

L'ENVOLÉE

La Rochelle



RÉSIDENCE ÉTUDIANTS

**Lieu de vie et
d'apprentissage**

LA ROCHELLE

Une ville baignée de lumière et d'Histoire

La Rochelle, cité de charme en bordure de l'Atlantique, séduit par son riche patrimoine et son ambiance vivante. Nichée entre l'Île de Ré et l'Île d'Aix, elle offre un cadre exceptionnel où se mêlent vitalité urbaine et douceur océane.



Le Vieux-Port de La Rochelle



Plus de **130 000 habitants et 14 000 étudiants**, faisant de La Rochelle la 5^{ème} agglomération la plus peuplée de Nouvelle-Aquitaine.



Un **patrimoine historique** remarquable avec les Tours de La Rochelle, le Vieux-Port et la Tour de la Grosse Horloge.



Un réseau ferroviaire performant offrant des **liaisons TGV** quotidiennes vers Paris, Tours et Poitiers.



L'aquarium de La Rochelle fait partie des plus grands aquariums européens avec plus de 10 000 espèces recensées.

source : laou.fr

Ancrée dans la culture et les festivités

Les infrastructures culturelles, musées et bibliothèques, enrichissent la vie intellectuelle des habitants, tandis que de nombreux événements animent les rues tout au long de l'année. La Rochelle est également une destination touristique prisée ! Rythmée dès les jours printaniers par ses festivals de jour comme de nuit, la ville offre une expérience authentique à ses visiteurs. Entre les balades le long du Vieux-Port, les visites des musées et les soirées joyeuses dans les agréables bars et restaurants, La Rochelle est une ville qui invite à la fête comme à la convivialité.

Évasion côtière en milieu urbain

Pour profiter du soleil et d'une baignade sécurisée, la ville propose 3 plages surveillées en été :

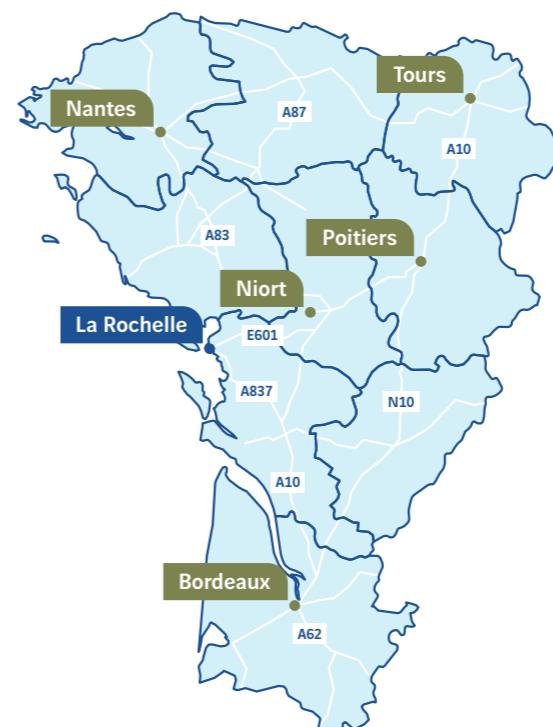
- La Concurrence, située en plein cœur de la ville
- Chef de Baie, plage de sable fin abritée du vent par une digue
- Les Minimes, près du port de plaisance et du Parc des Pères



Plage de la Concurrence

Étudier dans un cadre privilégié

La ville de La Rochelle se distingue par sa variété d'établissements d'enseignement supérieur, tels que l'Université de La Rochelle, les écoles d'ingénieurs comme l'EIGSI (École d'ingénieurs généralistes) et le CESI. On y trouve également l'IFSI (Institut de formations en soins infirmiers) et l'école de commerce Excelia Group qui propose neuf formations différentes.



Les liaisons depuis La Rochelle

Les petits + pour les jeunes ?

