

# JAVA

Nantes - Ile de Nantes  
71 appartements du T1 au T5



# Nantes

## L'éloge du mouvement

**Métropole en pleine effervescence, Nantes est toujours en mouvement et s'impose comme la destination idéale pour conjuguer qualité de vie et bien être au quotidien.**

Elle s'est réinventée en ville créative et durable, tournée vers l'avenir et l'innovation. Sa transformation audacieuse offre un cadre urbain où la nature s'invite dans chaque quartier et où l'offre culturelle rayonne toute l'année.

Dynamisme économique, proximité de l'océan, mobilité facilitée : tout est réuni pour les jeunes actifs, les familles ou les investisseurs.

Laissez-vous séduire par cette ville bouillonnante où chaque moment devient une expérience à partager.

# L'île de Nantes

## Le cœur créatif

Le quartier pulse au rythme de la création et d'une métamorphose spectaculaire. Jadis terre industrielle, il est devenu le laboratoire urbain de la métropole, réunissant designers, artistes, start-ups et nouveaux habitants dans un écosystème vibrant.

Ce quartier d'avant-garde se construit avec les citoyens, pour une ville résiliente, inclusive et inspirante.

### Ici, nature et innovation prennent racine

Entre l'hôpital Loire Santé (nouvel hôpital) et la grue grise, demain et après :

### D'ici 2028

- **De nouvelles lignes de transport** (tramway lignes 6/7 & busway ligne 8) à l'horizon fin 2027
- **L'ouverture du nouvel hôpital à l'horizon mi 2028**

### Selon le phasage des travaux

- **Un grand parc en bord de Loire de 10 hectares**
- **Commerces & services**
- **Espaces culturels**
- **Nouveau quartier en lisière de parc**



## La pointe de l'île

La pointe de l'île de Nantes, c'est un souffle de nature et d'audace. Le futur parc de Loire, vaste écrin de verdure en bord de Loire, viendra métamorphoser ce secteur autrefois minéral. De nouveaux quartiers seront construits aux abords du parc.

Les Jardins de l'Estuaire et du Rail, livrés partiellement depuis mars 2026, offriront à terme (2028/29) 10 hectares d'écrin de verdure, véritable trait d'union entre le quartier Prairie au Duc et le nouveau quartier République. Des aires de loisirs sont aménagées pour tous les âges et toutes les envies dans ces jardins.

Ici, on retrouve un lieu vivant et ouvert où, entre les œuvres d'art et les lieux festifs du Hangar à Bananes et du Parc des Chantiers, Loire et culture sont complices du quotidien.



## Un projet créatif au coeur d'un quartier vivant

Java s'élèvera au sud de l'île de Nantes, à proximité immédiate du centre-ville, au coeur de ce quartier incarnant le pôle d'excellence des industries créatives. Communication, design, architecture et arts visuels s'y croisent quotidiennement, portés par des institutions comme l'École nationale d'architecture ou encore le Mediacampus. Sous le regard bienveillant du Grand Éléphant du Parc des Chantiers, ce quartier effervescent reflète une énergie bouillonnante qui attire artistes et entrepreneurs.

Java, c'est aussi un emplacement idéal pour sa proximité avec le nouveau quartier de la santé qui deviendra un pôle hospitalo-universitaire de référence nationale. Il regroupera :

- Le nouvel hôpital Loire Santé
- Le campus santé Franceline Ribard
- Des entreprises innovantes
- Un écosystème d'entreprises, start-ups et acteurs académiques de la santé



Futur hôpital - Quartier de la santé - Nantes



Le Jardin du Rail

### Un idéal de mobilité

La transformation de l'île de Nantes repense entièrement la mobilité. De nouvelles lignes de tramway (6/7) & busway (ligne 8), desserte fluviale et connexions avec les gares, créeront un maillage renforcé.

Les mobilités douces s'imposent : pistes cyclables sécurisées, promenades piétonnes et reconversion du pont Anne-de-Bretagne, à partir de 2027, 75 % de la surface totale sera dédiée aux déplacements décarbonés. Stationnements vélos et taxis viennent compléter ce dispositif.

Objectif : réduire la dépendance à la voiture, limiter la pollution et offrir des déplacements fluides, rapides et accessibles à tous les habitants de la métropole.

# JAVA

## L'habitat qui invente la ville de demain

Au cœur de l'Île de Nantes,  
Java redessine l'art de vivre ensemble.

