

GRADIGNAN



Le
Florilège

L'ÉLOGE DE LA NATURE



La dolce vita !

LA VILLE VERTE DE LA MÉTROPOLÉ BORDELAISE

Gradignan, qui s'étend aux portes de Bordeaux, s'affiche comme une ville prisée tournée vers la nature avec ses 400 hectares d'espaces verts dont 203 hectares répartis en 20 parcs et jardins. Un environnement exceptionnel qui alterne bois, forêts, prairies, et vignes. La rivière bucolique de l'Eau Bourde, qui traverse la ville, complète ce cadre de vie idyllique.

Authentique et apaisante, Gradignan est également dynamique et animée. Les nombreuses infrastructures scolaires, culturelles et sportives séduisent les familles et les 8 zones économiques constituent un atout de choix avec plus de 10 000 emplois.

LA NATURE À PORTÉE DE MAIN

À 500 M

du Parc de Mandavit et ses 70 hectares

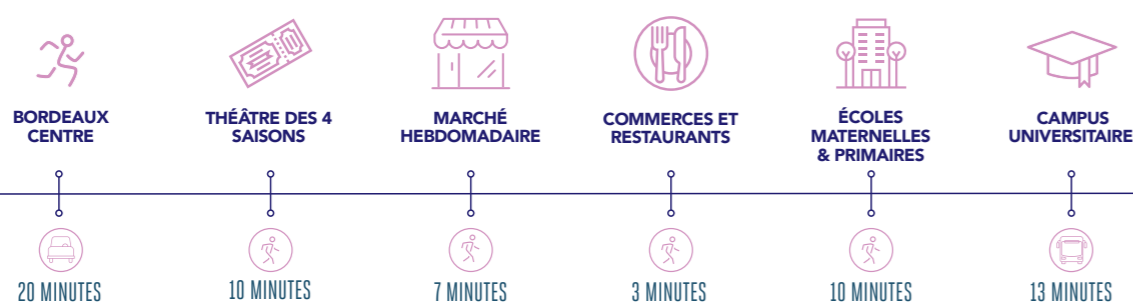
À 750 M

du Parc de L'Ermitage

À 900 M

des Parcs Moulineau et René Canivenc

PROCHE DE TOUT, PROCHE DE VOUS...



Une adresse rare et inattendue

UNE ARCHITECTURE APAISANTE

Le Florilège dévoile une composition à taille humaine réunissant 3 bâtiments de seulement 2 étages avec attique. Son architecture contemporaine dessine des volumes épurés mis en valeur par des tonalités douces et chaleureuses, avec ses façades qui se parent de pierres blondes. Elles multiplient les ouvertures vitrées et se rythment de terrasses ou de jardins aux volumes très généreux.

Agréablement revalorisé et jalonné d'espaces verts, le quartier du centre-ville offre un nouvel environnement résidentiel en plein essor au cœur même de Gradignan. Et en son cœur, Le Florilège vous promet un équilibre de vie idéal, entre animation et quiétude au cœur de la nature.

Le mot de l'architecte

“Avec comme objectif principal la qualité de l'offre de vie proposée aux futurs usagers de l'ensemble des logements, l'îlot s'inscrit sur une logique « de reverdissement », assurant ainsi une continuité paysagère avec les futurs aménagements urbains du quartier.”

L'Agence Lacrouts Massicault



Pureté et élégance

UN ÉCRIN VÉGÉTAL QUI ÉVEILLE LES SENS

Le Florilège vous propose 23 appartements du 2 au 5 pièces, lumineux, aux beaux volumes avec 2m70 de hauteur sous plafonds, répartis sur 3 petits bâtiments. Entre les bâtiments, un îlot généreux préserve l'intimité des habitants en limitant les vis-à-vis et dévoile une composition paysagère soignée, traversée de cheminements doux. En toutes saisons, cet écrin de nature arboré de multiples essences offre des vues apaisantes depuis les appartements et participe à l'équilibre de la biodiversité.

