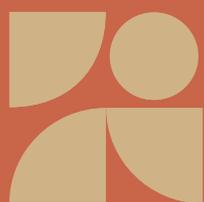


u

URBAN
ROCH

NICE



ICADE



NICE

Nice, le charme intemporel de la French Riviera

Célébrée dans le monde entier pour sa douceur de vivre, entre mer et montagne, Nice s'illustre par une vie culturelle et un patrimoine riches. Témoignage de son héritage historique de 2000 ans, la ville souligne son évolution à travers une architecture contrastée, où se mêlent la vieille ville fortifiée d'inspiration italienne et l'élégance haussmannienne à la française. Écrin de lumière, son environnement préservé et ses couleurs vives ont de tout temps inspiré les artistes. Nice c'est aussi la Prom' et l'émerveillement face à la Baie des Anges, l'authenticité du Vieux-Nice et des marchés ou encore l'allure d'un Central Park sur la promenade du Paillon.

Un art de vivre harmonieux, savant équilibre entre culture, Méditerranée et dynamisme économique ; le tout sous un soleil enchanteur au fil des saisons.

Nice, c'est :

- ▶ Plus de 113 000 entreprises,
- ▶ Sophia Antipolis : 1ère Technopole européenne,
- ▶ 165 parcs et jardins,
- ▶ 10km de littoral,
- ▶ 2ème port de croisière de France.

Saint-Roch : un quartier à l'esprit village

Au pied du Mont Boron, à l'Est de la ville, ce quartier en plein essor est devenu un des moteurs de la transformation urbaine de Nice. Desservi par la ligne 1 du Tramway et proche de la gare de Riquier, il a su se réinventer, tout en conservant son caractère authentique et son esprit « village ».

Tous les services du quotidien — marché Saint-Roch, commerces, bureau de poste, banques, écoles et infrastructures sportives — sont accessibles à pied, offrant ainsi confort et sérénité. La proximité du pôle universitaire Saint-Jean d'Angély et du CHU Pasteur 2 renforcent l'attractivité de ce quartier désormais incontournable.



Accès et transports

En avion

- Aéroport Nice-Côte d'Azur à 20 min en voiture.

En train

- Gare Riquier à 10 min à pied.
- Monaco à 25 m en train.

En tram

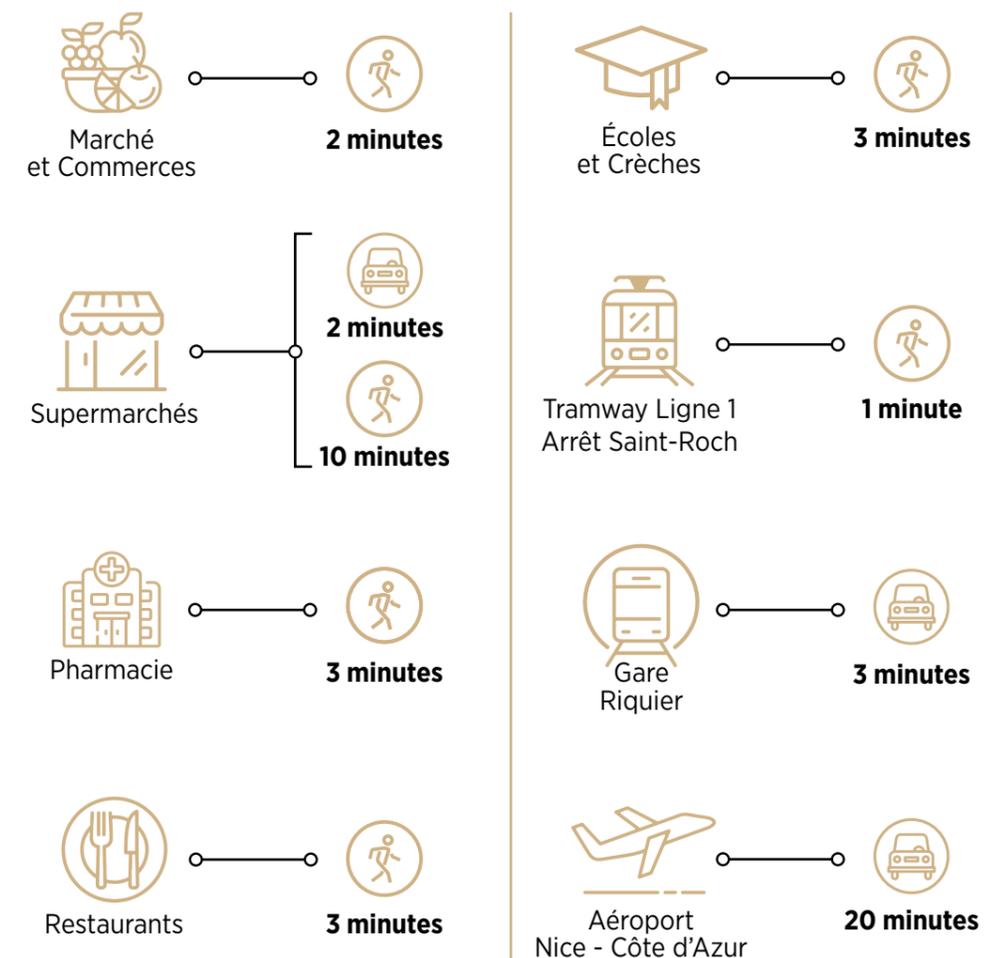
- Tram ligne 1 arrêt Saint-Roch à 50 m.

