

\*"Vert l'infini" et au-delà.

Patton  
is the new green\*

OPUS  
/ PROMOTEUR D'EXIGENCES

Patton

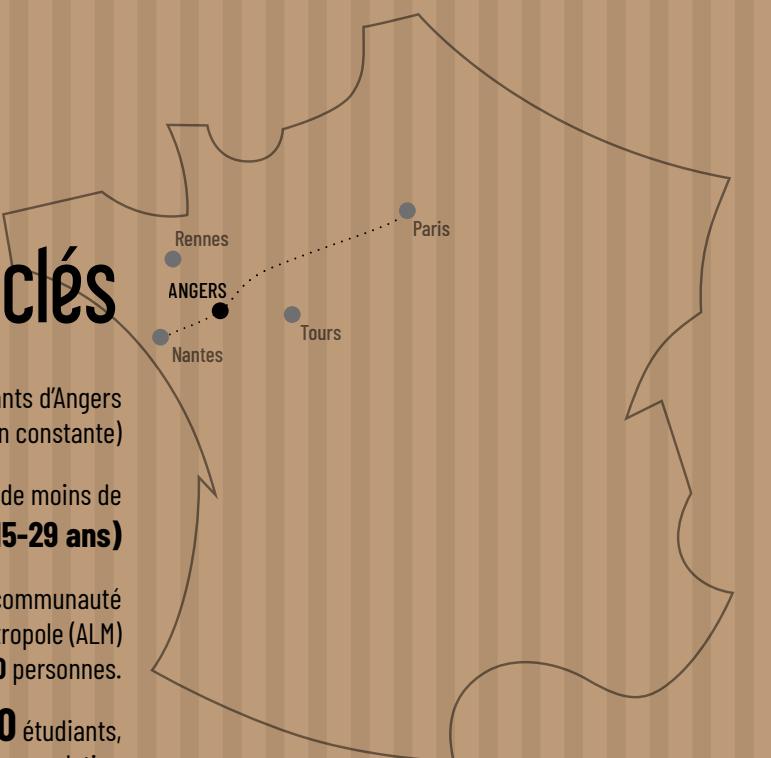
# Bienvenue à Angers meilleure ville de France !

C'était écrit. Toujours (très) bien placée dans les classements des villes préférées des français, Angers monte cette année sur la première marche du podium et décroche le titre de "Meilleure ville de France" au classement 2022 des villes où il fait bon vivre \*. Une récompense méritée pour celle qui était déjà lauréate du titre de "ville la plus verte de France" et qui cumule les honneurs sans jamais cesser de surprendre.

Et de vous séduire... Saurez-vous résister à l'attraction angevine ?...

## Chiffres clés

- **155 000** : le nombre d'habitants d'Angers (en augmentation constante)
- **63%** : la proportion des habitants de moins de **44 ans (30 % de 15-29 ans)**
- **29** : le nombre de communes composant la communauté urbaine **Angers Loire Métropole (ALM)** et réunissant plus de **300 000** personnes.
- **40 000** étudiants, soit plus de 25 % de sa population



\* Classement publié chaque année par l'Association des villes et villages de France sur la base de 187 critères et de 9 catégories distinctives (dont santé, sécurité transports, éducation, solidarité, sports et loisirs, attractivité immobilière, etc.) issus de l'Insee et d'organismes officiels publics

## Angers

... Les années passent et cela commence à se savoir bien au-delà de ses frontières géographiques : Angers est simplement la ville idéale. Une ville où la qualité de vie au quotidien se conjugue avec un dynamisme économique porteur de beaucoup de promesses pour l'avenir. **Une ville verte où la nature occupe toute sa place** et cultivant un développement urbain audacieux, durable, et à taille humaine.

Proximité géographique avec les métropoles voisines (Rennes, Nantes, Bordeaux, Tours) via un réseau autoroutier dense et moderne, proximité avec Paris (à 1h30 en TGV), proximité de la côte Atlantique (Les Sables d'Olonne à moins de 100 km), c'est simple : à Angers, vous êtes au contact de votre environnement direct et indirect.



