite la vie. Pour le shopping et les activités culturelles, poussez le pas et la curiosité jusqu'à la vieille ville en longeant le littoral (10 minutes à pied ou navette électrique gratuite Cœur de ville). Car ici, même les trajets sont un vrai plaisir.

Nos bonnes adresses

- **Pâtisserie et salon de thé Brix** : une pépite !
- Restaurants **Christopher Coutanceau** et **La Yole de Chris**, plage de la Concurrence, pour un dîner iodé ou un verre avec vue.

À noter ! Le marché central de La Rochelle, halle couverte du XIXe, vous accueille également tous les matins pour faire le plein de produits frais et spécialités locales (moins d'un quart d'heure à pied).



LA GENETTE : L'ÉQUILIBRE PARFAIT ENTRE CALME RÉSIDENTIEL ET DYNAMISME DE CENTRE-VILLE.

UNE RARETÉ SUR LE TRÈS CONVOITÉ MAIL DE LA GENETTE

Votre future résidence se tiendra en lieu et place de l'ancienne Clinique du Mail, sur l'une des dernières parcelles non résidentielles du quartier. Datant des années 70, celle-ci n'était plus fonctionnelle et a été transférée à Puilboreau (nord-est de La Rochelle).



LE MAIL : PROMENADE PRÉFÉRÉE DES ROCHELAIS ET VITRINE DE LA GENETTE

D'un côté, l'ambiance est résidentielle, de type maisons et jardins privés. De l'autre, l'océan se réfugie dans la rade qui mène au Vieux-Port et ses célèbres tours. Quartier dans le quartier, cette échappée verte fait également le lien entre trois parcs emblématiques : le parc Charruyer et son espace animalier, le parc Franck Delmas et ses chênes verts, et le parc d'Orbigny et son casino.

« Au XVIe siècle, les lieux accueillaient les fêtes et réjouissances populaires, et les bestiaux venaient y paître tranquillement. Fin XIXe, de somptueuses demeures commencent à sortir de terre parmi lesquelles : le Chalet des Acacias. »

ZOOM SUR LE PARC ANIMALIER CHARLES-ÉDOUARD BELTRÉMIEUX

Au sein des 40 hectares du parc Charruyer, un espace attire plus particulièrement l'attention : celui dédié aux animaux de tout poil, en liberté pour certains. Chèvres poitevines, baudets et oies blanches du Poitou, vache Jersiaise, poules de Marans côtoient ici canards et paons en roue libre. De nombreuses espèces migratoires font également étape dans le parc en toute discrétion (on recense au total 360 espèces d'animaux).



UNE TRANSFORMATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE VERTUEUSE POUR LE QUARTIER

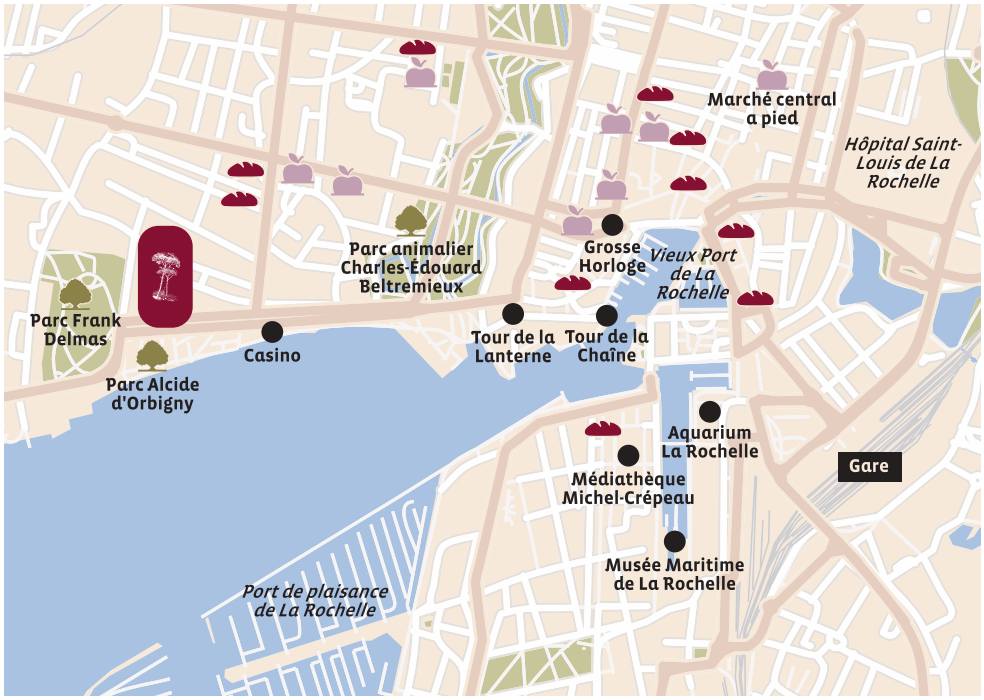
"Avec Acacia, nous faisons renaître un site emblématique du paysage rochelais en proposant une nouvelle adresse rare sur le Mail. Ce projet a été pensé avec les Rochelais, dans une logique de dialogue et d'intégration, pour s'inscrire naturellement dans l'élégance du quartier. L'architecture, sobre et durable, reprend les codes locaux, tandis que les aménagements privilégient les mobilités douces et les usages du quotidien, notamment grâce à une venelle paysagère à l'esprit Ile de Ré. Nous avons également souhaité valoriser l'histoire du site en restaurant le chalet patrimonial qui accueillera une maison médicale."

