



L'ENVOLEE La Rochelle

PRÉSENTATION PROGRAMME

Un programme signé VINCI
IMMOBILIER

L'ENVOLEE, La Rochelle (17 000) – 14 Rue Marcel Paul

ENVIRONNEMENT DU PROGRAMME

P.1

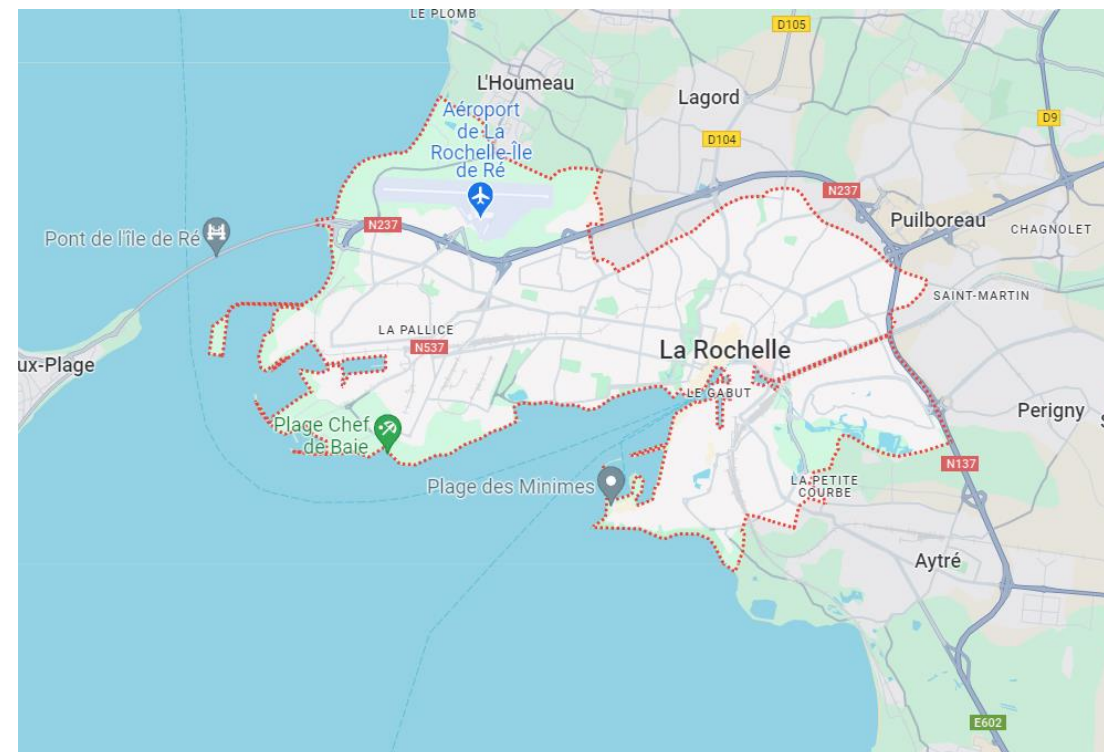
DESCRIPTION DE LA RÉSIDENCE

P.10

VILLE : LA ROCHELLE

Source : Wikipédia

Région : Nouvelle-Aquitaine
Département : Charente-Maritime
Communauté d'Agglomération : La Rochelle
Code postal : 17 000
Gentilé : Rochelaises/ Rochelais
Population : 77 210 hab.
Superficie : 28,43 km²



LA ROCHELLE

Population globale

Année 2009 74 707 hab.

Année 2020 77 210 hab.

