



Dolce Riva

RENNES

UN ÉCRIN D'EXCEPTION AU BORD DE LA RIVIÈRE

Rennes, dynamique et entreprenante

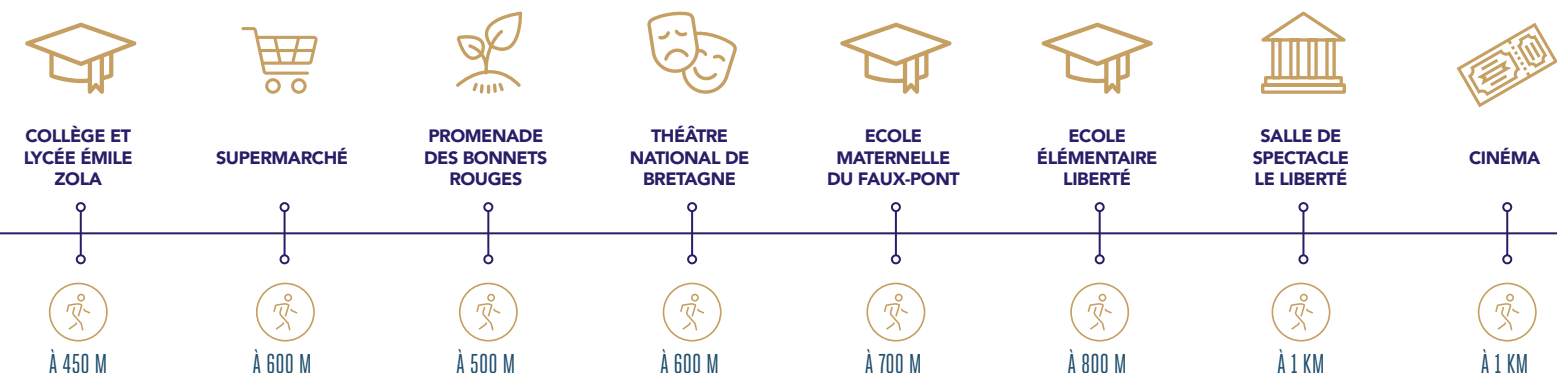
UNE MÉTROPOLE PRISÉE OÙ IL FAIT BON VIVRE

À 1h30 de Paris par la LGV et à 55 min de la Côte d'Émeraude⁽¹⁾, Rennes se tourne vers l'avenir tout en préservant son authenticité et son identité. Ville d'art et d'histoire, la capitale bretonne conjugue audacieuse modernité, à l'image du quartier d'affaires EuroRennes, et patrimoine d'exception : palais du parlement de Bretagne, cathédrale Saint-Pierre, maisons à pans de bois... Toute l'année, elle est animée par de grands événements et rendez-vous culturels tous publics.

Élue 2^e métropole française la plus attractive en 2022 par ses habitants⁽²⁾, elle jouit d'un réseau de transport très performant : aéroport, gare TGV, 2 lignes de métro, 148 lignes de bus, nombreuses pistes cyclables. 1^{er} pôle universitaire du Grand Ouest avec 72 000 étudiants⁽³⁾, elle accueille de nombreux centres de recherche et entreprises de haute technologie. Son économie florissante est portée par des filières d'excellence : numérique, cybersécurité, mobilités, santé, industries culturelles et créatives...

Verte par nature, Rennes respire aussi à pleins poumons. Gratifiée de 3 Fleurs par le label « Villes et villages fleuris », elle se flatte d'un environnement embelli par quelque 868ha d'espaces verts. Ici, vous cultivez le bien-être intensément.

PROCHE DE TOUT, PROCHE DE VOUS*...



LA VILLE À PORTÉE DE MAIN*

SUR LA RIVE de la Vilaine

À 850 M du parc du Thabor À 550 M du centre historique

À 1 KM de l'Esplanade Charles de Gaulle



(1) Source : snfcconnect.com (2) Enquête HelloWork / Cabinet de recrutement Hays. (3) : metropole.rennes.fr * Sources : Google Maps.

Le privilège de vivre dans un quartier prisé

CHARME HISTORIQUE ET AMBIANCE CONVIVIALE

Entre les bras de la Vilaine, DOLCE RIVA prend place dans la rue pittoresque Dupont-des-Loges distinguée par ses bâtiments anciens en pierre de taille et son atmosphère conviviale. Adaptée à la circulation piétonne et dotée d'une piste cyclable, la rue Dupont-des-Loges favorise les déplacements doux. La résidence vous réserve le cadre agréable d'une adresse privilégiée, conjuguant commodités citadines et environnement naturel de grande qualité.

