



## QUIBERON

LE PRIVILÈGE DE VIVRE FACE À L'OCÉAN

# Nichée dans l'une des plus belles baies du monde

## UNE STATION BALNÉAIRE AUTHENTIQUE

Entre Lorient et Vannes, dans le Golfe du Morbihan, au sud de la Bretagne, l'isthme de Penthièvre vous ouvre la porte d'entrée d'une presqu'île préservée et sublime entre toutes. Soyez les bienvenus à Quiberon !

Des falaises, des dunes et des étendues verdoyantes de la côte sauvage sculptées par l'Atlantique aux plages de sable fin et aux eaux turquoise de la baie, la nature a façonné pour le plaisir des yeux des paysages d'une beauté époustouflante.

Là où l'air vivifiant vous transporte et vous rend libre, tout vous inspire à prendre le temps de vivre. Marchez pieds nus au fil du grand site des dunes sauvages de Gâvres à Quiberon. Contemplez le coucher de soleil depuis l'arche de Port Blanc. Admirez le style anglo-médiéval du château Turpault. Régalez-vous du côté de Port Haliguen ou de Port Maria. Flânez sur la promenade de la grande plage. Extasiez-vous devant les airs de bout du monde de la pointe du Conguel...

Lieu de villégiature chargé d'histoire, Quiberon est un paradis pour les amoureux du grand large et des activités outdoor : sports nautiques, randonnée, cyclotourisme, pêche à pied, découverte des sites mégalithiques, thalasso... Il y en a pour tous les goûts.

LA VILLE À PORTÉE DE MAIN\*

À 130 M

de Port Maria

À 400 M

de la Grande Plage

À 600 M

de la côte sauvage

À 2,3 KM

du centre de thalasso

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



COMMERCES ET SUPERMARCHÉ



DANS LES 750 M



MARCHÉ



À 700 M



CINÉMA LE PARADIS



À 600 M



ÉCOLE DE VOILE



À 12 MIN



CRÈCHE MULTI-ACCUEIL



À 6 MIN



GROUPE SCOLAIRE JULES FERRY



À 4 MIN



COLLÈGE BEG ER VIL



À 6 MIN



# Une adresse remarquable face à l'océan

## LUMIÈRE SUR L'ART DE VIVRE QUIBERONNAIS

Prenant place face à Port Maria, Cœur Maria vous réserve la faveur d'un tête-à-tête quotidien avec la baie. Vous profitez d'une adresse au calme, à deux pas de la grande plage qui vous tend les bras pour des séances de bain de soleil ou de châteaux de sable. Le centre-ville est tout proche. En un clin d'œil, vous achetez votre poisson frais ou vos plateaux de fruits de mer directement sur le port. Vous faites votre marché le samedi matin place Hoche à 700 m.\*

À 7 min\* de la gare maritime, vous êtes aux premières loges pour partir en croisière vers les îles au large du golfe : Houat, Hoëdic et Belle-Île-en-Mer. Envie d'encore plus d'air iodé ? Le Château Turpault et la côte sauvage sont à seulement 600 m\*. Une belle occasion de sortir régulièrement les vélos et de faire des balades autour de la presqu'île sur les pistes cyclables longeant des kilomètres de côte rocheuse et de dunes de sable blond.

Habiter à l'année ou séjourner pour les vacances dans une station balnéaire de renom telle que Quiberon, c'est la garantie d'une vie locale infiniment épanouie pour tous.



\* source : Google maps

360°  
DÉCOUVREZ VOTRE RÉSIDENCE  
EN MAQUETTE 3D SUR :  
[icade-immobilier.com](http://icade-immobilier.com)

# Un lieu de vie confidentiel

## UNE RÉSIDENCE D'EXCEPTION EN ACCORD AVEC SON ENVIRONNEMENT

Quai de Houat, un discret porche traversant laisse entrevoir une résidence à nulle autre pareille se développant en douceur dans la profondeur du site.

Vous découvrez Cœur Maria.

Répondant aux différents modes de vie, cette réalisation de standing propose une gamme d'habitats diversifiée. Accueillant 16 appartements maximum par unité résidentielle, ainsi que 3 villas, proposant ainsi des lieux de vie à échelle humaine. Composés en corps longitudinaux, les volumes principaux sont élevés de 2 étages avec combles ou attiques. Leur architecture respecte le charme éclectique du patrimoine bâti de Port Maria, tout en réinterprétant avec modernité l'esprit et l'histoire des lieux. Elle met en œuvre une palette de matériaux qualitatifs dans une ambiance naturelle : harmonie de couleurs blanches, grises et marron ; notes chaleureuses des bardages de bois et des parements de pierre en touches ; toitures en zinc foncé et ardoise.

