



ÉPONA

ANGERS-ÉCOUFLANT

QUARTIER HIPPODROME

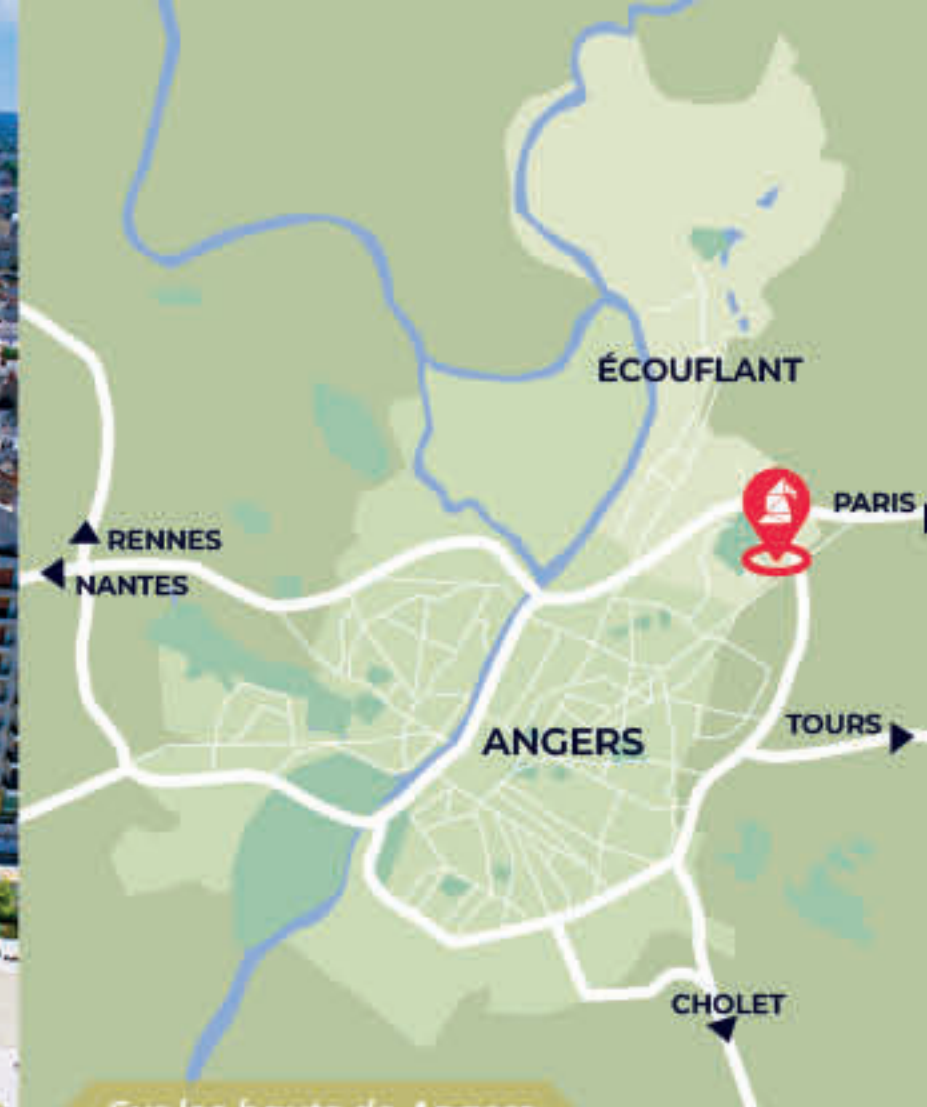
**sopic**  
OUEST



# Angers, Une ville labellisée nature



Habiter à 10 minutes du centre-ville



Sur les hauts de Angers

## Une métropole très attractive

Angers est la deuxième métropole et le cœur géographique des Pays de la Loire. Avec ses 302 000 habitants, l'agglomération dispose de tous les équipements des grandes villes en termes de santé, de culture, de sports et de loisirs. Très vivante et à taille humaine, cette capitale régionale est très largement reconnue pour sa qualité de vie – « la ville où il fait bon vivre » – et sa dynamique de croissance importante.



