

# LE DOMAINE DU CHÂTEAU



EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS • CONCEPTION EXIGEANTE • PRESTATIONS DE QUALITÉ

**m&a**  
PROMOTION

**ICADE**  
Des lieux où il fait bon vivre

LA RÉSIDENCE SENIORS NOUVELLE GÉNÉRATION  
*Silver*  
garden  
rives

# Silver Garden, des résidences seniors nouvelle génération

Conçues pour assurer la liberté, le confort et l'indépendance de nos aînés désireux de profiter et de se simplifier la vie, elles sont des lieux et des modes de vie adaptés aux seniors autonomes grâce à des services à la carte, le tout avec un budget maîtrisé.



## LES SERVICES

### LES SERVICES INCLUS



Accueil



Régisseur



Conciergerie



Sécurité



Wifi



Ménage



Activités journalières



Espaces partagés



Club House

### LES SERVICES À LA CARTE



Restauration



Laverie



Pressing



Courses



Activités extérieures



Aide à domicile

## Libre de personnaliser son mode de vie

- Un emplacement privilégié **proche des commodités**.
- Des environnements favorisant la **mixité générationnelle** et fonctionnelle.
- Un environnement de vie adapté pour les seniors indépendants.
- Des résidences accessibles au plus grand nombre avec un **budget maîtrisé**.
- Un **lieu de vie sécurisé** et adapté aux personnes à mobilité réduite.
- Des appartements personnalisables afin de s'y sentir bien dès les premiers instants.
- Des **services à la carte** qui s'adaptent aux modes de vie de chacun.
- Un espace commun convivial dédié aux loisirs, le **Club House**.

LIEUX HUMAINS ET SÉCURISÉS



La présence d'un régisseur joue un rôle social majeur au sein de la résidence : accueil et orientation des résidents, écoute des besoins des résidents, aide aux démarches administratives et médicales, organisation des animations du Club House...



LE DOMAINE DU CHÂTEAU

# Silver Garden Rives, l'assurance d'un lieu où il fait bon vivre toute l'année !

Conçue de manière éco-responsable, dans une optique de durabilité, la résidence seniors offre tout le confort moderne du neuf et accorde une place de premier choix aux aménagements paysagers.



CENTRE DE  
RADIOLOGIE  
À 1 MIN À PIED<sup>(1)</sup>

Silver  
garden  
rives

## L'alliance d'un confort intérieur et extérieur

À l'orée de l'**espace boisé classé** du parc de la Glacière et de son château, la résidence Silver Garden Rives a hérité d'un emplacement très convoité pour les seniors à la recherche de **tranquillité, de praticité et de convivialité**.

Elle accueille **75 appartements neufs de 2 et 3 pièces**, avec des superficies allant de 39 m<sup>2</sup> à 72 m<sup>2</sup>. Pour profiter agréablement du charme offert par cet environnement bucolique de plus de 3 500 m<sup>2</sup>, les logements sont tous prolongés par un **grand balcon ou une belle terrasse doublée d'un jardin privatif**.

Des cheminements piétons permettent d'accéder aux bancs de repos ou au potager partagé : le lieu de rendez-vous rêvé pour se retrouver entre résidents, ou en famille, autour d'une activité commune en plein air. Frêne à fleurs ou à feuilles étroites, érable plane ou champêtre, mais aussi charme, viorne, tilleul à petites feuilles... La diversité des essences d'arbres encourage la **biodiversité**.

Avec en plus les commerces et services de première nécessité à distance piétonne, **un pôle médical** au rez-de-chaussée, un local à vélos, des places de stationnement privatives au pied de chez soi, des garages boxés en sous-sol, une lingerie et un espace commun baptisé Club House qui encourage **le lien social entre les habitants, la résidence collectionne les atouts !**



LE DOMAINE DU CHÂTEAU

# Silver Garden Rives, Un écrin vert pour cultiver les liens

L'écriture paysagère très soignée du parc, déclinée en ambiances végétales, est une véritable invitation à la détente et aux échanges, tout en contribuant à la tranquillité des résidents.

