



• KENNEDY •



ENTRE VIE URBAINE ET VILLE NATURE



AVRILLÉ - ANGERS MÉTROPOLE

ANGERS

La douceur angevine

Capitale de l'Anjou, traversée par la Maine et classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, Angers fait partie des villes où il fait bon vivre*. Entre patrimoines historiques, culturels et naturels, la métropole séduit par ses multiples facettes. Pôle moteur du grand réseau Ouest, après Nantes et Rennes, la cité angevine est un territoire à l'économie diversifiée, disposant d'un écosystème favorable au développement des entreprises. Son premier bassin horticole de France en fait un pôle de compétitivité à vocation mondiale. De plus, Angers est aussi à la pointe en matière de santé et de biotechnologies. C'est un réel écosystème innovant comme en témoigne la cité de l'objet connecté.

*Source : L'Express, Angers-developpement.com



ANGERS LOIRE MÉTROPOLE

en chiffres

302 399
HABITANTS



29
COMMUNES

16 000
ENTREPRISES



46 416
ÉTUDIANTS
en supérieur



+ de 100
FORMATIONS

12,2 km

DE BOUCLES VERTES

aménagées au départ d'Angers

53 200
ARBRES
À AVRILLÉ

dont certains classés **Arbres remarquables** par la Direction des Monuments et Sites historiques



41
SENTIERS

20 ITINÉRAIRES
de randonnée pédestre



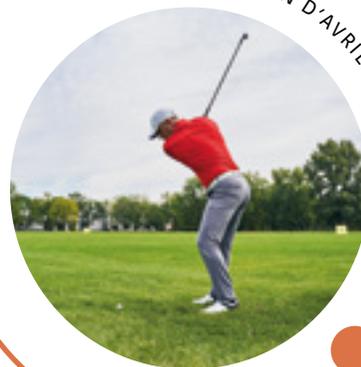
AVRILLÉ

Véritable poumon vert

Située au nord-ouest d'Angers, Avrillé occupe une place importante au sein de la communauté urbaine d'Angers Loire Métropole. Récompensée de quatre fleurs au concours des villes et villages fleuris de France, la commune est une véritable bouffée d'air frais.

Située à seulement 15 minutes en tramway du centre-ville d'Angers, Avrillé est l'alliance parfaite entre vie citadine et proximité avec la nature. Active et dynamique, elle saura satisfaire les amateurs de sport grâce aux multiples activités proposées par ses nombreuses associations. La richesse de ses installations sportives en fait une des communes les mieux équipées de la métropole : terrains de football, salle omnisports, piscine, maison de la danse, cours de tennis, golf... Côté culture, le Centre Brassens offre tout au long de l'année une programmation riche et variée qui rythme la vie de la commune. Enfin, côté nature, Avrillé compte 5 parcs, chacun avec sa singularité : promenade, sport, découverte, pique-nique... De quoi ravir les amoureux de grands espaces.

GOLF BLUE GREEN D'AVRILLÉ



PARC TERRA BOTANICA



Convivialité et connexion

Résidence à l'architecture sobre et parfaitement intégrée dans le paysage, •KENNEDY• bénéficie d'un cœur d'îlot accueillant composé d'une venelle piétonne. De plus, afin de créer des espaces de convivialité partagés, une placette agrémentée d'un auvent et d'un banc connecté a été intégrée au cœur de la résidence. Ce mobilier urbain est composé d'accessoires de fitness

tout en conservant sa fonctionnalité première d'assise.

Composée d'appartements allant du studio au 5 pièces prolongés par de généreux espaces extérieurs et de maisons 4 et 5 pièces avec jardin privatif, •KENNEDY• offre à ses résidents des prestations de qualité pour un confort optimal.



