



brownfields

 **AIRE NOUVELLE**  
UNE MARQUE DE EQUANS



**SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE**

CULTIVEZ L'ART DE VIVRE AU BORD DE L'EAU

OPALE

# Saint-Gilles-Croix-de-Vie, bercée par l'Atlantique

## LE PARADIS BALNÉAIRE RÊVÉ DE LA CÔTE DE LUMIÈRE

Ancrée sur la Côte de Lumière de part et d'autre de la bien nommée rivière La Vie, Saint-Gilles-Croix-de-Vie incarne, de l'avis de tous, l'une des plus belles destinations balnéaires de Vendée. Positionnée sur le parcours de la Vélodyssée<sup>(1)</sup>, cette commune convoitée offre un décor enchanteur entre océan, pas moins de 3,5 km<sup>(2)</sup> de plages de sable fin ourlées de dunes et forêt. Baignade, activités nautiques variées et sentiers de randonnée vous sont réservés !

Pour saisir la qualité de vie exceptionnelle qui vous attend toute l'année à Saint-Gilles-Croix-de-Vie, allez donc flâner dans ses vieux quartiers authentiques ou sur son port de plaisance en plein centre-ville. Goûtez à la convivialité de ses marchés et de ses petits commerces. Appréciez les commodités à votre disposition : écoles jusqu'au lycée, gare reliée à Nantes en un peu plus de 1 h et à Paris en moins de 4 h<sup>(3)</sup>, Gillo'Bus...

Seul port français labellisé Site Remarquable du Goût pour la sardine, cité maritime de charme, station de tourisme classée<sup>(4)</sup>, Saint-Gilles-Croix-de-Vie multiplie brillamment les talents. Surtout celui de peaufiner votre bien-être !