Silver  
garden  
Rives



1 ARBRE<sup>(1)</sup>  
HABITANT  
by ICADE

ICADE s'engage avec « UN ARBRE, UN HABITANT », à planter un arbre par habitant de la résidence.

UN PARC  
CLASSÉ POUR  
VOISIN

UNE FRANGE  
PAYSAGÈRE  
CHAMPÊTRE  
AU NORD

DES JARDINS  
POTAGERS  
PARTAGÉS

DES BANCS  
DE REPOS

DES NICHOURS  
ET DES HÔTELS  
À INSECTES

(1) « 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 ou au-delà.



# Silver Garden Rives, confort et prestations soignées

Nous vous proposons une large gamme de prestations combinant parfaitement confort et fonctionnalité, permettant ainsi de personnaliser votre logement pour un appartement à votre image.



Silver  
garden  
Rives

## Votre confort de vie

- Emplacements de choix pour les résidences Silver Garden, **proches des commerces et des services.**
- Logements spacieux avec balcons, **terrasses et/ou jardins privés.**
- **Aménagement et équipement spécifiques** des logements (aucune marche, douche à ras le sol avec siège rabattable et barre de maintien, WC réhaussé avec barre de relevage...).
- **Espaces communs en libre accès** : club house, parc de la résidence, jardins potagers...
- Attention particulière aux espaces verts et aux **aménagements paysagers** pour favoriser un environnement où il fait bon vivre.

## Votre logement personnalisé

### Pack confort inclus

- Cuisine aménagée et équipée : meuble sous évier, plan de travail hydrofuge de couleur, évier inox ou acrylique 1 bac avec égouttoir, meubles hauts, bas, et étagères, à une hauteur abaissée. Faïence ou crédence au-dessus du plan de travail. Choix parmi les cuisines « Loft » et « Urban ».
- Salle d'eau aménagée et équipée : receveur extra plat ou taradouche avec siège de douche rabattable et barre de maintien, meuble vasque avec miroir et point lumineux, radiateur sèche-serviettes. Faïence toute hauteur 20 X 40 cm au droit de la douche. Ensemble WC réhaussé avec barre de relevage (indépendant dans les appartements 3 pièces).
- Porte palière avec serrure 3 points.
- Menuiseries extérieures avec double vitrage isolant haute performance.
- Volets roulants manuels.
- Revêtement de sol souple ou carrelage grand format.
- Large choix de carrelages grand format et faïences.
- Peinture lisse blanche 2 couches sur les murs et les plafonds.
- Isolation thermique renforcée conforme à la réglementation thermique RE2020.
- Production de chauffage et d'eau chaude sanitaire par chaufferie bois granulé avec appoint gaz.
- Jardins privés engazonnés et clôturés.

(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 1<sup>er</sup> janvier 2022. Elle impose un niveau maximal de consommation d'énergie et d'émissions de CO2eq/m<sup>2</sup> SHAB ainsi que des obligations en matière de conception du bâtiment et de confort, notamment le confort d'été.



## LES + DE LA RÉSIDENCE

- Résidence clôturée et sécurisée
- Résidence adaptée PMR (GIR 5 & 6)
- Système vidéophone et Vigik®
- Garages privés en sous-sol et parkings privés aériens
- Accès au sous-sol sécurisé
- Prise électrique dans les garages
- Local à vélos
- Ascenseurs
- Portes d'entrée des appartements sécurisées
- Pôle médical au rez-de-chaussé de la résidence