Grégory ALDEBERT
Directeur de programmes
Novaxia Développement



UNE TRANSFORMATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE VERTUEUSE POUR LE QUARTIER.





- Points d'interêt
- Parc
- Boulangerie / Pâtisserie
- Épicerie / Supermarché

LA ROCHELLE/LA GENETTE : L'ADRESSE IDÉALE POUR TOUS VOS DÉPLACEMENTS

Facilement accessible par la route*
La Rochelle est desservie par l'autoroute A10.

- Île de Ré : 10 km (15 min)
- Fouras/Île d'Aix : 30 km (30 min)
- Île d'Oléron : 62 km (55 min)
- Niort : 64 km (50 min)
- Nantes : 136 km (1 h 50)
- Bordeaux : 182 km (2 h)
- Paris : 470 km (4 h 40)

Bien desservie par les transports en commun
La gare SNCF de La Rochelle est à seulement 12 min en voiture (28 min à pied) de votre future résidence.

- TGV direct vers Paris (3 h)
- TER direct vers Nantes (1 h 45) et Bordeaux (2 h 20)

En bateau
Vers l'île d'Oléron et l'île de Ré (en saison).

En avion
L'aéroport de La Rochelle – Île de Ré est à seulement 9 min en voiture de votre future résidence.

- Lyon (vol direct 1 h 15)
- Marseille (vol direct 1 h 25)

- Les nombreuses pistes cyclables sur tout le département.
- Les lignes urbaines et périurbaines régulières (28 communes de l'agglomération).
- « Le passeur » relie le Vieux-Port à la ville en bois (3 min) et le bus de mer le Vieux-Port au port des Minimes (20 min).
- Les vols réguliers pour l'Angleterre, l'Irlande, le Maroc, le Portugal, la Suisse et la Belgique.

* Source Viamichelin.

RÉSIDENCE ACACIA

UNE RÉSIDENCE DE STANDING AU CŒUR DE LA GENETTE

Une architecture élégante dans le ton du quartier. Des espaces verts de belle facture qui donnent la réplique aux parcs et jardins alentour. Un emplacement unique sur le Mail, secteur le plus couru de La Rochelle, près du centre historique et de l'océan. Bienvenue dans une résidence où maisons de ville et appartements dialoguent d'un même langage, où histoire et modernité se conjuguent en parfaite harmonie.



3 TYPOLOGIES DE LOGEMENT

6 maisons de ville (rue Jean Godefroy)
- Jardin d'accueil individuel sur rue
- Jardin privatif en cœur d'îlot
- Balcon, terrasse ou patio en étage

5 appartements en rez-de-chaussée de type maison individuelle (cœur d'îlot)
- Jardin privatif
- Accès indépendant

28 appartements collectifs (allée du Mail)
- Balcon ou loggia
- Terrasse privée en rooftop

1 IMMEUBLE, 1 ŒUVRE

Créée en 2015, la charte 1 immeuble, 1 œuvre a pour objectif d'installer l'art au plus près de chacun, dans des bâtiments privés. Elle s'inscrit dans la politique ministérielle de soutien à la création artistique et de diffusion des arts plastiques auprès du public le plus large.

Novaxia est signataire de la charte 1 immeuble 1 oeuvre et intègre à chacune de ses réalisations une oeuvre d'art sélectionnée en lien avec le territoire.

