



CAEN

— ÉLÉONORE —

Le bien-être, naturellement

LES  
COTEAUX  
DE L'ABBAYE



# Caen, à deux pas de la mer

## LA DOUCEUR DE VIVRE NORMANDE

À 2 h\* de Paris en TGV et à 15 min\* du littoral, tout au bout d'un canal bordé par l'itinéraire cyclable de la Vélo Francette, une ville vous ouvre son cœur animé : bienvenue à Caen ! À deux pas du port de plaisance vous attendent trésors patrimoniaux (château, abbayes aux Hommes et aux Dames...) et ruelles authentiques émaillées de commerces et restaurants.

Fière de son héritage, la cité de Guillaume le Conquérant est aujourd'hui l'épicentre d'une agglomération dynamique génératrice de nombreux emplois. Filières d'excellence, 3 pôles de compétitivité, entreprises mondiales, 34 000 étudiants et 2 200 chercheurs\* stimulent son esprit d'innovation.

Ici, 70 lignes de bus, navette électrique gratuite, 3 lignes de tramway, gare SNCF, aéroport, port de commerce assurant des liaisons avec l'Angleterre, réseaux cyclables et routiers développés permettent de se déplacer aisément. Parfait pour concilier carrière professionnelle et vie de famille épanouie !

Aux atouts d'une grande et belle ville, Caen ajoute une proximité privilégiée avec la nature. Nichée dans un écrin champêtre, traversée par l'Orne, elle dédie 25 % de sa superficie aux espaces verts (parc d'Ornano, La Prairie...) participant à sa douceur de vivre réputée.

## LA VILLE À PORTÉE DE MAIN\*

À 450 M  
du canal de Caen  
à la mer

À 1 KM  
des bords de l'Orne

À 1,2 KM  
du cœur historique  
et du château

À 14,5 KM  
des plages  
de la Côte de Nacre

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



\* Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, twisto.fr, sncf.com, caenlamer-tourisme.fr, caennormandieveloppement.fr, coteaux-abbaye-caen.fr



Centre historique



Parc Michel-d'Ornano



Port de plaisance

# Le privilège d'habiter un Parc

## NATURE ET BIEN-ÊTRE OÙ LA NATURE EST L'INVITÉE D'HONNEUR

À deux pas du parc Michel-d'Ornano et à 15 min\* à pied du cœur historique, un nouveau quartier voit le jour sur le site de 8,5 ha anciennement occupé par l'hôpital Clémenceau : les Coteaux de l'Abbaye. Il s'attache à réhabiliter ce patrimoine pour créer un nouvel art de vivre : restaurant ou café littéraire y prendront place. Mais pas seulement ! Imaginez un quartier conçu comme un paysage généreusement arboré, où la nature est partout source de bien-être, où priorité est donnée aux voies douces pour se déplacer ou flâner en toute sécurité...

S'inscrivant dans ce cadre remarquable, la **Résidence Éléonore** vous propose une adresse prisée, où le quotidien est incroyablement facile. Il est si agréable d'aller à la boulangerie, au supermarché ou d'accompagner vos enfants à l'école à pied. C'est tellement pratique de laisser le bus tout proche conduire les plus grands au collège, au lycée ou à l'université en moins de 20 min\*.

Envie de prendre le large ? Cap sur la Vélo Francette à 450 m\* pour pédaler jusqu'à la mer : un bon bol iodé vous y attend !



## Le mot de l'architecte

“ Nous avons imaginé ce projet telle une composition posée dans un cadre où la nature reprend ses droits : les grands jardins. Dans un mouvement arrêté, chaque architecture s'installe dans une position qui lui est propre et s'élève ainsi vers les horizons dégagés du Viaduc de Calix.