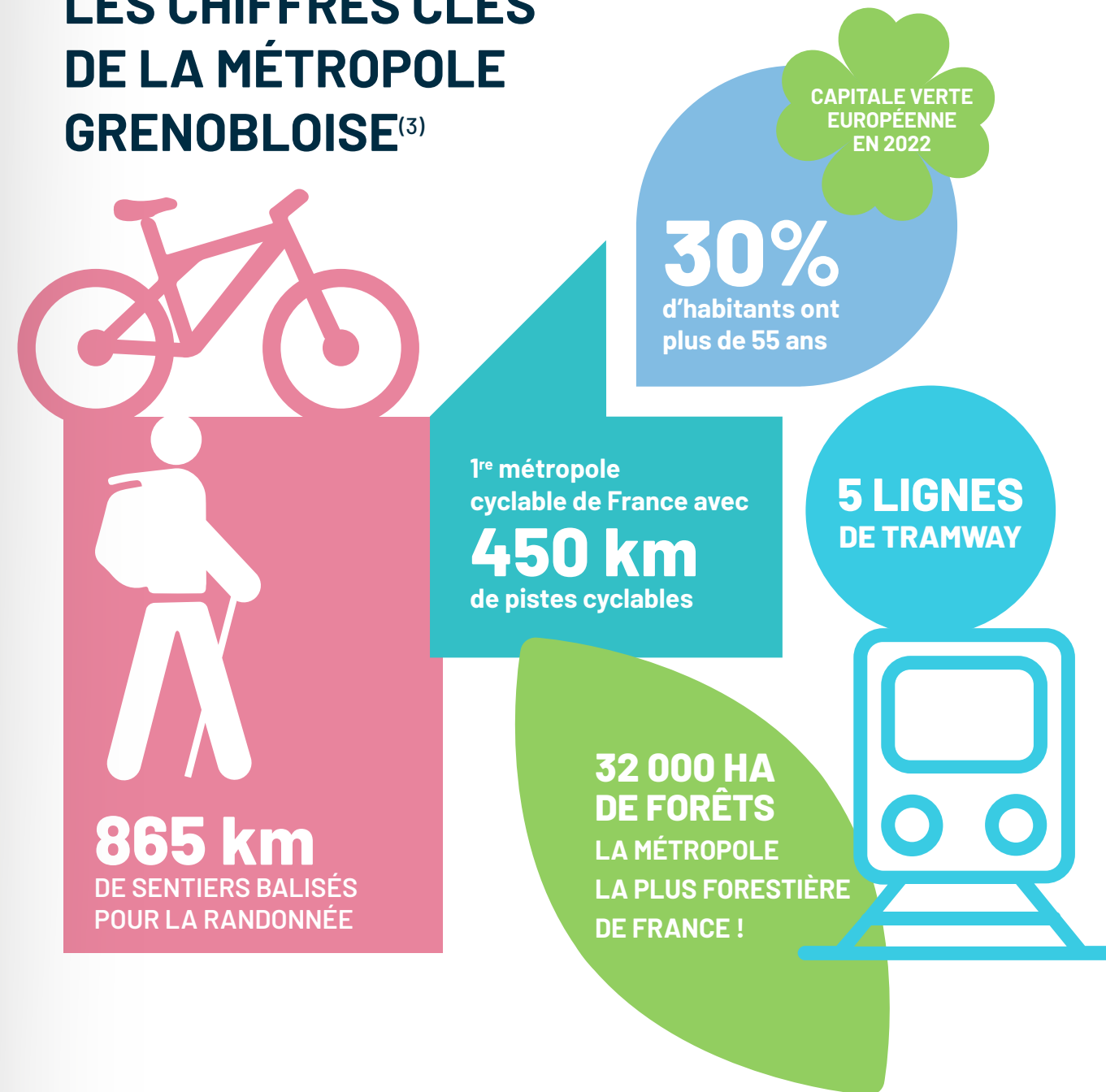


LE SITE

## Grenoble et Voiron, aux portes du Parc naturel régional de Chartreuse

Facilement accessibles, les 2 communes rivalisent pour leur cadre de vie plébiscité, entre nature, dynamisme commercial et charme incontournable.

## LES CHIFFRES CLÉS DE LA MÉTROPOLE GRENOBLOISE<sup>(3)</sup>



<sup>(3)</sup> Site internet officiel de Grenoble-Alpes Métropole.

## Grenoble-Alpes Métropole

Au pied d'un écrin naturel hors du commun, où le **Vercors, la Chartreuse et Belledonne** rivalisent de beauté, la métropole des Alpes se démarque par la pluralité de ses terrains de jeux à ciel ouvert, offrant une infinité de loisirs.

