

NATURELLEMENT CHEZ SOI

SOMMAIRE

© PERSPECTIVES NICOLAS JAISNE ARCHITECTES; ILLUSTRATIONS.	
NEW YORK	

5
6
8
10
11
12
14
16
18
20
22

Édito par Emmanuel Desmaizières,

ÉDITO

Face à la crise sanitaire et aux grands bouleversements climatiques dont les effets se font de plus en plus ressentir, les attentes des Français à l'égard de leur logement et de leur environnement n'ont jamais été aussi fortes : plus qu'une tendance de société, c'est le reflet d'une préoccupation grandissante pour l'écologie.

Parce que la Raison d'être d'Icade est de concevoir, construire, gérer et investir dans des lieux où il faut bon habiter, nous nous devons de répondre rapidement et concrètement à ces grandes attentes.

Afin de réfléchir très en amont, dès la phase conception du logement, nous avons choisi de conjuguer les expertises opérationnelles, techniques et innovation d'Icade à la vision d'un grand architecte : Nicolas Laisné. Si la qualité de sa ligne architecturale est unanimement reconnue, notamment dans les nombreux grands concours qu'il a remporté, nous avons aussi et surtout choisi de le solliciter car, au fil de son parcours, Nicolas Laisné a toujours fait preuve d'un engagement singulier pour apporter des réponses nouvelles à la fois aux évolutions d'usages et aux enjeux du dérèglement climatique.

A partir de nos réflexions partagées et de ce travail collaboratif, notre Raison d'être s'est muée en manière d'agir à travers deux axes forts dessinant un nouveau concept d'habitat pour nos logements.

Tout d'abord, la nature qui fait du bien : parce qu'elle est vectrice de bien-être et que nous devons à tout prix la préserver, nous allons intégrer encore davantage la nature dans la conception de nos logements, à l'intérieur comme à l'extérieur, qu'il s'agisse des espaces privés ou partagés.

Enfin, le logement pour tous : un axe qui fait écho à notre histoire, puisque Icade est née des suites de l'appel de l'abbé Pierre durant l'hiver 1954. Outre nos engagements pour renforcer la primo-accession dans nos opérations et innover dans de nouveaux dispositifs d'aide à l'accession, il s'agit ici de miser sur la mixité fonctionnelle dans la ville et la personnalisation du logement : une flexibilité très attendue par les habitants.

Bienvenue donc, naturellement, chez vous!

Emmanuel Desmaizières

Directeur général d'Icade Promotion





740
collaborateurs
Icade
Promotion

ICADE, LA VILLE OÙ IL FAIT **BON VIVRE**

35%
des Français **
envisagent de
déménager
dans les
prochains
mois suite au
confinement
du printemps

2020

Foncière de bureaux et de santé (patrimoine à 100% au 30/06/2021 de 14,8 milliards d'euros) et promoteur logement/tertiaire/ équipement public (chiffre d'affaires économique 2020 de près de 825 millions d'euros*), 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.

* Au 31/12/2020. ** D'après l'enquête Ipsos réalisée pour Icade, du 5 au 7 août 2020, auprès d'un échantillon représentatif de la population française âgée de 18 ans et plus (1 257 individus interrogés). Enquête complétée par une étude qualitative Ipsos, auprès de 4 minigroupes d'intentionnistes "achat immobilier". Tous les chiffres ou tendances cités dans cette brochure proviennent de ces 2 enquêtes.

Į.

3 QUESTIONS À

NICOLAS LAISNÉ - ARCHITECTE

« JE SUIS HEUREUX DE PARTAGER MA VISION **DU LOGEMENT AVEC ICADE PROMOTION.** »





L'Arbre Blanc, tour résidentielle à Montpellier, livrée en 2019

Anis, immeuble de bureaux bioclimatiques à Nice, livré en 2018



Nicolas Laisné a fondé son agence en 2005. Avec son équipe de cinquante collaborateurs, il travaille aussi bien pour les collectivités publiques que pour les acteurs privés, en France comme à l'international. Ses réalisations témoignent de sa volonté d'ouvrir l'architecture. Pour qu'elle donne plus d'espace à tous et intègre les nouveaux usages de la société, dans des villes toujours plus denses. Pour qu'elle refasse du partage de l'espace, une expérience heureuse de convivialité.