1 immeuble
1 œuvre

DEUX AMBIANCES : URBAINE ET PAYSAGÈRE. ET PLUSIEURS MANIÈRES D'HABITER POUR QUE CHACUN TROUVE LE LOGEMENT QUI LUI PLAISE.



- 33 appartements du 2 au 5 pièces (dont 5 en rez-de-chaussée de type maison individuelle avec jardin privatif)
- 6 maisons de ville 5 et 6 pièces
- Pièces de vie généreuses
- Extérieur pour chaque logement
- Espace paysager et arboré en cœur d'îlot
- Accès par venelle piétonne et rue Jean Godefroy
- Parkings voiture et deux roues en sous-sol
- Quartier résidentiel proche du littoral, du centre historique et des parcs urbains



DEUX AMBIANCES : URBAINE ET PAYSAGÈRE.

Et plusieurs manières d'habiter pour que chacun trouve le logement qui lui plaise

DES ESPACES VERTS GÉNÉREUX

- Cœur d'îlot arboré de belle surface
- Venelle piétonne paysagère
- Nombreux jardins privatifs
- Jardin du Chalet des Acacias



DES MATÉRIAUX NATURELS ET PÉRENNES

- Toiture en tuiles de terre cuite
- Béton à la chaux
- Parement et couronnement en briques
- Volets et menuiserie bois

LE CONFORT ET LA SÉRÉNITÉ DU NEUF SUR UN SITE PATRIMONIAL

Adossée au Chalet des Acacias et son jardin, votre nouvelle résidence se niche entre l'allée du Mail — sa promenade et ses parcs —, et la rue Jean Godefroy dont les micocouliers historiques ont été conservés.

« De style néocolonial, le Chalet des Acacias reflète l'architecture balnéaire de la fin du XIXe siècle. Il sera restauré à l'identique dans le respect de la mémoire des lieux. »

UNE INTÉGRATION PARTICULIÈREMENT SOIGNÉE DANS L'ENVIRONNEMENT.

UNE QUALITÉ DE VIE DURABLE

La certification NF Habitat HQE, délivrée par l'organisme indépendant CERQUAL, récompense des réalisations répondant à des exigences élevées en matière de confort, de sécurité, de performance énergétique et de qualité de construction.

Elle garantit une conception pensée pour durer : matériaux sélectionnés avec soin, isolation performante, ventilation optimisée et consommations énergétiques maîtrisées.

Un véritable atout pour profiter :

- d'un meilleur confort au quotidien,
- de charges réduites,
- d'un investissement pérenne et valorisé dans le temps.

DES PRESTATIONS INTÉRIEURES HAUT DE GAMME

- Parquet massif ou contrecollé dans les pièces sèches
- Plancher chauffant (appartements sur le Mail)
- Stores, volets battants en bois, toiles occultantes
- Ascenseurs (collectifs et individuels dans les maisons de ville)
- Visiophone connecté (appartements)



UNE VOLUMÉTRIE ÉQUILIBRÉE

Deux étages, pas plus. Dans la nouvelle résidence Acacia, les appartements se mettent au niveau des maisons de ville du programme et autres belles demeures du quartier.

LE PARTI PRIS DE L'ARCHI
UNE INTÉGRATION PARTICULIÈREMENT SOIGNÉE DANS L'ENVIRONNEMENT

"Nous avons voulu créer un petit quartier qui donne l'impression d'avoir toujours été là. Les jeux de toitures à deux pans fondus dans la végétation s'inscrivent dans la morphologie même de La Genette. Les façades reflètent l'architecture traditionnelle charentaise, avec quelques particularités selon la situation. Allée du Mail, l'ordonnancement est très urbain, sobre et élégant. Rue Jean Godefroy, jardinets d'accueil et combles habités font écho aux maisons de ville du quartier. Acte fondateur du projet, à l'image de ce que la ville d'aujourd'hui souhaite reconquérir, la voiture n'entre pas dans l'opération. La résidence est distribuée par une venelle piétonne qui crée également une continuité verte, paisible et sereine, à l'échelle du quartier."

Adrien DUMONT et Maria COLOMER
Architectes fondateurs associés
MCBAD Architecture et Urban Design









LE PROJET PAYSAGER

BERCEAU D'UNE NATURE RETROUVÉE

Le projet paysager Acacia signe la renaturation d'un site emblématique de La Rochelle et la renaissance de sa biodiversité. Près de la moitié de la surface — dont une partie importante en pleine terre — est désormais dédiée aux arbres, prairies, massifs et petite faune urbaine. Les jardins privatifs complètent l'empreinte végétale des lieux.