### LA VILLE À PORTÉE DE MAIN<sup>(5)</sup>

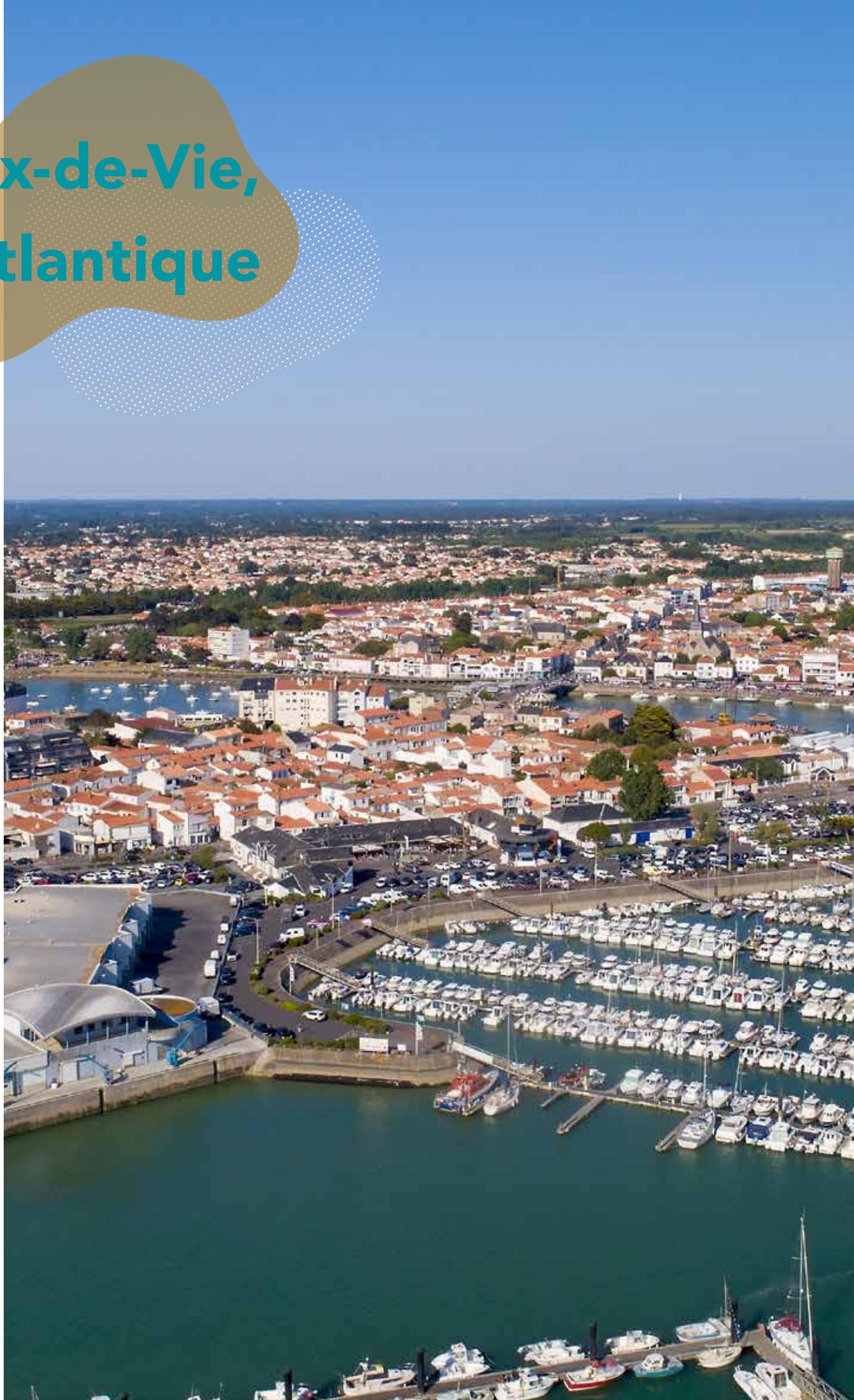
À 130 M  
de la rivière

À 280 M  
de l'hypercentre

À 1,6 KM  
de la Grande Plage

À 4,4 KM  
de la forêt de Sion  
sur l'Océan

(1) : Véloroute longeant toute la côte Atlantique sur 1 300 km. (2) : [saintgillescroixdevie.fr](http://saintgillescroixdevie.fr) (3) : [snfcconnect.com](http://snfcconnect.com)  
(4) : [saintgillescroixdevie.fr](http://saintgillescroixdevie.fr) (5) : [Googlemaps](http://Googlemaps)





Vue aérienne

## PROCHE DE TOUT, PROCHE DE VOUS<sup>(6)</sup>...

 MARCHÉ	 À 270 M
 ECOLE PRIMAIRE SAINTE-CROIX	 À 350 M
 PORT LA VIE	 À 600 M
 EMBARCADÈRE VERS L'ÎLE D'YEU	 À 750 M
 LES HALLES DE LA VIE	 À 650 M
 SUPERMARCHÉ	 À 3 MIN
 CINÉMA	 À 4 MIN
 GROUPE SCOLAIRE EDMOND-BOCQUIER	 À 7 MIN

# Savourez le calme d'un havre résidentiel

## VOUS OFFRANT LE PLAISIR DE VIVRE AU FIL DE L'EAU

Centralité, quiétude, bien-être en toute saison. Tel est le tableau idyllique proposé par OPALE, une adresse rare dont on rêve tous en secret pour séjourner, habiter ou investir.

Vous êtes au plus près de l'hypercentre, dans un environnement résidentiel hautement agréable. Idéal pour profiter de l'animation et des facilités gillocruciennes : commerces, marché, services, restaurants...

Mais surtout, vous avez la rivière La Vie et le port de plaisance pour voisins, les plages et l'océan à quelques minutes à vélo ou en voiture. Parfait pour céder à toutes vos envies : farniente, baignade, surf, stand-up paddle, promenade en bateau à destination de l'île d'Yeu... Ici, votre bien-être est amplifié par une nature d'une beauté sublime et par une palette incroyable de paysages (forêt, marais salants, littoral...) à explorer à pied ou à vélo pour vous oxygéner.

Vous aimez sortir ? Cinéma, casino, salles de spectacle La Balise et La Conserverie, fêtes et festivals vous invitent à goûter leur cocktail divertissant. Rien ne manque pour conjuguer le bonheur au plus-que-parfait !



## 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\*. 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.



\* : Replacer 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 le quartier, la commune ou au-delà. Un arbre : spécimen végétal d'au moins 60 cm de hauteur et présentant un port d'arbuste, capable de vivre plusieurs années dans ses conditions de plantation. Détail des programmes éligibles auprès de nos Conseillers Commerciaux sur les espaces de vente.



OPALE

# Découvrez une adresse d'exception

## OÙ LE BIEN-ÊTRE DURABLE DÉPASSE TOUTES VOS EXIGENCES

Prenant place entre la rue Henri Raimondeau et la rue Jean Ingoult, entre les quais longeant La Vie et les anciens quartiers de pêcheurs, OPALE se compose de 2 résidences de belle facture. Habillées d'enduit blanc, mais aussi de bardage bois de teintes naturelle, prégrisée ou foncée, les façades affirment une identité contemporaine qualitative. Celle-ci est renforcée par les toitures végétalisées à 2 pans coiffant les volumes et participant à créer un îlot de fraîcheur.

Déclinés du 2 au 4 pièces, les 56 appartements de la réalisation bénéficient de prestations très soignées. Tous communiquent avec un espace extérieur généreux et intimiste se présentant sous la forme d'une terrasse avec jardin individuel en rez-de-chaussée, d'un balcon, d'une loggia ou d'une terrasse plein ciel dans les étages.