À deux pas, le centre-ville vous incite à profiter de séances de shopping et de sorties variées au musée, au théâtre, à l'opéra, au cinéma... Avec le bus et le métro à quelques minutes de chez vous, vous vous déplacez aisément dans la métropole. Vous avez des enfants à scolariser ? Les écoles, maternelle et primaire, dans les 800 mètres simplifient votre organisation familiale. Les plus grands rejoignent, pour leur part, le collège et le lycée Émile Zola à 5 min à pied*.

Envie de vert ? Le parc du Thabor, le jardin Saint-Georges, la promenade des Bonnets Rouges longeant la Vilaine, ainsi que les plages de Baud, vous offrent tout près de merveilleux espaces d'oxygénation. Connectée à toutes vos envies, votre nouvelle adresse vous invite à savourer le meilleur de Rennes.

Le mot de l'architecte

Le projet s'installe dans un site d'exception, à la fois au cœur du centre-ville de Rennes et au bord d'un bras de la Vilaine. Nous avons pour objectif de créer un projet contemporain au dessin épuré, mais très à l'écoute de son environnement, constitué de maisons anciennes et de petits collectifs plus récents.

Le bâtiment s'implante en « L » à l'image de la forme du terrain. Il s'installe en retrait de la maison de maître voisine, créant ainsi un écrin. Il est conçu de manière sobre avec des matériaux de façades qualitatifs et pérennes. La teinte et le choix de matérialité (plaquette brique de ton chaud et clair) proche de ceux que l'on retrouve dans l'environnement de l'immeuble, assurent une insertion douce.

Le projet s'articule vers l'eau, dès l'accès rue Dupont-des-Loges, on peut apercevoir la berge en arrière-plan. Les appartements commencent à partir du 1^{er} étage et profitent en majorité d'une double orientation. La volumétrie du bâtiment au 4^{ème} étage se décale et se creuse en façade pour créer des espaces extérieurs privatifs. En façade sud, sur la rue, la façade s'évide afin de créer des loggias.

On retrouve ce même dispositif en façade nord offrant des vues et des espaces extérieurs côté berge. Côté ouest, l'épannelage progressif, permet de créer de généreuses terrasses.

Marion Victor
Marian Rubió Architecte



Une adresse d'exception

EN HARMONIE AVEC L'EAU ET EN CONNEXION AVEC LE CENTRE-VILLE

C'est une adresse particulièrement rare que vous propose DOLCE RIVA. Au-delà de la proximité immédiate du centre-ville, vous profitez du luxe de vivre en contact permanent avec la Vilaine livrant des vues infiniment apaisantes. Attrait supplémentaire si vous affectionnez les résidences à taille humaine : vous résidez dans une copropriété intimiste de 14 logements seulement profitant d'une ambiance très agréable.

Harmonieuse dans ses lignes et dans ses proportions, cette réalisation haut de gamme adopte une architecture contemporaine respectueusement insérée dans son tissu urbain. Ses élégantes façades sont mises en scène par des matériaux qualitatifs et pérennes : briquettes de teintes beige et rouge, menuiseries aluminium bronze, garde-corps assortis en ferronnerie...

Déclinés du 2 au 5 pièces, ces appartements sont sublimés par les prestations premium de la gamme Inspiration (revêtements qualitatifs, domotique...). Tous s'ouvrent sur des balcons, des loggias ou des terrasses, dont certains au 3e et au 5e étage ayant le privilège de pouvoir accueillir un jacuzzi. Jouissant de belles surfaces traversantes, quelques-uns bénéficient aussi d'un second prolongement extérieur. Cette multi-exposition est gage de luminosité maximale en toute saison, de ventilation naturelle optimale, ainsi que de points de vue variés sur les environs.



Certification
RE 2020 seuil 2025*



Local à vélos



Vues sur
la Vilaine



DÉCOUVREZ 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⁽¹⁾.

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 zone 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 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.

(1) 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 : boîtes à colis connectées, 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 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.

Une ambiance décorative sobre et subtile, axée sur la durabilité.

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

- Parquet contrecollé et plinthes en bois peint couleur blanche dans l'entrée, le séjour, les dégagements et les chambres
- 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 suspendu à tiroirs et d'un miroir accroché rétroéclairant, d'une baignoire ou d'un receveur de douche extra plat, de mitigeurs thermostatiques GROHE et d'un radiateur sèche-serviettes
- WC suspendu en céramique avec abattant à fermeture ralentie. Lave-mains en céramique
- Faïence murale sur tous les murs et toute hauteur de la salle de bains et de la salle d'eau. Tablier de baignoire en faïence
- Faïence murale 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 pièces hors WC, salle de bains/d'eau, rangement
- Menuiseries extérieures en aluminium dans toutes les pièces
- Placards équipés (étagères 4 tablettes, chapelière, barres de penderie) finition frêne blanc selon disposition du logement. Placard avec miroir dans l'entrée
- Robinet extérieur dans les jardins privatifs et pour la plupart des terrasses
- Local à vélos et poussettes
- Boîtes à colis partagées connectées en location avec abonnement pris en charge par ICADE pendant 2 ans
- Confort acoustique avec des cloisons Placostil® et laine de verre



