



# Le Petit Collège

---

*Evreux centre-ville*

# Le Petit Collège, une nouvelle adresse à Évreux

**Le Petit Collège** est situé au 23 rue du Docteur Oursel - 2 rue du petit Collège à Evreux (27000).

**À une heure de Paris**, au cœur de la Normandie, Évreux est une **ville dynamique et étudiante** qui conjugue plus de 2 000 ans d'histoire et une qualité de vie reconnue. Son centre-ville animé, ses établissements d'enseignement supérieur et son bassin d'emploi en croissance en font **une destination locale particulièrement attractive**.

C'est au sein même de **l'hypercentre d'Évreux**, rue du Docteur Oursel, l'une des adresses les plus centrales et recherchées de la ville, que prend place

Le Petit Collège, les futurs occupants profiteront d'un **emplacement exceptionnel**, à quelques minutes à pied des commerces, restaurants, services, transports, espaces culturels et de l'ensemble des commodités du centre-ville. Les berges de l'Iton ainsi que la majestueuse Cathédrale Notre-Dame d'Évreux, célèbre pour ses remarquables vitraux, sont également accessibles à pied.

Cette ancienne propriété d'Orange fait aujourd'hui l'objet d'une transformation ambitieuse donnant naissance à **27 logements entièrement rénovés, du studio au T3**.



## Les points clés de l'investissement



Un **emplacement privilégié en hypercentre** d'Évreux, à **proximité immédiate des deux principaux pôles étudiants de la ville**, des commerces, des berges de l'Iton, de la cathédrale, et à 15 minutes à pied de la gare.



Une **ville dynamique et accessible** sur l'axe Paris-Normandie : Paris Saint-Lazare en 1 heure, un bassin d'emploi solide et une demande locative soutenue portée par les étudiants et les jeunes actifs.



Un **bâtiment de caractère** réhabilité en logements offrant parties communes premium, beaux volumes, luminosité et belles hauteurs sous plafond.



Une **restauration** aux standards du neuf, conciliant préservation du patrimoine, confort d'usage et excellentes performances énergétiques, avec un objectif de DPE C.



Un investissement éligible au **dispositif Denormandie**, encadré par le **régime de la VIR avec Garantie Financière d'Achèvement (GFA)**, un cadre d'acquisition hautement protégé.

*Au cœur de la Normandie, à deux pas de Paris*



Cathédrale Notre-Dame d'Evreux



Musée d'Art, Histoire et Archéologie

# Évreux

*Une ville jeune, active, en mouvement*

Préfecture de l'Eure et capitale normande, Évreux est une ville de caractère, forte de 2 000 ans d'histoire et labellisée Ville d'art et d'histoire. Sa cathédrale Notre-Dame, reconnue pour la richesse de ses vitraux, son beffroi et les vestiges de son enceinte gallo-romaine témoignent d'un patrimoine remarquable.

Évreux rassemble près de 48 000 habitants, dont 40 % ont moins de 30 ans. Une **ville jeune, active, en mouvement**.

## Dynamisme étudiant

Avec quinze établissements d'enseignement supérieur et une offre en plein essor (augmentation du nombre d'étudiants de 24% sur les 6 dernières années), Evreux bénéficie d'une forte attractivité, et d'un taux de réussite des étudiants particulièrement élevé.

De nombreux projets de développement vont faire perdurer cette dynamique, notamment en centre-ville : l'IFSI, l'IFAS et l'IFAP, centres de formation des infirmiers (ouverts en février 2026), un second campus de l'ESSCI (ouvert en septembre 2025), l'arrivée de 600 apprentis du CFAIE en 2026 et 2027, l'extension du pôle de formation de l'UIMM, prévu pour 2027-2028. Enfin l'IUT d'Evreux, rattaché à l'Université de Rouen Normandie, connaît une forte dynamique avec 2 nouvelles formations ouvertes en 2026, qui s'ajoutent aux 14 existantes.



Université de Rouen - Campus d'Evreux

IUT  
D'EVREUX

#ESSCI École Supérieure  
de l'Économie et du Management

ésadhar

UIMM  
LA FABRIQUE  
DE L'AVENIR

FA  
ie  
APPRENDRE  
UN METIER D'EXCELLENCE  
— VAL DE REUIL —

IFPE  
Institut de Formation  
Paramédicale de l'Eure

## Un tissu économique solide et diversifié

L'agglomération Evreux, Portes de Normandie représente 115 000 habitants et s'impose comme le premier bassin d'emploi de l'Eure avec plus de 50 000 emplois.

Particulièrement diversifié, le bassin d'emploi est porté par 30 parcs d'activité économique et près de 6 000 entreprises. Les secteurs pharmaceutique, cosmétique, numérique, et logistique packaging, reconnus

pour leur excellence, attirent des entreprises et laboratoires de renommée nationale et internationale.

