



**METZ**

— LES PROMENADES —

VIVRE LA NATURE EN VILLE



# À Metz, un quartier-jardin...

## ... OÙ RESPIRER LE BIEN-ÊTRE

Idéalement située à 35 min du Luxembourg et à 1 h de route de Sarrebruck, connectée à Paris en 1 h 25 par le TGV, Metz est une ville phare du Grand Est. Dynamique et attractive, elle place le bien-être au cœur de toutes ses initiatives, comme l'illustre le premier écoquartier messin : le Sansonnet.

Offrant des vues dégagées sur le Mont Saint-Quentin, ce quartier-jardin vous offre, à 10 min de l'hypercentre, un écrin résidentiel des plus agréables. Avec plus de 40 % d'espaces verts, il fait la part belle à la nature et aux voies douces, tout en favorisant convivialité et sécurité.

Adresse privilégiée face au parc du Sansonnet, **Les Promenades** vous invitent à profiter d'une vraie sérénité au quotidien.

### À PORTÉE DE MAIN\*

FACE

au parc  
du Sansonnet

À 1,8 KM

des berges  
de la Moselle

À 3 KM

du cœur historique  
de Metz

À 3,3 KM

du port de plaisance  
du plan d'eau

### PROCHE DE VOUS, PROCHE DE TOUT...\*



\* Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, metz.fr, services.lemet.fr, tourisme-metz.com

## LES PROMENADES

# Cocon verdoyant en cœur d'îlot

## UNE RÉSIDENCE SUBLIMÉE PAR LA NATURE

Les Promenades jouissent d'une localisation de choix, face au parc du Sansonnet. L'architecture du projet s'inscrit dans le respect du caractère naturel du site. Elle valorise cet emplacement en implantant ses différents bâtiments en U autour d'un généreux cœur d'îlot, revisitant l'esprit des vergers et du maraîchage.

Cet agréable jardin commun est planté de pelouse et d'essences d'arbres variées très décoratives. Il coexiste avec un autre espace de convivialité pour tous : le potager partagé, agrémenté de pommiers, de pruniers, de poiriers...

Les appartements déclinés du 2 au 6 pièces duplex sont prolongés de balcons ou de terrasses. Ils ont le privilège, pour près de 90 % d'entre eux, de profiter d'une vue sur le parc, ainsi que d'une multi-orientation gage de clarté, mais aussi de confort thermique optimal hiver comme été.



Potager partagé



Parking en sous-sol



Locaux vélos avec station de gonflage et outillage

## Le mot de l'architecte

Proche de la ville et de la nature, LES PROMENADES sont un projet urbain et humain dans lequel le paysage se partage. Les bâtiments se déploient autour d'un cœur d'îlot généreux, à la fois poumon vert, îlot de fraîcheur et espace de détente. Ils forment un cocon protecteur, tout en ouvrant des vues vers le Parc du Sansonnet.

La pierre de Jaumont ancre le projet dans son terroir. Le corps des bâtiments, blanc, pur, élégant, s'étire en de larges et profonds balcons qui cadrent le paysage. Les prolongements extérieurs sont une pièce maîtresse des logements, traités avec soin pour permettre intimité et vivre ensemble.

Une identité intemporelle et conviviale, parfaitement intégrée à son environnement.

Oslo Architectes.



**Concevoir les pièces d'extérieur, vertes et personnalisées.**

Cette nouvelle offre permet à nos acquéreurs de concevoir en ligne leur extérieur privatif, en amont de la livraison de leur logement. Ils peuvent ainsi choisir parmi une gamme variée de plantes et arbres locaux, et de meubles paysagers autonomes en eau. Symbiose, c'est la garantie d'avoir des façades végétalisées qui restent vertes et vivantes.



**Replacer la nature au cœur de la ville avec «Un arbre, Un habitant» !**

Icade s'engage avec «Un arbre, Un habitant», à planter un arbre par habitant de la résidence<sup>(1)</sup>. En accordant cette large place à la nature au sein de tous ses programmes de logements, Icade contribue à faire émerger des villes plus résilientes face au changement climatique, actrices de la protection de la biodiversité ; des villes où il fera bon vivre, habiter et travailler.



DÉCOUVREZ VOTRE RÉSIDENCE EN MAQUETTE 3D SUR : [icade-immobilier.com](https://icade-immobilier.com)

\* Un arbre : spécimen végétal d'au moins 60 cm de hauteur et présentant un port d'arbuste, capable de vivre plusieurs années dans ses conditions de plantation. (1) Programmes immobiliers ICADE dont la demande de permis de construire a été déposée à minima à partir de 2022 ; soit 2,5 arbres comptés par logement vendu au détail, à la moyenne de 2,5 habitants par logement en France selon l'INSEE. Si les caractéristiques du projet ne permettent pas d'atteindre cet objectif sur l'opération elle-même, il est décliné en cercles concentriques dans le quartier, la commune ou au-delà. Un arbre : spécimen végétal d'au moins 60 cm de hauteur et présentant un port d'arbuste, capable de vivre plusieurs années dans ses conditions de plantation.

# Bienvenue chez vous

## VOTRE LOGEMENT INTELLIGENT ACCUEILLE TOUTES VOS ENVIES D'OBJETS CONNECTÉS

### ACCÈS IMMÉDIAT À INTERNET EN TRÈS HAUT DÉBIT

Grâce à la fibre optique installée dans votre immeuble, vous pouvez souscrire un abonnement internet auprès de l'opérateur de votre choix <sup>(1)</sup>.

### INTERNET PARTOUT ET DE QUALITÉ

Votre logement dispose d'une infrastructure internet de qualité avec l'installation de prises multimédia dans chaque pièce à vivre et dans les chambres (RJ45).