Sportive par essence, sacrée plusieurs fois « capitale du vélo », l'ancienne ville Olympique est empreinte d'une vitalité sans faille ! Véritable modèle en matière de développement durable et d'aménagements vertueux de son territoire, plébiscitée pour la qualité de son réseau de transports en commun, **Grenoble veille avec la plus grande attention sur sa qualité de vie.**

Également engagée depuis 2016 dans une démarche baptisée « Ville Amie des Aînés », la ville promeut un mieux vivre ensemble en intégrant les seniors dans ses rives de décisions.

## Voiron, un territoire de caractère

À 15 minutes de Rives, **Voiron est une commune authentique aux mille facettes**, résolument tournée vers la nature et l'avenir. Fière de son Jardin de Ville de plus de 3 ha, la cité artisanale veille jalousement sur ses rues commerçantes aux couleurs chatoyantes et sur son marché bi-hebdomadaire réputé comme l'un des plus anciens et plus importants de la région, valorisant ainsi les savoirs-faire locaux.

Mobilisée en faveur de son développement et porteuse de nombreux projets urbains, Voiron ne cesse de renforcer son attractivité.

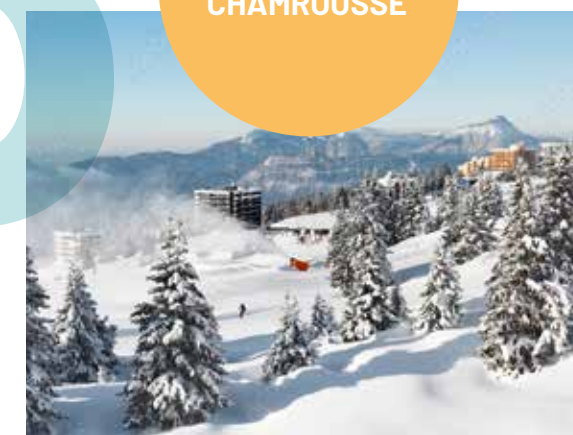
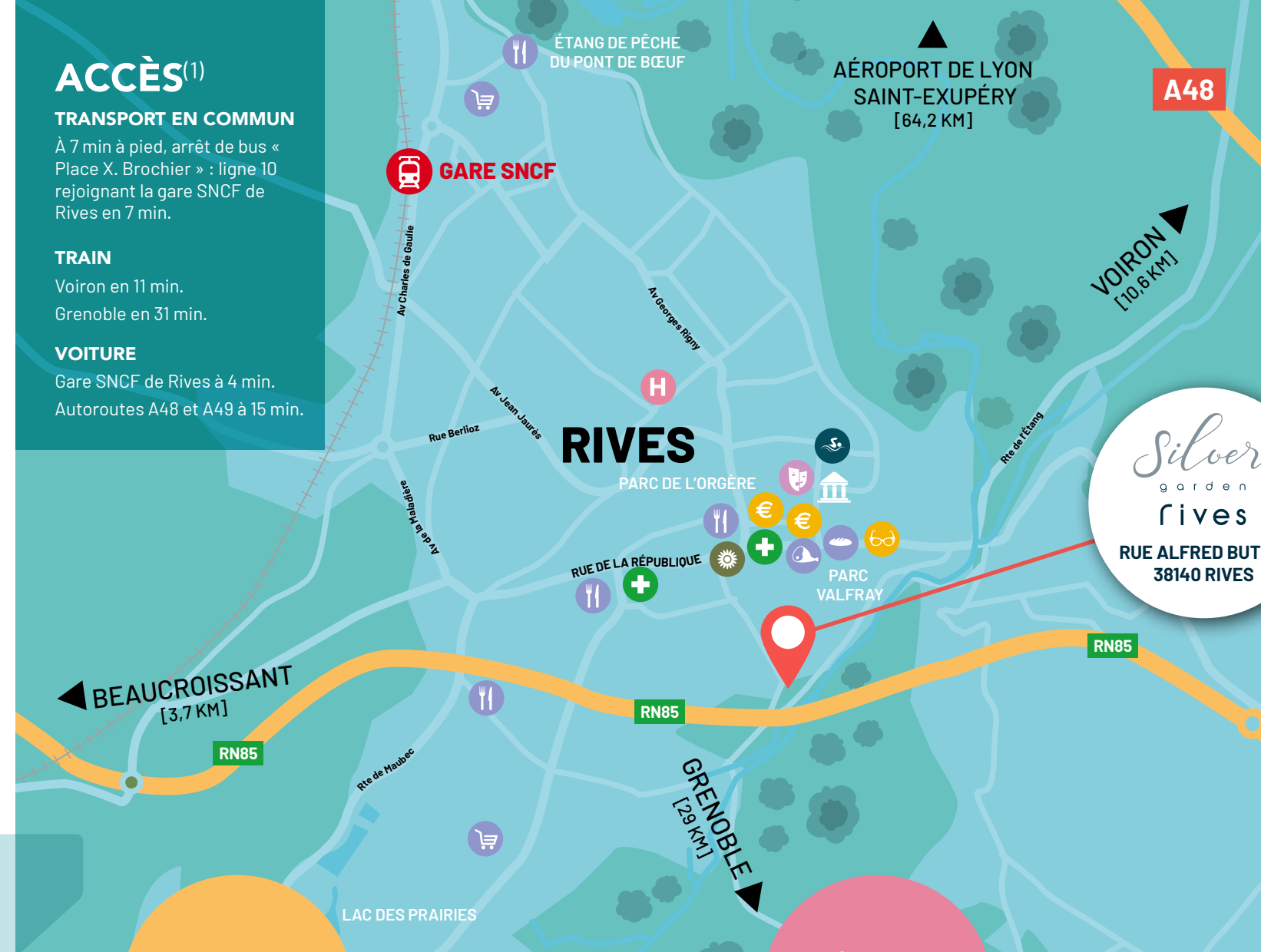




