

ÉVRY-COURCOURONNES

HÉLIOS

Vivre autrement, tout naturellement



co-promotion





Replacer la nature au cœur de la ville avec « Un arbre, Un habitant »



Face aux grands bouleversements climatiques, les attentes des Français à l'égard de leur logement et de leur environnement n'ont jamais été aussi fortes. Acteur majeur de la ville, nous faisons ainsi de la lutte contre le changement climatique et de la protection de la biodiversité un axe prioritaire de nos engagements et de notre vision de la ville de demain, **des villes où il fera bon vivre, habiter et travailler.**

Icade s'engage pour chacune de ses résidences à planter 3 fois* plus d'arbres que de logements.

Ainsi, nous permettons à chacun de retrouver la nature dans ses espaces extérieurs. C'est l'essence même de notre démarche « Un arbre, Un habitant* » décliné autour de deux concepts forts : « Symbiose by ICADE » et « Jardins by ICADE ».

* « 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.



JARDINS
by ICADE

Nous créons pour vous des espaces verts accueillants en intégrant la nature sous toutes ses formes : pelouses, haies végétales, arbustes, arbres, etc. et en les pensant comme de véritables lieux de détente, de partage, et de convivialité. Accompagnés d'architectes paysager, nous concevons pour vous des lieux contribuant au développement de la biodiversité et agissant comme des îlots de fraîcheur afin de diminuer la température des villes.



Évry-Courcouronnes

Ville phare du Sud francilien à l'avenir florissant



LA VILLE À PORTÉE DE MAIN*

La plus grande commune nouvelle d'Île-de-France

36% d'espaces naturels
dont 8 parcs urbains

4 km de berges
le long de la Seine

Membre du réseau mondial des Villes Apprenantes de l'UNESCO

Plus de 15 000 étudiants

LE BIEN-VIVRE COMME ADN

Oxygénée par la Seine, 8 parcs et un lac, Évry-Courcouronnes vous offre un cadre de vie équilibré entre facilités citadines et nature... à seulement 26 km de Paris ! Ses ambitieux projets urbains, sa vitalité commerciale, son haut taux d'équipements de loisirs ou encore ses 45 écoles témoignent de l'engagement de la commune pour l'épanouissement de chacun et le bien-être de tous.

UN VÉRITABLE ESPRIT D'ENTREPRISE

Au sein de Grand Paris Sud, territoire fort de 146 000 emplois, la préfecture de l'Essonne a fait de l'innovation sa marque de fabrique. Outre des fleurons internationaux et un vivier de plus de 4 600 entreprises, elle accueille Genopole, biocluster français lui assurant un rayonnement mondial en biotechnologies et en génétique.

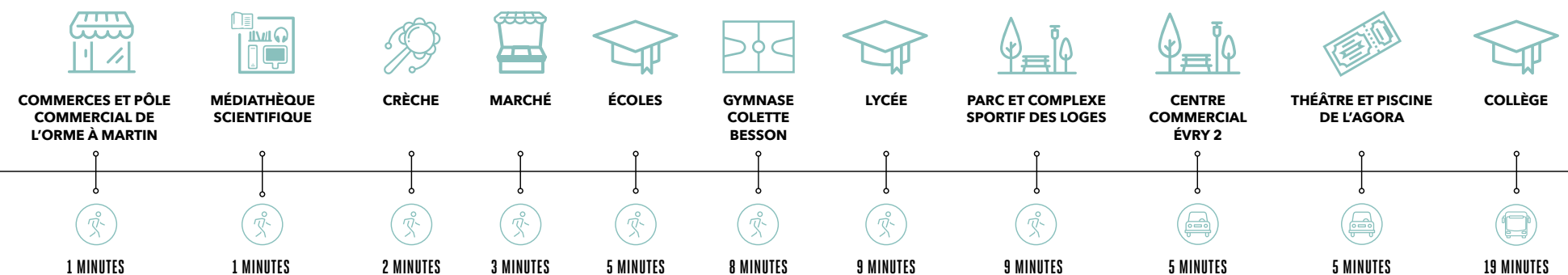


UNE ADRESSE CONNECTÉE À L'ESSENTIEL

En lisière de l'écoquartier Les Horizons dessinant un nouveau visage à cette entrée de ville, **HÉLIOS** signe un quotidien idéal. Autour de vous, à deux pas, vous avez tout : commerces, marché, crèches, écoles, loisirs... Bus, RER D, futur Tzen 4, accès à l'A6 et à la N7 tout près simplifient les déplacements.