Le mot de l'architecte

« Le projet s'inscrit dans une liaison respectueuse et progressive entre le maillage aéré et apaisé des petites propriétés individuelles à l'ouest et une densité plus légitime le long du tramway à l'est, l'ensemble représentant ainsi un trait d'union entre la résidence et la maison avrillaise. Les différents habitats proposés offrent, pour la plupart, une capacité d'évolution soit dans leur volume propre, soit en extension sur les jardins, préservant à terme une harmonie architecturale :

- La maison de ville et son jardin patio desservi soit depuis la rue, soit depuis des venelles sécurisantes ;
- La maison sur le toit reprenant les principes de composition de la maison de ville ;
- Des appartements afin de compléter l'offre et garantir une mixité effective (senior, jeune couple, étudiant...).

La résidence •KENNEDY• s'inscrit dans l'esprit de la continuité des corridors de biodiversités en poursuivant les liaisons paysagères existantes des jardinets vers le cœur plus dense de la ville. Le végétal y est omniprésent apportant fraîcheur l'été, et abri pour la faune. »

Benoît CHAILLEUX, cabinet CheD architectes

Bords de la Maine



Parc Balzac

Parc de la Garenne

- **APPARTEMENTS**
du studio au 5 pièces

- **MAISONS**
sur le toit

- **MAISONS**
avec jardin privatif

Parc Saint-Nicolas

Espace culturel et parc
Georges Brassens



Entre vie urbaine...

Au cœur d'Avrillé, à l'angle des avenues Pierre Mendès France et du Président Kennedy, découvrez la résidence • KENNEDY •. Nichée au sein du quartier recherché Bois du Roy, entièrement rénové, elle dispose d'un emplacement idéal, proche des commerces et des infrastructures du centre-ville. L'arrêt de tramway «Plateau Mayenne», à 300 mètres, permet de rejoindre le centre-ville d'Angers en 15 minutes.



• KENNEDY •



...et nature environnante

Ville-parc à taille humaine, Avrillé dispose également d'un cadre vie agréable, proche de la nature, qui saura émerveiller les amateurs de grand air. Profitez de ses nombreux sentiers de randonnée et découvrez le parc Brassens et son fameux jardin pédagogique. Pour la pratique sportive, rendez-vous au parc des Poumons verts avec son parcours de fitness. Enfin, vous pourrez également vivre des aventures ludiques et faire des découvertes botaniques dans le célèbre parc Terra Botanica, premier parc européen dédié au monde du végétal et de la biodiversité.





DES PRESTATIONS au service de votre bien-être



- Façade avec finition bardage zinc ou enduit selon projet architectural.



- Receveur ou baignoire avec robinetterie thermostatique.
- Paroi de douche.



- Cuisine équipée pour les studios et 2 pièces*.



- Volets roulants électriques dans le séjour.



- Placard aménagé**.



* Voir détails auprès de nos conseillers commerciaux ou sur www.vinci-immobilier.com/nos-outils/ma-cuisine-equipee.

** Selon plan.



LE +

Larges baies vitrées, double-vitrage et belles expositions. C'est bon de vivre dans le confort d'une résidence certifiée NF Habitat.



Répondre aux enjeux environnementaux de la ville

Parce que la protection de l'environnement est un enjeu majeur, •KENNEDY• met à votre disposition un composteur abrité par un auvent. L'avantage ? Vous diminuez vos ordures ménagères tout en prenant soin de la planète. Et, afin de faciliter vos déplacements doux, un local à vélos est intégré au cœur de la résidence.



