



NANTES

— CŒUR ZOLA —

VIVRE DANS UN ÉCRIN DE VERDURE

Irrésistible Nantes

L'ART DE VIVRE PLURIEL

À Nantes, tout est réuni pour une qualité de vie sans pareille ! Entre héritage patrimonial d'exception et esprit résolument novateur, la Cité des Ducs réussit sa transformation, tout en préservant son authenticité et sa compétitivité. La proximité de l'Océan Atlantique, ses infrastructures de premier plan, ses pôles d'excellence dans les domaines du digital et du numérique et son effervescence culturelle, offrent un cadre de vie idéal pour s'épanouir. Reconnue pour son savoir-faire en matière de développement durable et de mobilité douce, la 5^{ème} agglomération* française par sa croissance démographique, met tout en œuvre pour faciliter et préserver la qualité de vie de ses habitants.

L'île de Nantes, le jardin extraordinaire, Euronantes Gare... la ville du « quart d'heure » développe de grands projets structurants, pour que chacun puisse profiter de cette nouvelle urbanité. Des étudiants aux familles en passant par les entrepreneurs, la capitale du Grand Ouest séduit et attire une manne de talents en quête de bien-être et d'équilibre de vie.

PROCHE DE TOUT, PROCHE DE VOUS*...



LA VILLE À PORTÉE DE MAIN*

1^{ER}

pôle économique du Grand Ouest

101

parcs, jardins et squares

570 KM

de voies cyclables





Zola, un cadre de vie privilégié

UNE ADRESSE RECHERCHÉE...

À l'heure où les habitants souhaitent vivre à leur rythme, où l'envie d'une vie citadine apaisée et conviviale se fait sentir, le quartier Zola confirme son statut de valeur sûre. À quelques minutes du centre-ville nantais et du majestueux parc de Procé, tout se fait à pied ou à vélo. Un supermarché, des commerces de proximité et le marché du jeudi avec ses produits locaux, vous permettent d'organiser facilement vos courses. Véritable lieu de rencontres au quotidien serein, vous croisez vos voisins en vous rendant au cinéma Le Concorde ou en amenant vos enfants dans l'une des nombreuses écoles maternelles et primaires du quartier. Grâce à deux lignes de bus, les plus grands rejoindront les lycées réputés de Nantes. La ligne 1 du tramway assure quant à elle, les connexions à la gare et au centre-ville de Nantes.

A deux pas de la place Zola, la rue Giton cultive calme et intimité. Habilement réinventé, le site de l'ancienne école renaît au travers de **Cœur Zola**, une adresse résidentielle destinée aux amateurs de biens de grande qualité.

Le mot de l'architecte

Le parti pris de la résidence Cœur Zola a d'abord été d'interroger l'existant. Patrimoine bâti et non bâti, dans ce qu'il revêt de remarquable et de sensible, afin de proposer en synergie avec le quartier une composition urbaine à l'échelle des avoisinants et respectueuse de l'histoire du site. Le nouveau projet s'articule donc autour d'un bâtiment classé au Patrimoine Nantais, conservé et restauré. De part et d'autre, deux bâtiments en R+1+attiques s'épanouissent en travaillant des volumes simples à l'écriture contemporaine et épurée, tandis qu'un troisième vient en couture, s'adosser délicatement aux maisons voisines. La création d'espaces paysagers intimistes et préservés de la circulation des véhicules donne naissance à une promenade urbaine animée. Cour, placette et venelles, structurent et hiérarchisent les espaces en offrant des ambiances variées et propices à la rencontre et à l'échange. L'ensemble offre un projet équilibré, soucieux des usages partagés comme de l'intimité de chacun, où les mobilités et la nature sont parties prenantes du confort et de la qualité de vie.



Gilberto Pellegrino - Architecte





Un lieu de vie inédit...

OÙ LE VÉGÉTAL EST PARTOUT !

Cette petite copropriété tournée vers un jardin intérieur arboré dévoile 37 appartements et 2 maisons répartis en 4 bâtiments de 3 niveaux seulement. Vous succomberez au charme d'une architecture élégante, qui marie avec audace les éléments patrimoniaux existant au style moderne et contemporain.

Passé la cour donnant sur un bâtiment classé au patrimoine nantais et ses catalpas à la floraison spectaculaire, un cœur d'îlot paysager à l'atmosphère apaisante vous accueille. Au sein de ce jardin à l'esprit zen, on se repose sur un banc en bois, on lit à l'ombre d'un aulne ou d'un poirier de Chine.

Du 2 au 5 pièces, les beaux volumes sont à l'honneur ! De vastes séjours-cuisines offrent plus d'espace et de confort de vie. À la faveur d'une double exposition, triple pour certains logements, les intérieurs sont baignés de lumière naturelle tout au long de la journée. Tous les appartements se prolongent d'un balcon ou d'une terrasse à ciel ouvert ou d'un jardin privatif pour certain.

