



# EXPLORA

*Saint-Malo*

CAP SUR UNE NOUVELLE TERRE DE BIEN-ÊTRE



brownfields

# À la découverte des terres malouines

## UNE LÉGENDE À VOTRE PORTÉE

C'est dans une cité légendaire de la Côte d'Émeraude, à 70 km\* de Rennes et à quelques encablures du Mont-Saint-Michel, que vous vous apprêtez à accoster : Saint-Malo ! Franchissez les remparts pour vous approprier la précieuse douceur de vivre de l'émblématique cité corsaire, résistant depuis toujours aux plus grandes marées d'Europe.

Suivez les traces des célèbres explorateurs malouins (Jacques Cartier, Surcouf...) pour dénicher les trésors patrimoniaux de cette ville d'art et d'histoire. Vous n'êtes pas au bout de vos surprises... Laissez-vous happer par l'animation des nombreux marchés et commerces. Profitez de 245 ha<sup>(1)</sup> d'espaces verts. Émerveillez-vous face au spectacle d'un décor naturel préservé : à vous les immenses plages de sable !

Porte d'entrée nord de la Bretagne, ville portuaire dynamique, fief d'événements renommés comme la Route du Rhum, lieu de villégiature prisé, Saint-Malo vous entraîne de découverte en découverte. Rayonnant au niveau européen, elle vous ouvre aussi de nouveaux horizons grâce à une excellente desserte : LGV reliant Rennes en 47 min et Paris en 2 h 24<sup>(2)</sup>, et liaisons maritimes plaçant la Grande-Bretagne à sa porte.

LA VILLE À PORTÉE DE MAIN\*

À 800 M de la gare LGV

À 1 KM de la grande plage du Sillon

À 2 KM de Saint-Malo intra-muros

À 4,6 KM du parc de la Briantais

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



SUPERMARCHÉ



À 400 M



MARCHÉ DE ROCABEY



À 700 M



MAM LES PTITES MAINS



À 700 M



GROUPE SCOLAIRE COURTOISVILLE



À 750 M



COLLÈGE CHATEAUBRIAND



À 650 M



HIPPODROME DE LA CÔTE D'Émeraude



À 1,7 KM



CINÉMA CINÉVAUBAN



À 9 MIN





# Explorez votre univers

## UN QUARTIER RÉSIDENTIEL QUI SE RÉINVENTE POUR VOUS

S'inscrivant dans le quartier de Rocabey, EXPLORA vous réserve la primeur de découvertes et de commodités qui rendent le quotidien infiniment agréable. Parents ? Les structures d'accueil et d'enseignement aux environs vous aident à mettre le cap sur une organisation familiale facilitée. Envie de bons produits frais ? Vous vous plaisez à sillonner les allées conviviales du marché de Rocabey du jeudi et du samedi matin.

2 arrêts de bus dans les 550 m\* vous permettent de vous déplacer aisément et de rejoindre notamment le centre commercial La Madeleine en 23 min\* pour d'agréables séances shopping. Envie de grand large ? Idéale pour les bains de mer, la Grande Plage du Sillon vous tend les bras avec ses 3 km de sable blond. Elle vous offre la faveur de magnifiques couchers de soleil et d'une vue en toile de fond sur le Fort National. Fans de mobilité douce ? Sortez donc les vélos pour rejoindre les 27 ha<sup>(1)</sup> du parc de la Briantais. Il vous réserve un panorama d'exception sur la tour Solidor, l'estuaire de la Rance et la baie de Saint-Malo. Ici, la vie s'écoule au long cours au fil de toutes vos envies.

\* source : Google maps (1) : ville-saint-malo.fr

EXPLORA

# Cap sur de nouveaux lieux de vie,

## INNOVANTS ET DURABLES

À la rencontre de l'avenue de la Fontaine au Bonhomme et de la rue Charlotte Béguignon-Lagarde, EXPLORA se compose de 8 résidences répartissant 126 logements du studio au 6 pièces. Respectueuse de l'architecture malouine, leur écriture contemporaine sobre et élégante s'ancre dans la continuité de la tradition maritime. Elle prend appui sur des matériaux qualitatifs biosourcés : béton sablé, enduit blanc à la chaux, tuiles émaillées blanches, toitures métallique blanche.