Java, c'est un laboratoire urbain,  
un concentré d'innovation sociale  
et environnementale,  
une vitrine de la ville durable.

- 71 logements
- 1 600 m<sup>2</sup> de bureaux
- 3 ateliers de 64 à 84 m<sup>2</sup>
- Un parking mutualisé permettant de maximiser la gestion des places de stationnement en proposant l'accès aux résidents, aux entreprises et aux visiteurs
- Un hub de mobilités douces pour rationaliser la place de la voiture : autopartage, bornes de recharge de voitures électriques
- Des espaces partagés : mixité des usages
- De futurs commerces & services viendront offrir le confort de la proximité aux habitants et aux usagers



# Engagement écologique & qualité architecturale

Java s'intègre dans le paysage du quartier, soulignant l'engagement environnemental et l'ambition durable du site. Cette orientation vers la **transition écologique et l'innovation** est un atout pour les futurs habitants, véritable gage de cohérence avec les valeurs de préservation de la planète

- Bâtiments RE2020 seuil 2025 parmi les standards environnementaux les plus exigeants
- Conception bioclimatique : orientation optimisée, apports solaires maîtrisés, confort thermique naturel
- Béton de chanvre pour les murs : excellent isolant, régulateur d'humidité, faible empreinte carbone

- Façades à ossature bois : matériau renouvelable, esthétique, durable
- Enduit à la chaux : respirant et naturel facilitant l'entretien dans le temps
- Raccordement au réseau de chaleur urbain
- Espaces paysagers et terrasse partagée en cœur d'îlot
- Java encourage les **modes de déplacement doux** avec un système de stationnement mutualisé
- Locaux vélos généreux et sécurisés



Cœur d'îlot - Bât B

# Le Mot de l'Architecte

JAVA propose bien plus qu'un projet immobilier : une nouvelle manière d'habiter la ville. Situé au cœur du quartier Prairie-au-Duc sur l'île de Nantes, cet îlot s'inscrit dans une dynamique urbaine en pleine évolution tout en affirmant une identité architecturale singulière et engagée.

La démarche repose sur une conviction forte : la ville de demain doit être durable, ouverte et profondément humaine. L'ensemble mêle logements, espaces de travail, commerces et lieux partagés, favorisant les échanges et la diversité des usages. Les 71 logements, du T1 au T5, répondent à une pluralité de modes de vie, intégrant des formes d'habitat inclusives et solidaires.

L'écriture architecturale s'inspire du tissu urbain existant, des formes faubouriennes et de l'échelle du village. Cette diversité permet une insertion harmonieuse dans son environnement, tout en créant des séquences de vie riches et variées. Le socle actif, ouvert sur l'espace public, participe à l'animation du quartier et renforce le lien avec la ville.

Les espaces extérieurs sont conçus comme des prolongements du logement : jardins partagés, toitures accessibles, coursives et cheminements favorisent les rencontres et les usages collectifs.

Le paysage accompagne également les enjeux environnementaux, notamment à travers la gestion des eaux pluviales.

Sur le plan constructif, le recours à des matériaux biosourcés et innovants, tels que le bois et le béton de chanvre, traduit un engagement en faveur d'une architecture à faible empreinte carbone, offrant confort et performance dans la durée.

JAVA se définit ainsi comme un lieu de vie vivant, évolutif et fédérateur, où habiter devient une expérience collective et contemporaine.

**Bond Society**  
**schultearchitekten köln.paris**





**JAVA**  
Logements

JAVA

## Prestations & finitions

- Belle hauteur sous plafond de 2.70 m apportant lumière et confort
- Parquet stratifié dans les pièces de vie et les chambres
- Placards aménagés
- Salle de bain : coloris au choix pour carrelage 45x45 cm & faïences, meuble vasque avec miroir et applique, sèche-serviette

- Régulation du chauffage assurée par un thermostat d'ambiance programmable
- Cuisinettes aménagées et équipées pour les T1 et T2
- Espaces extérieurs privés pour tous les logements : terrasse, loggia ou balcon avec revêtement bois. Jardins aménagés au rez-de-chaussée
- Menuiseries extérieures bois et système occultant par persiennes bois repliables

# JAVA

## Habiter autrement

### > Prestige & esthétique

Habitez dans un quartier dynamique

### > Un mode de vie alternatif

Habitez, travaillez, sortez avec vos amis ou vos enfants, faites du sport, à pied ou à vélo tout est à proximité

### > Une vie de quartier

Commerces indépendants, marché, cafés et bars, épiceries bio, restaurants, galeries

### > Culture & créativité

Un agenda culturel dense et branché toute l'année : festival Scopitone, Stéréolux, les Nefs, théâtres, Le Lieu Unique...