PROCHE DE TOUT, PROCHE DE VOUS*...



Une architecture intemporelle symbole de renouveau

Venant s'inscrire dans un secteur en pleine métamorphose, **HÉLIOS** fait partie d'un nouvel ensemble résidentiel de qualité se déployant place Copernic, à la rencontre de la rue du Marquis de Raies et de l'avenue de l'Orme à Martin. Coiffée côté ciel par un double attique atténuant la perception de hauteur, la résidence se développe sur 9 étages. En pied d'immeubles, la présence de 2 commerces contribue à l'animation du quartier.

HARMONIE ENTRE NATURE ET ARCHITECTURE

Le langage architectural de **HÉLIOS** joue la carte de l'élégance tout en affirmant ses desseins citadins. Une trame d'éléments horizontaux et verticaux en béton de teinte grège sculpte des façades régulières et esthétiques. Les retraits générés

par les grandes fenêtres, loggias, terrasses et balcons s'expriment à travers des séquences travaillées en enduit de différentes nuances de vert amplifiant la couleur de la végétation omniprésente.



DU VERT, UN PEU, BEAUCOUP, PASSIONNÉMENT

Favorisant le bien-vivre ensemble, le toit-terrasse du parking donne vie à des jardins potagers partagés, livrant aux appartements des perspectives oxygénantes. Cet espace de convivialité crée un sentiment de communauté en entretenant les interactions sociales entre voisins. Propice à l'échange et au partage entre jardiniers émérites et amateurs, il offre aussi une occasion ludique et récréative de familiariser les enfants avec les plantations !



DÉCOUVREZ NOS PLANS ET NOS PRIX



EN BREF...



43 appartements
du studio au 4 pièces
balcon, loggia ou terrasse



224 places
de vélos



Une architecture
contemporaine



Cœur d'îlot
généreusement
végétalisé



RESPIRER EN CŒUR D'ÎLOT

Lieu de rencontre privilégié pour les résidents, le jardin central de 1 000 m², orienté plein sud, génère une vraie qualité de vie au sein de **HÉLIOS**. Ornée d'érables champêtres, d'amélanchiers de Lamarck, de charmes et de massifs arbustifs d'essences locales, cette parenthèse verdoyante offre une bulle de fraîcheur et de couleurs appréciable depuis les appartements. Pièce maîtresse de l'aménagement du site, la nature s'invite jusque sur les toits-terrasses de ce nouvel ensemble pour créer des réserves de biodiversité.

Donnez de l'espace à votre bonheur

Du studio au 4 pièces, les 43 appartements de la résidence s'imposent comme des cocons de bien-être face à l'effervescence urbaine. Les fenêtres et les baies vitrées offrent un accès généreux à la lumière du jour tout en créant une atmosphère accueillante. Rien de tel pour allier économies d'énergie et de ressources, mais aussi réaliser un investissement durable, riche de sens.

Les pièces sont agencées de façon à opérer une transition fluide entre intérieur et extérieur. La majorité des appartements s'ouvrent sur un balcon, une loggia ou une large terrasse jouissant de 2 ou 3 orientations. Ces mètres carrés de liberté en plus invitent à profiter de moments privilégiés dès les premiers beaux jours.



LES AVANTAGES DE VOTRE LOGEMENT

QUALITÉ DE VIE

- Des lieux de vie plus sûrs et qui favorisent la santé.
- Des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables.
- Des services qui facilitent 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.

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

* 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. **La certification NF Habitat est délivrée par des organismes officiels indépendants affiliés à une association à but non lucratif dont la mission est d'améliorer la qualité de l'habitat.

Des prestations de qualité pour allier confort et bien-être

Une gamme de prestations étudiées avec soin pour vous apporter bien-être au quotidien tout en vous offrant un lieu de vie agréable. De nombreux choix de décoration vous sont proposés pour laisser libre cours à votre imagination.