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



# Bien-être et performance

## DES APPARTEMENTS OÙ JETER L'ANCRE POUR LONGTEMPS

Tous les appartements sont servis par de belles prestations et s'ouvrent sur un espace extérieur. Parmi ceux-ci, prennent place des duplex de prestige, du 4 au 6 pièces dont quelques-uns dans un « esprit maison » en rez-de-chaussée avec jardin privatif. Illustrant la haute qualité du projet sur le plan énergétique et environnemental, tous ces logements satisfont aux exigences de performance du niveau 2025 de la RE 2020<sup>(1)</sup>, ainsi qu'à la certification NF Habitat HQE<sup>(2)</sup>.

### 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 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.

## Le mot de l'architecte

La première intention est celle d'une écriture qui s'intègre dans le paysage malouin. Notre réponse consiste donc à un dessin de façades et de toitures qui réinterprètent l'architecture de l'intra-muros de Saint-Malo : un socle noble sur deux niveaux, de grandes baies toutes hauteurs marquées par des gardes-corps en barreaudage et des toitures affirmées sur plusieurs niveaux ponctuées de lucarnes. Ces toitures recouvertes de tuiles blanches émaillées en plus de généreux balcons ponctuant la façade créent la signature architecturale. Ces différents éléments de composition soigneusement travaillés s'animent au gré des jeux de lumières générées par la course du soleil.

La seconde intention consiste à transformer les contraintes en forces. En effet, nous avons dû, pour répondre à des nécessités techniques liées à la nature du terrain, soulever en partie le programme. Cela nous a permis de dissimuler le stationnement, mais surtout de créer en cœur d'îlot un véritable jardin suspendu. Ce dernier offre un lieu privilégié de rencontre pour les habitants et un refuge de biodiversité grâce à une importante végétalisation. Depuis cet espace les hauteurs des bâtiments sont beaucoup plus apaisées et la perception de l'échelle du projet s'y trouve renouvelée.

SATHY Architecture Urbanisme  
& Club Architecture



(1) RE2020 NIVEAU 2025 : 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 1<sup>er</sup> janvier 2022. Elle impose un niveau maximal de consommation d'énergie et d'émissions de CO2eq/m² SHAB ainsi que des obligations en matière de conception du bâtiment et de confort, notamment le confort d'été. (2) La certification NF Habitat HQE est délivrée par des organismes officiels indépendants affiliés à une association à but non lucratif dont la mission est l'amélioration de la qualité de l'habitat.

# La nature bien en vue

## QUAND LE PAYSAGE S'INVITE À VOTRE PORTE

Véritable poumon vert, EXPLORA s'agence autour de 3 ambiances paysagères typiques de l'identité bretonne : le bocage, la lande et le jardin malouin. Cette végétation luxuriante s'inspire dans certaines de ses plantations des collections de voyage rapportées par les navigateurs locaux. C'est un formidable lieu de vie propice au dépassement, au partage et au bien-vivre ensemble. EXPLORA, de par son volet paysager important est labellisé BiodiverCity<sup>(1)</sup> et Biosourcé niveau 2.



### 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 privatif, 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 !



### REPLACER LA NATURE AU COEUR DE LA VILLE AVEC « UN ARBRE, UN HABITANT » !

Icade s'engage avec « Un arbre, Un habitant », à planter un arbre par habitant de la résidence<sup>(2)</sup>. En accordant cette large place à la nature au sein de tous ses programmes de logements, Icade contribue à faire émerger des villes plus résilientes face au changement climatique, actrices de la protection de la biodiversité ; des villes où il fera bon vivre, habiter et travailler.