En voiture

- A8 en direction de Monaco ou Aix-en-Provence.
- A57 en direction de Toulon.
- Voie Mathis à 10 min.

Le privilège d'une adresse centrale

Profitant d'une localisation privilégiée, vous apprécierez la dynamique de ce quartier où commerces, écoles et services du quotidien restent à portée de main.





URBAN ROCH, l'élégance urbaine

Le projet se veut de volumétrie simple et épurée de manière à s'intégrer avec les bâtis avoisinants tout en ayant un aspect contemporain.

Les résidences s'intègrent harmonieusement dans le quartier Saint Roch avec une architecture en R+6, les deux derniers niveaux étant conçus en attique, en retrait de la rue et des bâtiments mitoyens, afin d'alléger la perception volumétrique générale et de couronner le projet.

Le jeu chromatique et l'alliance de différents matériaux proposent des séquences rythmées et harmonieuses : socle en béton matricé gris, enduits ocres beige clair et beige foncé, attique effet bois.

Ce projet se distingue par son respect du cadre urbain dans lequel il s'insère élégamment pour la pérennité d'un quartier vivant et accueillant.



Scannez ce QR code
pour voir les plans
et la visite de
la maquette 3D

Des intérieurs conçus pour votre confort

La lumière pour art de vivre

URBAN ROCH allie à merveille fonctionnalité et confort. Ses logements sont baignés de lumière.

Les terrasses sont conçues comme des prolongements naturels des intérieurs, permettant aux résidents de profiter pleinement du soleil méditerranéen.

Des pergolas métalliques viennent compléter les terrasses du dernier niveau.

Les jardins privatifs côté cœur d'îlot souligneront le charme apaisant de la résidence en centre ville.



Bienvenue dans votre nouveau lieu de vie



Illustration à caractère d'ambiance, non contractuelle.

Des halls épurés,
lumineux et harmonieux,
où les couleurs naturelles
sont mises à l'honneur.

Tous nos logements sont conçus dans le respect des normes les plus strictes.

Sur fond de béton matricé gris anthracite, la façade principale accueille les différents points d'entrée des futurs résidents : accès piétons, portail véhicules et local vélos. Le hall d'entrée est donc accessible depuis la rue Sorgentino et ouvre sur un sas. Il offre une connexion idéale à la vie citadine.

Un logement intelligent qui accueille toutes vos envies d'objets connectés

- Internet partout et de qualité avec l'installation de prises multimédia (RJ45) dans chaque pièce à vivre et dans les chambres⁽¹⁾.



⁽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.

Une sécurité renforcée

- Porte palière intérieure bois, munie d'une serrure à 5 points A2P 1*⁽²⁾.
- Accès parking en sous-sol 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 : visiophone dans chaque logement, ouverture des portes du hall par badge Vigik®.
- Local à vélos et poussettes.

⁽²⁾ Norme A2P : Assurance Prévention Protection.

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.

Des prestations de qualité pour allier confort et bien-être au quotidien

Des tons neutres pour que vous puissiez personnaliser votre appartement à votre guise.

