



**COEUR**  
**AURIÉLA**  
NOUVELLE ÈRE CITADINE





## REINVENTER L'HABITAT EN CENTRE-VILLE



Choisir **CŒUR AURIÉLA**, c'est habiter au sein d'un cœur de ville qui se réinvente, en profitant de la vie qui s'anime autour de la place centrale et de ses commerces. C'est faire le choix d'une conception bioclimatique favorisant avant tout le confort d'usage, l'ensoleillement, la ventilation et l'éclairage naturel. C'est opter pour des logements confortables et désirables au sein d'une architecture qui fait la part belle au végétal et à des extérieurs généreux.

Enfin, c'est le privilège de vivre sous le soleil de la Côte d'Azur, au bord de la Méditerranée et de profiter chaque jour de cet art de vivre tant convoité.

“ Un village authentique et l'animation d'une station de bord de mer résolument tournée vers la Méditerranée et ses plaisirs...”



Cœur historique



Le port de plaisance



Cœur historique



Centre commercial Cap 3000



## L'ATOUT CHARME

AUX PORTES DE NICE,  
SOUS LE SOLEIL DE LA CÔTE D'AZUR



Saint-Laurent-du-Var est une station balnéaire où il fait bon vivre, entre mer et montagne, entre tradition et modernité. Le cœur de ville offre le charme d'un village authentique avec ses nombreux commerces et services de proximité. Côté mer, c'est un joli port de plaisance bordé de restaurants et cafés. Ses 2 kilomètres de plage sont le lieu idéal pour pratiquer les activités nautiques. En empruntant la promenade des Flots Bleus, entre la plage Landsberg et la plage Cousteau, vous rejoignez en 5 minutes à pied l'élégant centre commercial Cap 3000 et ses boutiques.

Pour un bain de nature, direction la forêt des Pugets ou encore la « Petite Camargue Laurentine », une réserve ornithologique classée zone Natura 2000. Avec plus de 30 000 habitants, Saint-Laurent-du-Var est une commune active et équipée de nombreuses infrastructures sportives et culturelles. Des établissements scolaires accueillent vos enfants de l'école maternelle jusqu'au collège.





## LE BONHEUR CITADIN

Située dans le centre-ville, la résidence **CŒUR AURIÉLA** donne sur le square Bènes, une vaste place piétonne végétalisée de près de 5 000 m<sup>2</sup>. Au quotidien, vous jouissez d'un écrin de verdure dans un quartier vivant, dynamisé par la présence de commerces de proximité et par l'aménagement d'espaces publics à partager.

-  Commerces au rez-de-chaussée de la résidence / 1 min
-  Station « Square Bènes » / 1 min  
(avec de nombreuses lignes de bus)
-  Cœur historique avec commerces de proximité / 3 min  
(boucherie, banque, supérette, primeur, pharmacie...)
-  Arrêt de la future ligne 4 du tramway / 10 min
-  Supermarché / 2 min
-  Gare SNCF / 4 min
-  Autoroute A8, sortie 49 / 5 min
-  Centre commercial Cap 3000 / 6 min
-  Plage / 7 min
-  Aéroport Nice Côte d'Azur / 10 min





## L'ART DE CONCILIER VILLE ET NATURE

CŒUR AURIÈLA REDESSINE  
UNE NOUVELLE DYNAMIQUE DE VILLE ET DE VIE



**CŒUR AURIÈLA** se compose d'un ensemble de bâtiments et de villas-toit à l'écriture architecturale différente, jouant sur les volumes et les hauteurs. Tous ont pour point commun d'offrir des toitures végétalisées et des façades animées par des jardinières plantées.

Les bâtiments A et B se développent sur 4 niveaux. Ils sont reliés en leur centre par une « ruelle patio » couverte par une verrière pour laisser entrer la lumière naturelle et se protéger des intempéries mais ouverte de part et d'autre pour une ventilation naturelle. Les résidents empruntent des passerelles pour rejoindre leur logement et traversent cet espace habillé de végétation offrant comme une parenthèse verte dans la ville.

En complément, quelques villas-toit s'installent à côté. Intimistes, elles se développent sur 1 à 2 niveaux seulement.

Le socle au rez-de-chaussée accueille les commerces et activités (supérette, café, restaurant, glacier...).