L'APPROCHE DU PAYSAGISTE
CRÉER UN PARC HABITÉ EN PROFITANT DES CORRIDORS NATURELS

"Au cœur du programme, le projet paysager se greffe sur cette armature végétale structurante qu'est le Mail. Les arbres remarquables présents sur le site (pins maritimes, chênes verts, micocouliers, marronniers) seront enrichis d'une centaine de nouveaux sujets plantés à la manière d'un bosquet s'immisçant entre trames bâties existante et à venir. Pavée et végétalisée, la venelle intérieure offre un accès agréable aux résidents et une promenade discrète aux riverains."

Jérôme LEVALLARD
Paysagiste
Agence Babylone

LE PROJET PAYSAGER ASSOCIE ESSENCES AUTOCHTONES ET ESPÈCES RÉSISTANTES À L'ÉVOLUTION DU CLIMAT.





- 3 jardins en cœur d'îlot
- Venelle piétonne paysagère
- Nombreux jardins privés
- Jardin du Chalet des Acacias

LE PROJET PAYSAGER

Des haies colorées entre les jardins, des grimpantes odorantes à l'assaut des façades, de la prairie çà et là, naturelle et vivante... Et des arbres. Beaucoup d'arbres. Pour le plaisir des yeux et des oiseaux.

DES MICOCOULIERS PRÉSERVÉS...

Ils étaient présents sur le site et ils y resteront. Majestueux, plutôt caractéristiques des paysages méditerranéens, les micocouliers remarquables de la rue Jean Godefroy seront conservés dans le cadre du programme.

... ET PLUS D'UNE CENTAINE D'ARBRES PLANTÉS

Autour du bâti, une frange naturelle (chêne vert, tilleul, charme, troène...) préserve l'intimité des résidents. Plus loin, un bosquet aux allures de forêt convoque de multiples essences (saule, Arbre de Judée à la floraison magnifique...) et offre une douce fraîcheur en été.



POINT D'ORGUE DU PROJET PAYSAGER : 3 NOUVEAUX PINS DE HAUTE TIGE DONNERONT LA RÉPLIQUE AUX MICOCOULIERS EXISTANTS.













LES MAISONS



DES MAISONS DE VILLE TOUT CONFORT OUVERTES SUR L'EXTÉRIEUR

Jardinet sur la rue et jardin en cœur d'îlot ; balcon, terrasse ou patio dans les étages : conviez la lumière et la nature à domicile.

COUP DE CŒUR POUR...

- L'ascenseur intérieur du sous-sol au dernier étage
- Les combles aménagés et leurs jolies lucarnes
- Les généreuses terrasses en platelage bois
- Les patios et leur puits de lumière
- Les volets et menuiseries en bois
- Accès direct depuis le parc de stationnement

Les combles habités et leurs lucarnes s'inspirent des maisons typiques du quartier.

Joli et astucieux : les façades « en redent » (décalage avec effet d'angle par rapport à la rue) réservent d'accueillants jardinets individuels.

En plus des jardins privatifs, d'agréables patios et terrasses prolongent généreusement les espaces de vie de certaines maisons.

AU JARDIN OU EN TERRASSE, PROFITEZ DE VOTRE MAISON TOUTE L'ANNÉE.







- 6 maisons 5 et 6 pièces sur 4 niveaux (sous-sol et combles aménagés)
- Pièce de vie généreuse
- Ascenseur intérieur à tous les niveaux
- Balcon sur rue au 1er étage
- Terrasse ou patio sur cœur d'îlot en étage pour la quasi-totalité des maisons
- Cellier individuel en sous-sol (accès par ascenseur et escalier)
- Espace paysager et arboré en cœur d'îlot
- 2 emplacements voiture (dont 1 PMR) par maison (partie sécurisée du parking collectif)
- Portillon d'accès et jardin d'accueil individuel sur la rue Jean Godefroy

LES APPARTEMENTS



DES APPARTEMENTS QUI REVISITENT LES CODES DU LOGEMENT COLLECTIF

D'un côté, les appartements du rez-de-chaussée nichés en cœur d'îlot s'apparentent à de vraies maisons individuelles avec jardin privatif et entrée indépendante. De l'autre, ceux situés sur le Mail font des arbres et de l'océan leurs voisins les plus proches.

