

**SOGEPROM ET MODUS
ÆDIFICANDI LANCENT
« L'IDÉAL » A MARSEILLE,
UNE NOUVELLE APPROCHE
DE L'IMMOBILIER COLLECTIF
URBAIN**



Communiqué de presse

Marseille, le 4 octobre 2022

Issue du partenariat entre Sogeprom, promoteur national filiale de Société Générale actif depuis plus de 50 ans, et Modus Ædificandi, maître d'ouvrage innovant fondé en 2017 à Marseille, L'Idéal est une véritable innovation immobilière.

Situé dans l'ancien faubourg industriel du quartier Saint-Pierre, dans le cinquième arrondissement de Marseille, un des quartiers les plus mixtes de Marseille, L'idéal est un immeuble intimiste de 6 étages qui s'intègre discrètement dans sa rue, mais c'est une véritable innovation urbaine.

L'Idéal, une réponse à l'évolution de la demande

Marseille, comme toutes les villes françaises, doit proposer une diversité d'offre dans la ville du quart d'heure : culture, commerce, éducation, transport mais aussi immobilier. Les habitants sont de plus en plus attentifs à leur bien-être, et la ville doit se faire sur elle-même : l'offre urbaine doit donc constamment s'adapter.

Pourtant, alors que les urbains rêvent d'un immobilier varié, au cœur de la ville, l'offre immobilière s'homogénéise et s'éloigne de la demande, et trois quarts des acquéreurs ne trouvent pas le bien de leurs rêves.

L'Idéal, c'est une nouvelle approche de l'immobilier collectif urbain, basé sur la demande, personnalisable, participatif et évolutif.

L'Idéal, c'est des volumes personnalisés !

A l'intérieur du gabarit constructible, L'Idéal propose une trame capable au sein de laquelle les modes de vie les plus différents pourront s'exprimer.

Les acquéreurs se verront proposer en fonction de leur budget, préférence de surface, de nombre de pièces, d'étages et d'orientations, une collection de volumes que l'on ne trouve que rarement en ville : une majorité de traversants, des duplex, des triplex, des asymétriques...

Pour chaque volume collection, les acquéreurs pourront choisir entre plusieurs aménagements, allant du loft au nombre de pièces maximum, offrant des prestations de grande qualité architecturale : espaces fluides, sols en matériaux naturels, grands vitrages, terrasses profondes. Ils pourront pré-réserver un volume avec son aménagement collection.

S'ils aiment un volume collection mais rêvent d'un autre aménagement, ils pourront le personnaliser : matières, espaces, à eux de jouer. Fantastique ? Nous allons beaucoup plus loin.

S'ils ne trouvent pas le volume de leur souhait dans la collection, nous leur proposerons de personnaliser le volume de leurs rêves, et nous nous chargeons de le réaliser pour eux. Une offre habituellement réservée à la maison d'architecte, individuelle et périurbaine - aujourd'hui réalisable dans un immeuble collectif, en ville.

L'innovation que nous proposons permet de traiter le mieux de toute la demande individuelle et collective, en ouvrant le champ des possibles, pour fabriquer un immeuble en fonction des besoins des usagers, et prévoir son évolution.

L'Idéal, c'est des espaces partagés !

Nous proposons aussi aux acquéreurs de choisir leurs usages partagés, sur des thématiques comme la toiture-terrasse, les espaces extérieurs ou intérieurs, dans une enveloppe de coûts définie.

Pour chaque thématique, nous proposons plusieurs options, pour lesquelles les usagers pourront voter via notre application, en connaissance des coûts et des impacts longs terme.

Plus d'un tiers de la surface de L'Idéal est ainsi dédié aux espaces partagés : près de 200 m² de toiture-terrasse, plus de 130 m² d'espace extérieur partagé et planté, et près de 30 m² d'espace partagé intérieur, en plus des communs du hall et du local vélo.

Les futurs voisins de L'Idéal choisiront ainsi la manière dont ils souhaitent vivre ensemble, selon leur mode de vie, dans leur immeuble.



Crédit illustrations : ZUH Visual

L'Idéal, c'est penser pour demain !

Pour construire la ville durable, L'Idéal limite son impact carbone. Sa conception bioclimatique permettra un éclairage ainsi qu'une ventilation naturelle optimums. Des matériaux durables et respectueux de l'environnement ont été privilégiés, en quantité maîtrisée.

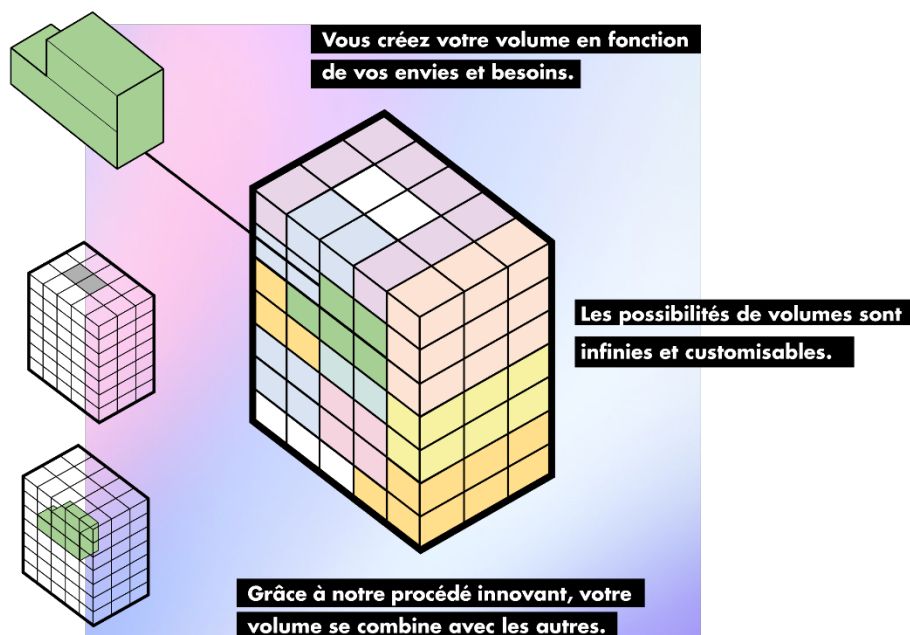
Construit en ossature, le bâtiment représentera moins de deux tiers de la masse d'un immeuble équivalent construit de manière traditionnelle. L'absence de sous-sol permet de libérer le maximum de pleine terre pour créer un îlot de fraîcheur