Profiter du service de mobilité Irigo

Se baigner aux Sablières

Shopping en centre-ville

## ANGERS EN CHIFFRES

\*\*\*\*\*



+ de 300 000  
habitants  
sur la métropole



5<sup>e</sup> ville étudiante  
de France  
avec 43 000  
étudiants

47 %  
de la population  
a moins  
de 30 ans

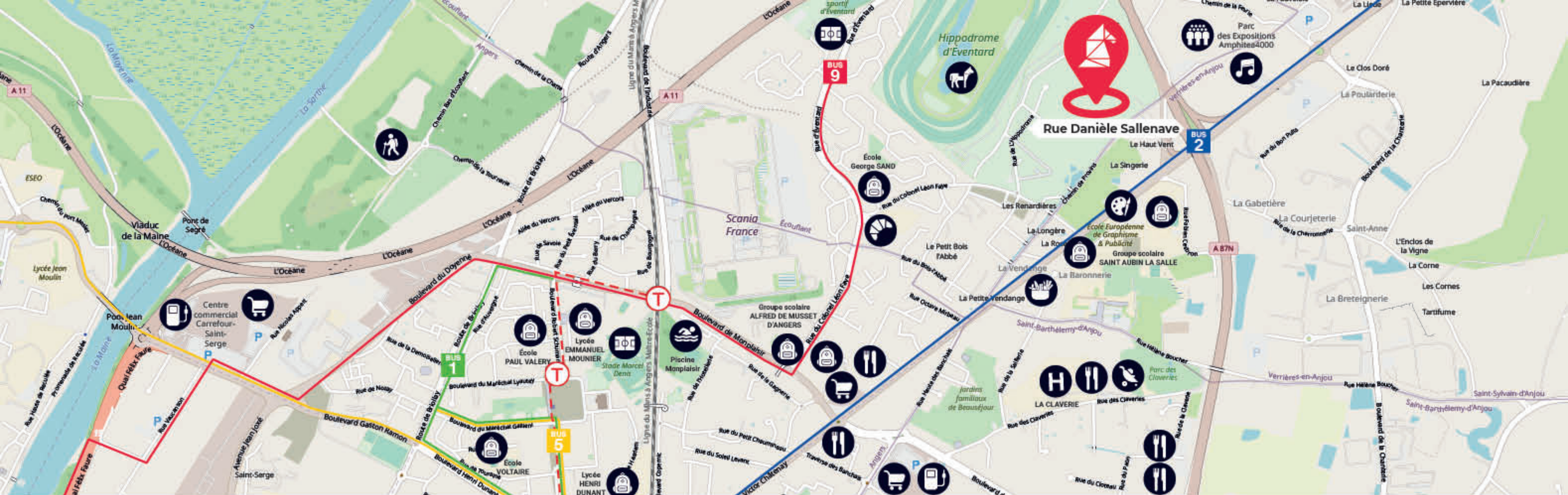


16 000  
entreprises  
sur Angers  
Loire Métropole



A 35 min. de Nantes  
A 1 h 24 de Paris  
en TGV





Vibrer à l'hippodrome Angers-Écouflant



Profiter de la douceur de vivre angevine

## Le quartier de l'hippodrome à Écouflant

Le quartier de l'hippodrome est en plein essor grâce aux nouveaux aménagements de la ZAC de Provins. Ce nouvel écoquartier construit autour d'un parc urbain de plus de 4 hectares privilégie la nature et les moyens de mobilité douce (chemins piétonniers, pistes cyclables, bus en site propre). Il est agréable pour son côté résidentiel et dynamique par la variété des commerces et structures publiques. Plusieurs écoles accueilleront les futurs jeunes résidents dont l'ensemble éducatif historique Saint Aubin La Salle qui dispense des cursus complets d'enseignement de la maternelle aux études supérieures.

Avec plus de 3000 emplois dans les zones d'entreprises proches, Provins attirent les angevins actifs. Le week-end, la rivière, les sentiers, la forêt, le Parc Anjou Aventure et ses équipements nautiques et équestres invitent à la détente.

 **BUS**  
À 300 MÈTRES

 **GARE TGV**  
**SAINT-LAUD**  
À 10 MIN

 **CENTRE-VILLE**  
**ANGERS**  
À 10 MIN





LES  
APPARTEMENTS

DU STUDIO AU 5 PIÈCES  
AVEC TERRASSE



## Une architecture contemporaine dans un cocon de nature

### Une résidence nichée dans un parc urbain

Entourée par une nature attrayante, la Résidence ÉPONA répond à la volonté affirmée de combiner qualité de vie, déplacements professionnels, loisirs et respect de l'environnement. L'architecture raffinée se veut sobre avec une touche chaleureuse apportée par les bardages et encadrements en mélèze. Dans un souci de sobriété carbone, les pergolas qui pourront être végétalisées et les balcons ont été conçus en bois. Chaque immeuble est également surmonté d'un attique avec une vue agréable sur les alentours. Les accès véhicules et piétons sont organisés pour optimiser la circulation à travers des voies dégagées et arborées.



Venez vivre dans  
un appartement  
de standing  
doté de volumes  
spacieux et  
agrémenté  
d'un bel extérieur.  
Lumière, calme  
et quiétude...