Sa situation en Normandie, aux portes de l'Île-de-France, permet également à Évreux de s'inscrire dans des réseaux économiques de premier plan tels que la Cosmetic Valley, Polepharma et Normandie AeroEspace.



**115 000+**  
HABITANTS



**30 parcs**  
D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE



**1<sup>er</sup> bassin**  
D'EMPLOI DE L'EURE



Usine Arkema de Serquigny



Fromagerie Boursin de Croisy-sur-Eure



Usine Construction Specialties de Pacy-sur-Eure

**ARKEMA**

**BOURSin**

**TE**  
connectivity

**BIGARD**  
DEPUIS 1968

**COMPASS**  
GROUP

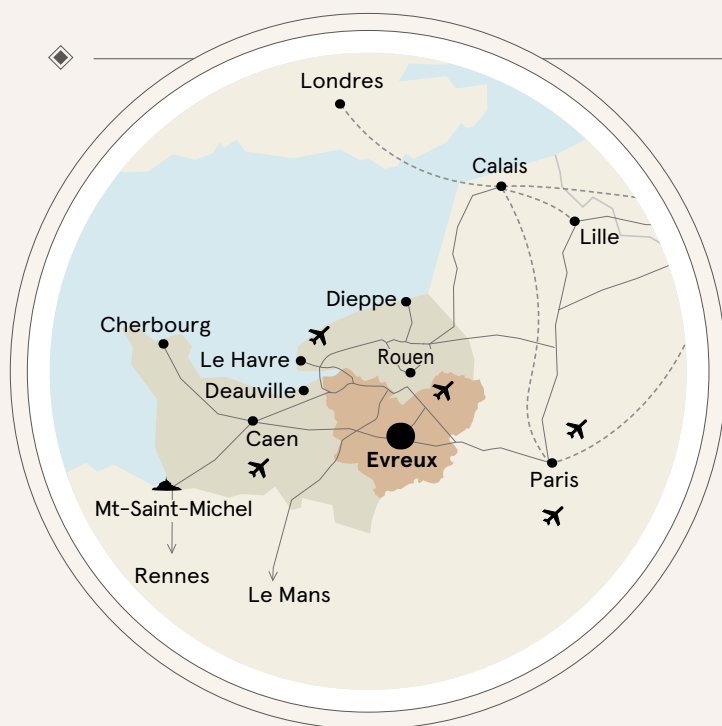
**CS** Construction Specialties

## Un cadre de vie privilégié

Classée parmi les villes moyennes les plus vertes de France, Évreux offre un cadre de vie où la nature occupe une place privilégiée : plus de 200 hectares de parcs et jardins, 810 hectares d'espaces naturels préservés, 65 infrastructures sportives et de nombreux équipements de loisirs, accessibles à tous. Marchés, cafés et restaurants rythment le quotidien d'un centre-ville vivant et commerçant.



*Plus de 1000 hectares de nature,  
au cœur et à proximité  
du centre-ville*



## Connectée et accessible

Située au cœur de l'axe Paris-Normandie, Évreux est parfaitement connectée aux 3 régions majeures adjacentes (Normandie, Centre-Val de Loire et Ile de France). Avec 18 liaisons par jour vers Paris Saint-Lazare, la capitale est accessible en environ une heure. Par la route, la N13 et l'A13 permettent de rejoindre Paris, Rouen et Caen en moins d'1h30.

- Paris Saint-Lazare en **1h en train** (gare à 15 min à pied)
- Rouen à **45 min**
- Accès direct **A13 / N13**
- 10 lignes de **bus réseau Transurbain**
- Service **Véloo**

# Le Petit Collège

*Le charme de l'ancien, le confort d'aujourd'hui*

Le Petit Collège est un bâtiment élevé sur un rez-de-chaussée et deux étages accueillant 27 logements entièrement rénovés, du studio au T3, conçus pour répondre aux attentes des locataires d'aujourd'hui.

Il donne sur la rue du Docteur Oursel et la rue du Petit Collège, depuis laquelle s'effectue son accès principal. Coiffé d'une toiture mansardée, il reprend les codes de l'architecture classique.

La restauration met en valeur les qualités originelles de l'ensemble, notamment de beaux volumes, de très belles hauteurs sous plafond et des vues dégagées, des caractéristiques rares en cœur de ville. La cour privative, en partie végétalisée, abrite les stationnements résidents.





Façade rue du Petit Collège



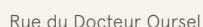
Façade rue du Docteur Oursel

Les deux principaux pôles d'enseignement supérieur (l'Université et l'Institut des Formations Paramédicales, IFPE) représentant à eux seuls plus de 1700 étudiants, se situent à moins de 300m du programme. Idéalement situé en plein centre d'Évreux, le Petit Collège offre à ses résidents un accès immédiat à tout ce qui fait la qualité de vie au quotidien.