## LE SITE

**Rives,**  
*le charme  
de la campagne,  
les atouts  
d'une ville !*

03



## COMMODITÉS<sup>(4)</sup>

### LES COMMERCES

- Banque à 5 min à pied
- Boulangerie, épicerie, salon de coiffure à 6 min à pied
- Boucherie-Charcuterie, librairie, restaurant à 7 min à pied
- Marché de producteurs locaux tous les jeudis matin à 8 min à pied
- Supermarché Carrefour Market à 5 min en voiture
- Centre commercial Le Carré des Blanchisseries (35 commerces) à 16 min en voiture

### LA SANTÉ

- Centre de radiologie à 1 min à pied
- Dentiste à 3 min à pied
- Médecin à 6 min à pied
- Laboratoire biologique à 7 min à pied
- Pharmacie à 7 min à pied
- Opticien à 7 min à pied
- Centre Hospitalier de Rives à 3 min en voiture

### LES LOISIRS

- Parc Valfray à 5 min à pied
- Médiathèque à 7 min à pied
- Piscine (saison estivale) à 11 min à pied ou 3 min en voiture
- Lac des prairies à 5 min en voiture
- Étang de pêche du Pont de Bœuf à 8 min en voiture
- Théâtre à 10 min en voiture

## Rives, une adresse complète où il fait bon vivre !

Située à seulement **30 km<sup>(1)</sup> de Grenoble**, Rives s'épanouit entre la plaine de Bièvre et les collines du Voironnais. Petite ville à l'atmosphère feutrée, elle est toutefois idéalement connectée à son environnement via sa proximité avec les autoroutes A48 et A49, et par sa gare TER qui permet de gagner, entre autres, Grenoble en 30 minutes<sup>(1)</sup> et sans correspondance !

Au quotidien, Rives a su préserver son atmosphère de village. Composé de hameaux et de lieux-dits, son territoire reflète avec justesse cette volonté de préserver une image rurale.

Dotée d'un **cœur commerçant particulièrement dynamique**, Rives n'en demeure pas moins une commune vivante. Idéale pour faire ses courses à pied, la rue de la République concentre tous les essentiels du quotidien. Commerces et services, équipements sportifs et culturels, plus de 80 structures associatives, restaurants et espaces verts...





