



**CAEN**  
— RÉSIDENCE DES DAMES —

LES  
**COTEAUX**  
DE L'ABBAYE



# L'Art de concilier passé, présent et avenir

## UN CADRE DE VIE IDÉAL ENTRE TERRE ET MER

Située sur les rives de l'Orne, à quelques kilomètres de la Manche, la Cité de Guillaume le Conquérant revendique fièrement ses 1 000 ans d'architecture et d'histoire. Avec ses nombreuses ruelles, monuments, demeures, la ville médiévale de Caen a su garder son charme d'antan. Le Vieux Caen regorge de trésors, un véritable appel à la découverte et à la flânerie. Et pour respirer l'air marin tout en restant en ville, une balade sur le port de plaisance s'impose.

Tournée vers l'avenir, l'attractive capitale normande, relève tous les défis de l'efficacité énergétique à la durabilité urbaine. Elle réussit sa transformation tout en préservant son authenticité et sa compétitivité.

Figure de proue de la Normandie de l'Ouest, l'agglomération caennaise est aujourd'hui le 1<sup>er</sup> pôle économique d'emploi universitaire, médical et de recherche de la région.

Ville verte par excellence, Caen compte plus de 590 ha d'espaces verts, dont le parc Michel d'Ornano, qui offre un panorama exceptionnel. Vous profiterez de la proximité des belles plages de la côte de Nacre pour une douceur de vivre au quotidien.

### LA VILLE À PORTÉE DE MAIN

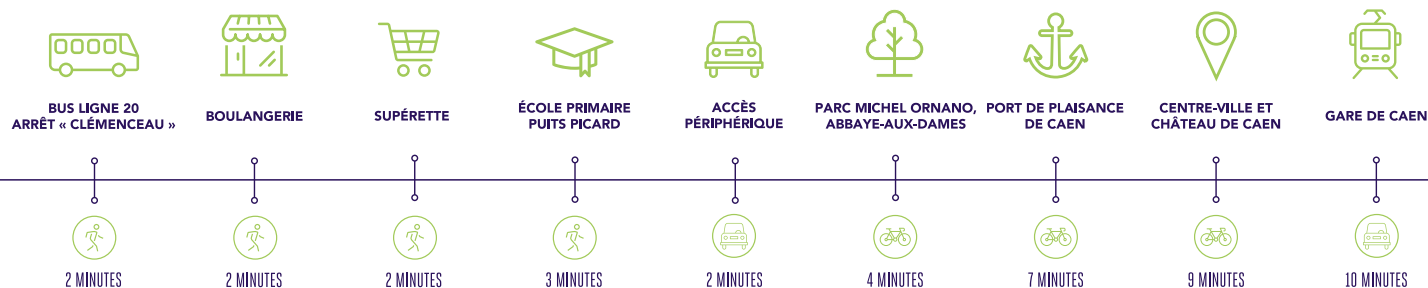
À 20 MIN

des plages de la Côte de Nacre

À 1 H\*  
de Londres  
en avion

À 2 H\*  
de Paris  
en TGV

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





RÉSIDENCE DES DAMES

# Un nouvel art de vivre

## CULTIVER SON BIEN-ÊTRE

Découvrez une nouvelle adresse citadine sur le site de l'ancien hôpital Clemenceau, à deux pas du port de plaisance, de l'hypercentre et du château.

Comme une bulle d'oxygène en ville où le bien-être est porté en étendard, le quartier des Coteaux de l'Abbaye réinvente l'espace urbain, tout à la fois végétalisé et ultra-connecté, il préfigure la « ville de demain ».

À la confluence du passé, du présent et de l'avenir, ce parc urbain renoue avec la tradition des jardins habités en valorisant les espaces naturels et s'ancre dans la modernité des nouveaux modes de vie. Ses allées piétonnes et espaces partagés, où les circulations douces sont privilégiées, composent un lieu de vie unique et attractif, pensé dans un « esprit village ». Flâner en famille jusqu'au parc de l'Abbaye-aux-Dames, profiter de la proximité des commerces et services, discuter avec ses voisins... un nouvel art de ville.

C'est dans ce jardin à ciel ouvert que la Résidence des Dames prend vie, offrant à ses résidents un lieu de vie qui conjugue authenticité, durabilité et convivialité.





## Le mot de l'architecte

“ Ce projet s'inscrit dans un projet urbain initié par le binôme composé de l'agence COBE (urbaniste) et de l'agence Engasser.

Prévu sur l'ancien site historique du Centre Hospitalier Régional (CHR), l'îlot G est l'un des sept îlots composant l'ambitieux projet des Jardins de Calix, entre un tissu pavillonnaire varié et l'Abbaye aux Dames de Caen.