À deux pas, la rue du Docteur Oursel et ses commerces, le marché de la place Clémenceau, des restaurants et cafés animent le quartier. La gare Évreux-Normandie est accessible à pied en 15 minutes.

Pour les amateurs de sport et de loisirs, tout est accessible à pied : cinéma, salles de fitness, piscine, clubs de tennis, rugby, basket et athlétisme, piste de skate, sans oublier l'Aero Espaces Loisirs, son laser game et son bowling.

À quelques pas, les berges de l'Iton invitent à la flânerie au cœur du quartier historique.





# Une rénovation aux meilleurs standards

*Le charme de l'ancien, les standards du neuf*

Le Petit-Collège fait l'objet d'une rénovation intégrale avec curage complet, permettant de concilier préservation de l'existant, confort d'usage et durabilité du bâti. Le programme vise un DPE de classe C. Parties communes et logements sont entièrement repensés pour répondre aux attentes actuelles en matière de qualité de vie, de fonctionnalité et de durabilité.

## PARTIES COMMUNES

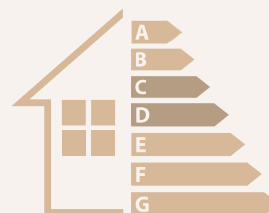
- Rénovation complète des parties communes par un architecte d'intérieur
- Création de locaux vélos et d'espaces dédiés à la gestion des déchets
- Sécurisation des accès à la résidence
- Végétalisation partielle de la cour privative accueillant les stationnements des résidents
- Révision des toitures et restauration des façades

## PARTIES PRIVATIVES

- Studios et appartements optimisés, sans perte d'espace
- Décoration par un architecte d'intérieur
- Salle de bains avec carrelage premium, porte de douche chromée, meuble miroir et sèche-serviettes
- WC suspendus
- Cuisine aménagée et semi-équipée (four, hotte et plaques à induction)
- Des marques reconnues telles que Grohe, Legrand
- Raccordement des appartements à la fibre optique

## RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

- Amélioration significative des performances énergétiques du bâtiment (DPE visé C ou D)
- Isolation renforcée des murs, plafonds et planchers
- Optimisation du confort thermique en toute saison
- Renforcement du confort acoustique des logements
- Mise en œuvre de menuiseries extérieures performantes à double vitrage.





## **Le Petit Collège** *Evreux Centre-ville*

### **Composition du Programme**

- ◆ Appartements du studio au T3, du rez-de-chaussée au 2<sup>e</sup> étage
- ◆ Belles hauteurs sous plafond pour la plupart des logements
- ◆ Vues dégagées sur certains appartements
- ◆ Belle cour intérieure
- ◆ Local vélos

# Un investissement sécurisé

## Nos engagements



### **DES PRIX FERMES ET DÉFINITIFS SÉCURISÉS**

par le régime de la VIR et la garantie financière d'achèvement délivrée par un assureur de premier rang.



### **UN PLANNING D'EXÉCUTION MAÎTRISÉ,**

assorti d'un suivi régulier du chantier et d'indemnités contractuelles en cas de retard.



### **UN PARFAIT ACHÈVEMENT DES TRAVAUX**

avec un processus rigoureux de levée des réserves.



### **UN NIVEAU DE PROTECTION OPTIMAL**

grâce aux garanties décennale, biennale et à l'assurance dommages-ouvrage.



### **DES TRAVAUX CONFIÉS À DES PROFESSIONNELS**

reconnus, dans le respect des plus hautes exigences de qualité.



### **UNE SÉCURISATION COMPLÈTE**

de votre investissement par un cabinet d'avocats spécialisé.



## Une équipe passionnée par la préservation et la rénovation de l'immobilier ancien.

Nous mettons notre expertise et notre passion au service de nos clients pour la construction de leur patrimoine avec des investissements sécurisés qui ont des impacts positifs sur notre environnement, le patrimoine culturel français et le développement de nos territoires.

Nous proposons les meilleurs programmes de réhabilitation, permettant d'investir de manière sécurisée dans des

produits situés en cœur de ville, présentant à la fois une forte tension locative et des rendements locatifs attractifs. Avec une expérience de centaines de lots rénovés, nous réalisons des rénovations complexes aux plus hauts standards de qualité, qui mettent en valeur l'histoire architecturale des bâtiments grâce à notre réseau d'artisans qui partagent notre attachement à la qualité et au travail bien fait.

*Préserver l'histoire, investir dans l'avenir*



### Aperçu de nos réalisations



Ancienne Poste de Bessancourt



Le Saint-Eucaire



Le 61 Houdan

[WWW.GROUPEFL.COM](http://WWW.GROUPEFL.COM)

# Le Petit Collège

---

*Eureux Centre-ville*