DES INTÉRIEURS SOIGNÉS

- Pièces sèches et humides : revêtement PVC avec plinthes en sapin ou medium 7cm
- Salle de bains équipée d'un meuble vasque à portes et d'un miroir, d'une baignoire ou d'un receveur de douche extra plat, de mitigeurs et d'un radiateur sèche-serviettes
- Faïence murale à hauteur d'huissier au-dessus de la baignoire et du receveur de douche. Tablier de baignoire en faïence
- volets roulants PVC blanc ou de volets battants suivant plans de vente compatibles motorisation dans les chambres et salons
- Menuiseries extérieures blanches ouvrant à la française
- Cave et local à vélos et poussettes

UNE SÉCURITÉ RENFORCÉE

- Porte palière intérieure bois, munie d'une serrure 5 points A2P* et microviseur
- Parking de type silo
- Eclairage 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®

UNE CONSOMMATION D'ÉNERGIE MAÎTRISÉE

- Conforme à la réglementation thermique et environnementale en vigueur
- Accès à l'application web permettant d'estimer les consommations énergétiques
- Chauffage urbain
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique

UN LOGEMENT INTELLIGENT QUI ACCUEILLE TOUTES VOS ENVIES D'OBJETS CONNECTÉS

- Accès immédiat** à Internet en Très Haut Débit grâce à la fibre optique installée dans votre immeuble
- Internet partout et de qualité avec l'installation de prises multimédia (RJ45) dans chaque pièce à vivre et dans les chambres.



ICADESTORE

VOUS ALLEZ AIMER DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Véritables lieux de conseils, d'inspiration et de découverte, nos ICADESTORES vous proposent une nouvelle expérience de l'immobilier neuf. Venez rencontrer nos experts qui vous accompagneront tout au long de vos projets immobiliers.



Nos experts vous accompagnent tout au long de votre projet immobilier



Imaginez-vous dans votre nouvel espace de vie grâce à la 3D



Personnalisez votre logement grâce à la matériauthèque

ICADE STORE : 57, boulevard des Bouvets 92000 NANTERRE - TEL: 01 41 72 73 74

* Norme A2P : Assurance Prévention Protection

** 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, ICADE VOUS OFFRE UN CONFORT ULTIME ET UNE SÉCURITÉ OPTIMALE

Parce que le hall est le premier contact avec votre habitat, ICADE les réinventent grâce à une signature exclusive. Les halls deviennent sensoriels, fonctionnels et connectés.

Ils vous permettent 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*, boîtes à colis connectées, 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 !