## Les prestations APPARTEMENTS

### PARTIES COMMUNES

- Accès sécurisé par visiophone.
- Hall d'entrée élégant
- Eclairage par détecteur de présence
- Stationnement extérieur semi-couvert
- Local vélos

### AGENCEMENT INTÉRIEUR

- Ascenseur.
- Placard aménagé
- Revêtement de sols en carrelage pour les pièces humides
- Salle de bains aménagée avec meuble vasque, miroir et sèche-serviettes
- Terrasse/balcon
- Volets roulants électriques pour les baies du séjour
- Peinture blanche
- Pergolas



## Une architecture élégante et bien pensée

De l'appartement à la maison, les logements sont spacieux et fonctionnels. Les pièces de vie sont orientées de façon à profiter de la luminosité naturelle, prolongées par des terrasses et des balcons généreux de 4 à 35 m². À partir du T3, tous les appartements bénéficient d'une double ou triple orientation.

## Des espaces extérieurs spacieux

Au cœur d'un îlot privatif aménagé par un architecte paysagiste, deux immeubles accueillent des appartements T1 au T5, allant de 27 à 96 m². Les volumes de l'ensemble sont en harmonie avec les autres constructions de la résidence. Les espaces extérieurs de ce nouvel écoquartier sont aménagés avec soin pour le confort de vie des habitants et la préservation des espèces végétales locales. Les logements en rez-de-chaussée s'ouvrent sur un jardin avec terrasse.







LES  
MAISONS

4 ET 5 PIÈCES  
AVEC JARDIN



## Votre maison un havre de paix avec un jardin arboré et indépendant

Chaque maison T4 et T5 est composée d'un vaste séjour en rez-de-chaussée et d'une cuisine ouverte, le tout donnant sur un jardin individuel. Selon la maison, un espace ouvert au rez-de-chaussée ou à l'étage peut être aménagé à votre convenance en bureau ou salle de jeu. Au rez-de-chaussée des T5, une suite parentale avec salle d'eau assure la tranquillité des parents et le confort des personnes à mobilité réduite. La salle de bain est à l'étage.

Construites sur des parcelles allant de 223 m<sup>2</sup> à 334 m<sup>2</sup>, chaque propriété comprend un jardin orienté au sud. Véritable espace paysager, il s'ouvre sur un beau gazon et des arbres champêtres. Des massifs variés et des plantes grimpantes lui confèrent une allure de cocon. Un cabanon permet de ranger le matériel de jardinage.





## Mot de l'architecte

*Nous avons conçu une résidence qui répond à des critères économiques et environnementaux attractifs et fonctionnels. Tout est pensé pour que le quotidien des résidents soit confortable : des volumes de construction élégants qui se fondent dans un parc paysagé, des voies de circulation internes bordées de spacieux espaces verts, des commodités proches et bien structurées. La conception d'une architecture harmonieusement intégrée à un cadre boisé, à la fois sobre et élégante, a motivé notre projet. Le résultat est là : un bâti de qualité qui se fond dans un espace vert agréable.*

Architecte IP3 Y. Perouse



### Les prestations MAISONS

\*\*\*\*\*

#### AGENCEMENT EXTÉRIEUR

- 2 parkings privés par maison
- Jardin individuel clôturé, engazonné et entouré de haies,
- Abri de jardin,
- Terrasse en prolongement de la pièce de vie.

#### AGENCEMENT INTÉRIEUR

- Placard aménagé,
- 1 salle d'eau et 1 salle de bain
- 2 sanitaires
- Grandes baies lumineuses
- Volets roulants électriques pour les doubles baies
- Panneaux solaires photovoltaïques



Assurer des continuités piétonnes entre la terrasses, l'entrée et le cabanon de jardin



Filtrer les vues en combinant clôtures bois et bandes végétales





**Possibilité LMNP  
(Loueur meublé non professionnel)**

Le statut de LMNP est un dispositif d'optimisation fiscale qui permet de louer un bien neuf meublé en percevant des revenus locatifs non imposés tout en récupérant la TVA. Le LMNP concerne la location de logements meublés dont les revenus générés par la location n'excèdent pas la somme de 23 000€ par an pour le propriétaire ou 50% de ses revenus globaux par an.

ICI  
Retrouvez  
une visite virtuelle à 360°  
avec le lien ci-dessous



Promoteur, investisseur et gestionnaire, SOPIC est un groupe indépendant présent depuis plus de 30 ans sur les secteurs de l'immobilier commercial, d'entreprise, la requalification urbaine et le résidentiel. Grâce à sa capacité d'écoute et ses implantations régionales, SOPIC crée de la valeur en apportant éthique, réactivité, respect des engagements, qualité architecturale et environnementale.

SOPIC Ouest couvre les régions Bretagne, Pays-de-la-Loire, Normandie et Centre-Val de Loire.

SOPIC OUEST - 2 RUE AU DUC - 35000 RENNES

**epona-angers.fr**  
**02 85 35 55 11**