

# LE PARC DE L'ENVOLÉE

## La Rochelle



**Redessiner l'art de vivre  
au cœur du centre historique**

# 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**, faisant de La Rochelle la 5<sup>ème</sup> agglomération la plus peuplée de Nouvelle-Aquitaine.



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



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



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

### L'écrin idéal pour la vie de famille

**Un bassin d'emploi dynamique :** La Rochelle offre un large éventail d'opportunités professionnelles dans des secteurs variés tels que le numérique, le nautisme et le tourisme.

**Des infrastructures éducatives de qualité :** avec ses écoles primaires et secondaires réputées, ainsi que ses établissements d'enseignement supérieur de renom.

**Services de garde et d'accompagnement :** la ville propose une multitude de structures de garde d'enfants, de centres de loisirs et d'activités extrascolaires.

**Équipements du quotidien :** des commerces de proximité aux grandes surfaces, en passant par les marchés colorés, la ville répond aux besoins des familles.



Les liaisons depuis La Rochelle

## 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, abrite des établissements scolaires tels que le Collège et le Lycée général et technologique Fénelon Notre-Dame, offrant ainsi un environnement propice à l'épanouissement scolaire des résidents. 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

# LE PARC DE 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, soit plus de 40% de la surface totale. Sur le terrain, un ancien bâtiment sera réhabilité, requalifié et agrémenté. Ceci, dans le but de préserver tant l'histoire du quartier que ses ressources.

## Recréer la vie dans la ville

Aux origines, ce projet immobilier est né de l'envie de redonner vie à un espace plein de potentiel, situé au cœur d'un quartier rempli d'atouts. Au sein d'un écrin de verdure, la résidence propose des appartements de standing du studio au 4 pièces répartis dans 4 bâtiments intimistes et des maisons de ville de 3 ou 4 pièces. L'une des principales ambitions de ce projet est de recréer de la centralité favorisant ainsi la création de lien social, de requalifier et de renaturer un site existant.



## Une conception architecturale en harmonie avec son environnement

LE PARC DE L'ENVOLÉE propose plusieurs écritures architecturales, conférant un rythme entre les bâtiments et une esthétique qui s'intègre parfaitement dans le paysage urbain. L'enduit de teinte claire, tantôt blanc cassé aux étages, tantôt beige clair au rez-de-chaussée, apporte une élégante luminosité à l'ensemble. Par ailleurs, les loggias en angle des bâtiments et les balcons, constituent des espaces de vie extérieurs agréables et confortables aux résidents.



# LE PARC DE L'ENVOLÉE

Modèle de cohabitation vertueux

## Redonner ses droits à la nature

LE PARC DE L'ENVOLÉE se distingue par son approche méticuleuse en matière d'aménagement paysager, visant à créer un environnement urbain durable et attrayant. La résidence bénéficie de multiples espaces verts développés sur le site : un jardin avec des bacs potagers permettant aux résidents de cultiver leurs propres fruits et légumes, un parc végétal et un square urbain. Le parking souterrain, conçu pour dégager des espaces de vie apaisés, offre un total de 194 places.

## L'agréable square urbain

Sans doute l'un des points forts de cette résidence ! Ce bel espace rétrocedé 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.



# DES INTÉRIEURS TOUT CONFORT

Et ouverts sur l'extérieur

## Des maisons de ville

Nichées au cœur d'un environnement verdoyant, ces maisons jumelées bénéficient d'une exposition Nord/Sud pour préserver l'intimité des résidents. Dotées de jardins privés, elles proposent des espaces extérieurs propices à la détente. Les terrasses prolongent quant à elles l'espace de vie, offrant ainsi une extension agréable et facile à aménager.



## Les prestations intérieures des maisons

- Carrelage 60x60 de type grès cérame ou émaillé pour les rez-de-chaussée
- Carrelage 45x45 dans les salles de bains aux étages
- Revêtement de sol PVC en lame ou revêtement stratifié aux étages
- Cloisons renforcées pour une meilleure isolation phonique
- Production d'eau chaude et chauffage par pompe à chaleur air/eau
- Contrôle d'accès par télécommande, digicode ou Pass Vigik et vidéophone



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.



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. Ce sont 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 conception et de construction de votre logement et du service délivré à l'occupant. Numéro du certificateur NFH240302.

## Des appartements idéalement conçus

Les appartements sont conçus pour une utilisation optimale de l'espace. La plupart d'entre eux sont en angle ou traversant, garantissant ainsi une luminosité naturelle tout au long de la journée. Les balcons ou les loggias en angle apportent une touche de dynamisme à la façade et offrent des espaces extérieurs confortables aux résidents.



## Les prestations intérieures des appartements

- Carrelage 45x45 de type grès cérame ou émaillé pour les séjours des T1 et T2
- Carrelage 60x60 de type grès cérame ou émaillé pour les séjours des T3 et T4
- Revêtement stratifié dans les chambres ou sol PVC en lame
- Fenêtres et portes-fenêtres en double vitrage isolant thermique et acoustique
- Volets battants bois manuels ou volets roulants à commande électrique
- Cloisons renforcées pour une meilleure isolation phonique
- Placards aménagés dans les entrées et chambres
- Chauffage électrique individuel et production d'eau chaude par ballon thermodynamique
- Salles de bains équipées d'un meuble vasque avec rangements, miroir lumineux et radiateur sèche-serviettes électrique
- Contrôle d'accès par télécommande, digicode ou Pass Vigik et vidéophone

## 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 1348 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<sup>(1)</sup>**



(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 précèdent 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 créditées 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.



# LE PARC DE L'ENVOLÉE

Rue Marcel Paul  
17000 - La Rochelle

0 800 124 124

vinci-immobilier.com



- À 1 min\* du Collège Fénélon Notre-Dame
- À 2 min\* de l'arrêt de bus Glacière (lignes 10, 12, 14 et 15)
- À 5 min\* du Lycée Général et Technologique et Lycée Professionnel Fénélon Notre-Dame
- À 5 min\* de l'École élémentaire Massiou
- À 5 min\* du l'hypercentre
- À 8 min\* du Vieux Marché



- À 2 min\* du Jardin des Plantes
- À 4 min\* du Vieux-Port
- À 7 min\* du Parc Charruyer
- À 8 min\* de la Plage de la Concurrence



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



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. "LE PARC DE 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'agencement 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 : kreaction, + 2Pixels. Avril 2024. Conception : AGENCE THE KUB

brownfields

VINCI  
IMMOBILIER