Cœur d'îlot - Bât F



Boulevard de la Prairie au Duc - Bât B

## Espaces partagés & convivialité

- > Terrasses paysagères et espace en cœur d'îlot végétalisé, convivial, ouvert à tous les résidents
- > Patio central collaboratif entre résidents et usagers des bureaux
- > Espaces verts intégrés dans l'architecture et le cœur d'îlot

JAVA

# JAVA

## Habiter

JAVA c'est une qualité résidentielle, avec des logements bien orientés, des espaces extérieurs et des parties communes soignées.

- > Panorama urbain exceptionnel pour les grands appartements & duplex
- > Volume, lumière et vues imprenables sur le parc des Chantiers et la ville de Nantes
- > Loggias préservant votre intimité
- > Quelques duplex en rez de jardin et au dernier étage pour se distinguer d'un appartement classique. Les pièces de vie en bas et les chambres à l'étage, apportent calme et tranquillité pour toute la famille ou pour vos journées télé-travail. Cette configuration met en valeur les espaces et permet des possibilités d'aménagements originaux.



## Investir sur l'île de Nantes

- > Forte demande locative : étudiants, jeunes actifs, cadres mobiles, population en croissance réduisant significativement le risque de vacance locative
- > Quartier neuf et premium
- > Valorisation patrimoniale à long terme : l'île de Nantes est un quartier en devenir, avec une forte hausse de valeur attendue

### Pour défiscaliser :

#### Investir avec le nouveau statut du bailleur privé : le dispositif Jeanbrun

Vous êtes primo-investisseur

- > Défisicaliser vos revenus locatifs
- > Générer une économie d'impôt
- > Amortissez votre bien immobilier (base 80% de sa valeur)

Vous êtes déjà propriétaire d'un bien locatif

- > Accélérez votre rentabilité en réduisant votre assiette fiscale et vos prélèvements sociaux



**Dispositif Jeanbrun**

Eligible statut du bailleur privé

# 36 appartements du studio au T5

Pour habiter  
ou investir

**Bâtiment A**  
Entièrement dédié aux bureaux

**Bâtiment B**  
Logements, Commerces & bureaux

- Rez-de-Chaussée : cellules commerciales
- R+1 et R+2 : 2 plateaux de bureaux
- R+3 à R+8 : logements

**Bâtiment C**  
Logements & Cellule commerciale

**Bâtiment D**  
Logements & 3 ateliers en cœur d'îlot

**Bâtiment E**  
Entièrement dédié aux logements



**6 studios**

**12 T2**

**12 T3**

**3 T4**

**3 T5**



## Déplacements facilités & temps de trajet limités

La pointe de l'Île de Nantes bénéficie d'une excellente accessibilité: Tramway (horizon fin 2027), Busway et Navibus desservent le quartier, avec des arrêts à quelques minutes à pied des principaux bâtiments. La métropole de Nantes met également à disposition des services de transport personnalisés pour les personnes à mobilité réduite et propose une augmentation du parc de vélos et de places de stationnement.

- Arrêt de la ligne 5 du busway électrique au pied du bâtiment pour un accès direct à la gare
- À 5 minutes à pied des nouvelles lignes de tram 6 et 7
- À 8 minutes à vélo de la place du Commerce
- Une offre de restauration variée à proximité immédiate



Restaurant, bar  
café, Brasserie



Boulangerie,  
pâtisserie



Supermarché, épicerie,  
vin & spiritueux



Boutique, librairie,  
fleuriste, presse...



Ecole primaire



Poste



Services, laverie, opticien,  
imprimerie, photo...



Pharmacie



Salon de coiffure,  
institut de beauté



Ecole supérieure



# JAVA



14 boulevard des Anglais - 44000 Nantes

[nantes@groupeciscn.fr](mailto:nantes@groupeciscn.fr)

[ciscn-immobilier.fr](http://ciscn-immobilier.fr)

| **02 40 40 25 00** |