— COBE ARCHITECTURE & PAYSAGE — ”



# Pour votre bien-être, des orientations solaires...

## ...POUR DES APPARTEMENTS OUVERTS SUR LA NATURE

**Éléonore** met en œuvre des matériaux à la fois simples et durables sur un fond de composition architecturale contemporaine sobre, puisant son inspiration dans le tissu faubourien qui l'entoure. Les volumes proposent à la lecture une alternance d'enduits à la chaux blanc ou relié gris brun, mais aussi de béton lasuré beige, pour décomposer les façades en séquences et jouer de la verticalité.

Côté ciel, la réalisation conjugue toits-terrasses et toitures à pente en acier marquant l'identité du quartier. Générant du rythme et des configurations variées, l'assemblage de ces volumétries multiplie les orientations au service de la qualité des logements.

Les appartements d'**Éléonore** sont déclinés du studio au 5 pièces familial, parmi lesquels des duplex. Grâce à l'organisation et à la morphologie de la résidence, ils bénéficient d'expositions solaires favorables vers le sud, l'est ou l'ouest qui invitent généreusement la lumière naturelle dans les intérieurs. Elles se voient parfois conjuguées avec une double orientation valorisant les points de vue différents, ainsi qu'une aération optimale. La plupart des logements communique avec des prolongements extérieurs variés pour savourer, dès les beaux jours, les multiples agréments du plein air : balcon, loggia, jardins, terrasse plein ciel.

Pour parfaire le cadre s'y ajoutent les aménagements paysagers soignés qui entourent la résidence et qui offrent à longueur d'année une connexion permanente avec le milieu naturel.



Concevoir les pièces d'extérieur,  
vertes et personnalisées

**Symbiose by Icade** est le premier concepteur de 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 très autonomes en eau. Symbiose, c'est la garantie d'avoir des façades végétalisées qui restent vertes et vivantes !



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



Une architecture  
contemporaine



Des espaces extérieurs  
pour la plupart des  
logements



Un environnement  
paysager de qualité

# Bienvenue chez vous

## UNE GAMME DE PRESTATIONS ÉLÉGANTES ALLIANT QUALITÉ ET ESTHÉTISME, VOUS OFFRANT CONFORT ET BIEN-ÊTRE AU QUOTIDIEN

Laissez-vous séduire par un intérieur chaleureux et convivial, dans lequel il fait bon vivre.

### CONFORT ET DÉCORATION

- Parquet stratifié dans l'entrée, la cuisine, le séjour, les dégagements et les chambres
- Carrelage dans la salle de bains et WC
- Salle de bains équipée d'un meuble vasque, miroir bandeau lumineux, radiateur sèche-serviettes, baignoire ou receveur de douche extraplat
- Faïence dans la cuisine et la salle de bains
- Volets roulants électriques dans les pièces de vie et les chambres
- Placard aménagé dans l'entrée
- Local à vélos et poussettes

### SÉCURITÉ

- Porte palière munie d'une serrure 3 points A2P et microviseur
- Éclairage des parties communes par détection de présence
- Accès parking en sous-sol avec télécommande individuelle
- Ascenseur dans chaque résidence

### ÉNERGIE

- Accès à l'application web permettant d'estimer les consommations énergétiques
- Chauffage collectif avec raccordement à un réseau de chaleur urbain
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique
- RT 2012 - Labellisation E2C1



## LES AVANTAGES DE VOTRE LOGEMENT



### QUALITÉ DE VIE

- Des lieux de vie plus sûrs et qui favorisent la santé.
- Des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables.
- Des services qui facilitent 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.



### 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.



# 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\*.



### 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

Grâce à l'intelligence 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. Ouvert, compatible et évolutif, ce système peut accueillir toutes vos envies d'objets connectés.



#### • Gestion du chauffage par thermostat intelligent :

Il s'ajuste 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 (en option) :

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



#### • Détecteur intrusion (en option) :

Votre lieu de vie est mieux protégé et vous êtes informé à tout moment de ce qui se passe chez vous.



#### • Gestion des points lumineux (en option) :

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

\* 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.