UN CONCEPT UNIQUE 1 ARBRE 1 HABITANT

Bénéficiez de notre concept unique qui replace la nature au coeur de la ville et lutte contre le réchauffement climatique : «**1 arbre 1 habitant**». L'engagement de planter un arbre par habitant de la résidence.

L'espace vert de votre résidence accueillera 16 arbres et 32 arbustes en développement, créant ainsi un lieu de fraîcheur et de convivialité.

Sur les appartements 3, 4 et 5 pièces, à partir du R+1, votre terrasse sera habillée d'un bac à fleurs autonome, agrémenté d'espèces végétales spécifiques à la région. La promesse d'un balcon végétalisé avec un entretien minimum.



DECouvrez 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*.

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
- Pilotage des volets électriques
- Gestion des points lumineux (en option)

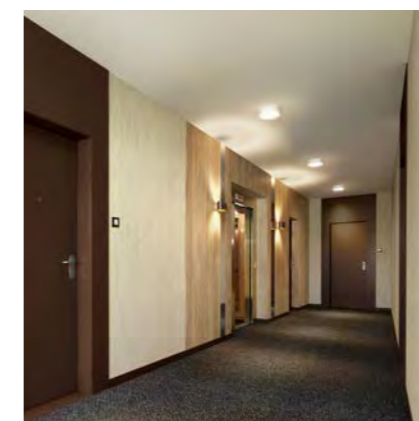
INTERNET PARTOUT ET DE QUALITÉ

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

- Accompagnement dans la prise en main et la configuration de tous vos équipements préinstallés.
- 2 ans de garantie sur les équipements préinstallés dans votre logement.

* 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 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 connectés polydéportée...

Dans les Halls by Icade vous vous sentirez déjà chez vous !

Halls by
ICADE
FABRIK

Une décoration élégante associée à des matériaux bruts pour se reconnecter à l'essentiel en toute quiétude.

Les touches graphiques en acier viennent habiller les Halls Fabrik et contraster avec les couleurs chaudes du bois.

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 & DÉCORATION

- 2m70 de hauteur sous plafond pour tous les appartements
- Large choix de carrelages en 45x45 cm en 15x60 cm imitation bois, ou parquets contrecollés dans l'entrée, le séjour, les dégagements et les chambres
- Sols de la cuisine, salle de bains et WC carrelés
- Placards équipés* (étagères 4 tablettes, chapelière, barres de penderie)
- Salle de bains équipée d'un meuble vasque, miroir bandeau lumineux, radiateur sèche serviettes, faïence toute hauteur, baignoire ou receveur de douche extra plat avec pare douche
- WC suspendus
- Volets roulants électriques ou brise-soleil orientables dans toutes pièces hors WC, salle de bains/d'eau, rangement, pilotables à distance
- 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
- Eclairage sur les balcons, terrasses et/ou jardins privatifs
- Eclairage des parties communes par détection de présence
- Accès parking avec télécommande individuelle

ÉNERGIE

- Supérieur à la Réglementation Thermique en vigueur
- Accès à l'application web permettant d'estimer les consommations énergétiques
- Chauffage
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique
- Mitigeur thermostatique dans la salle de bains



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
- 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

(2) La Réglementation Environnementale RE 2020 est un ensemble d'exigences qui s'applique à tous les bâtiments de logements collectifs neufs dont le dépôt de permis de construire a été déposé après le 1er janvier 2022. Elle impose un niveau maximal de consommation d'énergie et d'émissions de CO2eq/m²SHAB ainsi que des obligations en matière de conception du bâtiment et de confort, notamment le confort d'été.

(3) La certification NF Habitat est délivrée par CERQUAL Qualitel Certification, organisme certificateur de l'Association QUALITEL conformément à l'article R 111-14 CCH.

GRADIGNAN

LE FLORILÈGE

15 Route de Léognan
33 170 GRADIGNAN

ICADESTORE

32, allées de Boutaut
33 000 BORDEAUX



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 +



[icode-immobilier.com](https://www.icode-immobilier.com)

05 62 17 00 04