- Son « environnement relaxant tout au long de l'année », expliquent les étudiants.
- Le Port, les bars et le charme de son centre-ville historique mais surtout la proximité avec l'océan.
- L'abonnement annuel aux transports en commun à 100 euros pour les moins de 26 ans.
- Le programme d'aide « Student pass'étudiants », facilitant l'accès aux établissements culturels.

source : *l'Étudiant*

Bouger depuis La Rochelle ? Facile

La gare de La Rochelle offre des liaisons TGV quotidiennes vers des destinations majeures telles que Paris, Tours ou encore Poitiers, permettant de rejoindre la capitale en 3 heures seulement. Quant aux infrastructures routières, elles facilitent les déplacements vers des villes comme Nantes et Niort.



Muséum d'Histoire Naturelle de La Rochelle

QUARTIER NOTRE DAME

Un lieu de vie très convoité pour sa localisation

Nichée au cœur de la cité maritime

Situé au cœur de La Rochelle, le quartier Notre-Dame émerge comme un joyau prisé, où l'effervescence du centre-ville se marie harmonieusement avec une atmosphère paisible. Vivre dans ce quartier, c'est embrasser le meilleur des deux mondes : la tranquillité quotidienne sans pour autant sacrifier l'accès à l'effervescence urbaine. Une véritable invitation à une vie de quartier chaleureuse et familiale, où chaque service se trouve à portée de main.

Une vie urbaine équilibrée

Ce quartier premium et prisé, offre une variété d'espaces de loisirs, tels que le stade Rochelais Rupella, un skate park et un terrain de basket-ball, créant ainsi un environnement propice à l'épanouissement des étudiants. Enrichi par sa diversité culturelle, le quartier Notre-Dame ne manque pas de lieux d'intérêt, à l'image du Muséum d'Histoire Naturelle de La Rochelle, qui vient parfaire cette expérience de vie unique.

Sérénité et confort au quotidien

Le Parc Charruyer et le Jardin des Plantes constituent un havre de verdure, permettant ainsi aux résidents de se ressourcer dans un lieu propice à la détente. Pour des déplacements simplifiés à travers la ville, ce quartier compte plusieurs arrêts de bus, permettant ainsi une mobilité aisée. Enfin, les commerces de proximité présents dans ce secteur contribuent à faciliter le quotidien.

Juste à côté :

- L'arrêt TER Porte Dauphine à 5 min* à pied
- De multiples lignes de bus - arrêt Glacière (lignes 10, 12, 14 et 15) à 2 min* à pied
 - Le Muséum d'Histoire Naturelle de La Rochelle à 4 min* à pied
 - Complexe sportif P.RUIBET multisports à 4 min* à pied
- Le Stade Rochelais Rupella à 7 min* à pied
 - La Piscine Lucien Maylin à 9 min* à pied
- Le Vieux-Port à 13 min* à pied

Vivre dans ce quartier assure un environnement de vie pratique et plaisant.



Parc Charruyer - La Rochelle

L'ENVOLÉE

Une résidence inscrite dans une démarche environnementale

Recyclage urbain et désartificialisation, au cœur du projet

C'est Rue Marcel Paul, située en plein quartier Notre-Dame, que ce projet tire profit d'une parcelle de près de 10 400 m² pour redonner vie à une ancienne friche entièrement imperméabilisée. Cette réalisation limite l'étalement urbain et contribue à la désartificialisation des sols à la faveur d'un espace végétalisé de plus de 4 220 m², soit plus de 40% de la surface totale. Sur le terrain, un ancien bâtiment sera réhabilité, requalifié et agrémenté. Ceci, dans le but de créer des logements destinés aux étudiants, leur offrant ainsi la possibilité de résider à proximité de leur lieu d'études.



Une architecture moderne et épurée

L'ENVOLÉE se distingue par sa touche contemporaine et épurée, intégrant parfaitement les codes de l'architecture urbaine agrémentée de subtiles touches de modernité. Les volumes simples et rectangulaires s'inscrivent dans une composition sobre en façade, tandis que l'utilisation de matériaux naturels comme le zinc réhaussent la chaleur de l'ensemble.