ESPACES
VERTS



COMPOSTEUR



LOCAL
À VÉLOS



BANC CONNECTÉ

VOUS POUVEZ COMPTER SUR NOUS

AUJOURD'HUI

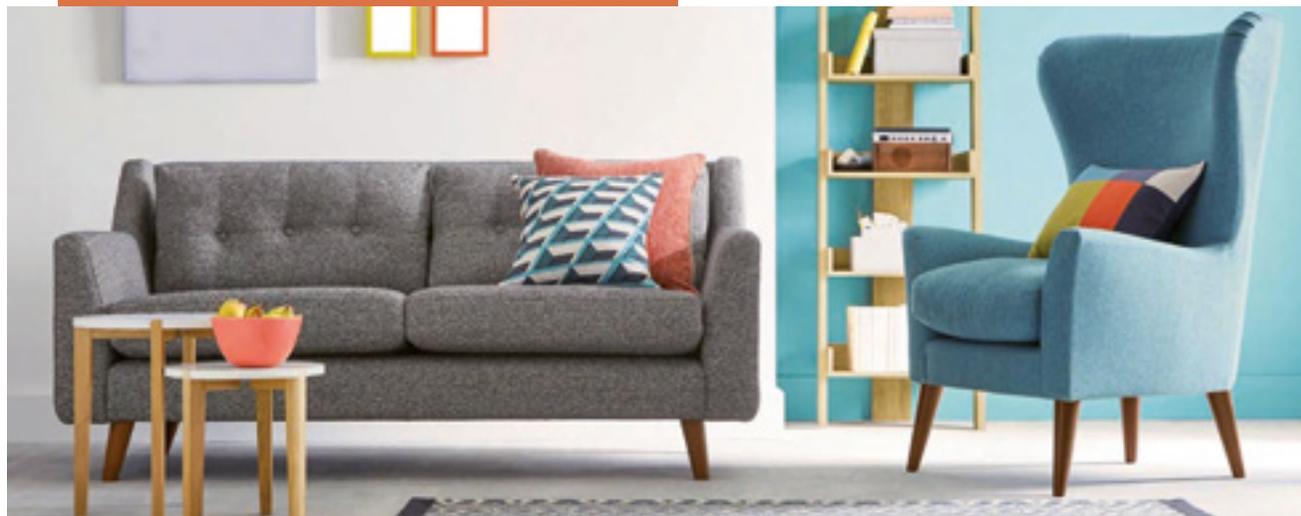
CONSTRUIRE UNE CONFIANCE DURABLE EST PLUS QUE JAMAIS LA BASE DE TOUTE RELATION

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 1 200 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.



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

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.

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 !

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.**



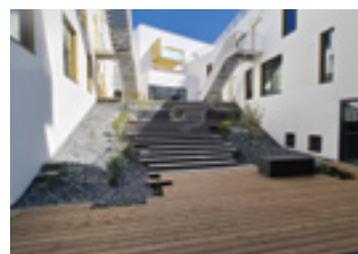
« Volume libre » œuvre réalisée par l'artiste Tanguy Robert sur la résidence Le Parc du chêne à Vertou.



**1 immeuble
1 œuvre**

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 Bretagne, Pays de la Loire et Centre-Val de Loire, avec des réalisations qui font référence dans la région. **Pour vous, la garantie de pouvoir compter sur une réelle proximité.**



RÉSIDENCE GÉRÉE - Ovélia Patio Margot CHANTEPEIE



LOGEMENTS & LOCAL COMMERCIAL ANGERS

DES GARANTIES QUI COMPTENT

ZAN

Engagement environnemental : une ambition qui redessine le paysage urbain

Face aux enjeux environnementaux, VINCI Immobilier prend un engagement fort : réinvestir la ville existante pour mettre fin à l'étalement urbain et préserver les milieux naturels et agricoles de nos territoires. Notre responsabilité consiste aujourd'hui à identifier les espaces urbains obsolètes, à les valoriser, les végétaliser, les faire renaître. En initiant cette transformation nous redessignons des lieux de vie harmonieux dans lesquels la biodiversité prend toute sa place.

Constituer une canopée urbaine protectrice, intégrer des espaces naturels paysagers, favoriser les jardins de pleine terre, densifier le végétal... Notre objectif s'inscrit bien au-delà d'un impératif environnemental, nous faisons le choix de dessiner une ville plus proche de nos envies, de nos usages, de nos besoins ; une ville meilleure, respectueuse de ses habitants et des générations futures.



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.