Des appartements modernes et confortables aussi bien en hiver qu'en été.



Des intérieurs soignés

- Carrelage 45 x 45 cm ou 60 x 60 cm selon notice.
- Salle de bains équipée d'un meuble vasque, miroir bandeau lumineux et radiateur sèche-serviettes.
- Volets roulants électriques.
- Menuiseries PVC.
- Placards selon disposition du logement.

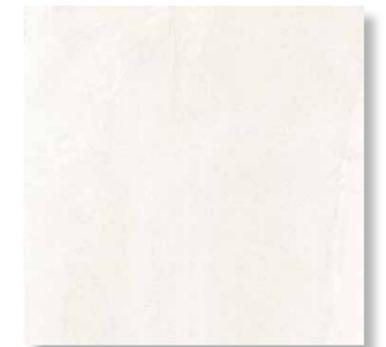
Une consommation d'énergie maîtrisée

- Conforme à la réglementation thermique RT2012.
- Accès à l'application web permettant d'estimer les consommations énergétiques.
- Chauffage électrique individuel.
- Eau chaude collective par pompe à chaleur.
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique.
- Pré-équipement pour véhicule électrique en sous-sol.

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.



Decoceram blanc



Decoceram gris





Replacer la nature au cœur de la ville

Face aux bouleversements climatiques, les attentes des Français pour leur logement et leur environnement sont plus fortes que jamais.

En tant qu'acteur majeur de la ville, nous faisons de la lutte contre le changement climatique et de la protection de la biodiversité une priorité.

Nous créons pour vous des espaces verts accueillants, en intégrant la nature sous toutes ses formes : pelouses, haies végétales, arbustes, arbres, etc. Chaque espace est conçu comme un véritable lieu de détente, de partage et de convivialité.

Jardins
by **ICADE**

Nos projets visent à améliorer la qualité de vie en ville en offrant des havres de verdure et en contribuant à la lutte contre les effets du changement climatique.

De plus, avec notre démarche « 1 arbre, 1 habitant », nous nous engageons à planter deux fois plus d'arbres⁽¹⁾ que de logements pour chaque résidence, permettant à chacun de retrouver la nature dans ses espaces extérieurs.



Icade s'engage pour vous à :

- ▮ **bien concevoir.** Nos résidences unissent les prestations techniques les plus performantes à l'intelligence d'une nature intégrée, source de résilience ;
- ▮ **bien construire.** Nous privilégions les matériaux biosourcés, soutenons la démarche de réemploi, réinventons la mixité des usages en s'inscrivant dans la pérennité et la réversibilité de nos immeubles ;
- ▮ **bien vivre.** Au cœur de notre raison d'être, il s'exprime dans les mobilités douces, l'initiative individuelle servant le collectif et la croissance d'une biodiversité illustrant la ville nourricière.

(1) « 1 arbre, 1 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.

Icade Promotion - Immeuble OPEN, 27 Rue Camille Desmoulins CS 10166, 92445 Issy-Les-Moulineaux Cedex - SASU au capital de 29 683 456 euros - RCS Nanterre 784 606 576 - N° Orias 13003036 - IOBSP Mandataire Non Exclusif - Carte T CPI 7501 2016 000 016 385 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France - Illustrations non contractuelles, à caractère d'ambiance, dues à la libre interprétation de l'artiste. Crédits photos : Adobe Stock - Architecte : Jean-Pierre SAUVAN Illustrateur : ARLYNK - Appartements et terrasses/balcons vendus non meublés. Nombre et essence des arbres non contractuels - Création : SavanaStudio.fr - Novembre 2024 - NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE

Icade bâtit la ville de 2050

À la fois foncière (patrimoine à 100 % au 31/12/2023 de 6,8 Md€) et promoteur (CA économique 2023 de 1,3 Md€), Icade est un acteur immobilier intégré opérant sur l'ensemble du territoire français.

Partenaire de long terme, Icade répond aux évolutions des usages et met au cœur de son modèle les enjeux climatiques et la préservation de la biodiversité pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus durable. Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le groupe Caisse des Dépôts.

Votre future adresse :

URBAN ROCH

32 Rue Sorgentino

06 000 NICE

Tél. : 04 13 13 01 34

[icafe-immobilier.com](https://www.icafe-immobilier.com)