C'est au cœur de cette architecture à la fois classique et emprunt des années 1960 que le projet des Jardins de Calix prend place. Il se caractérise par une très forte présence de la végétation à la fois autour du CHR (grâce aux jardins privés et aux jardins de l'Abbaye) mais aussi dans le site avec notamment une quarantaine d'arbres remarquables à conserver.

Notre projet s'intègre dans ce large projet urbain. Il comporte quatre bâtiments de logements distincts. Nous avons choisi de mettre le végétal au premier plan de notre réflexion. Un travail fin sur l'épannelage des bâtiments, respectueux du contexte existant a été réalisé permettant ainsi la création d'un îlot vert et ouvert ainsi que de larges percées végétales.

De part une écriture sobre et des matériaux aux teintes naturelles, notre but est de mettre l'accent sur le fait d'« habiter les jardins ». L'utilisation de matériaux qualitatifs et pérennes tels que le béton matricé, bouchardé ou un enduit à base de chaux renforce cet esprit de faubourg caennais tout en lui conférant un caractère brut et naturel.



Agence **COBE**  
Agence **Engasser**



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

# L'Art de réintégrer la nature en ville

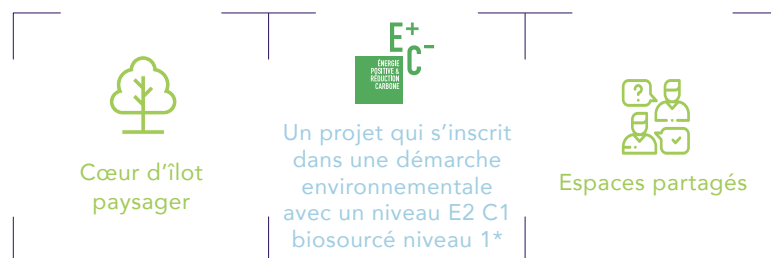
## HABITEZ... RESPIREZ...

La Résidence des Dames est composée de 4 bâtiments, Adèle, Constance, Judith et Mathilda en référence à l'histoire de Caen. Imaginée tel un écrin de verdure, la résidence s'ouvre sur un beau coeur d'îlot paysager.

L'architecture élégante, conçue d'habiles variations de volumes et de toitures pentées aux allures de maison, est directement inspirée des faubourgs alentours. Ces retraits de façade se parent de teintes beiges naturelles et douces, en harmonie avec l'environnement voisin.

Du studio au 5 pièces duplex, la plupart des appartements se prolongent d'une loggia, d'un balcon ou d'une terrasse à ciel ouvert pour profiter des beaux jours. Au rez-de-chaussée, les séjours s'ouvrent sur des terrasses et des jardins à usage privatif, pour partager des moments de convivialité entre amis ou en famille. Grâce aux larges baies vitrées et à une double exposition, la lumière naturelle se diffuse dans votre intérieur toute la journée.

Plantés de haies fruitières et de pommiers tiges, les jardins communs ont été pensés à la manière d'un « écoverger » gourmand, pour cueillir au gré des saisons. Ornés d'un bosquet, ces espaces verts communs sont agrémentés d'une aire de pique-nique, de jeux et de nichoirs. Un cadre de vie champêtre, une ambiance propice aux échanges autour du « vivre ensemble ». Un lieu de biodiversité végétale et animale, un espace de liberté et un terrain d'aventure sans limite pour les enfants...





*La résidence des Dames, est l'incarnation  
d'un cadre de vie champêtre à l'urbanité mesurée,  
un concept villageois renforcé par la sérénité des lieux...*

# 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<sup>(1)</sup>.

### 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 centralisé par thermostat intelligent
- Pilotage des volets électriques (en option)
- Gestion des points lumineux (en option)
- Détecteur d'intrusion (en option)

### 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).

### UNE SOLUTION SIMPLE ET UN SERVICE CLÉ EN MAIN

- Vous bénéficiez d'un rendez-vous avec un spécialiste pour la **prise en main et la configuration** de tous les équipements préinstallés au sein de votre logement.
- Pour vivre le logement connecté en toute sérénité et pour faire évoluer vos équipements, **nous vous accompagnons durant 3 mois** dès la livraison de votre logement.
- Nous vous offrons **2 ans de garantie** sur le pré-équipement de votre logement.

(1) Sous réserve que la fibre optique soit déployée dans la rue et raccordée à l'immeuble et que l'opérateur de votre choix propose ce service.







# 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 choisies soigneusement.
- Vous profitez d'équipements innovants et connectés, ingénieusement mis en scène pour simplifier votre quotidien et faciliter les échanges : écrans connectés\*, boîtes à colis connectées, étagère partagée.
- Vous entrez au sein d'un espace accueillant et rassurant avec un parcours lumineux, un système de surveillance avec caméra\*, des accès sécurisés par Vigik® et visiophonie connectée polydéportée...