# Devenir propriétaire à Rives

## Pour habiter

Avec le **Ptz+**, vous pouvez accéder à la propriété plus facilement grâce à de nombreux avantages :

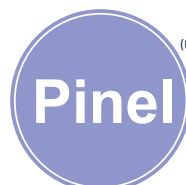
- Prêt remboursable sans intérêt d'emprunt et sans frais de dossier.
- Financez jusqu'à 40 % de votre acquisition à taux 0.
- Réduisez vos mensualités et augmentez vos capacités d'emprunt.
- Offre réservée à l'acquisition de votre résidence principale.

## Pour réaliser un investissement locatif et constituer un patrimoine

Avec le **dispositif Pinel**, réduisez vos impôts pendant 6, 9 ou 12 ans.

Avec la **location meublée**, bénéficiez de nombreux avantages en fonction du statut : imposition réduite des loyers, charges déductibles, récupération de la TVA, exonérations fiscales, amortissement...

- Profitez d'une forte demande locative liée au dynamisme de la ville jamais démenti depuis plus de 30 ans.
- Constituez-vous un patrimoine immobilier générateur de revenus futurs et aisément transmissible à vos enfants.



# 04



(5) Le prêt à taux 0 % (PTZ) est soumis à conditions. Il peut être accordé pour l'acquisition de la résidence principale dans la limite d'un certain montant et sous certaines conditions notamment de ressources. Détails des conditions sur le site [icade-immobilier.com/financer-achat-immobilier-neuf/financements-aides/pretaux-zero-ptz](http://icade-immobilier.com/financer-achat-immobilier-neuf/financements-aides/pretaux-zero-ptz).  
(6) Le dispositif Pinel est applicable aux investissements locatifs réalisés jusqu'au 31 décembre 2023 : le non-respect des conditions de location (durée d'engagement, plafonds de ressources et de loyer, prise d'effet de la location dans le délai de 12 mois à compter de la date d'achèvement ou de l'acquisition...) et/ou la non location quelle qu'en soit la raison entraînent la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Détails sur le site [icade-immobilier.com/informations-immobilier-neuf/investissement-locatif/defiscalisation-reductions-impots](http://icade-immobilier.com/informations-immobilier-neuf/investissement-locatif/defiscalisation-reductions-impots) ou auprès de nos conseillers commerciaux, dans nos espaces de vente.



## Le choix d'un patrimoine sécurisé

**Gestionnaire et syndic de la résidence, Ma GESTION PREMIUM** accompagne les propriétaires et les locataires dans la gestion de leurs biens en mettant, à leur service, son expertise dans les domaines suivants :

### Partenaire SYNDIC PREMIUM

- Forme et facilite le travail du régisseur un seul objectif une meilleure animation de la résidence.
- Gère au quotidien avec la sécurité et l'entretien des lieux de vie.
- Gère les charges et les travaux de copropriété.

