



L'ÉLOGE DE LA NATURE EN CŒUR DE VILLE

Rouen, une ville toujours plus attractive

L'ART DE VIVRE À FLEUR DE SEINE

À 1h15* de Paris en train et à 1h* de route des plages de Deauville et de Honfleur, Rouen jouit d'un emplacement stratégique sur l'axe de la Seine. Sertie dans un immense écrin forestier où s'oxygéner à volonté, elle séduit pour sa qualité de vie autant que pour son impressionnante vitalité.

Dernier port majeur avant Le Havre, la capitale normande est le cœur battant d'un territoire métropolitain fort de 300 000 emplois*, 50 000 étudiants* et 4 000 chercheurs.* Elle s'illustre dans des filières de pointe : voitures autonomes, numérique, santé... Son essor est soutenu par une excellente accessibilité : autoroutes (A13, A28, A150), métro, 30 lignes de bus, BHNS**, gare SNCF, aéroport.

Ville d'Art et d'Histoire au riche patrimoine, terre de grands événements (Armada, Festival Normandie Impressionniste...), cité dotée d'infrastructures de qualité (Zénith, Kindarena, opéra...) et d'un sens affirmé de la convivialité, Rouen multiplie les talents... pour le bonheur de tous !

LA VILLE À PORTÉE DE MAIN*

À 220 M
de la gare TER

À 500 M
du cœur historique

À 1,2 KM
des quais de Seine

À 2,5 KM
du centre commercial Docks 76

PROCHE DE TOUT, PROCHE DE VOUS*...



SQUARE CHARLES VERDREL



À 400 M



COMMERCES ET SUPERMARCHÉ



À 350 M



MARCHÉ



À 750 M



BIBLIOTHÈQUE PARMENT



À 750 M



THÉÂTRE LÉTINCELLE



À 800 M



ÉCOLES (DE LA CRÈCHE AU LYCÉE)



À 900 M



CENTRE SPORTIF THUILLEAU



À 9 MIN



PISCINE MARIE MARVINGT



À 11 MIN



Le privilège d'une adresse d'exception

RIVE DROITE, EN CŒUR DE VILLE

S'inscrivant dans un quartier résidentiel du cœur rouennais, au calme d'une rue à sens unique bordée de belles demeures au cachet préservé, SOLANA est une adresse rare, prisée pour son emplacement central.

Ici, vous avez tout, tout près. En un clin d'œil, vous êtes à la boulangerie, au supermarché ou à votre rendez-vous chez le coiffeur. Avec la gare, le métro et les bus à deux pas, vous vous déplacez facilement sans prendre la voiture. Les parents peuvent compter sur une carte scolaire complète de la crèche au lycée dans les 900 m* : parfait pour simplifier le quotidien !

Le centre-ville est si proche qu'il vous incite à profiter, à volonté, d'agréables séances de shopping et de sorties variées, au théâtre, au cinéma... Les quais de Seine à 15 min* à pied, où il fait bon se détendre, tout en cédant au plaisir d'une halte gourmande en terrasse. Connectée à toutes vos envies, SOLANA vous invite à vivre le meilleur de Rouen.



*Source : Google Maps

La nature pour inspiration

QUAND L'ARCHITECTURE SE MET AU DIAPASON DE LA NATURE

Solana prend son origine dans le nom de famille botanique « des Solanacées » appartenant à l'ordre des Solanales. Ce sont des plantes herbacées, des arbustes ou des lianes avec des feuilles alternes, simples et sans stipules.

Elle rend hommage au célèbre médecin biologiste rouennais Félix Archimède Pouchet et souligne le mur végétal de la façade, rue Pouchet.

Résidence intimiste par essence, elle accueille 15 logements derrière ses façades. Son architecture contemporaine séduit par son élégance. Elle conjugue des matériaux de belle facture sur fond de palette chromatique raffinée : briques moulées main, zinc. L'œil du passant s'attarde sur le superbe mur végétalisé qui habille le centre de la façade sur rue, exposée plein sud. Favorisant l'oxygénation du quartier, il participe à la biodiversité en offrant un refuge aux oiseaux, aux papillons...

Le mot de l'architecte

« La résidence Solana a été pensée pour proposer une réponse adaptée à un contexte de centre-ville complexe et dense.

Grâce à un travail soigné sur l'esthétique des façades (gabarit/matériaux/rythme des ouvertures...), le bâtiment est en harmonie avec le site et les constructions environnantes.

Un compromis entre densité de logements et création d'un cadre de vie paysager de qualité, permet d'offrir des logements confortables, lumineux, bien isolés, avec de grandes pièces de vie et tournés vers des extérieurs généreux.

Une large place est faite à l'élément végétal dans cet immeuble de 15 logements. Son mur végétal, véritable incursion de nature dans cette portion de rue très minérale, offre à la rue Pouchet un îlot de fraîcheur.

Le jardin situé à l'arrière a été pensé comme un lieu de partage et d'aménité. Accessible à tous, il propose dans un esprit de convivialité des zones de repos ombragés, des espaces pouvant recevoir des potagers partagés, le tout clos de mur et de haies végétales hautes, favorisant l'intimité de ce lieu, situé à deux pas de la gare de Rouen.