## Des atouts pour le présent et pour l'avenir

- ✓ Un territoire d'entreprises, une économie diversifiée, plusieurs filières d'excellence. Un écosystème très favorable à la création et au développement des entreprises.
- ✓ Le végétal, filière d'excellence par excellence, symbolisée par Végépolys Valley, pôle de compétitivité à vocation mondiale. La communauté urbaine d'Angers est le premier bassin horticole de France.
- ✓ Un territoire de référence en matière de **numérique, labellisé French Tech**, notamment pour son expertise sur l'IoT (Internet des objets), le machine-learning et le manufacturing.
- ✓ Et aussi... Le secteur de la **santé** et des **biotechnologies**, de l'**économie solidaire**, de la logistique, de la **silver économie**, de l'**agroalimentaire**...

# Le quartier Patton

## Entrez à Angers par la grande porte !



Située au 87 de l'avenue du Général Patton, votre future résidence se positionne dans la partie est de l'avenue, c'est-à-dire aux portes de l'hyper centre angevin, dans un secteur commerçant et très dynamique. Elle bénéficie d'un accès direct et immédiat à la toute nouvelle ligne B du tramway (2 stations à moins de 300 m de votre porte d'entrée) ainsi qu'aux lignes 1, 4, 10, 35 du réseau Irigo.

Un emplacement stratégique et symbolique de la rénovation du quartier en écoquartier pour vous permettre de rayonner facilement sur tout le périmètre... Et de profiter en quasi ligne directe du **parc Balzac et du lac de Maine**, lieux de verdure et de promenade très prisés des angevins.



Tout le monde connaît l'avenue du Général Patton à Angers !

### Une des principales artères de la ville

(2,5 km tout en horizontalité), qui prend sa "source" à la pointe sud de l'étang Saint-Nicolas (dans le prolongement de la rue Saint-Jacques), et court jusqu'à l'échangeur de Beaucouzé, aux portes du centre commercial.



### Déplacements et transports

- Tramway : accès direct à la ligne B de la nouvelle ligne du tramway : stations Élysée et Patton à 200 m
- Bus : Stations Élysée et Patton. Accès aux lignes 1, 4, 35, 36 et 38.
- 1 piste cyclable à proximité directe (Angers-Bouchemaine) avec connexion aux autres pistes.
- Accès routier direct vers l'échangeur de Beaucouzé (A11, N323)



### Vie quotidienne

- Cabinets médicaux et pharmacie à moins de 200 m
- Commerces de proximité, supermarché à moins de 250 m

### Vie scolaire et universitaire

- Crèche municipale à 400 m
- 3 écoles maternelles dans un périmètre de 300 m
- École élémentaire à 550 m
- Collège François Rabelais à 750 m
- Lycée Bergson et Lycée Public général et technique à 550 m
- ESSCA (Ecole de management) à 1500 m



### Sports et culture

- Vélodrome à 450 m
- Piscine à 650 m
- Salle de spectacle Claude Chabrol à 550 m
- Étang St-Nicolas et Parc Balzac à 750 m



**Patton**  
is the new green\*

## Modèle de construction verteuse et durable

OPUS Groupe est fier de vous présenter **Patton is the new green**, son nouveau projet résidentiel au cœur d'Angers.

Un ouvrage pétri de qualités, certifiées par l'obtention de labels prestigieux vous garantissant l'accès à un habitat sûr, confortable et vertueux sur le plan environnemental.



Un label préfigurant la nouvelle réglementation qui s'appliquera sur tous les immeubles neufs dès juillet 2022. Elle porte sur le bilan carbone du bâtiment, à l'aune de son cycle de vie, ainsi que sur l'énergie dépensée par les habitants de l'immeuble. Le Label E+C- récompense notamment :

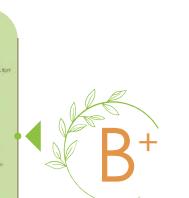
- le raccordement au **chauffage urbain biomasse** qui permet de diminuer de près de 80 % les rejets de CO<sub>2</sub>.
- le recours au « **béton vert** pour la maçonnerie, via la technologie innovante du ciment décarboné, qui permet de diviser par 5 le bilan carbone de l'ouvrage.



Construction en cours de certification

Certification de référence dans le domaine du logement, **la norme NF Habitat** vous garantit de profiter au quotidien d'un logement aux qualités contrôlées par l'association QUALITEL, un organisme indépendant qui œuvre depuis plus de 45 ans pour la qualité du logement. Cette certification vous garantit :

- une meilleure isolation thermique et acoustique,
- des économies grâce à une consommation énergétique moins élevée,
- un logement plus sain avec une meilleure ventilation et moins d'humidité,
- une meilleure sécurité contre les intrusions,
- une meilleure valorisation de votre patrimoine?