À partir du 1er étage, un certain nombre de logements jouissent au quotidien d'une faveur supplémentaire : une vue imprenable sur La Vie. S'y ajoute également pour tous un beau jardin commun planté d'essences locales. Il offre de multiples agréments dès les beaux jours.

Illustrant la haute qualité du projet sur le plan énergétique et environnemental, tous ces appartements satisfont aux exigences de performance du niveau 2022 de la RE 2020\*.



Jardin, balcon ou  
terrasse pour tous



Deux grands  
locaux à vélos



Agréable coeur  
d'îlot paysager

\* : 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.





## Le mot de l'architecte

“ Au cœur de l'ancien quartier de pêcheurs de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, niché entre la rue piétonne et La Vie, le projet de construction de logements bénéficie d'un emplacement idyllique.

La résidence composée de deux bâtiments d'habitation, d'un parking en sous-sol et d'un parking aérien privés, s'organise autour d'un jardin partagé en cœur de parcelle, préservant l'intimité des résidents. Les appartements bénéficient tous d'un espace extérieur généreux : jardin, balcon ou terrasse plein ciel.

L'architecture alliant traitement en enduit et revêtement en bois se veut simple et épurée. Le dernier étage en attique, composé de petites maisons posées sur le toit apporte de la modernité à la résidence. Les volumes sont traités en bois et couverts d'une toiture végétalisée en pente. Ces appartements disposent d'espaces extensifs vers l'extérieur avec pour certains une vue imprenable sur La Vie. ”

Alexandre Langlais

LT Archi



DÉCOUVREZ VOTRE RÉSIDENCE  
EN MAQUETTE 3D SUR :  
[icade-immobilier.com](http://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<sup>(1)</sup>.

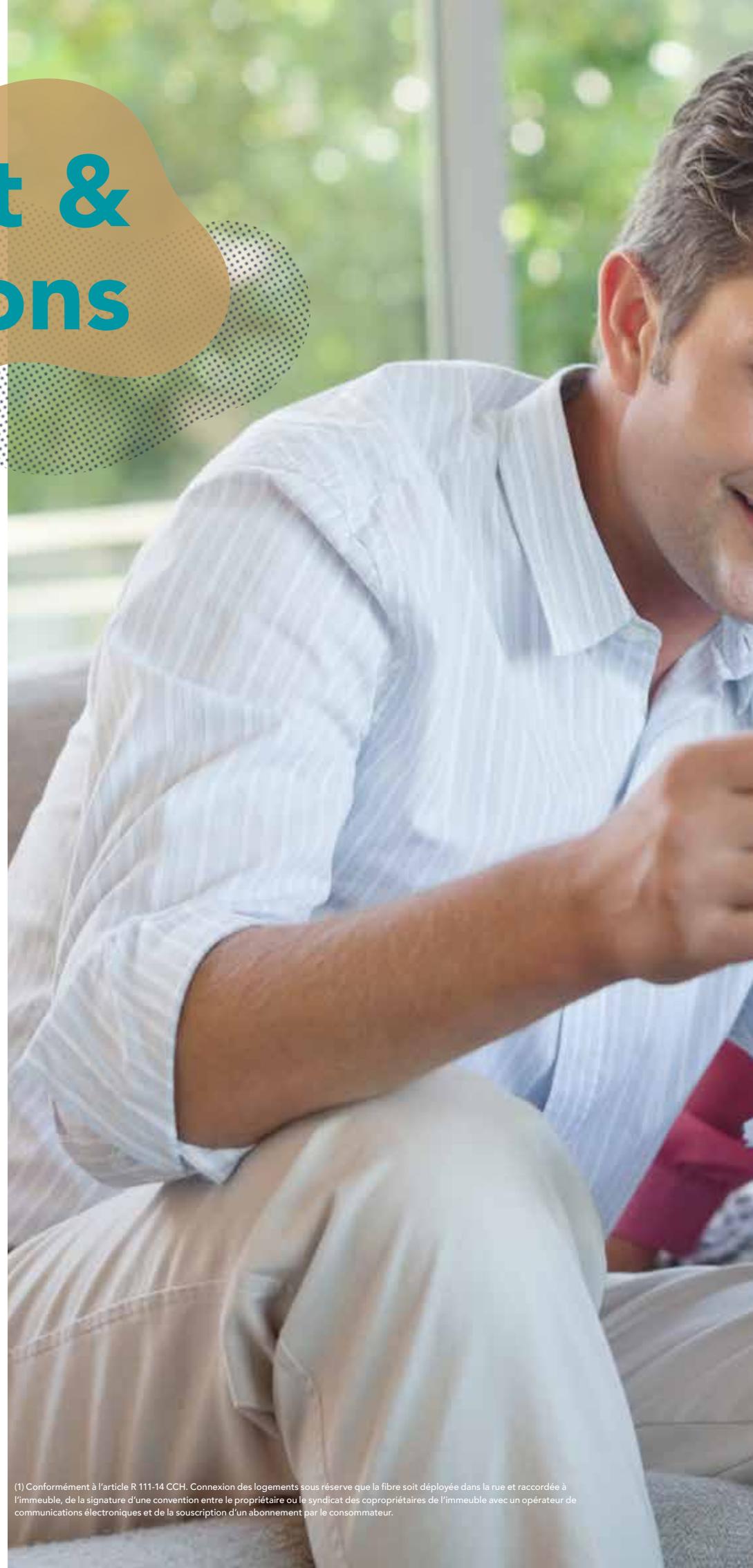
### INTERNET PARTOUT ET DE QUALITÉ

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 (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.