“ Pour habiter ou investir,  
choisissez une adresse exceptionnelle  
offrant qualité de vie  
et belles garanties patrimoniales...”







## FAITES LE CHOIX D'UN BIEN UNIQUE

DES APPARTEMENTS ÉLÉGANTS ET CONFORTABLES,  
OUVERTS AU BIEN-VIVRE...

**CŒUR AURIÉLA** propose 55 logements, du 2 au 5 pièces. Pour garantir une très belle luminosité, la grande majorité des appartements profite d'une exposition sud et ouest et les villas-toit sont orientées à l'ouest. Tous sont traversants et offrent des vues dégagées dès le 1<sup>er</sup> étage dont le niveau surélevé surplombe la place. L'aménagement intérieur a été étudié avec soin pour offrir un confort optimal et une intimité préservée.

Les terrasses, agrémentées de jardinières, sont généreuses allant jusqu'à 3 m de profondeur. Elles s'habillent de brise-soleil créant un filtre supplémentaire entre le logement et l'extérieur et protégeant des vis-à-vis.

Pour votre confort, vous disposez de places de stationnement privées situées dans le parking souterrain et accessibles via l'avenue François Béranger.



## DES PRESTATIONS EXCLUSIVES

### SÉCURITÉ

- Porte palière iso blindée
- Accès sécurisé par vidéophone et digicode
- Stationnement souterrain privatif

### APPARTEMENTS BÂTIMENTS A ET B

### CONFORT

- Climatisation réversible
- Cloison séparative de 50 mm
- Grande surface de séjour jusqu'à 48 m<sup>2</sup> dans les 4 pièces
- Menuiseries PVC avec volet roulant manuel

### ÉQUIPEMENTS

- Carrelage 45x45cm
- Salle de bain/salle d'eau avec faïence hauteur d'huissier au droit des équipements sanitaires
- Salle de bain/douche avec meuble vasque et sèche-serviettes

### VILLAS-TOIT

### CONFORT

- Cloison séparative de 72 mm
- Grande surface de séjour jusqu'à 67 m<sup>2</sup> dans les 5 pièces
- Menuiseries aluminium pour le séjour/cuisine avec volets roulants électriques
- Rafraîchissement dans toutes les pièces

### ÉQUIPEMENTS

- Carrelage 60x60cm
- Salle de bain/salle d'eau avec pare douche/baignoire et faïence hauteur d'huissier au droit des équipements sanitaires
- Salle de bain/douche avec meuble vasque et sèche-serviettes
- Toilette suspendu
- Lave-mains séparé dans les toilettes





## 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. VINCI Immobilier, filiale du Groupe VINCI, est un des principaux acteurs de la promotion immobilière en France. Implanté sur tout le territoire, VINCI Immobilier est présent sur les deux grands secteurs du marché : l'immobilier résidentiel (logements et résidences gérées) et l'immobilier d'entreprise (bureaux, hôtels, commerces), s'adressant ainsi aux investisseurs, aux institutionnels et aux particuliers. VINCI Immobilier apporte également à ses clients son

expertise en matière de conseil et de gestion d'immeubles à travers son pôle services. Grâce à son offre multi-produits et son expertise dans la réalisation de grands projets complexes, VINCI Immobilier accompagne les collectivités locales pour la réalisation de leurs opérations d'aménagement et participe ainsi au développement des zones urbaines. À travers ses filiales OVELIA et Student Factory, VINCI Immobilier exploite et gère des résidences seniors et étudiantes ainsi que des résidences de coliving avec sa nouvelle filiale Bikube.

## ♥ VOS RENDEZ-VOUS EN 9 ÉTAPES

- 1 Signature de votre contrat de réservation
- 2 Activation de votre espace client en ligne
- 3 Envoi de votre projet au notaire
- 4 Signature de votre acte authentique
- 5 Personnalisation de votre logement
- 6 Choix de votre ambiance sols et faïences
- 7 Visite de votre logement à l'achèvement des cloisons intérieures
- 8 Visite de pré-livraison
- 9 Visite de livraison et remise des clés



## 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.

VINCI Immobilier s'engage depuis de nombreuses années en faveur du Développement Durable et met en œuvre des démarches de Qualité Environnementale pour ses opérations immobilières :



### UNE NORME AMBITIEUSE

La Réglementation Environnementale (RE) 2020, 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 et mais aussi de leur utilisation dans le temps, a été analysée et contenue. Enfin, la RE 2020 intègre des exigences visant à améliorer le confort ressenti lors des épisodes caniculaires.