Un esprit design dans un environnement empreint de verdure

Le projet de réhabilitation a donc consisté à récupérer le volume bâti existant avec un curage intégral du bâtiment, puis à étendre celui-ci au Nord et au Sud pour agrandir le bâtiment. Au sortir de la résidence destinée aux étudiants, ce sont deux espaces de verdure entièrement aménagés qui favorisent la création de liens intergénérationnels avec les bâtiments collectifs voisins.



L'ENVOLÉE

Modèle de cohabitation vertueux

Un lieu de vie dédié aux étudiants

La résidence L'ENVOLÉE se démarque comme une adresse de choix pour les étudiants en quête d'un cadre de vie adapté à leurs besoins. Un bâtiment entièrement réhabilité, qui bénéficie de multiples espaces verts développés sur le site : un jardin potager, un parc végétal et un square urbain. Avec ses 152 logements dédiés aux jeunes, néo-actifs et aux apprentis, celle-ci incarne l'esprit de la jeunesse et de la convivialité, offrant des espaces partagés de qualité tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

L'agréable square urbain

Sans doute l'un des points forts de cette résidence ! Ce bel espace rétrocédé à la ville est dédié à la détente et à la convivialité. Il favorisera le lien social entre les habitants du quartier et le bien-être communautaire. Agrémenté de bancs, d'aires de jeux et de zones de repos, cet espace végétalisé propose un refuge paisible.