Les maisons duplex sont conçues pour les familles à la recherche d'indépendance. Le séjour s'ouvre sur une terrasse et un jardin privatif où vous pourrez partager des déjeuners familiaux ou farniente au soleil. Toutes disposent d'un garage privatif.



Une adresse rare

où se mêlent patrimoine classé, modernité architecturale et environnement paysager d'exception



Un cœur d'îlot paysager

Placette entourée de banc avec mobilier de posture ou ludique, nichoirs à oiseaux, ... tout pour la convivialité des familles !



Local à vélos

avec un atelier de maintenance/réparation pour favoriser les échanges entre les résidents et privilégier les déplacements en mode doux



DÉCOUVREZ VOTRE RÉSIDENCE EN MAQUETTE 3D SUR : icade-immobilier.com





Confort & innovations

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 dès votre arrivée⁽¹⁾.

ACCÈS INTERNET OPTIMISÉ

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.

- Pilotage des volets électriques

Un service qui rend votre quotidien plus agréable grâce à la commande intelligente.

- Gestion des points lumineux (en option)

Personnalisez vos ambiances lumineuses selon vos envies et contrôlez vos dépenses énergétiques.



(1) 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.



ICADE RÉINVENTE LES HALLS POUR VOUS FAIRE VIVRE UNE EXPÉRIENCE SENSORIELLE INÉDITE

Parce que le Hall est le premier contact avec votre habitat, ICADE les réinvente grâce à une signature exclusive. Les Halls deviennent sensoriels, fonctionnels et connectés, vous offrant un confort ultime et une sécurité optimale. Ils permettent à vos invités, votre famille et à vous, de profiter d'équipements à la pointe de l'innovation et d'une décoration tendance avec des matériaux de qualité, tout en vous garantissant un cadre propice aux instants entre voisins.

- Vous évoluez au sein d'une décoration élégante où les matières et couleurs ont été choisis soigneusement.
- Vous profitez d'équipements innovants et connectés, ingénieusement mis en scène pour simplifier votre quotidien et faciliter les échanges : écrans connectés et boîte à colis connecté.
- Vous entrez au sein d'un espace accueillant et rassurant avec un parcours lumineux.

Dans les Halls by ICADE, vous vous sentirez déjà chez vous !

**Halls by
ICADE**
—
PURE

De la pierre immaculée baignée de lumière dans une ambiance sobre à apprécier au fil des jours.

Dans les Halls Pure, les frontières entre les matières s'effacent pour créer un ensemble décoratif harmonieux et épuré, résolument apaisant. La lumière et les couleurs naturelles sont mises à l'honneur.

*selon la gamme de prestations de la résidence

Bienvenue chez vous

UNE GAMME DE PRESTATIONS ALLIANT CONFORT ET BIEN-ÊTRE

Notre gamme de prestations est étudiée 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

- Parquet contrecollé dans les chambres et les dégagements
- Carrelage en grès cérame émaillé format 45x45cm dans la cuisine/ séjour, la salle de bain, la salle d'eau, les WC et celliers
- Salle de bains équipée d'un meuble vasque, miroir bandeau lumineux, radiateur sèche serviettes, faïence toute hauteur, baignoire ou receveur de douche extra plat
- Cuisine équipée pour les 2 pièces (meubles bas)
- Volets roulants électriques dans le séjour et les chambres
- Robinet extérieur dans les jardins privatifs et pour la plupart des terrasses

SÉCURITÉ

- Porte palière 5 points munie d'une serrure A2P* et micro-viseur
- Visiophone dans chaque logement
- Accès parking avec télécommande individuelle

ÉNERGIE

- Accès à l'application web permettant d'estimer les consommations énergétiques
- Chaudière individuelle gaz à condensation pour les appartements, pompe à chaleur pour les maisons
- Plancher chauffant pour les 5 pièces permettant d'optimiser les espaces



ICADESTORE

VOUS ALLEZ AIMER DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Véritables lieux de conseils, d'inspiration et de découverte, nos IcadeStores vous proposent une nouvelle expérience de l'immobilier neuf. Venez rencontrer nos experts qui vous accompagneront tout au long de vos projets immobiliers.



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



*Selon la gamme de prestations de la résidence. (2) Sous réserve d'obtention de la certification. (3) La certification NF Habitat 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.



LES AVANTAGES DE VOTRE LOGEMENT



QUALITÉ DE VIE

- Des lieux de vie plus sûrs et plus sains
- Des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables
- Des services qui favorisent le bien-vivre ensemble



RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

- Une utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles
- Une limitation des pollutions et la lutte contre le changement climatique
- Une prise en compte de la nature et de la biodiversité dans la conception des projets



PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

- Une optimisation des charges et des coûts
- Une amélioration de la valeur patrimoniale, financière et d'usage
- Une contribution au dynamisme et au développement des territoires

NANTES

— CŒUR ZOLA —

13 rue Giton
44000 NANTES



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.

