



# FLORESCENCE

## AVRILLÉ



AVRILLÉ, VILLE-PARC,  
L'ATOUT CHARME ET VERDURE



## UN CADRE DE VIE IDÉAL AU NORD-OUEST D'ANGERS

Avrillé, la 3<sup>ème</sup> commune de l'agglomération angevine, offre tous les avantages d'une ville dynamique, riche en infrastructures et services de qualité. La présence du tramway positionne Avrillé à seulement quelques minutes du cœur de la métropole et en permet une desserte facilitée.



Centre-ville d'Avrillé



Cathédrale Saint-Maurice d'Angers

Entre ceinture verte, petits étangs et patrimoine, Avrillé entretient et valorise ses atouts et bien d'autres richesses pour une qualité de vie indéniable. Elle cultive aussi les proximités par de nombreuses structures d'accueil et d'établissements d'enseignement pour les petits et grands. Ses nombreux équipements culturels et sportifs sont les lieux de grands rendez-vous et moments festifs animés par une vie associative riche et variée.

Source : [anjouloireterritoire.fr](http://anjouloireterritoire.fr)

## LE PRÉ

Ce quartier s'inscrit sur le plan de la composition urbaine, dans une volonté de continuité et de cohérence avec le quartier Ardenne ainsi qu'avec les grands principes de Ville-Parc, qui ont conduit le développement d'Avrillé depuis plusieurs décennies.

- Une grande importance donnée au paysage, aux espaces publics et espaces verts, largement dimensionnés, avec le souci constant de permettre aux différents usages de s'épanouir ;
- Une prédominance du végétal, élément d'identité et de structuration ;
- Une extrême transparence et lisibilité du tissu urbain, s'appuyant sur une hiérarchie et un maillage croisé et cohérent des voies de circulation et des chemins piétons ;
- Un développement qui tend à affirmer et conforter son centre.



Source : Dossier de presse Avrillé – ALTER – Mai 2021



## VOTRE QUARTIER

Niché entre les quartiers Ardenne et Coteaux de la Mayenne, au nord-est de la ville et aux abords de la ceinture verte d'Avrillé, le nouveau quartier du Pré offre un cadre de vie dynamique et préservé.

À 10 min à pied du tramway, il est desservi par des liaisons douces sécurisées.

Le bus positionne à seulement 5 min du quartier les équipements, services et commerces indispensables au quotidien.



Bus  
**au pied  
de la résidence**  
Tramway  
**10 min**



Cœur de ville d'Avrillé  
**5 min**  
Centre-ville d'Angers  
**20 min**



Île  
Saint-Aubin



## LE MOT DE L'ARCHITECTE

La future résidence s'articulera autour d'un vaste cœur d'îlot paysager. Elle comprendra deux bâtiments de logements intermédiaires et un bâtiment collectif.

Ces deux plots de logements, dans leur morphologie maîtrisée et avec leurs jeux de toiture inversée, participent à entretenir un rapport d'échelle cohérent avec les maisons de l'autre côté de la rue. Dans la partie basse du terrain, le bâtiment, plus haut, renvoie à un gabarit en correspondance directe avec les collectifs voisins.

L'ourlet forestier au nord de la parcelle vient s'infiltrer au sein du projet et permet une porosité entre ville et campagne, générant un espace de respiration et de bien-être pour les futurs habitants tout en participant au rafraîchissement naturel en été.

Cet espace de nature comportera aussi des carrés potagers pour la pratique partagée du jardinage. La majorité des prolongements extérieurs, loggias ou balcons se tourneront vers ce cœur d'îlot paysager.

**Xavier Gayraud**  
*Studio d'Architecture Xavier Gayraud*





FLORESCENCE  
AVRILLÉ



La résidence FLORESCENCE s'intègre de façon harmonieuse dans son environnement en venant renforcer la biodiversité en bordure de parcelle et en faisant la part belle aux espaces verts.





La résidence **FLORESCENCE** vous propose des appartements du 2 au 4 pièces offrant tous un stationnement privatif et un espace extérieur généreux (jardin clos, terrasse ou balcon) qui vient prolonger le jardin d'agrément prenant place au cœur de la résidence.

Pendant la première année de vie de la résidence, 4 ateliers seront proposés aux habitants afin de leur permettre de se retrouver et d'échanger autour du potager et des arbres fruitiers.