ATELIER XV Architectes



Charme et élégance

DES APPARTEMENTS DE STANDING

Du 2 au 5 pièces, tous les appartements s'ouvrent sur un large prolongement privatif s'aménageant au gré des envies en salon d'extérieur, coin repas, jardin perché. Balcons, loggias, terrasses en rez-de-jardin et plein ciel se transforment en mètres carrés de bonheur au grand air.

SOLANA réserve à ses résidents une agréable faveur. Au calme du cœur d'îlot, ils profitent des agréments d'un poumon vert à demeure. Arboré de néfliers et d'une haute haie de fusains, c'est un espace de prédilection propice à la convivialité et au bien-vivre ensemble au sein de la copropriété. Son secret ? Un potager partagé, agrémenté de bancs, qui fait la joie des petits et des grands.



**Architecture
contemporaine**
très qualitative



Mur végétalisé
Îlot de fraîcheur



**Jardin commun
paysager**
avec carrés potagers
partagés



**Un extérieur
pour tous**
Balcon, loggia, terrasse
en rez-de-jardin ou
terrasse plein ciel



La nature s'invite en ville

LA PART BELLE AU VÉGÉTAL

La partie centrale de la façade est habillée d'un mur végétal. Cette végétation, ramenée directement en front de rue, contribue ainsi à améliorer l'environnement des habitants de la résidence mais également des riverains. Les végétaux contribuent à rafraîchir l'air en milieu urbain, il est également un atout pour la biodiversité en favorisant la présence en centre-ville de petits oiseaux. Il a également un impact sur la température de l'air extérieur et agit comme un isolant thermique.

A l'arrière, un jardin à la fois d'ornement et de convivialité sera accessible à tous les habitants de l'immeuble. Un espace potager, des massifs plantés ainsi que des bancs agrémenteront cet espace et favoriseront tant la biodiversité que la création de lien entre les habitants.

Chaque appartement bénéficie également d'un large extérieur permettant d'y aménager un coin repas ou d'y créer des espaces plantés.



Les jardins by Icade ont vocation à proposer aux future résidents des espaces verts attractifs. Jardins aux espèces endogènes, jardin résilients, jardins multisensoriels... nos programmes de logements offrent une large place à la nature pour apporter de réels bénéfices aux habitants. Ces aménagements paysagers contribuent également au maintien et au développement d'une biodiversité locale et participent à la réduction des îlots de chaleur.



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**
Personnalisez vos ambiances lumineuses selon vos envies et contrôlez vos dépenses énergétiques.
- **Détecteur d'intrusion**
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*, 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
—
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 sur la gamme Inspiration.

Bienvenue chez vous

UNE GAMME DE PRESTATIONS DE STANDING,

vous offrant un confort optimal grâce à un large choix de matériaux alliant style et qualité. Votre décoration intérieure est soigneusement étudiée pour être en harmonie avec les dernières tendances et inspirer vos envies d'aménagement.

CONFORT & DÉCORATION

- Large choix de parquets ou carrelages dans le séjour, la chambre, l'entrée et les dégagements
- Sols de la cuisine, salle de bains et WC carrelés
- WC suspendus et lave-mains d'angle en céramique
- Salle de bains équipée d'un meuble vasque, miroir bandeau lumineux, radiateur sèche-serviettes, faïence sur tous les murs et toute hauteur
- Placards équipés* (étagères 4 tablettes, chapelière, barres de penderie) et placard avec miroir dans l'entrée
- Volets roulants électriques dans toutes les séjours et chambres, pilotables à distance
- Robinet extérieur dans les jardins privatifs et pour la plupart des terrasses
- Baies oscillo-battantes dans les pièces principales
- Confort acoustique avec des cloisons Placostil®
- Local à vélos

SÉCURITÉ

- Porte palière blindée 5 points munie d'une serrure A2P* et BP1 et microviseur
- Contrôle d'accès à distance via téléphone ou tablette
- Détecteur d'intrusion sur la porte d'entrée
- Eclairage des parties communes par détection de présence
- Eclairage sur les balcons, terrasses et/ou jardins privatifs
- Accès parking avec télécommande individuelle

ÉNERGIE

- Conforme à la Réglementation Thermique en vigueur : RE 2020 niveau 2025⁽¹⁾
- Application web permettant d'estimer les consommations énergétiques
- Chauffage électrique
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique
- Mitigeur thermostatique dans la salle de bains



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 ainsi 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 toute 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



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

ROUEN

— SOLANA —

22, Rue Pouchet

ACCÈS ET TRANSPORTS*



EN VOITURE

Accès à l'A150 (Le Havre) à 3,5 km, à l'A28 à 8,8 km et à l'A13 (Paris-Caen) à 15 km



EN TRANSPORTS EN COMMUN

SNCF/MÉTRO/TEOR

Gare TER de Rouen à 220 m à pied reliant la gare de Paris-Saint-Lazare en 1h15

également connectée avec :

- le métro desservant notamment le centre-ville (station « Palais de justice ») en 1 min
- ligne TEOR n°4 (Boulingrin Rouen <=> Zénith – Parc Expo Le-Grand-Quevilly)



BUS

Arrêt « Gare - rue Verte » à 280 m de la réalisation – lignes 8, 11, F2, F7 et Noctambus



ESPACE DE VENTE - 20 PLACE ST MARC - ROUEN

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 +