SÉCURITÉ

- Porte palière munie d'une serrure 5 points A2P⁽¹⁾ BP1 et microvisseur.
- Accès parking avec télécommande individuelle
- Éclairage des parties communes par détection de présence
- Éclairage sur les balcons, terrasses et/ou jardins privatifs et prise de courant étanche

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
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique



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 toutes saisons, 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



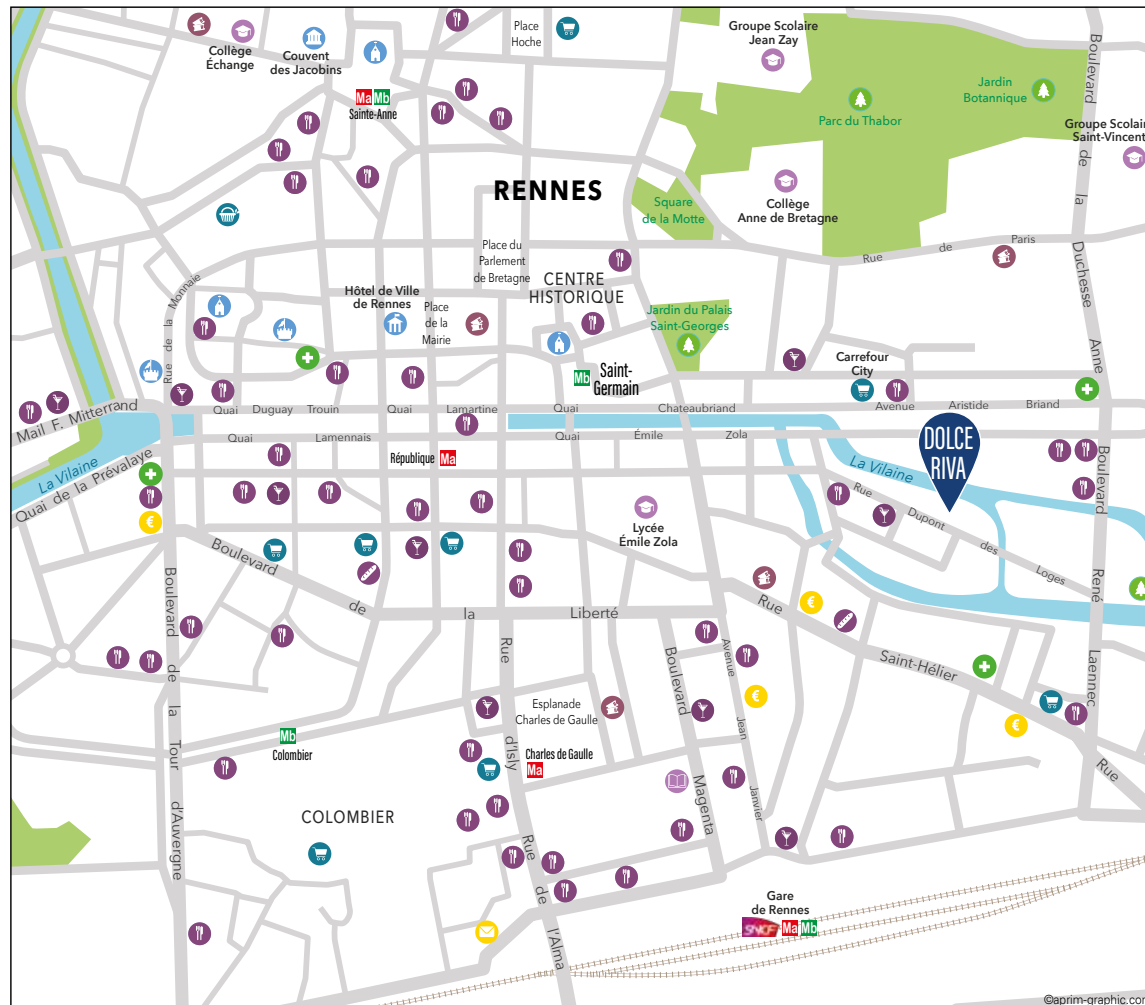
PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

- 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

RENNES

— DOLCE RIVA —

63 rue Dupont des Loges
35000 RENNES



ICADESTORE 24 rue de l'Alma - RENNES

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 +