\* : Sous réserve d'obtention de la certification (1) : BiodiverCity® est une démarche rationalisée au bénéfice des acteurs engagés dans la construction durable, pouvant leur aider à se démarquer en mesurant et en affichant leur prise en compte avancée de la biodiversité dans leurs projets. C'est un outil d'innovation et de compétitivité qui étalonne l'approche d'un sujet complexe : la biodiversité dans la ville. Il valorise les efforts réalisés et établit une relation de confiance entre le porteur du projet, ses clients et ses partenaires. Sous réserve d'obtention de la certification, (2) : Remplacer la nature au cœur de la ville avec "Un arbre, Un habitant" Icade s'engage avec "Un arbre, Un habitant" à planter un arbre par habitant de la résidence. "Un arbre, un habitant" concerne les programmes immobiliers résidentiels ICADE dont la demande de permis de construire a été déposée à partir de 2022 ; soit 2,5 arbres comptés par logement vendu au détail, à la moyenne de 2,5 habitants par logement en France selon l'INSEE. Si les caractéristiques du projet ne permettent pas d'atteindre cet objectif sur l'opération elle-même, il est décliné en cercles concentriques dans la quartier, la commune ou au-delà. Un arbre : spécimen végétal d'au moins 60 cm de hauteur et présentant un port d'arborescence, capable de vivre plusieurs années dans ses conditions de plantation. Détail des programmes éligibles auprès de nos Conseillers Commerciaux sur les espaces de vente.

# 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)

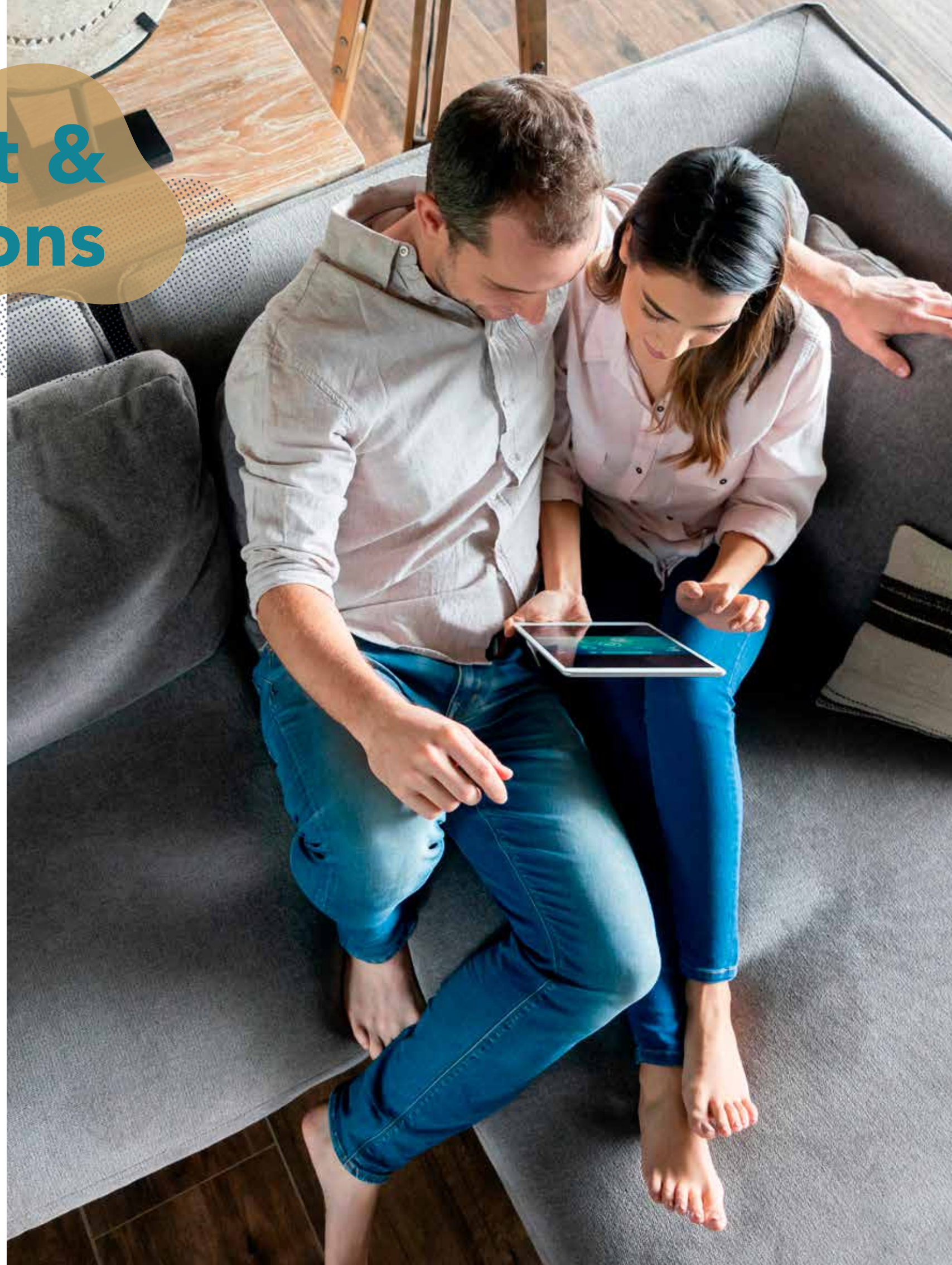
Personnalisez vos ambiances lumineuses selon vos envies et contrôlez vos dépenses énergétiques.