OPUS Groupe a fait appel à Orama, 1ère agence de notation de la performance globale des programmes immobilier.

S'appuyant sur plus de 65 critères d'analyse, le cabinet Orama a attribué la note de B+ au programme Patton is the new green.

Une très bonne note qui positionne Patton is the new green dans la catégorie « **immeuble à impact positif** ».

# Patton

is the new green\*

## Une résidence en îlot tout en élégance et en sobriété environnementale

Résolument contemporaine dans son architecture, diaboliquement innovante dans sa conception bas carbone, la résidence en îlot « Patton is the new green » amplifie le déploiement d'un éco-quartier en pleine métamorphose. Une proposition qui s'intègre pleinement dans son environnement et préfigure l'habitat responsable et durable de demain...



Soubassements, murets en béton matricé, façades en briques, peinture en gris soutenu, attiques en retrait en bardage bois pré-grisé, ouvrage de serrurerie pour balcon en métal déployé teintes gris anthracite, menuiseries en aluminium gris anthracite, béton « vert » (ciment décarboné)...

**Un choix de matériaux de construction qui traduisent une volonté de réalisation de volumes simples intégrés à terme dans l'environnement urbain de l'avenue du Général Patton. La pérennité en prime.**



■ 34 logements du T1 bis au T4

■ 1 local d'activités

■ 1 local 2 roues

■ 1 hall, 1 salle commune, 1 bureau régisseur

■ 1 parc de stationnement en sous-sol de 35 places (dont 3 places réservées aux personnes handicapées)

■ Raccordement au réseau de chauffage urbain (chaufferie urbaine alimentée en bois, dite biomasse (réduction potentielle de 80 % des rejets en CO<sub>2</sub>)



**À l'intérieur de l'îlot, un traitement paysager soigné des espaces libres :**

- placette agrémentée de mobilier en béton, aux abords d'un arbre totem visible depuis la rue,
- espaces engazonnés autour des bâtiments à construire,
- plantation d'arbres de hautes tiges au niveau des zones en pleine terre,
- massifs arbustifs en limite de propriété,
- terrasse végétalisée en RDC au-dessus du sous-sol.

■ Double distinction : labellisation E+/C- et certification NF Habitat pour un impact environnemental positif mesuré à 83 % d'efficience pour un immeuble à impact positif (Notation Orama Patrimoine)

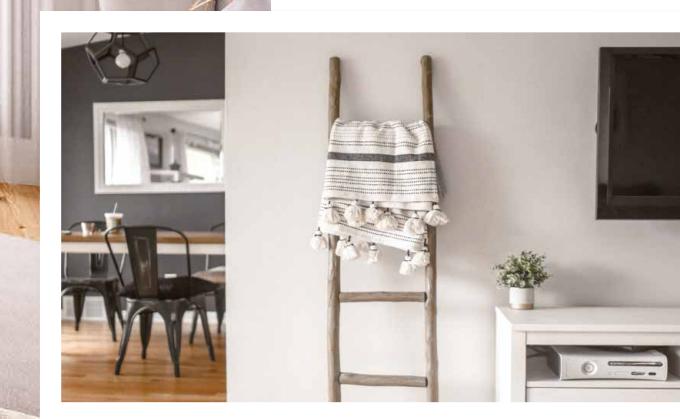


# Intérieurs tous confort

Élégance et volume au menu de votre futur appartement angevin...

## DU T1 BIS AU T4, LES 34 APPARTEMENTS DE VOTRE RÉSIDENCE

**Patton is the new green** ont été pensés avec un soin méticuleux dans le choix de chaque matériau, de chaque revêtement, de chaque tonalité chromatique. Spacieux, lumineux, intrinsèquement confortables, ils sauront répondre aux attentes et aux besoins de chacun...