*selon la gamme de prestations de la résidence



Vue du hall d'entrée de la résidence

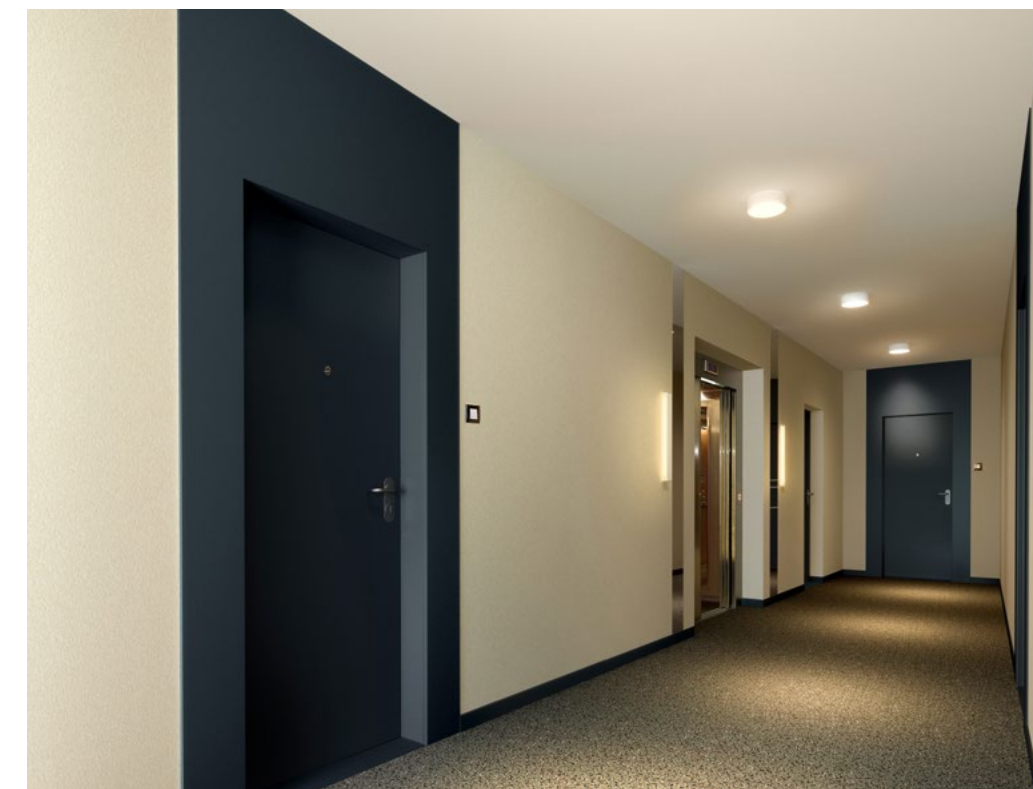
Halls by
ICADE
—
PURE

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.



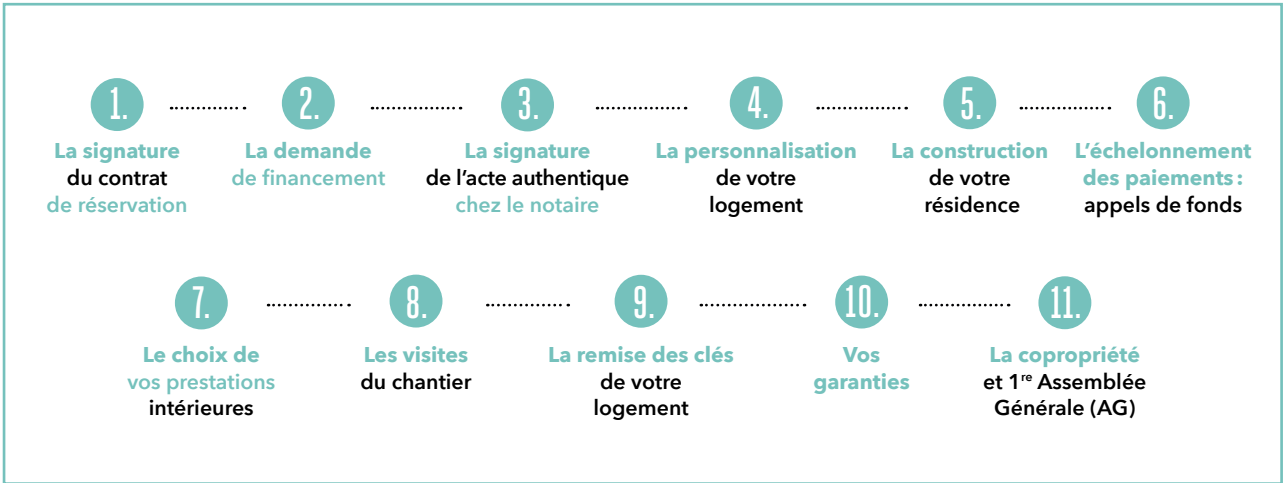
Vue d'un palier de la résidence



Vue d'un couloir de la résidence

Icade est à vos côtés à chaque étape de votre projet immobilier

La réussite de votre projet immobilier est au cœur de nos préoccupations. Pour garantir son succès et votre satisfaction, nos experts immobiliers sont à vos côtés pour vous informer, vous conseiller et répondre à vos questions à chaque étapes.



UN ACCOMPAGNEMENT ATTENTIF

Nous sommes à vos côtés de la réservation de votre logement jusqu'à 10 ans après la remise des clés.

LES MEILLEURES CONDITIONS BANCAIRES

Nos conseillers sont formés IOBSP⁽³⁾ pour vous aider à trouver le financement le mieux adapté à votre situation personnelle et vous mettre en relation avec nos partenaires bancaires.



INVESTISSEZ EN TOUTE CONFIANCE

Icade, en partenariat avec CITYA IMMOBILIER vous propose 2 offres dédiées aux investisseurs pour une gestion locative sereine : le PACK INVEST et le PACK MEUBLÉ.



(3) IOBSP: Intermédiaire en opérations de Banque et Services de paiement

CONFORT ET ÉCONOMIES AU QUOTIDIEN

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



ICADE, DES LIEUX OÙ IL FAUT BON VIVRE, HABITER, TRAVAILLER.

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.