#### • 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 choisies soigneusement.
- Vous profitez d'équipements innovants et connectés, ingénieusement mis en scène pour simplifier votre quotidien et faciliter les échanges : écran connecté\*, boîtes à colis partagées connectées en location avec abonnement pris en charge par ICADE pendant 2 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**

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.

\*selon la gamme de prestations de la résidence

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

# 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

- Parquet contrecollé finition chêne, plinthes en bois de 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 à tiroirs et d'un miroir accroché avec applique LED, 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.
- Faïence murale toute hauteur sur 2 ou 3 côtés suivant plans pour la baignoire, le receveur de douche et le mur d'adossement du meuble vasque dans la salle de bains. Tablier de baignoire en faïence.
- Faïence murale de coloris blanc 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 dans toutes pièces hors WC, salle de bains/d'eau, rangement.

### SÉCURITÉ

- Porte palière intérieure bois, munie d'une serrure 5 points A2P<sup>(1)</sup> et microviseur.
- Vitrage retardateur d'effraction sur toutes les baies du séjour, cuisine et des chambres en rez-de-chaussée.
- Accès parking avec télécommande individuelle.
- Éclairage des parties communes par détection de présence.
- Accès au hall d'immeuble par contrôle d'accès conforme à la réglementation d'accessibilité PMR :
  - Ouverture de la 1ère porte de hall par digicode puis de la 2ème porte de hall par platine à défilement
  - Appel sur application smartphone ou sur ligne fixe

- Menuiseries extérieures en aluminium dans le séjour et fenêtre oscillo-battante dans la cuisine.
- Placards équipés (étagères 4 tablettes, chapelière, barres de penderie) finition frêne blanc selon disposition du logement.
- Robinet extérieur dans les jardins privatifs et pour la plupart des terrasses.
- Local à vélos et poussettes. Station d'entretien et maintenance des vélos.
- Élément décoratif dans les halls avec inscription du nom de la résidence.
- Boîtes à colis partagées connectées en location avec abonnement pris en charge par ICADE pendant 2 ans.
- Ecran de communication connecté dans les parties communes.

### ÉNERGIE

- Conforme à la réglementation thermique et environnementale en vigueur : RE 2020 seuil 2025.
- Accès à l'application web permettant d'estimer les consommations énergétiques
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique.
- Mitigeurs thermostatiques GROHE dans la salle de bains et salle d'eau.



(1) La certification NF Habitat HGE est délivrée par des organismes officiels indépendants affiliés à une association à but non lucratif dont la mission est l'amélioration de la qualité de l'habitat. (2) : RE2020 NIVEAU 2025 : 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 1<sup>er</sup> janvier 2022. Elle impose un niveau maximal de consommation d'énergie et d'émissions de CO2eq/m² SHAB ainsi que des obligations en matière de conception du bâtiment et de confort, notamment le confort d'été. (3) : BiodiverCity® est une démarche rationalisée au bénéfice des acteurs engagés dans la construction durable, pouvant leur aider à se démarquer en mesurant et en affichant leur prise en compte avancée de la biodiversité dans leurs projets. C'est un outil d'innovation et de compétitivité qui étend l'approche d'un sujet complexe : la biodiversité dans la ville. Il valorise les efforts réalisés et établit une relation de confiance entre le porteur du projet, ses clients et ses partenaires. Sous réserve d'obtention de la certification.



## 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



# SAINT-MALO

— EXPLORA —

44, Avenue de la Fontaine  
au Bonhomme



ESPACE DE VENTE 18, Avenue Anita Conti 35400 Saint-Malo

## 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 +