### Le mot de l'architecte



L'originalité de ce projet réside dans sa situation en cœur de ville à Quiberon. Il est implanté entre deux rues : la rue du Port de Pêche et le Quai de Houat, berceau de la «Quiberonnaise» avec une vue remarquable sur le port.

La perméabilité de cet îlot s'organise sous la forme d'une liaison douce piétonne reliant ces deux rues, desservant les terrasses des appartements et les maisons du projet.

Un soin particulier est apporté au traitement paysager de cet espace de circulation à l'intérieur de l'îlot.

La conception du paysage a pour fil conducteur la végétalisation par la plantation d'essences locales, la réalisation de murets en pierre, de façades en granit et de vétures en bois qui sont des éléments de composition référents du paysage en Bretagne.



# Un cadre de vie naturel exceptionnel

## DES APPARTEMENTS DE STANDING

Du 2 au 5 pièces, les appartements sont majoritairement orientés sud-ouest et prolongés d'un balcon, d'une loggia, d'une terrasse ou d'un jardin privatif.

Le projet s'articule autour d'une jolie venelle piétonne paysagée distribuant les logements. Rappelant les ruelles typiques des villages, elle tisse un trait d'union entre le quai de Houat et la rue du Port de Pêche. Ici, haies arbustives, pommiers, arbres de Judée, houx à feuilles de châtaignier se conjuguent aux roses trémières, iris et campanules ornant le seuil des bâtiments. Ils plongent les résidents dans une atmosphère bucolique rendant hommage à la biodiversité.



La majorité des appartements, orientés sud sur le cœur d'îlot, auront vue sur cette « colonne vertébrale » du projet.

Ils seront tous agrémentés de terrasses ou de jardins éclairés naturellement par de larges baies vitrées en connexion sur ces espaces extérieurs.

La faible verticalité des façades, leur matérialité avec l'emploi de la pierre, du bois, la conception de jardins clos de murets en pierre, les plantations redondantes venant s'y appuyer, seront le gage du respect des codes et de la morphologie de l'habitat en Bretagne.

Pour une intégration réussie, la façade du projet Quai de Houat reprend la trame et le rythme des percements des immeubles existants sur le quai.

Ces appartements d'exception auront une vue sensationnelle sur le port et, au large, sur Belle-Ile-en-Mer.

Les éléments de composition de ce projet indispensables à la notion d'intégration dans le paysage et dans l'espace urbain, seront le gage d'un projet d'une grande qualité à forte démarche environnementale sur cette presque île bretonne remarquable.

Fabien COUDRIET  
Agence COUDRIET



# Des villas élégantes et raffinées

## AVEC LA NATURE POUR INVITÉE D'HONNEUR

Également exposées sud-ouest, les villas familiales s'ouvrent, quant à elles, sur un agréable jardin arboré. Dotées d'une conception de très belle facture, ces maisons d'architecte 4 pièces affichent un haut niveau de standing : séjour/cuisine de 33 m<sup>2</sup> avec baie à 4 vantaux, salon occupant une pièce attenante en connexion avec la terrasse aménagée, suite parentale au rez-de-chaussée...



### 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 privé, en amont de la livraison de leur logement. Ils peuvent ainsi choisir parmi une gamme variée de plantes et d'arbres locaux, de meubles paysagers très autonomes en eau. Symbiose, c'est la garantie d'avoir des façades végétalisées qui restent vertes et vivantes !



### LE CONCEPT DES JARDINS BY ICADE

Les Jardins by Icade ont vocation à proposer aux futurs résidents des espaces verts attractifs. Jardins aux espèces endogènes, jardins résilients, jardins multisensoriels... Au sein de Coeur Maria, petits et grands ont l'opportunité de vivre quotidiennement au contact de la nature.