La préfabrication en ossature permet d'intervenir en ville en limitant les nuisances de chantier, mais également en permettant l'évolutivité, et donc la durabilité.

Les parois de L'Idéal, et certains de ses planchers seront mobiles, permettant la personnalisation, mais également l'évolutivité : un duplex peut devenir deux simplex, un volume pourra se fusionner avec celui d'à-côté, pour répondre aux évolutions de vie des habitants.

Les réseaux électriques sont également évolutifs : dans L'Idéal, on pourra placer ses luminaires où on veut, quand on veut, sans qu'il soit ancré définitivement au plafond.

En phase conception, L'Idéal est déjà certifié Bâtiment Durable Méditerranéen niveau bronze, et vise le niveau d'argent en phase réalisation.



L'Idéal, c'est le patrimoine de demain !

Dans une ville qui a vu naître de nombreuses innovations architecturales, de la Vieille Charité aux façades du Vieux Port à la Cité Radieuse, L'Idéal propose une interprétation contemporaine de l'immeuble d'alignement marseillais. Conçu par les jeunes architectes marseillais EGR et Calma, L'Idéal propose une écriture élégante et radicale, inscrite dans son environnement.

Une trame régulière, des modénatures gracieuses et des teintes et matières citent directement le patrimoine historique et moderne marseillais, tout en faisant la part belle à l'usage.

Avec la structure de béton apparente, des sols naturels, des menuiseries toute hauteur et de grandes terrasses au sud, L'Idéal est pensé pour maximiser lumière, espace et matière.

L'Idéal, c'est un nouvel art de vivre au sein de la ville du quart d'heure, pour répondre aux besoins des villes françaises, et de leurs habitants.

Bienvenue aux idéalistes !

Calendrier du projet :

Etudes commencées : janvier 2021

Permis obtenu : décembre 2021

Commercialisation : octobre 2022

Début du chantier : fin 2022

Livraison prévue : fin 2023

Superficie : 1132 m² de surface habitable maximum

Nombre de lots : 15 maximum

Equipe :

Maîtrise d'ouvrage : Sogeprom, Emmanuel Sapin, Sophie Allais, Julien Bonvin, Aurélie Latil, Charline Chapuis, Laurine Bionda, Laetitia Schiapacasse, Marie Alonso, Françoise Mazzanobile.

Maîtrise d'ouvrage : Modus Ædificandi, Billy Guidoni, Olivier Gachet.

Architecte mandataire : EGR, Anthony Rodrigues

Architecte associé : Calma, Delphine Borg

Ingénieur structure : Ingenierie84, Hervé Rougier

Ingénieur fluides / thermique / environnement : Novacert, Cédric Juvenelle

Économiste : Alpha-i & co, Christilla Chastel

Ingénieur acoustique : Am2s, Jean-Paul Van Cuyck

Bureau de contrôle : Veritas, Cedric Fournier

OPC : BTP Consult, Tarek Mesbah

Contacts presse :

Profile

profile!

Bianca CARNEVALI – Elisa MAHDADI

+ 33 1 56 26 72 09 – 23

bcarnevali@agence-profile.com

emahdadi@agence-profile.com

À propos :

SOGEPROM

Filiale de promotion immobilière de Société Générale, SOGEPROM est présent depuis 50 ans sur l'ensemble des marchés de l'immobilier: logements, hôtels, résidences services, bureaux, parcs d'activités tertiaires, commerces, projets urbains mixtes.

SOGEPROM accompagne ses clients, investisseurs particuliers et institutionnels, enseignes, entreprises et collectivités sur l'ensemble du processus du développement immobilier.

Avec un volume d'activité global de 839 M€ en 2021, près de 16 000 logements réservés et 104 000 m² réservés en immobilier d'entreprise ces 5 dernières années, SOGEPROM intervient sur le territoire national, en Île-de-France et en régions, en direct ou via ses filiales (SOGEPROM à Nice, Marseille, Toulouse, Bordeaux, Lyon, Grenoble, Centre Val de Loire à Tours et Orléans, Normandie à Caen et Rouen, SOGEPROM-PRAGMA à Montpellier et SOGEPROM-PROJECTIM à Lille).

www.groupe-sogeprom.fr

MODUS ÆDIFICANDI

Fondé à Marseille en 2017, Modus Ædificandi est un maître d'ouvrage innovant doté d'un procédé de fabrication d'immobilier collectif urbain, personnalisé et évolutif.

Lauréat du concours Med'Innovant 2018, Grand Prix de l'Innovation Construction Durable & Cadre de Vie 2021, et lauréat d'Engagés Pour la Qualité du Logement de Demain en 2022.

L'Idéal, développée en partenariat avec Sogeprom, est sa première opération en France.

<https://www.modus-aedificandi.fr/>