**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.

# 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

- Carrelage ou parquet stratifié dans l'entrée, le séjour, les dégagements et les chambres
- Carrelage dans la cuisine, 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 séjours et les chambres
- Placard aménagé dans l'entrée
- Robinet extérieur dans les jardins privatifs et pour la plupart des terrasses
- Local à vélos et poussettes

### SÉCURITÉ

- Porte palière munie d'une serrure 5 points A2P\* et microviseur
- Contrôle d'accès à distance via téléphone ou tablette
- Éclairage des parties communes par détection de présence
- Accès parking en sous-sol avec télécommande individuelle
- Ascenseur dans chaque résidence

# Bienvenue chez vous

### ÉNERGIE

- Isolation thermique plus performante que la réglementation en vigueur avec environ 20% d'économies d'énergie supplémentaires
- Accès à l'application web permettant d'estimer les consommations énergétiques
- Chauffage collectif
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique
- Labellisation E2C1 et biosourcé niveau 1\*\*

## 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



## 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
- Engagement dans la lutte contre le changement climatique, limitation des émissions de gaz à effet de serre\*\*
- Une prise en compte de la nature et de la biodiversité dans la conception des projets



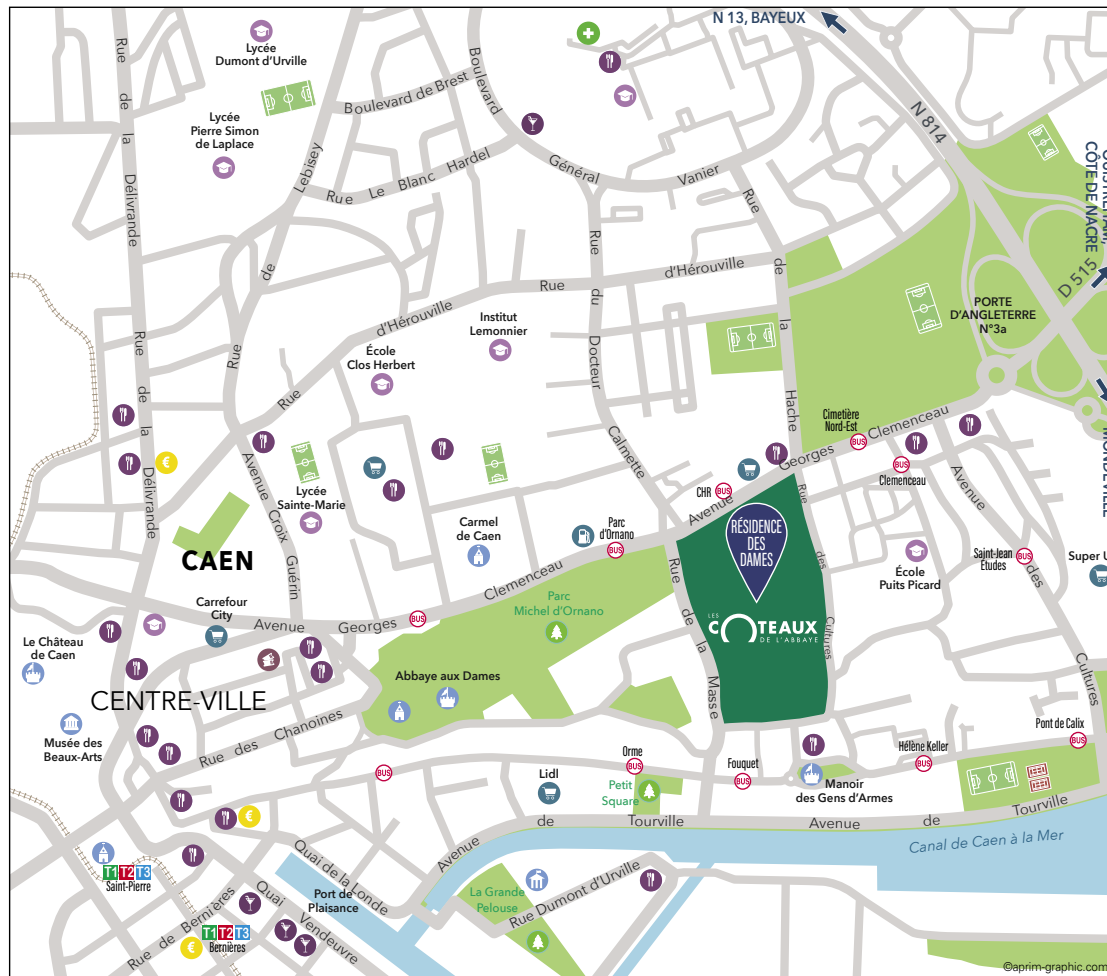
### PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

- 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

# CAEN

## RÉSIDENCE DES DAMES

Rue des Cultures  
14000 CAEN



## 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 +