UNE GRANDE VARIÉTÉ D'APPARTEMENTS

- 28 appartements sur le Mail, avec vue sur l'océan à partir du 2e étage
- 5 appartements en cœur d'îlot de type maison individuelle avec jardin et accès privés (rez-de-chaussée)

COUP DE CŒUR POUR...

- Les appartements de type maison individuelle en cœur d'îlot, avec entrée indépendante et jardin privatif
- Le plancher chauffant des appartements sur le Mail
- Ce 4 pièces traversant encore plus lumineux
- Ce 5 pièces multiorienté en angle d'immeuble
- Ce 5 pièces d'exception sur le Mail avec patio, rooftop et vue dégagée sur l'océan

LA VIE EN APPARTEMENT S'APPRÉCIE ICI À TOUS LES NIVEAUX.





LES APPARTEMENTS



- 33 appartements du 2 au 5 pièces
- 2 bâtiments de 2 étages
- Pièce de vie généreuse
- Logement traversant pour la grande majorité des appartements
- Volets et menuiseries en bois
- Balcon, loggia ou terrasse pour chaque appartement
- Espace paysager et arboré en cœur d'îlot
- Parking voiture et espaces deux-roues motorisés en sous-sol
- 2 locaux vélo sécurisés
- Accès par venelle piétonne
- Bâtiments à contrôle d'accès sécurisé

Novaxia Investissement

Première société à mission du secteur immobilier, le Groupe **NOVAXIA** est spécialisée dans l'investissement immobilier durable.

Née de la rencontre de l'immobilier et de l'épargne, le Groupe **NOVAXIA** associe ces deux expertises pour mener à bien, au bénéfice de ses investisseurs et de toutes les parties prenantes de la ville, des projets immobiliers à fort impact social, sociétal et environnemental tels que la production de logements issus d'actifs tertiaires obsolètes.

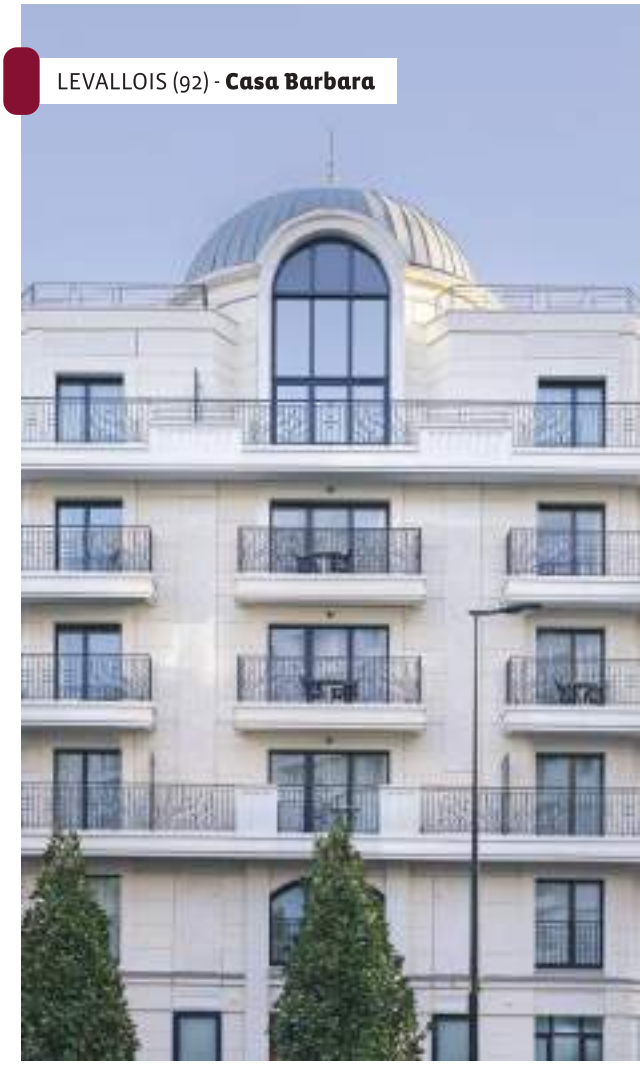
NOVAXIA INVESTISSEMENT, filiale du Groupe et société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en 2014 pilote plus de 2,2 milliards d'actifs sous gestion pour le compte d'une clientèle privée et institutionnelle. A travers ses fonds immobiliers ouverts et grâce au recyclage urbain, NOVAXIA INVESTISSEMENT vise à donner à chacun les moyens de transformer durablement la Ville.