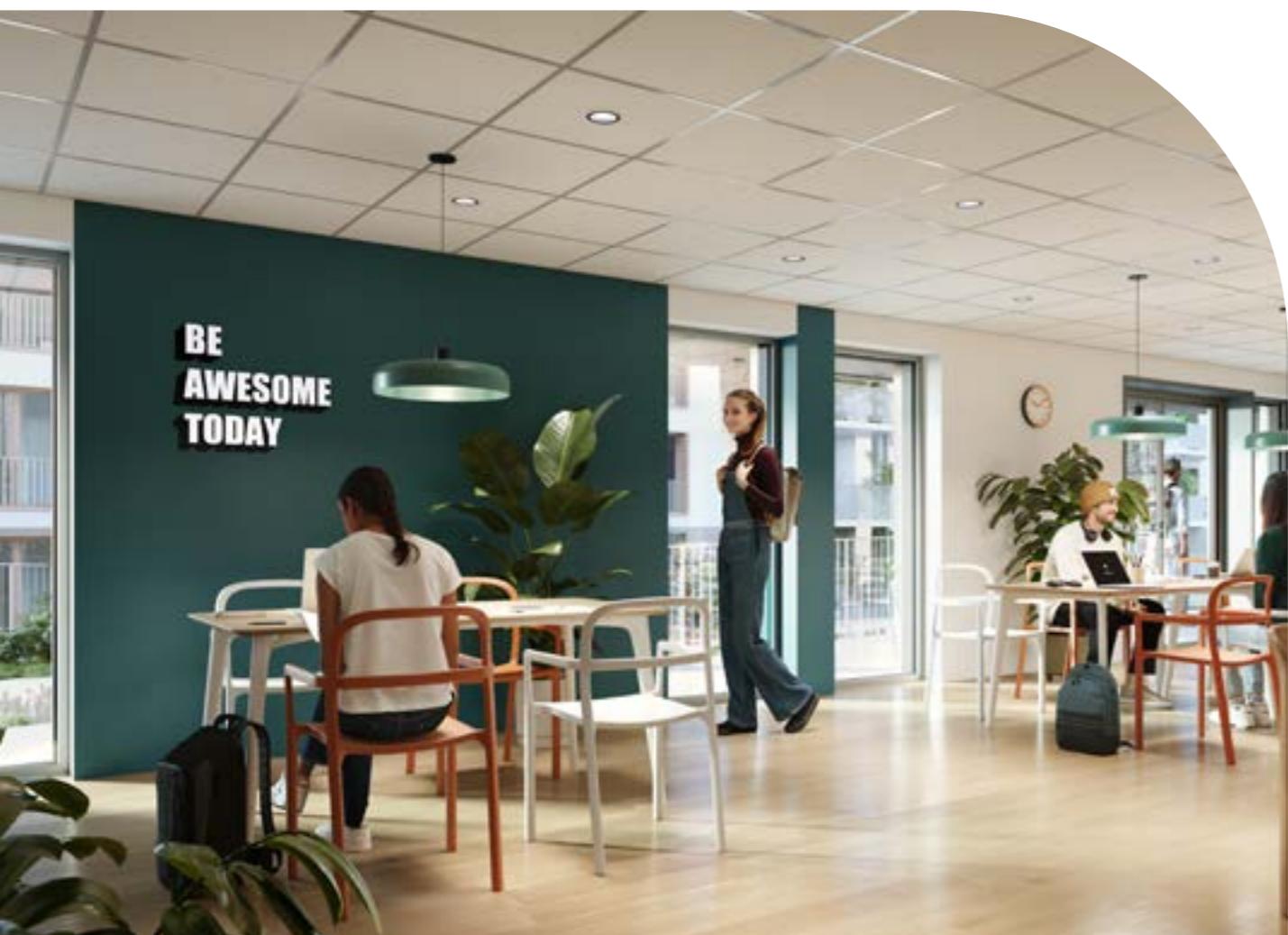


UN PANEL DE SERVICES DE QUALITÉ

Pour s'épanouir depuis chez soi

Des appartements aussi plaisants à l'intérieur qu'à l'extérieur

Composée de studios confortables et fonctionnels, la résidence propose également des locaux de services dédiés au rez-de-chaussée. Que ce soit à l'intérieur, avec un espace de coworking, une laverie et une salle d'activités, ou à l'extérieur, avec un cœur d'îlot végétalisé et un jardin potager, L'ENVOLÉE offre un cadre de vie épanouissant et propice aux études.



L'espace de coworking : l'essence de l'efficacité

Dans cet espace de coworking intégré, chacun pourra travailler sur ses cours, réviser en groupe, finaliser des exposés, ou encore avancer sur ses projets en freelance. Que ce soit pour une session de travail intense ou simplement pour profiter d'un moment de tranquillité devant son écran, cet espace est conçu pour être un véritable havre de productivité.



UN INVESTISSEMENT LOCATIF IDÉAL ET UNE RENTABILITÉ OPTIMISÉE, DÉCOUVREZ LES AVANTAGES DU LMNP NON GÉRÉ

• Plus de souplesse

Plus souple, l'investissement en LMNP non géré permet au propriétaire-bailleur de garder la main sur la gestion puis la revente de son bien. Vous avez la possibilité de gérer vous-même la gestion locative, l'ameublement et la gestion administrative. Vous pouvez également bénéficier d'un accompagnement sur mesure en choisissant l'un des partenaires proposés par VINCI Immobilier tout au long de votre investissement.

• Loyers libres et rentabilité optimisée

Vous avez la liberté de déterminer le loyer de votre bien pour obtenir une rentabilité locative maximale, selon le marché local, le niveau de qualité de votre logement, les équipements que vous proposez. Vous pourrez confier votre bien avec une garantie de loyer assurée à un partenaire de VINCI Immobilier de votre choix.

• Avantages fiscaux semblables au LMNP géré

Investir dans un LMNP non géré vous offre l'opportunité de bénéficier des avantages du statut LMNP tout en conservant une flexibilité et une approche personnalisée de votre investissement. Vous avez la possibilité d'opter pour une gestion professionnelle, ce qui vous assure une sécurité accrue pour vos revenus locatifs et une protection à long terme.

Des services et des prestations de choix

PRESTATIONS :

- Sols souples
- Menuiseries extérieures alu double vitrage thermique et acoustique – occultation par store extérieur
- Placards aménagés
- Faïence 20x40 au droit du receveur de douche
- Kitchenettes de 120 cm équipée avec évier, réfrigérateur, table Top, plaque 2 feux électriques, hotte aspirante
- Meubles vasques avec miroir et applique lumineuse
- Contrôle d'accès par interphonie sur téléphone mobile

SERVICES :

- Fibre optique
- Service colis box
- Laverie
- Garage vélos avec atelier réparation



La Réglementation Environnementale RE2020, actuellement en vigueur, vise à concevoir et réaliser des futurs lieux de vie à la fois respectueux de l'environnement mais aussi confortables et économiques pour les futurs occupants. Ces bâtiments sont particulièrement sobres en énergie. Par ailleurs, l'empreinte « carbone », à la fois de leur construction mais aussi de leur utilisation dans le temps, a été analysée et contenue. La RE2020 intègre des exigences visant à améliorer le confort ressenti lors des épisodes caniculaires.