**14 000 étudiants soit
20% de la population**

La Rochelle ville étudiante

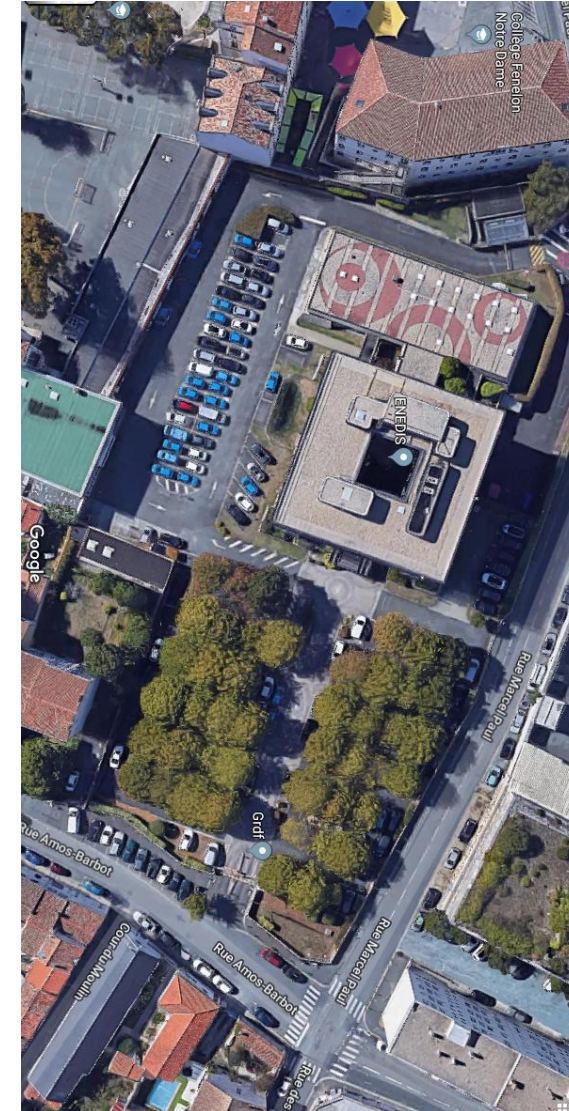
La Rochelle forte de ses **14 000 étudiantes et étudiants**, répartis entre l'**Université: Campus Rochelais, écoles d'ingénieurs, CFA, lycées professionnels, école infirmiers et écoles de commerces**, idéalement situés au cœur de la ville.

Ville littorale attractive, touristique et innovante, La Rochelle offre un cadre de vie exceptionnel et constitue un territoire privilégié, propice aux rencontres et aux échanges.

Les petits + pour les jeunes?

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

PLAN DE SITUATION





A 6 minutes de la rocade (3km)



9 Lignes de bus dans un rayon de 400 mètres:

- ✓ 13 minutes du vieux port
- ✓ 20 minutes de la gare
- ✓ 20 minutes du centre commerciale Leclerc La Rochelle



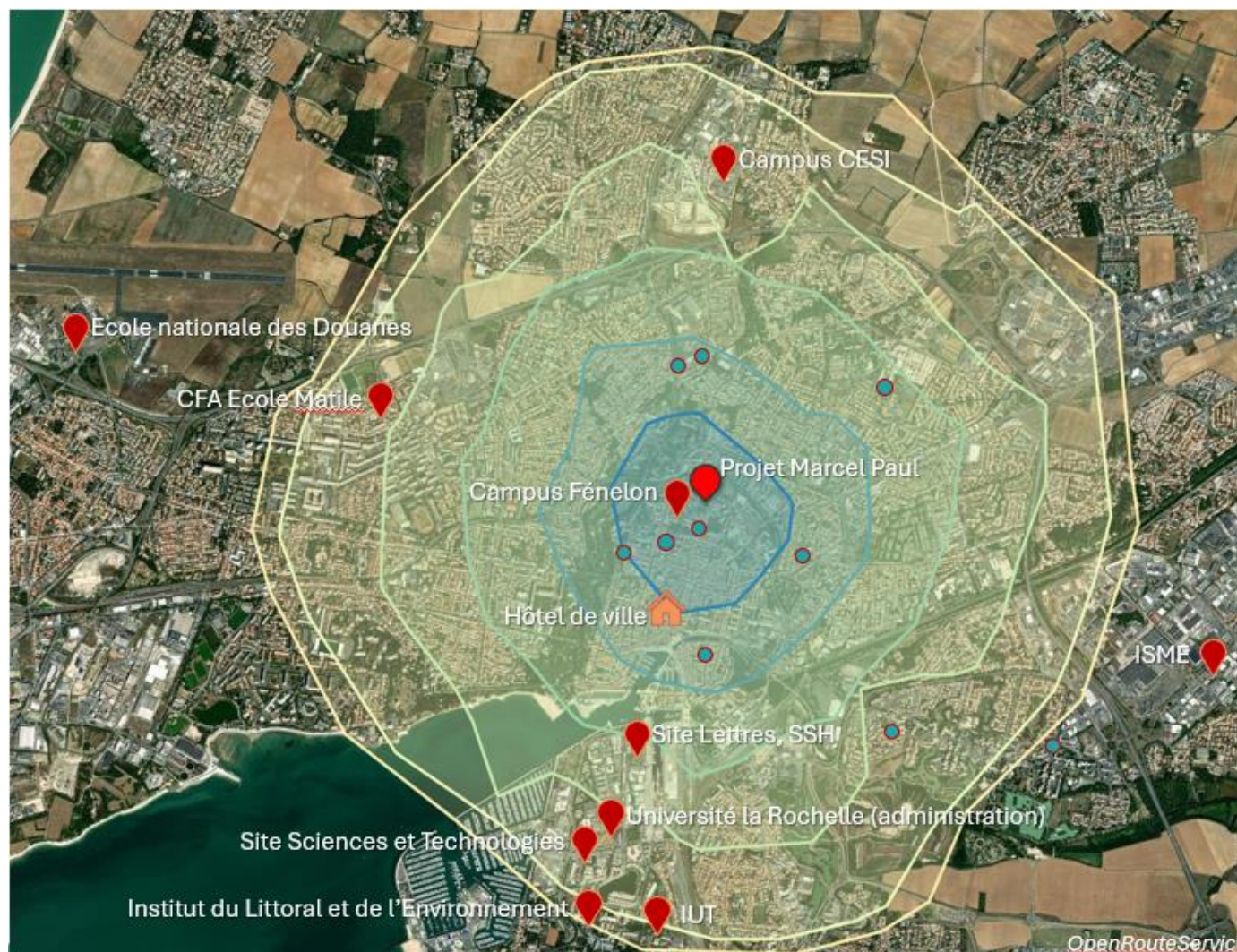
A 400 m de la gare TER Porte Dauphine:

A 3 km de la gare SNCF de La Rochelle

- ✓ 3H de Paris
- ✓ 2H30 de Bordeaux

Source : Google Maps

Focus sur les mobilités douces



11 min

10 min

8 min

6 min

4 min

2 min

École

Enseignement
supérieur



Université La Rochelle: 26 minutes en bus / 8 minutes à vélo

CFA Ecole Matile: 20 minutes en bus / 10 minutes à vélo

Campus Fénelon: à 5 minutes à pied

IUT de La Rochelle: 30 minutes en bus soit 12 minutes à vélo

EIGSI: école d'ingénieurs 30 minutes en bus soit 12 minutes à vélo

CESI: école d'ingénieurs 20 minutes en bus / 11 minutes à vélo

IFSI: école d'infirmiers 16 minutes à pied/ 6 minutes à vélo

EXCELIA: école de commerce 30 minutes en bus/ 12 minutes à vélo

...



Centre-ville à 600m soit 8 minutes à pied

→ Boulangerie, Pharmacie, Epicerie, Banque, Coiffeur, Médecins, Assurances...

Vieux marché Central La Rochelle: 8 minutes à pied



Centre commercial **Beaulieu La Rochelle** à 4,5kms soit 8min en voiture

Source : Google Maps



- Cinéma CGR Dragon à 1,2km soit 16 minutes à pied
- La Coursive Scène Nationale La Rochelle: 1,3km soit 18 min à pied
- Salle de théâtre le COMEDIE LA ROCHELLE à 800m soit 10 min à pied



- Parc Charruyer à 600m soit 8min à pied : magnifique parc arboré (coulée verte de 2km), d'une surface de 40Ha avec un parc animalier
- Jardin des plantes à 500m soit 7 minutes à pied
- Plage de la Concurrence à 2km soit 27minutes à pied / 7 minutes à vélo



Complexe sportif P.RUIBET multisport à proximité immédiate (300 mètres):
Salle omnisports, Dojo, piste d'athlétisme, terrain mixte, salles de fitness, musculation...

- ✓ **Nombre de logements:** 152
- ✓ **Nombre d'étages :** R+4
- ✓ **Nombre de places vélos:** 73+ 1 Totem
- ✓ **Principales caractéristiques:**
 - accueil
 - espace coworking
 - espace activités
 - laverie
 - colibox