• KENNEDY •



À PIED ET À VÉLO

- ▶ À 10 min à pied et 5 min à vélo du centre-ville d'Avrillé
- ▶ À 5 min à vélo du parc Terra Botanica
- ▶ À 15 min à vélo du centre-ville d'Angers par la voie verte

EN TRAMWAY

- ▶ Arrêt « Plateau Mayenne »
- ▶ À 15 min du centre-ville d'Angers par la ligne A

EN BUS

- ▶ Arrêt « Maréchal Lyautey »
- ▶ Lignes de bus 03 et 07

EN VOITURE

- ▶ À 5 min du Golf Blue Green
- ▶ À 1h de Nantes

EN TRAIN

- ▶ Départ gare TGV d'Angers - Saint-Laud
- ▶ À 40 min de Nantes
- ▶ À 1h30 de Paris-Montparnasse



- Pharmacie
- Supermarché
- Complexe sportif
- Boulangerie
- Restaurant
- La Poste

LA POLITIQUE QUALITÉ DE VINCI IMMOBILIER

Notre mission est d'anticiper les mutations de la ville et les besoins de ses usagers, en constante évolution, pour accompagner au mieux nos clients dans leurs projets urbains. Pour cela, nous suivons un fil rouge : la qualité pour chaque ouvrage, auprès de chaque client, à chaque étape du projet. La performance, chez VINCI Immobilier, s'obtient en plaçant l'exigence qualité-coûts-délais au cœur de chacun de nos actes. C'est un engagement fort, rendu possible par les valeurs que nous défendons.



Renseignements 6 jours sur 7

0 800 124 124 Service & appel gratuits

vinci-immobilier.com

(1) Le PTZ (n°3) vous offre les avantages principaux au cœur des deux dernières années précédant votre demande de prêt. Le montant du PTZ est fonction de votre situation de revenus, de la taille de votre famille et de la localisation géographique de votre future habitation. L'éligibilité au PTZ n'est pas garantie par VINCI Immobilier. Les conditions d'application sont définies et validées par l'Administration fiscale. Renseignements et informations disponibles auprès de nos conseillers commerciaux ou sur notre site internet www.vinci-immobilier.com. Investir dans l'immobilier comporte des risques. (2) Conformément au dispositif LMNP classique, le loyer en meublé non professionnel imposé d'après un régime réel simplifié peut, sous certaines conditions, déduire des loyers de ses locations meublées certaines charges (intérêts d'emprunt et assurance, taxe foncière, charges de copropriété, frais de notaire et frais de dossier, frais de garantie, par exemple). Le loyer en meublé non professionnel imposé d'après un régime réel simplifié peut également déduire l'amortissement du prix d'achat des biens mobiliers pendant 7 à 10 ans et immobiliers pendant 20 à 40 ans à condition que ceux-ci soient inscrits à l'actif de son bilan. Si les charges déduites sont supérieures ou égales aux loyers, le résultat de la balance est nul ou déficitaire, ce qui entraînera pour le locataire un meublé non professionnel des loyers non-fiscalisés. Le statut de locataire non professionnel peut être conservé tant que les recettes locatives sont inférieures à 23000 € par an, ou que leurs montants ne dépassent pas la moitié des revenus du foyer fiscal net inscrit au registre de l'investisseur et lorsqu'un membre du foyer fiscal n'est inscrit au registre de commerce et des sociétés en qualité de locataire professionnel. L'éligibilité au dispositif LMNP Classique n'est pas garantie par VINCI Immobilier. Les conditions d'application sont définies et validées par l'Administration fiscale. Renseignements et informations disponibles auprès de nos conseillers commerciaux ou à l'adresse : <http://www.vinci-immobilier.com/investissement-local/imp/vinci-immobilier-grand-ouest> - SNC au capital de 10 000 € - RCS NANTERRE 830 856 266 - 23 13 boulevard de la Défense 92000 Nanterre. Photos et illustrations non contractuelles. 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 Grand Ouest, notamment lors de l'instruction des autorisations de construction ou de la réalisation des travaux. Document non contractuel. Ne pas fier sur la voie publique. Crédit-photos : ©GeddesStock, ©iStock - Illustrations : ©Thomas Pégibet 03/2023

VOTRE CONFIANCE NOUS ENGAGE DURABLEMENT

VINCI Immobilier
 Direction régionale Bretagne
 Pays de la Loire · Centre · Val de Loire
 19 bis rue La Noue Bras de Fer - Immeuble Le Manny
 44200 NANTES
 02 40 89 81 10