## Un niveau de prestations intérieures haut de gamme

-  WC suspendu
-  Placards aménagés
-  Carrelage Porcelanosa dans SDE
-  Sols stratifiés dans les pièces de vie et chambres
-  Salle d'eau équipée  
(meuble vasque, paroi de douche)
-  Cuisines SAMO équipées pour T1 bis et T2.  
Possibilité d'aménagements pour T3/T4
-  Un mur de couleur au choix pour personnaliser votre intérieur
-  Menuiseries extérieures aluminium
-  Des parties communes décorées par notre architecte d'intérieur
-  Point lumineux et prise de courant sur balcons et terrasses

# Une résidence labellisée OPUS SMART CONCEPT

**SMART CONCEPT est une initiative dédiée OPUS GROUPE**

Un concept unique pensé pour celles et ceux qui souhaitent investir dans l'immobilier locatif neuf et meublé en toute simplicité, sans les contraintes inhérentes au statut LMNP.

*À chacun son style !*



/ Simple à mettre en place

/ Facile à gérer

/ Économiquement très avantageux



## Simplifiez-vous la vie !

avec une solution d'investissement locatif véritablement innovante, au bénéfice de tous (vous et vos locataires) !

Pour répondre aux nouveaux modes de consommation du logement, OPUS GROUPE vous propose une solution innovante et sur mesure avec SMART CONCEPT. Une solution qui vous permet de vous constituer un patrimoine immobilier en investissant dans un bien neuf, et d'encaisser des loyers non imposables et non plafonnés.

**UNE SOLUTION AUX AVANTAGES MULTIPLES :**

- ✓ Vous investissez dans une résidence sans gestionnaire commun, dans laquelle pourront se côtoyer propriétaires occupants et locataires.
- ✓ Vous réalisez votre achat immobilier sur la base du prix hors taxes (soit 20 % d'économies directes à l'achat)
- ✓ Vous encaissez des loyers non fiscalisés et sans plafond imposé

**En prime,**

OPUS GROUPE intègre à toutes ses résidences bénéficiant de la solution SMART CONCEPT :



**UN ESPACE COMMUN : «L'Annexe»**  
lieu de vie dessiné par les copropriétaires pour les futurs occupants ; espace d'échanges et de rencontres.



**DES VÉLOS ÉLECTRIQUES**  
réservé à la copropriété



**UN ESPACE LAVERIE**  
avec machine à laver et sèche linge collectif



**LA PRÉSENCE D'UN CONCIERGE :**  
présent physiquement sur une plage horaire dédiée dans la copropriété pour répondre aux demandes des occupants, propriétaires comme locataires.



**LE NETTOYAGE DES LOGEMENTS**  
(prestation de ménage dans les espaces communs comme dans les espaces privatifs)



**DU MOBILIER DE QUALITÉ**  
et de fabrication française



**UNE SALLE DE BAINS PAR CHAMBRE**  
pour faciliter la colocation dans certains logements



# Patton is the new green

## Instants de vie

Seul ou en famille, jeunes ou plus âgés toutes les activités s'offrent à vous !



**Calie, 22 ans**

étudiante à L'ESSCA, célibataire  
locataire d'un T2 au deuxième étage  
de la résidence depuis 2 mois



**Mardi 7h15**

Tombée du lit ce matin, ça ne me ressemble pas vraiment... Du coup, je suis en avance pour aller à l'école (l'ESSCA, l'école de Management, je suis en 3ème année). Je vais y aller à pied, ça me changera du vélo. 10 mn de marche, c'est encore gérable... même à cette heure-là :-)



**Jeudi 12h15**

Matinée en télétravail. Presqu'aussi bien chez moi qu'au bureau (mieux en fait) puisque j'ai pu m'installer dans L'Annexe, l'espace commun au pied de la résidence ! Je profite pleinement de la luminosité de la pièce, d'un mobilier hyper sympa et d'un réseau très haut-débit idéal pour des visioconférences hyper fluides.



**Vendredi 18h40**

Le côté hyper pratique de mon nouveau chez-moi, c'est de pouvoir rayonner hyper large, hyper vite partout en ville. Hop, je saute dans le tram (l'arrêt est à 2 pas de la résidence) et je retrouve Gwenaël et Lucie pour un apéro dans un pub du boulevard Foch !