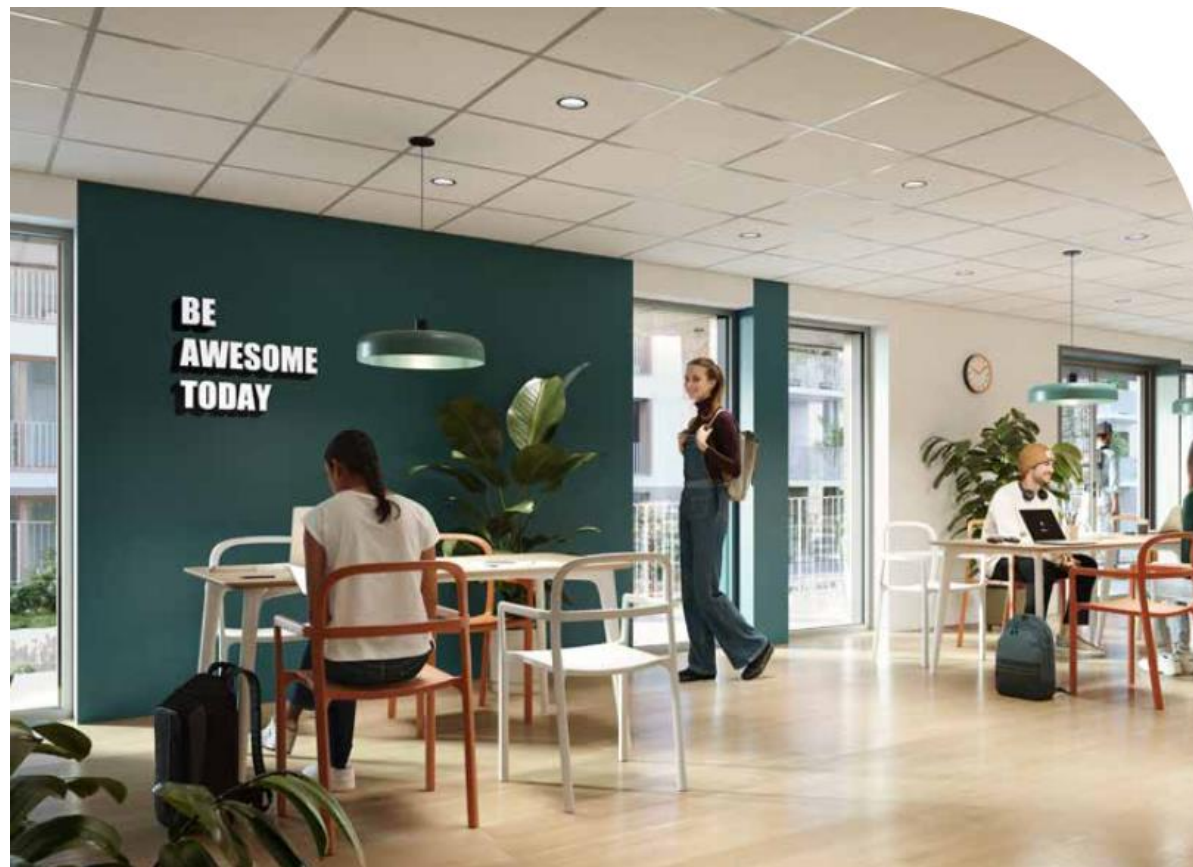


Photo à titre d'illustration

PLAN DE MASSE



PLAN DE MASSE



PLAN DE MASSE PAYSAGER



Vue depuis la rue Amos Barbot/ Résidence logements classiques



Vue de l'espace minéral/ Résidences étudiants



PERSPECTIVE



✓ Equipements :

- Menuiseries : Aluminium
- Par store extérieur de couleur blanc cassé selon Permis de Construire avec tringle intérieure manuelle
- Sol souple en acoustique type GERFLOR
- Aménagements des placards: penderie avec étagère chapelière et une partie étagère
- Eau chaude: pompe à chaleur collective
- Chauffage électrique
- Fibre optique / WIFI disponible dans toute la résidence

✓ kitchenette 120 cm :

- Evier inox 1 cuve sur meuble avec robinetterie de type mitigeur
- Réfrigérateur table Top
- Plaque de cuisson 2 feux électrique
- Meuble haut mélaminé avec emplacement pour micro-onde (non fourni)
- Hotte aspirante

✓ Certification :

- ☐ RE 2020 : oui

- ✓ La Rochelle, ville dynamique très appréciée de ses **14 000 étudiants**
- ✓ Ville où il fait bon vivre : 437Ha d'espaces verts, 100 kms de pistes cyclables, 62 écoles de la maternelle au Lycée
- ✓ Aménagement paysager des espaces extérieurs:
- ✓ **Nombreux transports** en communs à proximité
- ✓ Toutes les **commodités accessibles à pied**
- ✓ Totem à disposition dans le parking vélo
- ✓ A **proximité des plages**, de l'île de Ré, de l'île d'Oléron...
- ✓ **Nombreuses activités et animations:** proximité du complexe multisports, activités nautiques, zoo de la Palmyre, aquarium de La Rochelle, casino Barrière, festivals...



- ✓ **Forte population étudiante:** 20% de la population Rochelaise
- ✓ **Pénurie de logements étudiants** importante à La Rochelle
- ✓ **Fiscalité avantageuse** du LMNP classique
- ✓ **Souplesse** du LMNP non géré: main sur la gestion puis la revente du bien
- ✓ **Rentabilité optimale:** fixation libre des loyers, choix de faire soit même: la gestion locative et administrative du bien/
l'ameublement

Le LMNP non géré vous permet de profiter de la performance du statut LMNP tout en gardant une certaine souplesse et une approche personnalisée de votre placement. Il peut être associé à une gestion professionnelle.