### Partenaire GESTION PREMIUM

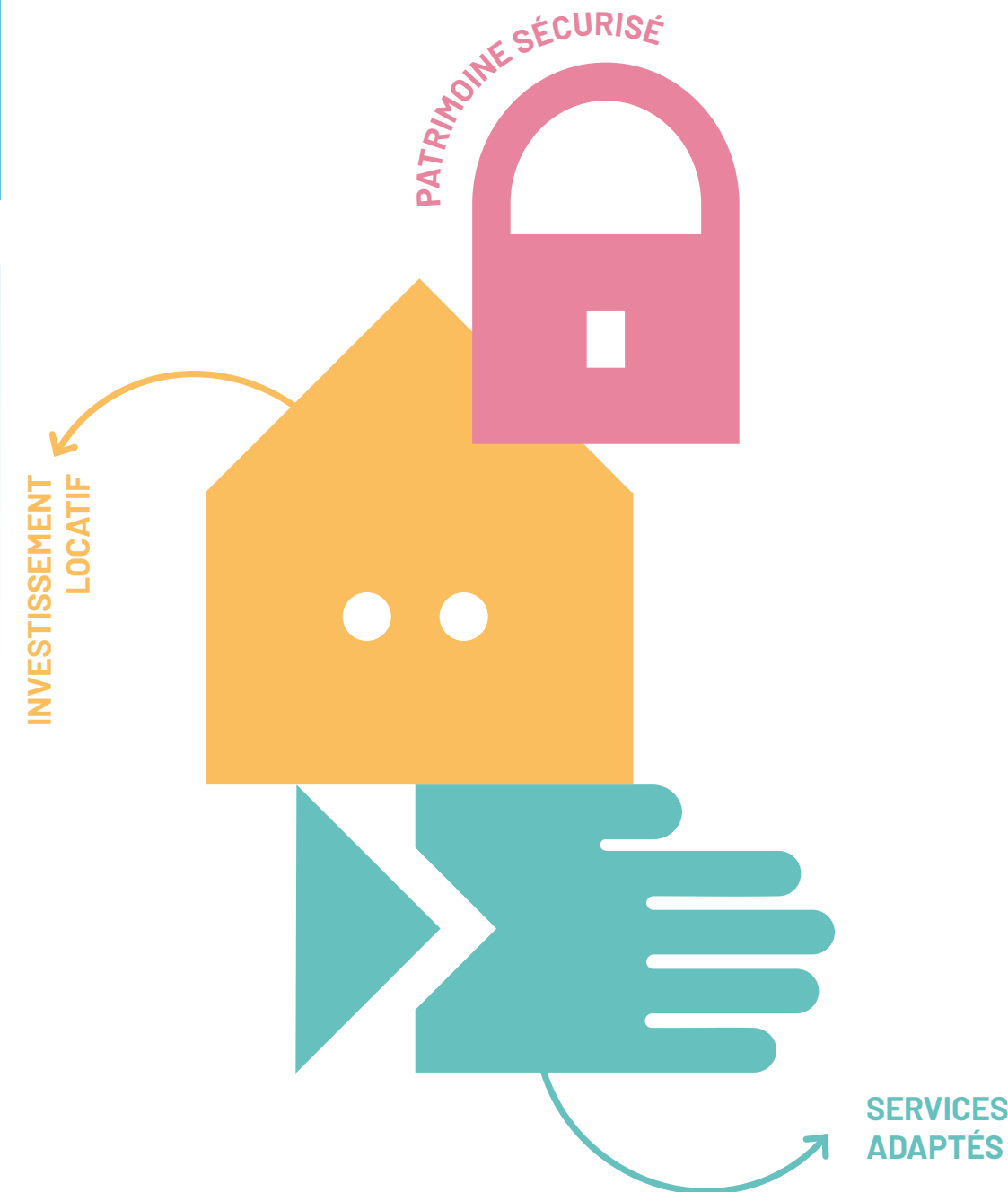
**garantit la location de votre bien en toute sérénité :**

- Pack gestion sérénité : garantie des loyers impayés, dégradations...
- Pack gestion premium : garantie entrée 1er locataire, loyers impayés et suivants, dégradations...

## Le choix d'un locataire senior

**Les seniors sont des locataires :**

- Stables et peu enclins à la mobilité.
- Particulièrement soigneux de leur logement.
- Représentant le plus faible taux d'impayés.
- Investis dans leur environnement de vie.







Silver  
garden  
rives

m&a  
PROMOTION

ICADE  
Des lieux où il fait bon vivre

Ma GESTION PREMIUM.com  
MGp  
Gestion • Location • Syndic

RB Group (M&A PROMOTION) - RCS Montpellier 793 815 150 - 63 avenue du Pont Juvénal - 34000 Montpellier - SAS au capital de 3000000 € ICADE PROMOTION - Immeuble Open - 27 rue Camille Desmoulins - CS 10166 - 92445 Issy-les-Moulineaux Cedex - SASU au capital de 29 683 456 € - 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, sous réserve d'erreurs typographiques. Illustrations non contractuelles dues à la libre interprétation des artistes. Appartements/balcons/terrasses/jardins vendus non meublés. Nombre et essence des arbres non contractuels. Architecte : M. Lafay. Illustrations : Charlotte Le Bihan. Crédits photos : AdobeStock, Ville de Rives - G.Cabella. Conception : COEF.6 - Janvier 2024.