### PLUS DE CONFORT, DE SÉCURITÉ ET D'ÉCONOMIE GRÂCE AU LOGEMENT CONNECTÉ ET INTELLIGENT

Avec votre box domotique installée dans votre domicile, vous programmez et pilotez tous les équipements connectés de votre appartement depuis votre smartphone ou votre tablette, de chez vous ou à distance. Ouverte et évolutive, votre box peut accueillir d'autres objets connectés.

#### • Gestion du chauffage par thermostat intelligent

Il s'ajuste automatiquement en fonction de vos besoins ou de vos habitudes de vie pour que vous ayez toujours la température idéale chez vous. Il vous permet de réaliser des économies.

Équipements complémentaires possibles :

- Détecteur d'intrusion
- Pilotage des volets électriques
- Gestion des points lumineux

Halls  
by  
ICADE  
—  
GATSBY

Une décoration graphique  
et stylistique empreinte  
d'élégance, de rythme  
et de raffinement.

Les Halls Gatsby misent sur une belle lumière et des matériaux nobles.

Un parfait gage de sobriété et de design.



Images non contractuelles à titre d'exemple d'un Hall sur la gamme Imagination.



## UNE GAMME DE PRESTATIONS ÉTUDIÉES AVEC SOIN

Pour vous apporter bien-être au quotidien tout en vous offrant un lieu de vie agréable, de nombreux choix de décoration vous sont proposés pour laisser libre cours à votre imagination.

### CONFORT & DÉCORATION

- Sol stratifié dans l'entrée, la cuisine, le séjour, les dégagements et les chambres
- Salles de bains, WC et buanderies carrelés (45 x 45 cm)
- Salle de bains équipée d'un meuble vasque, miroir bandeau lumineux, radiateur sèche-serviettes, baignoire ou receveur de douche extra-plat
- WC suspendus
- Faïence toute hauteur en périphérie de la baignoire ou du receveur, dans la salle de bains
- Volets roulants dans toutes les pièces
- Placards selon disposition du logement
- Robinet extérieur pour la plupart des terrasses
- Local à vélos et poussettes

### ÉNERGIE

- Conforme à la Réglementation Thermique en vigueur
- Chauffage urbain au sol
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique

### SÉCURITÉ

- Porte palière munie d'une serrure 5 points A2P\* et microviseur
- Éclairage des parties communes par détection de présence
- Accès parking couvert avec télécommande individuelle



## ICADESTORE VOUS ALLEZ AIMER DEVENIR PROPRIÉTAIRE



Nos experts vous accompagnent tout au long de votre projet immobilier



Imaginez-vous dans votre nouvel espace de vie grâce à la 3D



Personnalisez votre logement grâce à la matériauthèque

<sup>(1)</sup> Conformément à l'article R 111-14 CCH. Connexion des logements sous réserve que la fibre soit déployée dans la rue et raccordée à l'immeuble, de la signature d'une convention entre le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires de l'immeuble avec un opérateur de communications électroniques et de la souscription d'un abonnement par le consommateur.

<sup>(2)</sup> Sous réserve d'obtention de la certification. <sup>(3)</sup> La certification NF Habitat - HOE est délivrée par des organismes officiels indépendants affiliés à une association à but non lucratif dont la mission est l'amélioration de la qualité de l'habitat.

# METZ

## — LES PROMENADES —

### Rue Marc Chagall

#### ACCÈS ET TRANSPORTS\*

##### EN VOITURE

- À 3,5 km du centre-ville de Metz via la route de Lorry/D7
- Depuis l'A31, sortie n° 33 « Metz-Nord »
- Accès à l'A31 à 1,7 km

##### SNCF

- Gare TER de Metz-Nord à 1,8 km desservant en 5 min la gare de Metz-Ville
- Gare TER-TGV de Metz-Ville à 4,9 km reliant Paris-Gare-de l'Est en 1h 24

##### EN BUS

- Arrêt « Daga » à 260 m desservi par la ligne 3 reliant notamment la gare de Metz-Nord en 13 min (dont 8 min à pied) ou le centre-ville en 18 min (dont 4 min à pied)
- Arrêt « Buchoz » à 450 m desservi par les lignes 4, 15, 106, 107 reliant notamment la gare de Metz-Ville en 20 min

##### AVION

- Aéroport de Metz-Nancy-Lorraine à 33,5 km via la D955



## À PROPOS D'ICADE DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE

Foncière de bureaux et de santé et promoteur logement/tertiaire/équipement public, Icade conçoit, construit, gère et investit dans des villes, des quartiers, des immeubles qui sont des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler. En lien avec ses parties prenantes, Icade fait du bas-carbone une priorité stratégique pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus saine, douce et accueillante. Acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales, cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le Groupe Caisse des Dépôts.

EN SAVOIR +



\* Distances et temps indicatifs. Sources : google.com/maps, metz.fr, services.lemet.fr Icade Promotion - Immeuble Open - 27, rue Camille Desmoulins - CS 10166 - 92445 Issy-les-Moulineaux Cedex - SASU au capital de 29 683 456 euros - RCS Nanterre 784 606 576 - N° Orias 13003036 - IOBSP Mandataire Non Exclusif Carte T CPI 7501 2016 000 016 385 délivrée par la CCI de Paris. Illustrations non contractuelles, à caractère d'ambiance. Appartements et terrasses/balcons vendus non meublés. Nombre et essence des arbres non contractuels. Crédits photo : Thinkstocks et AdobeStock. Septembre 2022. Artkom - GUTENBERG