### RE 2020 Les avantages de la RE 2020 pour votre achat immobilier

La nouvelle réglementation environnementale 2020 vise à répondre à des enjeux majeurs liés au changement climatique. En tant que propriétaire, votre logement bénéficie de plusieurs avantages et garanties :

- Une facture énergétique réduite : la performance des matériaux de construction et de votre logement permet de mieux maîtriser votre consommation tout en conservant un confort de vie idéal
- Une amélioration de votre qualité de vie : meilleure qualité de l'air, isolation thermique et phonique renforcée, température agréable en tout saison, etc.
- Un investissement pérenne : votre logement bénéficie des meilleurs standards de qualité et sera plus attractif sur le marché si vous décidez de le revendre



 <p><b>Une architecture élégante</b> respectueuse du patrimoine bâti de Port Maria</p>	 <p><b>Haute performance énergétique et économique</b> RE 2020 niveau 2025*</p>	 <p><b>Cadre naturel</b> Qualité du volet paysager</p>	 <p><b>Local à vélos et poussettes</b> station d'entretien et maintenance des vélos</p>
---	--	---	--

# 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 centralisé 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 roulants électriques

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

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

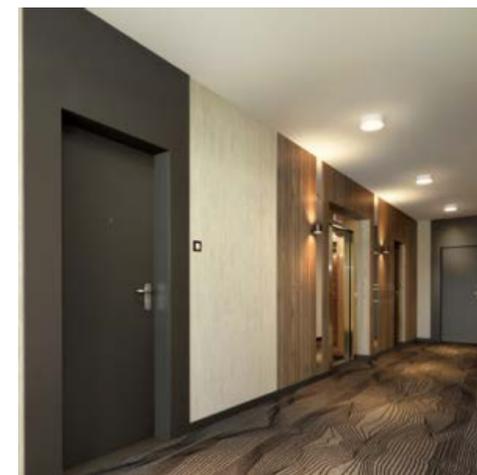
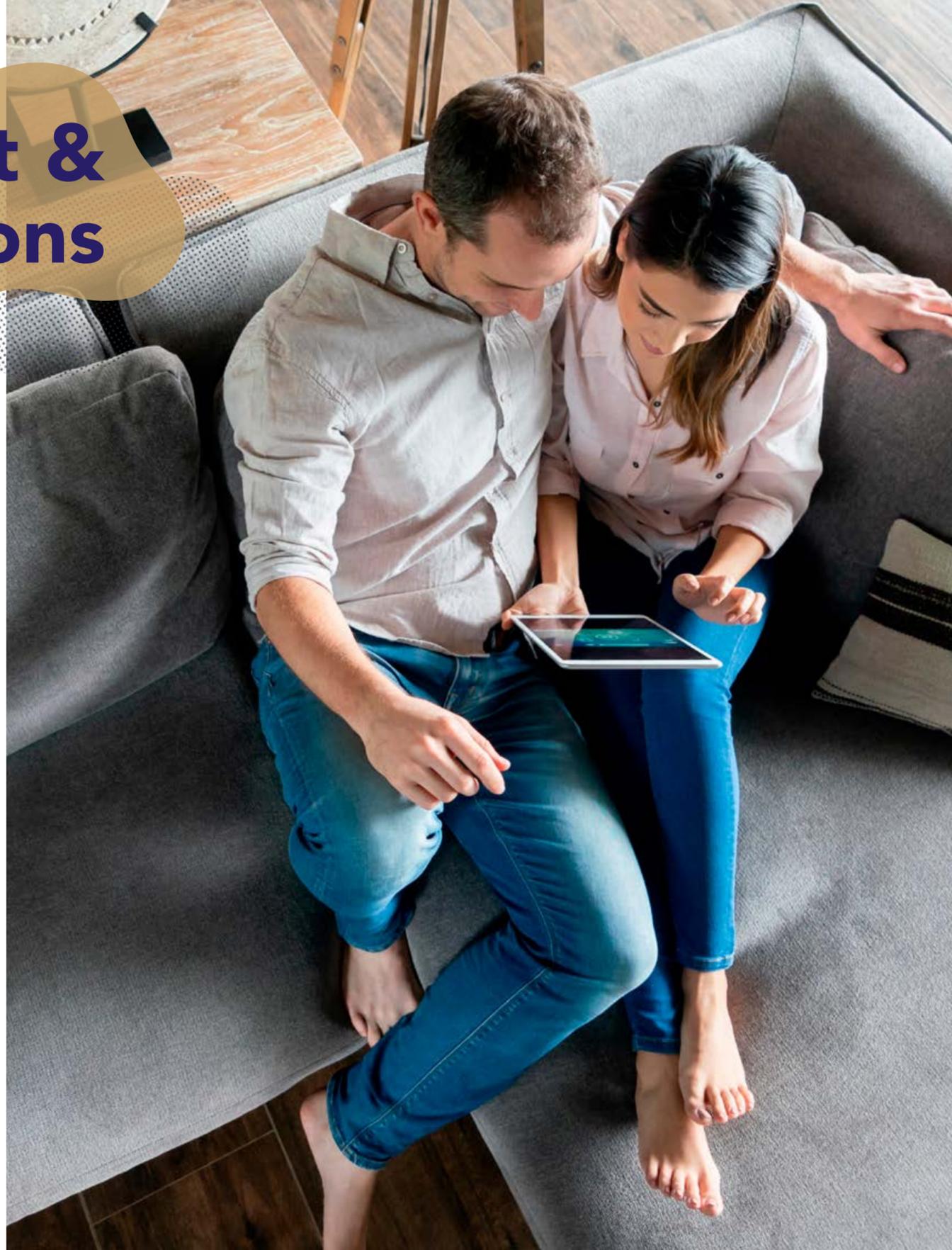
Personnalisez vos ambiances lumineuses selon vos envies et contrôlez vos dépenses énergétiques.