Pourquoi avez-vous travaillé avec **Icade Promotion pour concevoir** le logement de demain?

Avec Icade, nous partageons la même ambition : d'une part, construire des bâtiments qui s'intègrent à la nature et l'accueillent généreusement, d'autre part, proposer des logements en harmonie avec les modes de vie de ses habitants et favorisant le vivre ensemble. Avec Icade, nous avons la conviction que chaque projet doit s'adapter plus que jamais à son territoire, à son écosystème et à sa population. Le défi est donc de bâtir local, qu'il s'agisse de la ligne architecturale, du mode constructif, ou encore des matériaux issus de la région

en question. Cette architecture de la nuance permet d'esquisser les contours d'un habitat ouvert, naturel et flexible.

Pour satisfaire ces attentes, certaines révélées ou accélérées depuis la crise de la Covid-19, mes équipes et celles d'Icade Promotion ont réfléchi à des solutions innovantes qui ont donné lieu à la nouvelle offre "Naturellement chez soi".

D'après vous, quels sont les principaux changements que va connaître le logement, suite au contexte sanitaire de 2020-2021?

Les périodes de confinements ont contraint les individus à passer plus de temps dans leur

logement. Pour guelque temps encore, il restera l'horizon principal de chacun ; d'où une nouvelle priorisation des critères sur l'habitat de demain. L'espace extérieur privatif, balcon ou terrasse, est devenu indispensable pour se reconnecter à la nature. Le coin bureau aménagé et pérenne est, lui aussi, incontournable, avec le recours au télétravail. Quant à l'agencement intérieur, il doit être pensé sur-mesure, selon les usages des membres du foyer.

Par ailleurs, nous constatons que les futurs acquéreurs se montrent particulièrement de plus en plus exigeants, en termes de qualité du bâti. Pour ce qui est du vivre ensemble, les habitants attendent plus d'espaces extérieurs partagés invitant à la convivialité et prenant en compte la place du vélo, de plus en plus plébiscité dans les déplacements.

Comment s'est articulée votre réflexion avec les équipes d'Icade Promotion?

Nous avons souhaité recréer un lien entre l'architecte et l'acquéreur. Cela implique

de rendre le futur propriétaire acteur de la conception de son logement pour qu'il puisse faire part des usages qu'il en attend. Des logiciels peuvent permettre de sélectionner en quasi-direct ses préférences concernant les plans et les volumes. Cette conception agile tend vers la personnalisation de l'habitat : les plans, donc, mais aussi l'agencement intérieur et les matériaux de finition. L'architecture doit servir le confort d'usage et la qualité de vie. En outre, il nous est apparu essentiel avec Icade Promotion de systématiser l'espace extérieur privatif, offrant bien-être et intimité comme un réel lieu de vie. Son importance est d'autant plus grande que le logement occupe une surface modeste. Les espaces extérieurs partagés comptent tout autant et doivent être pensés, dès la conception du programme. En résumé, nous partageons avec les équipes d'Icade Promotion une vision du logement conjuguant l'intime et le commun de façon harmonieuse, comme deux sources du même plaisir d'habiter.





• Le projet paysager fait partie intégrante du projet immobilier; chez Icade, ils sont pensés en même temps.

• Le paysage

doit durer

dans le temps

et privilégier les espèces

endogènes.

LA NATURE EST UN ÉCOSYSTÈME GLOBAL, NOS BÂTIMENTS ONT VOCATION À S'Y INSÉRER ET L'HÉBERGER.

Vivre en symbiose avec le monde du vivant requiert une architecture et un urbanisme qui prennent en compte la nature, dès la conception des projets. LA NATURE FOURNIT DES RESSOURCES, NOS BÂTIMENTS DOIVENT UTILISER DES MATÉRIAUX PEU TRANSFORMÉS.

Afin de limiter l'empreinte carbone des bâtiments, il est indispensable de recourir le plus possible aux matériaux biosourcés et géosourcés...

LA NATURE A UN IMPACT POSITIF SUR NOTRE SANTÉ, NOS BÂTIMENTS DOIVENT LUI RENDRE SERVICE

En protégeant la biodiversité alentour, nous recevons en retour les bienfaits de la nature, une meilleure condition mentale et physique.