Accès & transports*

VOITURE

- **HÉLIOS** est situé à 26,4 km de la porte d'Italie via l'A6B et l'A6
- Accès à la N104 à 700 m, à la N449 à 2,4 km (en connexion rapide avec la N7) et à l'A6 à 2,8 km

AVION

- Aéroport de Paris-Orly à 15,1 km via la N7

BUS

- Arrêt « L'Orme à Martin - Marquis de Raies » à 100 m - ligne 402 desservant notamment la gare RER D Bois de l'Épine de Ris-Orangis en 7 min ou la station du T12 Express en 10 min

INFO + TZEN 4

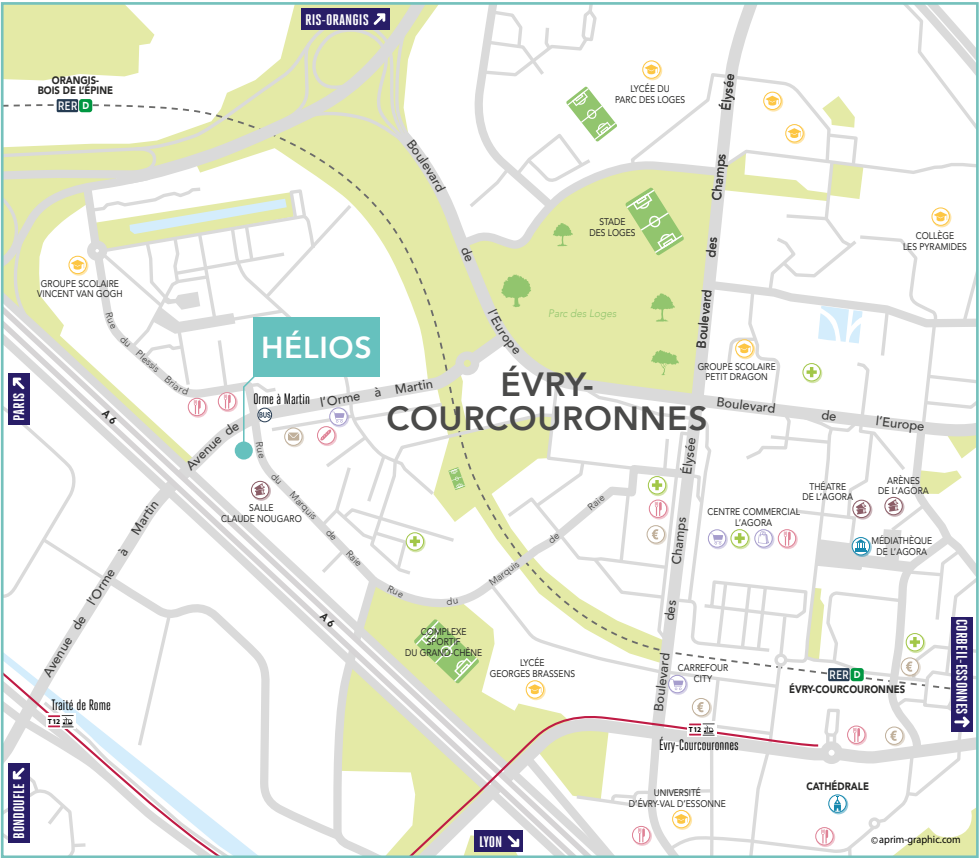
- L'arrêt « L'Orme à Martin - Marquis de Raies » sera desservi fin 2024 par le Tzen 4 reliant Viry-Châtillon à Corbeil-Essonnes

RER

- Gare RER D Bois de l'Épine de Ris-Orangis à 1,4 km reliant Paris Gare de Lyon en 34 min et Paris Gare du Nord Magenta en 49 min

TRAM-TRAIN

- Station « Évry-Courcouronnes » du tram-train T12 Express (Massy - Évry-Courcouronnes) à 1,5 km



HÉLIOS

1, place Copernic
91000
Évry-Courcouronnes

* Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, evrycourcouronnes.fr, iledefrance-mobilites.fr - 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. Document non contractuel. Illustrations non contractuelles. Appartements et terrasses/balcons vendus non meublés. Nombre et essence des arbres non contractuels - Crédits photos : Philippe Moulou, iStock, Adobe Stock - Conception : SavanaStudio.fr - Avril 2024.



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.

icade-immobilier.com
01 41 72 73 74

co-promotion