# CAEN ÉLÉONORE

Rue de la Masse

## LES ACCÈS\*



### VOITURE :

Résidence Éléonore est située à 1300m du centre-ville, 6min à vélo ou 10 min en bus

- Accès au périphérique à 1,2 km par la porte d'Angleterre



### BUS :

- Arrêt « CHR » à 260 m - lignes 4, 10 Express, 12 Express, 20, nuit desservant notamment la station de tramway « Université » en 7 min ou le centre-ville en 19 min



### TRAMWAY :

- Station « Université » desservie par le T1 et le T2 à 1,5 km, 8 min à vélo



### TRAIN :

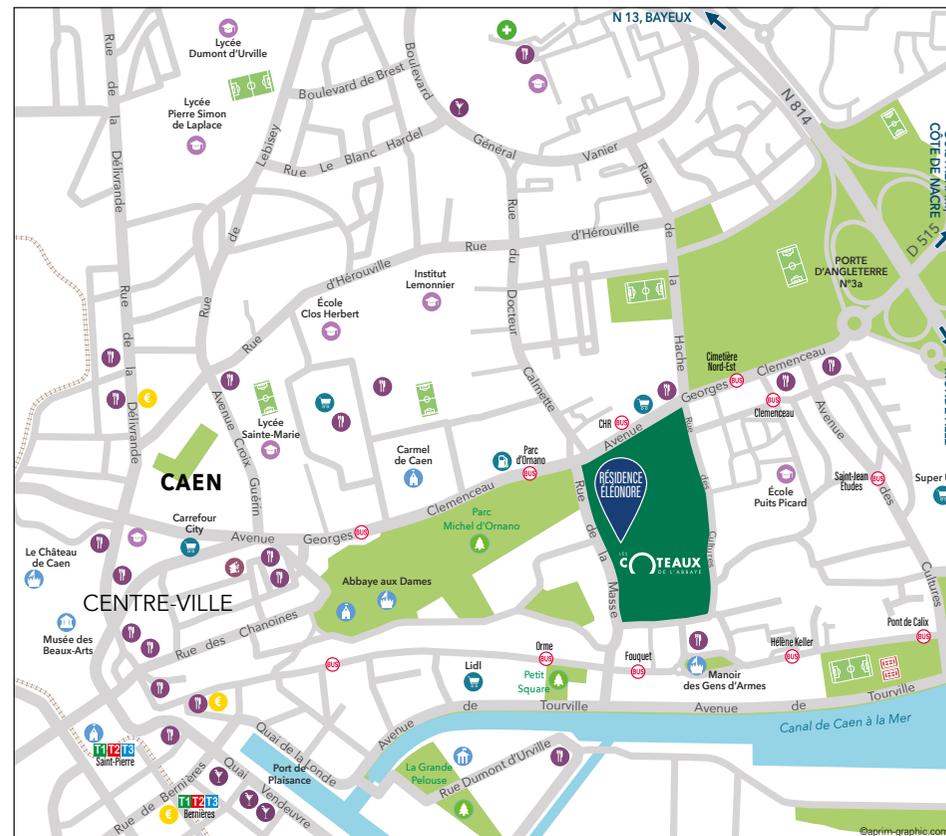
- Gare TER-TGV de Caen à 3km, 18 min en bus ou 14 min à vélo reliant Paris-Saint-Lazare en 2 h environ



### AVION :

- Aéroport de Caen-Carpiquet à 9,4 km via la D9

\* Distances et temps indicatifs. Sources : [google.fr/maps](https://www.google.fr/maps), [twisto.fr](https://www.twisto.fr), [sncf.com](https://www.sncf.com), [caenlamer-tourisme.fr](https://www.caenlamer-tourisme.fr), [caennormandieveloppement.fr](https://www.caennormandieveloppement.fr), [coteaux-abbaye-caen.fr](https://www.coteaux-abbaye-caen.fr)



## ESPACE DE VENTE 9 avenue du Six Juin à CAEN

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

Foncière de bureaux et de santé (patrimoine à 100% au 31/12/2022 de 15,1 Md€) et promoteur logement/tertiaire/équipement public (CA économique 2022 de 1,3 Md€), **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 +