LA FAMILLE LEGRAND

L'espace vert et le plan d'eau, au pied de la résidence, offrent des moments complices au contact de la nature.

Les défis rencontrés par notre planète font écho aux nouvelles aspirations des citadins, plus soucieux de leur impact sur l'environnement et plus désireux de retrouver un contact quotidien avec la nature. Au sein des logements, la nature revêt

Episodes répétés de canicules, érosion de la biodiversité...

beaucoup plus qu'une simple fonction ornementale : elle est vectrice de bien-être pour les habitants et apporte des solutions aux défis du changement climatique. Ôm à Issyles-Moulineaux (92).
Architecte:
Architecture Studio.

*Enquête Ipsos
réalisée pour Icade



Le balcon aménagé

Quelle que soit la surface du logement, le balcon est devenu un incontournable. Il est d'autant plus apprécié quand la surface d'habitation est modeste. On y vient profiter du beau temps, s'occuper de ses plantes ou prendre ses repas. Cet espace est désormais considéré comme une pièce supplémentaire et un lieu pour se reconnecter aux éléments. De fait, des équipements aménagés permettent de se tenir à l'abri et de préserver son intimité: protection au vent, store, gardecorps... Le balcon ouvre l'horizon.



LA NATURE DANS NOS ESPACES EXTÉRIEURS **INDIVIDUELS**

"Un parquet en bois massif, cela rend l'intérieur chaleureux et apporte une touche d'originalité." control de la control de l



Un bâtiment qui respecte la nature et lui redonne toute sa place permet à ses habitants de s'y sentir bien.

La conception bas carbone et bioclimatique prend en compte ressources naturelles et savoir-faire de proximité, afin d'inscrire harmonieusement l'édifice dans son territoire et son climat. Dès lors, les matériaux biosourcés (bois, chanvre, paille...) et géosourcés (terre crue, pierre sèche) sont privilégiés, du premier œuvre jusqu'aux finitions. Leurs qualités d'isolants thermiques et leurs performances en termes d'insonorisation rendent les logements plus écologiques et confortables. Ici une cloison en bois, là un mur porteur avec pierres apparentes... La matière brute est, en plus, belle et apaisante.



SYMBIOSE BY ICADE

Symbiose by Icade est le premier concepteur de pièces d'extérieur vertes et personnalisées. L'objectif ? Permettre à chaque acquéreur de créer et d'entretenir, chez lui, un petit refuge vert sur son balcon. Un configurateur en ligne lui permet de personnaliser sa pièce extérieure et de choisir ses essences végétales.

*Enquête Ipsos réalisée pour Icade





Le roof-top

La nature s'invite iusqu'au toit-terrasse.

Parquet en bois, carrés potagers, bacs à fleurs... cette partie commune en hauteur accueille les habitants de l'immeuble dans un cadre vert propice à la convivialité. Qu'on y prenne l'apéritif entre voisins ou qu'on y organise une réunion de copropriété, le rooftop est un lieu multi-usages qui profite à tous. Avec, en outre, le panorama alentour.

...DANS NOS ESPACES EXTÉRIEURS COLLECTIFS



La future forêt fraîche au cœur du Village des athlètes à Saint-Ouen-sur-Seine (93). Architectes: UAPS (architecte coordonateur), ECDM, Brenac & Gonzalez & Associés, Atelier Pascal Gontier. NP2F, Fagart & Fontana. Paysagiste: TN+.

LES JARDINS BY ICADE

Le cœur d'îlot

Planté d'arbres et orné de massifs floraux, le cœur d'îlot n'est plus un simple lieu de circulation. Il devient un espace d'échanges, où l'on discute plus volontiers avec les voisins croisés, lors des allers et venues du quotidien.

On se surprend même à observer les bourgeons qui poussent et à sentir les parfums des fleurs.





• Les exigences à l'égard du logement sont de plus en plus grandes, mais la finalité reste la même : le confort de vie.

• Le logement peut être pensé comme le lieu d'un projet de vie pour la famille ou bien comme un pied-à-terre pour les plus nomades.