Vous pouvez compter sur nous !

Aujourd'hui, construire une confiance durable **est plus que jamais la base de toute relation**

Remettre la confiance au cœur de la relation client est aujourd'hui notre principale priorité.

Filiale du groupe VINCI, acteur mondial des métiers des concessions et de la construction, VINCI Immobilier compte parmi les acteurs majeurs de l'immobilier en France. Où que vous soyez, quel que soit votre projet, nos 1 348 collaborateurs conçoivent et réalisent des opérations qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie et de travail, en immobilier tertiaire comme en logements. La maîtrise de l'ensemble de nos métiers et notre capacité d'innovation permanente nous permettent de répondre à vos attentes, en vous apportant des solutions sur-mesure qui anticipent les futures mutations des modes de vie.

Entre vous et nos équipes, un engagement **commun**

La confiance se mérite, se construit et se vérifie.

Conscients de l'importance de l'achat d'un logement neuf, nous avons fait le choix de bâtir avec vous un lien durable en vous apportant le savoir-faire de nos collaborateurs sur lesquels vous pouvez compter à chaque étape de votre projet d'acquisition. De la signature du contrat de réservation à la remise des clés, vous bénéficiez d'interlocuteurs responsables et attentifs qui vous assurent à chaque instant un haut niveau de transparence et de confiance.

Des services sur-mesure à la hauteur de vos attentes

Espace Personnel

Dès la réservation de votre logement, bénéficiez d'une vision globale de votre projet immobilier. Suivez l'avancée des travaux en images, découvrez les prochains rendez-vous clés, retrouvez les étapes liées au chantier et maîtrisez le suivi financier.

Parrainage

Client VINCI Immobilier ou non, **parrainez vos proches et recevez jusqu'à 20 000€ en chèques-cadeaux⁽¹⁾**



(1) Des conditions d'éligibilité sont applicables au parrain et notamment le parrain n'est pas un professionnel de l'immobilier titulaire, ou habilité par un titulaire, d'une carte de transaction et/ou de gestion le parrain ne doit pas être salarié de VINCI Immobilier ou une de ses filiales; l'auto-parrainage et le parrainage entre membres d'un même foyer fiscal est interdit. Des conditions d'éligibilité sont applicables aux filleuls, et notamment: Il doit pas être, à la date de l'enregistrement du parrainage, ni client de VINCI Immobilier, ni signataire d'une réservation sur un bien commercialisé par VINCI Immobilier; il ne doit pas être inscrit dans la base de données de VINCI Immobilier ou ne doit pas avoir eu d'interactions (Rendez-vous, propositions commerciales,...) dans les 3 mois qui précédent la date de l'enregistrement du parrainage; il ne doit pas avoir été dénoncé par un partenaire mandaté pour commercialiser une opération de VINCI Immobilier, VINCI Immobilier prendra contact avec le filleul pour s'assurer que ces conditions sont respectées et que le filleul accepte d'être parrainé. Voir les autres conditions d'éligibilité du parrain et filleul et le règlement complet sur <https://www.vinci-immobilier.com/reglement-du-parrainage>. Mention Dotation pour le parrain: Les dotations sont de 2 000€ pour un parrain client (qui a acheté un logement chez VINCI Immobilier) et 1 000€ pour un parrain non-client. Les dotations seront confirmées dans les 10 jours de la signature par le filleul d'un acte authentique chez le notaire. Il est possible d'effectuer jusqu'à 10 parrainages pour un même parrain pour un gain potentiel cumulé de 20 000 € maximum par année civile. Les cartes cadeaux Mastercard seront activables à la suite de la réception d'un lien via un e-mail à l'adresse renseignée par le bénéficiaire. Elles seront créées sur le site dédié, dans un délai de 60 jours après la signature de l'acte authentique notarié du filleul.