**Samedi 17h**

Changement de programme. Je reste au chaud cet après pour récupérer de la soirée de la veille ! Angers, ça bouge, c'est rien de le dire ! Tant pis pour le cinéma. Je vais faire quelques courses dans le quartier, ça va me prendre 15 mn grand max. Je passerai la fin de journée dans mon canap' en mode plaid + Netflix. C'est ça la vraie récup' :)



**Matteo et Paul, 26 & 27 ans**  
start-upers à Angers  
néo-propriétaires d'un T3 avec terrasse

**Lundi 7h20**

(Matteo) Début d'une semaine ultra chargée avec une liste de rendez-vous longue comme le bras. Pour partir sur de bonnes bases, petit déj en terrasse pour profiter en direct des premiers rayons du soleil. Just perfect !

**Mardi 23h45**

(Paul) Il est bientôt minuit et je mets la dernière touche à un dossier que je dois rendre demain avant de me poser quelques minutes devant la télé. Fenêtres grandes ouvertes mais sentiment de calme et de plénitude total. Un luxe, en ville !

**Jeudi 19h**

(Matteo) Paul a invité sa sœur, son compagnon et leurs 2 jeunes enfants à dîner. On a réalisé que c'était la première fois qu'on recevait depuis qu'on est ici. Et on réalise à quel point le séjour est spacieux, chaleureux, propice à ce genre d'événements...



**Dimanche 12h**

(Paul) Je pense que le petit brunch au Jardin du Mail va devenir un rituel du dimanche ! L'occasion d'enfourcher nos vélos (électrique pour Matteo, ce tire-au-flanc) bien rangés (et branché, donc, pour le sien) dans le local sécurisé hyper pratique de notre résidence.



**Yves et Elisabeth, 65 ans**  
jeunes retraités

Yves et Elisabeth (qui préfère qu'on l'appelle Babette), couple de jeunes retraités, ont vendu leur maison non loin pour gagner en sécurité et praticité. Propriétaires d'un T4 au dernier étage.

**Lundi 8h30**

(Yves) Je ne pensais pas que j'allais m'habituer aussi vite et aussi facilement à notre nouveau quartier. Ça nous change quand même pas mal avec Babette. Là j'arrive à l'instant de la boulangerie, et j'ai aussi acheté quelques journaux. 8 minutes montre en main. Tout sauf un détail pour moi...

**Mardi, midi**

(Babette) Aujourd'hui c'est le 100ème jour de notre nouvelle vie et notre vie pavillonnaire semble déjà être de l'histoire ancienne. Je redécouvre le plaisir d'avoir du temps pour moi et de pouvoir profiter de tous les plaisirs d'Angers sans avoir à prendre la voiture pour un oui pour un non. Comme dit Antoine, mon petit fils, qui a le sens de la formule : "La vie en appart, c'est top"

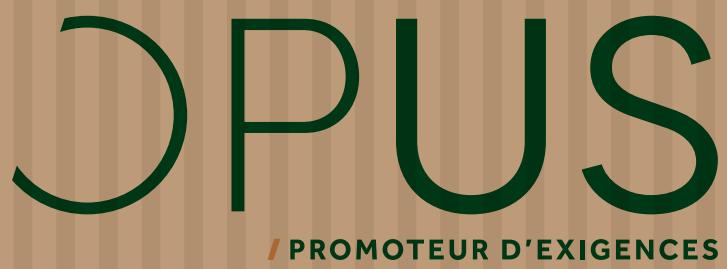
**Samedi 20h30**

(Yves) Quelle journée, de vrais ados ! Avec Babette, on a passé notre samedi à courir la ville dans tous les sens, à sauter du bus au tram comme des pros. Shopping, musée, déjeuner face au Château en bord de Maine. Angers est vraiment une ville agréable à vivre, à taille humaine, hyper pratique au quotidien.



**Dimanche, 22h**

(Babette) Aujourd'hui c'était l'anniversaire de Paul et j'avais bien caché mon jeu. Sa tête quand il est rentré des courses et que toute la famille était réunie dans le séjour ! Bien sûr, se retrouver à 15 dans notre nouvel appartement, c'était une première. Personne n'a eu à se plaindre, le séjour ouvert sur notre terrasse nous a permis de bien profiter de cette belle journée !



**ANGERS**  
67 rue Saint-Nicolas 49000, Angers

---

Retrouvez-nous aussi en agence à  
Nantes et Saint-Gilles-Croix-de-Vie !

02 49 88 29 73

**opus-groupe.com**