(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.



# 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

- Carrelage en grès cérame émaillé, plinthes en carrelage assorties dans l'entrée, le séjour, les dégagements, la salle de bains, salle d'eau, cuisine et WC.
- Parquet stratifié dans les chambres.
- Salle d'eau ou 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 selon plans de vente, de mitigeurs thermostatiques GROHE et d'un radiateur sèche-serviettes.
- WC suspendu en céramique.
- Faïence murale hauteur d'huissier sur 2 ou 3 côtés suivant plans pour la baignoire, le receveur de douche. Tablier de baignoire en faïence.
- 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.
- Menuiseries extérieures en PVC ou en aluminium selon projet architectural.
- Placards équipés (selon dimensions et plans : tringle avec tablette chapelière ou aménagement d'étagères, tringle, et tablette chapelière) finition frêne blanc selon disposition du logement.
- Robinet extérieur pour terrasses et jardins privatifs d'une surface de 10m<sup>2</sup> et plus.
- Locaux à vélos.
- Confort acoustique avec des cloisons Placostil®

### ÉNERGIE

- Conforme à la réglementation thermique et environnementale en vigueur
- Chauffage individuel par des radiateurs électriques
- Production d'eau chaude sanitaire individuelle par un chauffe-eau thermodynamique
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique
- Mitigeurs thermostatiques GROHE ou équivalent dans la salle de bains et salle d'eau.

### 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 en sous-sol ou extérieur 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 :
  - o Ouverture de la 1ère porte de hall par digicode puis de la 2ème porte de hall par platine à défilement
  - o Visiophone dans chaque logement
  - o Ouverture des portes du hall par badge Vigik



### 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



(1) : Norme A2P : Assurance Prévention Protection. (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 CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>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 les 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 de 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-GILLES-CROIX-DE-VIE

— OPALE —

18 Rue Henri Raimondeau  
85800 SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE



**brownfields**

Depuis sa constitution en 2006, Brownfields s'est spécialisé dans la reconstruction de la ville sur la ville, en faisant l'acquisition de friches industrielles ou tertiaires pour les dépolluer, et y redévelopper de nouveaux quartiers de ville. Forte de son modèle intégré, de son expertise technique et du soutien de grands investisseurs institutionnels comme la Caisse des Dépôts, la Banque Européenne d'Investissement et le Fonds de Réserve des Retraites. À fin 2022, Brownfields, premier opérateur immobilier à artificialisation négative, a redéveloppé sur 215 sites reconvertis ou en cours de reconversion - en France et en Belgique -, plus de 14 300 logements et près de 846 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité et tertiaires correspondants à environ 60 hectares de surfaces désartificialisées.

**AIRE NOUVELLE**  
UNE MARQUE DE EQUANS

Aire Nouvelle, filiale d'aménagement et de promotion immobilière bas carbone d'Equans France, a pour vocation de réaliser, en partenariat avec l'ensemble des acteurs de la ville, de nouveaux modèles urbains capables de relever les défis liés à la transition environnementale. A l'heure où 50 % du bilan carbone de l'exploitation d'un bâtiment neuf ou en réhabilitation lourde sur 50 ans provient des lots techniques et des énergies, Aire Nouvelle s'appuie sur sa filiation avec Equans\* afin de développer des solutions adaptées et sur-mesure. Grâce à une méthodologie propre, la « boussole AN » fondée sur 4 points cardinaux (énergies, mobilités, matériaux et biodiversités), les équipes d'Aire Nouvelle prennent en compte la complexité systémique croissante des environnements urbains en mettant l'excellence environnementale au cœur de projets immobiliers et urbains ambitieux, au service de la qualité de vie des citoyens.

\* leader des Energies et Services proposant des solutions multi-techniques et expert en systèmes énergétiques et digitaux pour les bâtiments et les villes.

**ESPACE DE VENTE** Place de la Fauvette  
85800 Saint-Gilles-Croix-de-Vie

## À PROPOS D'ICADE DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE

Foncière de bureaux (patrimoine à 100% au 30/06/2023 de 7,7 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 +



**icade-immobilier.com**

**02 22 35 02 02**