Vos rendez-vous en 9 étapes

-  SIGNATURE DE VOTRE CONTRAT DE RÉSERVATION
-  ACTIVATION DE VOTRE ESPACE CLIENT EN LIGNE
-  ENVOI DE VOTRE PROJET AU NOTAIRE
-  SIGNATURE DE VOTRE ACTE AUTHENTIQUE
-  PERSONNALISATION DE VOTRE LOGEMENT
-  CHOIX DE VOTRE AMBIANCE SOLS ET FAÏENCES
-  VISITE DE VOTRE LOGEMENT À L'ACHÈVEMENT DES CLOISONS INTÉRIEURES
-  VISITE DE PRÉ LIVRAISON
-  VISITE DE LIVRAISON ET REMISE DES CLÉS

Pour vous, nous créons **de nouveaux espaces urbains, dynamiques et attractifs**

Acteur local et régional engagé aux côtés de ceux qui, chaque jour, contribuent à façonner le visage des villes et territoires de demain, VINCI Immobilier compte parmi les intervenants économiques majeurs de Nouvelle-Aquitaine avec des réalisations qui font référence dans la région.

Pour vous, la garantie de pouvoir compter sur une réelle proximité.



RÉSIDENCE CALYPSO, LA ROCHELLE



RÉSIDENCE CALYPSO, LA ROCHELLE



SCULPTURE DE SANDRINE SOURDET
RÉSIDENCE L'ESSAI À SAINT-MÉDARD-EN-JALLES

L'art au plus proche de **chez vous**

Co-fondateur et signataire de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre », VINCI Immobilier met de l'art dans ses réalisations en installant une œuvre d'art dans chaque immeuble d'habitations ou de bureaux, neuf ou rénové.



L'ENVOLÉE

Rue Marcel Paul
17000 - La Rochelle

0 800 124 124

vinci-immobilier.com



- À 2 min* de la Gare TER La Rochelle Porte Dauphine
- À 8 min* de la Gare TER/TGV/INTERCITÉS de La Rochelle
- À 10 min* de l'Aéroport de La Rochelle-Île de Ré



- À 3 min* de la Piscine Lucien Maylin
- À 7 min* du Parc Charruyer
- À 8 min* de la Plage de la Concurrence
- À 10 min* de l'Université et de l'IUT de La Rochelle
- À 12 min* de l'EIGSI (École d'ingénieurs généralistes) et de l'école d'ingénieurs CESI



- À 4 min* du Jardin des Plantes
- À 5 min* de l'Hypercentre
- À 8 min* du Vieux Marché
- À 13 min* du Vieux-Port
- À 16 min* de l'Institut de formation en soins infirmiers (IFSI)



**Votre
confiance
nous engage
durablement**

VINCI Immobilier Grand Ouest - SAS au capital de 10 000 € - SIRET 830 856 266 00010 - 2 313, boulevard de La Défense - 92000 Nanterre. "L'ENVOLÉE" désigne le nom du programme immobilier développé par VINCI IMMOBILIER. Photos : AdobeStock, myphotoagency, Arnaud Bertrand. Les illustrations contenues dans ce document sont une libre interprétation du projet élaboré par l'artiste. Les caractéristiques présentées ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à VINCI Immobilier Grand Ouest, notamment lors de l'instruction des autorisations de construire. Les caractéristiques n'entrent pas dans le champ contractuel. Les plans et propositions d'aménagement sont figurés à titre d'exemple, les appartements sont vendus et livrés non meublés, les balcons et terrasses non végétalisés. *Source : Google Maps. Les temps de transport en voiture sont estimés dans des conditions normales de circulation. Données fournies à titre indicatif, non contractuelles. Architectes : Faye architectes. Perspectiviste : kreation, + 2Pixels. Avril 2024. Conception : AGENCE THE KUB

brownfields

VINCI
IMMOBILIER