UNE CONCEPTION TOURNÉE VERS L'UTILISATEUR ET LA PERSONNALISATION

Notre objectif ? Concevoir un logement qui s'adaptent au mode de vie et aux usages de l'acquéreur, en termes de volumes, d'agencement intérieur, de mobilier sur-mesure et de finitions.

UNE CONCEPTION ENGAGÉE DANS L'ANCRAGE TERRITORIAL

Nous recourons aux matériaux et aux savoir-faire artisanaux locaux, afin d'ancrer vertueusement le projet dans son terroir et d'affirmer ainsi sa singularité.

Alors que les Français ont (re)découvert leur logement pendant

la crise sanitaire, chacun a été amené à se poser cette question : qu'est-ce que le bien vivre chez soi ? À la fois lieu de vie, espace de travail et vecteur de liens sociaux, l'habitat concentre de nombreuses attentes, qui varient selon les envies et la situation familiale de chacun. Les réponses que nous apportons ? Une personnalisation du logement adaptée à tous les besoins, avec une place importante accordée aux espaces partagés et aux mobilités douces.

*Enquête Ipsos réalisée pour Icade







Trois configurations sont possibles dans cette pièce flexible

La pièce neutre

Cette surface relativement réduite sur la façade offre une flexibilité précieuse. C'est un coin bureau depuis lequel on peut aussi surveiller les enfants qui jouent dans le salon. Quand on veut s'isoler, le temps d'une visioconférence, il suffit de fermer la porte coulissante. Cette pièce peut également être aménagée en coin nuit pour accueillir un jeune cousin, en visite le week-end. En résumé, la pièce neutre est multi-usages, selon les circonstances et les envies.



La pièce neutre offre un coin de bureau d'appoint idéal.

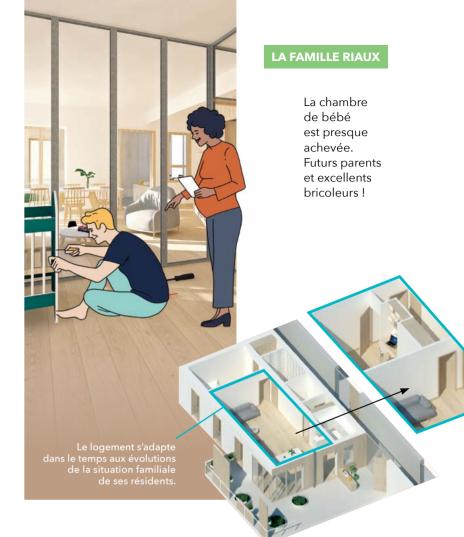






Le logement évolutif

En fonction des événements de la vie, les besoins et les usages liés à l'habitat évoluent. Une conception intelligente du logement anticipe ces changements. Par exemple, au sein d'un T2 spacieux, le séjour peut aisément être divisé en deux, lorsqu'il faut créer une chambre pour enfant. L'appartement est pré-équipé de cloisons supplémentaires et faciles à installer, le jour venu. La famille s'agrandit, mais on n'a pas besoin de déménager pour plus grand. Bien-être et confort sont ainsi préservés. Ce type de personnalisation pourra intéresser les acquéreurs comme les investisseurs.



L'offre sur-mesure

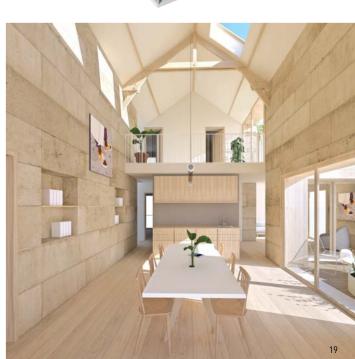
Quoi de mieux qu'un appartement dont la conception a pris en compte, dès le départ, les attentes et les usages de l'acquéreur?

L'agencement intérieur sur-mesure en est la parfaite illustration. Placards intégrés qui se fondent dans les murs, table murale rabattable, banquettes avec rangements discrets... cette proposition de petite surface avec mobilier aménagé ne peut que séduire les jeunes urbains actifs qui déménagent souvent au gré des opportunités professionnelles. Ce type de personnalisation peut tout autant plaire aux investisseurs en quête de biens faciles à louer et présentant une réelle valeur ajoutée à la revente.