#### APPARTEMENT 2 PIÈCES

Surface : 42,37 m<sup>2</sup>

Balcon : 13,90 m<sup>2</sup>



#### APPARTEMENT 3 PIÈCES

Surface : 63,66 m<sup>2</sup>

Balcon : 8,96 m<sup>2</sup>

#### APPARTEMENT 4 PIÈCES

Surface : 87,53 m<sup>2</sup>

Balcon : 13,05 m<sup>2</sup>



## PRESTATIONS

- Revêtement stratifié Berry Alloc®, sol PVC Tarkett® ou carrelage Novoceram® dans les séjours et cuisines (selon les typologies)
- Carrelage Novoceram® dans les salles de bain et salles d'eau (selon les typologies)
- Kitchenette équipée de la gamme Culin'R® (T2 uniquement)
- Faïence Novoceram® au droit des douches et baignoires
- Meuble vasque avec éclairage en applique, miroir et pare-douche dans les salles de bain
- Placards aménagés
- Volets roulants électrifiés dans les pièces de vie
- Chaudière individuelle gaz pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire
- Vidéophone et pass Vigik® (bâtiment C uniquement)



**CR**

C U L I N ' R

Avec sa gamme CULIN'R, REALITES vous propose un modèle de kitchenette déclinable en plusieurs coloris, pour les logements 2 pièces.



## LES SERVICES REALITES

---



### PERSONNALISER À LA CARTE VOTRE LOGEMENT

Depuis 15 ans, REALITES met la satisfaction client au cœur de ses priorités grâce à sa Direction Expérience Clients et ce, tout au long de la construction de votre bien immobilier. Nos Chargé(e)s de clientèle demeurent disponibles jusqu'à la fin de la garantie de parfait achèvement, soit encore un an après la remise de vos clés.



### VENDRE AVANT D'ACHETER ?

REALITES vous accompagne, avec ses partenaires, dès le début de votre projet en mettant à votre service l'expertise d'un professionnel de l'immobilier sur lequel vous pouvez compter à chaque étape de la transaction, de l'estimation de votre bien à la vente de celui-ci.



### DÉLÉGUER LA GESTION DES PARTIES COMMUNES

Nous vous proposons un syndic de copropriété, partenaire de REALITES, chargé d'administrer les parties communes de votre résidence. Nous vous assurons de veiller à sa bonne conservation, de faire respecter le règlement de la copropriété, de vous représenter auprès des tiers, de suivre les contrats auprès des fournisseurs, de gérer les sinistres, de tenir la comptabilité et d'organiser l'assemblée générale annuelle.



### CHOISIR SON FUTUR ESPACE DE VIE

En quête de m<sup>2</sup> supplémentaires ?

Sur simple demande, nous pouvons réunir deux logements en un seul et vous offrir ainsi l'espace de vie dont vous avez besoin. Nos conseillers commerciaux se tiennent à votre disposition pour vous renseigner sur ce concept proposé par REALITES.



### CONFIER LA GESTION LOCATIVE DE VOTRE BIEN IMMOBILIER

Vous souhaitez confier la gestion de votre bien en toute sérénité ? Notre partenaire privilégié se charge de trouver le profil de locataire idéal, de rédiger les contrats conformes aux réglementations en vigueur, de veiller à la bonne conservation de votre patrimoine et de vous garantir les revenus locatifs. Lui confier la gestion de votre bien, c'est bénéficier de ses compétences commerciales, administratives, techniques et juridiques.



### TROUVER LE MEILLEUR FINANCEMENT

Soucieux de vous apporter des solutions adaptées, notre partenaire privilégié est à votre disposition pour vous conseiller et vous faire bénéficier des meilleures conditions de prêt du marché pour acquérir votre bien.



### SUIVRE LA RÉALISATION DE VOTRE BIEN

MyREALITES est un espace en ligne sécurisé pour suivre pierre par pierre la construction de votre logement. Vous pourrez en quelques clics modifier vos données personnelles, découvrir et partager les photos du chantier, signer vos documents en ligne et échanger avec vos interlocuteurs REALITES.

**REALITES** met à votre disposition ses services pour vous accompagner au mieux dans vos projets !

Savoir-faire, conseil et accompagnement.

---

Plus d'informations sur  
[realites.com](https://www.realites.com)



# FLORESCENCE

## AVRILLÉ

### VOTRE AGENCE REALITES

4 rue Jacques Bordier  
49100 Angers

### SIÈGE SOCIAL

L'Intrépide – 1 impasse Claude Nougaro – CS 10333  
44803 Saint-Herblain Cedex

### RENSEIGNEMENTS ET VENTES

02 40 75 50 98  
contact@realites.com  
realites.com

(1) La Réglementation Thermique 2012, RT 2012, modifie les techniques de construction en imposant un objectif réduit de consommation énergétique des bâtiments neufs. REALITES SA au capital de 21 764 561,83 euros, RCS NANTES 451 251 623, 1 impasse Claude Nougaro – CS 10333 – 44803 Saint-Herblain Cedex. Faire un investissement immobilier comporte des risques. Plus d'informations auprès de nos conseillers. Illustrations et documents non contractuels. Images commerciales à caractère d'ambiance. Crédits photos : Artgos Graphique – Studio d'Architecture Xavier Gayraud – Création, réalisation REALITES – 09/2021. Ne pas jeter sur la voie publique.