CLICHY (92) - **Topaze**



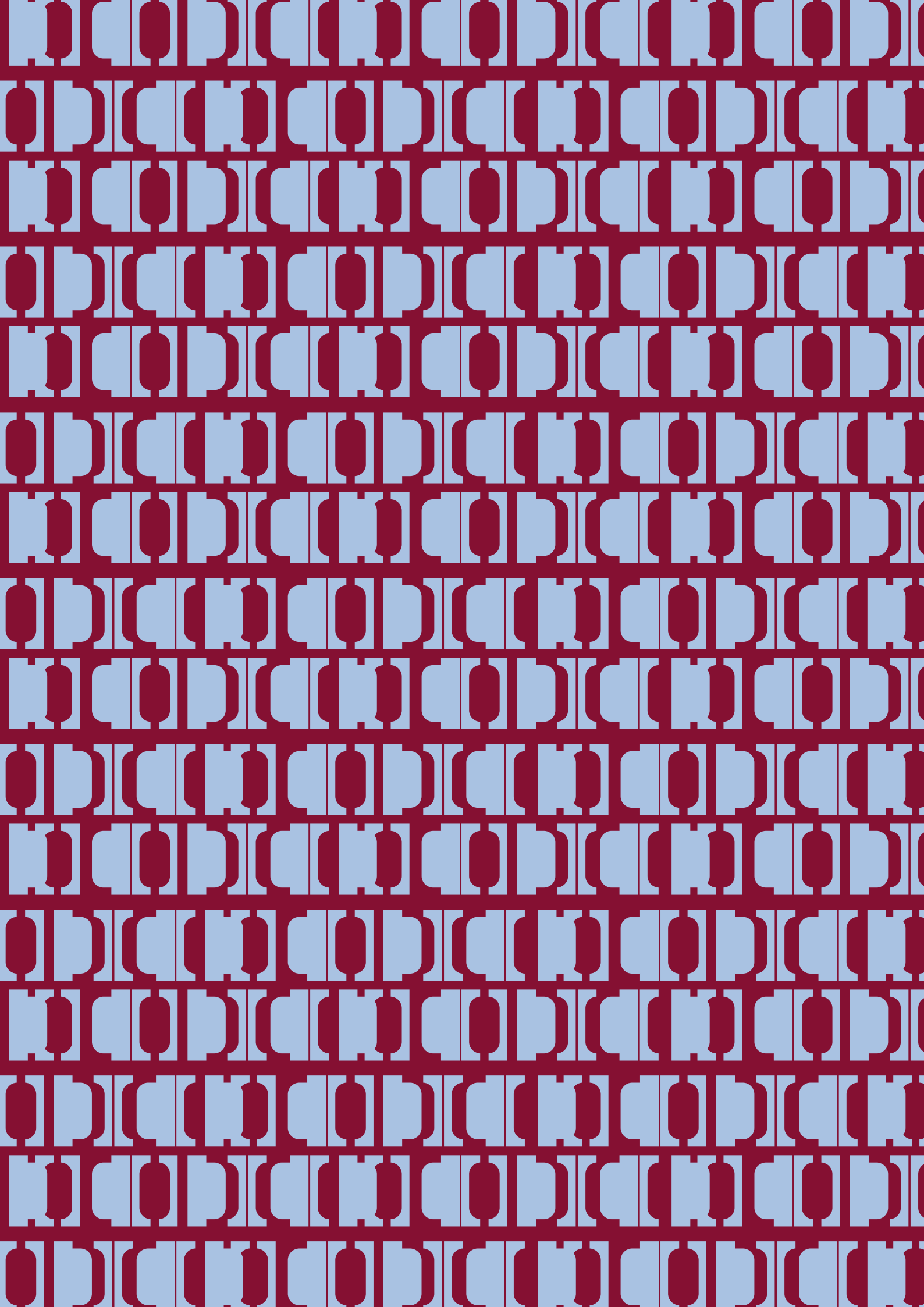
BORDEAUX (33) - **Copromotion IDEAL GROUPE**



LEVALLOIS (92) - **Casa Barbara**



SAINT-OUEN (93) - **Cardin**





Novaxia
Investissement

Novaxia Investissement, société au capital de 1 700 000 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 802 346 551 - Siège social : 45 rue Saint-Charles, 75015 Paris. Illustrations non contractuelles. Les visuels, perspectives et aménagements présentés sont donnés à titre indicatif et sont susceptibles d'évoluer. Crédits illustrations : Boost Marketing et Studio Alma. Crédits images : Adobe Stock - Conception et réalisation : agence DIS DONC