Le logement atypique

L'habitat raconte d'abord l'histoire de son territoire, avant même celle de ses résidents. Le style architectural, l'agencement, les matériaux utilisés expriment l'identité locale.
Une conception agile saura capitaliser sur ces éléments propres au terroir, pour proposer un logement atypique. Une charpente apparente, une mezzanine qui rythme le séjour au volume généreux, la pierre brute comme signature du décor, voilà quelques propositions pour donner une âme à un logement et le rendre unique.



FAIRE PLUS DE PLACE **AU VÉLO**

43

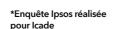
MOBILITÉS Après le premier confinement, à l'heure des le parking à vélos est désormais iuaé indispensable par

Rele

Le local à vélos en RDC

Un espace de rangement à vélos de plain-pied, au sein de la résidence, peut compléter les locaux à vélos d'étage.

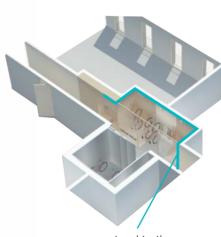
Il facilite encore plus la vie des habitants. Il y a de la place pour stationner les vélos de différentes tailles y compris les triporteurs. Les beaux équipements comprenant placards, casiers, patères et bancs rendent ce local spacieux et agréable, tel un vestiaire confortable. On prend alors le temps de s'y préparer. En toute sûreté, on peut y laisser quelques affaires. Dès lors, partir à vélo avec les enfants n'a jamais été aussi simple. De quoi donner envie à ceux qui n'ont pas encore de vélo de s'y mettre.



Le local à vélos d'étage

Parmi les mobilités douces de la ville du 21e siècle, le vélo rencontre un succès phénoménal.

Se déplacer en vélo au quotidien peut relever du geste écologique, de la résolution sportive, du plaisir de (re)découvrir sa ville, ou des trois à la fois. Il est essentiel que l'habitat accompagne le succès de la petite reine. Une famille peut posséder plusieurs vélos adaptés à ses différents usages, du modèle électrique haut de gamme pour les trajets en ville au VTT pour les balades en forêt. La commodité du local d'étage est évidente : les vélos sont rangés à la verticale dans les locaux techniques de chaque palier de l'immeuble. Ils se trouvent donc au plus près de leurs propriétaires. Cela implique un ascenseur



profond et gabarisé.

Local à vélo d'étage





la jeune fille effectue tous ses déplacements en vélo.



Le réenchantement des espaces de circulation

Le bien vivre chez soi commence par le vivre ensemble. Le super commun a justement pour fonction de rendre la vie collective plus attrayante, en mutualisant les zones de circulation. Les couloirs et les coursives gagnent en surface, les différents espaces sont décloisonnés, la lumière naturelle baigne l'ensemble. Le hall d'entrée, lui, accueille un grand escalier au design soigné. Désormais, les voisins s'attardent, les conversations s'engagent. L'étape ultime du super commun, c'est son appropriation par les habitants. On installe un plateau sur tréteaux près des boîtes aux lettres comme un bureau relais, on se retrouve autour de la table de ping-pong après l'école... La vie de l'immeuble est alors plus conviviale!

"L'inclusion, la mixité, ce sont des valeurs que nous portons aussi à l'échelle de l'îlot..."







La version numérique de ce document est conforme aux normes d'accessibilité PDF/UA (ISO 14289-1), WCAG 2.1 niveau AA et RGAA 4.1 à l'exception des critères sur les couleurs. Son ergonomie permet aux personnes handicapées moteurs de naviguer à travers ce PDF à l'aide de commandes clavier. Accessible aux personnes déficientes visuelles, il a été balisé de façon à être retranscrit vocalement par les lecteurs d'écran, dans son intégralité, et ce à partir de n'importe quel support informatique.

Version e-accessible par Report DocAxess





Immeuble OPEN

27, rue Camille Desmoulins 92445 Issy-les-Moulineaux Tél.: 01 41 57 70 00

www.icade.fr www.icade-immobilier.com











@lcade_Officiel

@lcade_Officiel

Icade

Icade_Officiel

Publication imprimée avec encres végétales sur papiers écoresponsables, fabriqués à partir de pâte certifiée FSC et issus de forêts durablement gérées. Novembre 2021