### LA CERTIFICATION DE RÉFÉRENCE

Votre logement est certifié NF Habitat, attestant ainsi qu'il répond à des critères de qualité supérieure, contrôlés par un organisme indépendant selon un référentiel exigeant. C'est pour vous, des bénéfices concrets au quotidien, en termes de qualité de vie, de maîtrise des dépenses, de sécurité et de confort.

Le choix de cette certification traduit notre engagement dans la qualité de la conception et de la construction de votre logement et du service délivré à l'occupant.



Bâtiments durables méditerranéens (BDM) est un référentiel de qualité environnementale qui fixe des objectifs à atteindre afin de garantir un niveau de qualité environnementale, d'améliorer les performances énergétiques et favoriser le bioclimatisme, de limiter l'impact des matériaux lors des constructions, de réduire les consommations d'eau, d'énergie et les gaz à effet de serre, de préserver le confort et la santé des occupants et de tenir compte des enjeux sociaux et économiques.



### NIVEAU EFFICIENT

Le référentiel environnemental Ecovalée Qualité, créé spécifiquement pour le territoire de la plaine du Var, fixe des objectifs de qualité environnementale autour de 8 thèmes spécifiques : système de management ; paysage et biodiversité ; matériaux, confort, risques & santé ; énergie ; eau ; déchets ; déplacements ; gouvernance.

Villa Vespins  
Cagnes-sur-Mer



## 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 en Région Sud avec des réalisations qui font références dans la région.

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



1 immeuble  
1 œuvre

Co-fondateur et signataire de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre », VINCI Immobilier met de l'art dans ses réalisations !

Cet engagement, réalisé sous le haut patronage du Ministère de la Culture, consiste à installer une œuvre d'art dans chaque immeuble

d'habitation ou de bureaux, neuf ou rénové. Qu'elle soit sculpture, peinture, lumière, vidéo ou autre, l'œuvre participe à l'amélioration de la qualité de vie des occupants ou des visiteurs et se laisse contempler par tous, sans distinction.

Tout en soutenant les artistes et la création contemporaine française, VINCI Immobilier invite ainsi l'art dans le quotidien et dans la ville.



# COEUR AURIÈLA

NOUVELLE ÈRE CITADINE

**0 800 124 124\***  
**vinci-immobilier.com**

\*Service et appel gratuits



Temps de trajets, estimés en voiture, à vélo ou à pied, susceptibles de varier en fonction des heures, des saisons et des conditions météorologiques. Source : Google Maps. (1) Le label NF Habitat est attribué par l'organisme certificateur Cerqual et l'Afnor. Il certifie l'ensemble de la construction d'un immeuble, dans le cadre d'une VEFA, respecte certains critères liés à la qualité de service et d'exécution. Les résidences bénéficiant de ces certifications sont identifiées par l'indication du (des) logos du (des) label(s) concerné(s). Démarche visant l'obtention du label, validée à l'achèvement de la résidence. Document non contractuel. Illustrations non contractuelles réalisées à des fins d'illustration. Les caractéristiques qui y sont représentées ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à VINCI Immobilier Méditerranée, notamment lors de l'instruction des autorisations de construire ou de la réalisation des travaux. Crédits : Architecte ©Jean-Pierre SAUVAN - Architecte DESA ; Illustrations ©Kreaction ; Photos ©Bounce Productions, ©shutterstock, ©Patrick Berlan. VINCI Immobilier Méditerranée 830 854 626 RCS Nanterre - SNC au Capital Social de 10 000,00 € - N° SIRET : 83085462600025. VINCI Immobilier Méditerranée est détenteur du contrat de Responsabilité Civile Promoteur n° XFR0051890CE auprès de AXA CORPORATE SOLUTIONS ASSURANCE - Siège social : VINCI Immobilier Promotion - 2313 boulevard de la Défense - 92000 Nanterre. **Conception : agence ardence.** Septembre 2023. Ne pas jeter sur la voie publique.