#### • Détecteur d'intrusion (en option)

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

\*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.

Les prestations sont décrites à titre indicatif. Détails dans la notice descriptive. ICADE pourra être amené à modifier les prestations proposées et à les remplacer par des prestations équivalentes.



## 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\*, boîtes à colis partagées connectées en location avec abonnement pris en charge par ICADE pendant 1 an, étagère partagée.

- Vous entrez au sein d'un espace accueillant et rassurant avec un parcours lumineux, des accès sécurisés par Vigik® et visiophonie connectés polydéportée...

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

**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.

\*selon la gamme de prestations de la résidence

Images non contractuelles à titre d'exemple d'un Hall Gatsby.

# 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

- Large choix de parquets ou carrelages dans l'entrée, le séjour, les dégagements.
- Carrelage en grès cérame émaillé, plinthes en carrelage assorti dans la salle de bains, salle d'eau, cuisine et WC.
- Salle de bains équipée d'un meuble vasque à tiroirs et d'un miroir accroché avec applique LED, d'une douche à l'italienne.
- Mitigeurs thermostatiques GROHE dans la salle de bains et salle d'eau.
- WC suspendu en céramique.
- Faïence murale toute hauteur sur 2 ou 3 côtés suivant plans pour le receveur de douche et le mur d'adossement du meuble vasque dans la salle de bain. Tablier de baignoire en faïence.
- Faïence murale blanche, dans la cuisine sur option gratuite « équipement cuisine ».
- Peinture blanche mate velours sur les murs de l'entrée, des dégagements, du séjour et des chambres.
- Volets roulants électriques pilotables à distance dans toutes les pièces hors WC, salle de bains/d'eau, rangement.\*
- Menuiseries extérieures en aluminium dans le séjour et fenêtre oscillo-battante en PVC de couleur blanche dans la cuisine.
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique
- Placards équipés (étagères 4 tablettes, chapelière, barres de penderie).\*
- Robinet extérieur dans les jardins privatifs et pour la plupart des terrasses.
- Stationnement en sous-sol pour tous les logements (avec box fermé selon plan)
- Local à vélos et poussettes. Station d'entretien et maintenance des vélos.
- Confort acoustique avec des cloisons Placostil® et laine de verre.

### SÉCURITÉ

- Porte palière 5 points munie d'une serrure A2P\* et microviseur
- Éclairage des parties communes par détection de présence
- Accès parking en sous-sol : télécommande individuelle
- Accès au hall d'immeuble par contrôle d'accès conforme à la réglementation d'accessibilité PMR :
- Ouverture de la 1<sup>ère</sup> porte du hall par digicode et badge vigik
- Visiophone dans chaque logement

### ÉNERGIE

- Conforme à la réglementation thermique et environnementale en vigueur
- Accès à l'application web permettant d'estimer les consommations énergétiques
- Gestion du chauffage par zone : pilotage du chauffage depuis votre smartphone ou votre tablette



## 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

# QUIBERON

— CŒUR MARIA —

5, Quai de Houat  
27, Rue du Port de Pêche



**ICADESTORE** 6 Place de la libération 56000 VANNES

## 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 +

