

Atelier Urban Design

L'hybridation au service du bien vivre ensemble



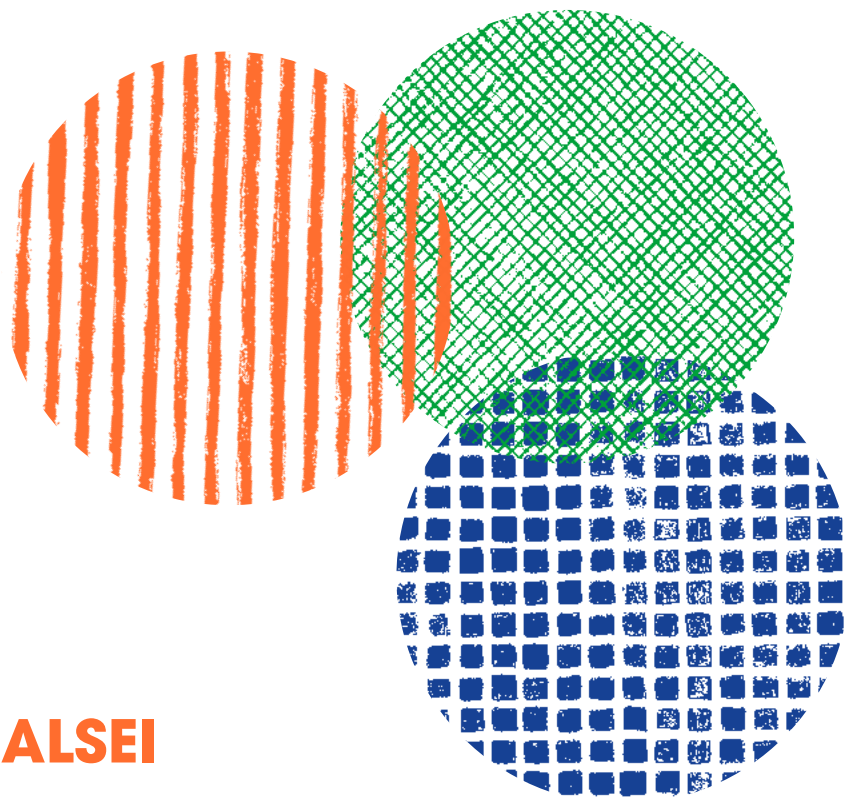
alsei

davril

opale



Décembre 2022



Groupe ALSEI

Jean-Christophe Courné-Noléo
Président Groupe ALSEI

Anthony Perez
Directeur Général Groupe ALSEI

Cyril Ferrette
Président DAVRIL PROMOTION

Jacques Tanguy
Président Groupe OPALE ALSEI

Jérémy Cohen
Directeur Général Adjoint ALSEI ENTREPRISE

Olivier Legras
Directeur Développement Durable Groupe ALSEI

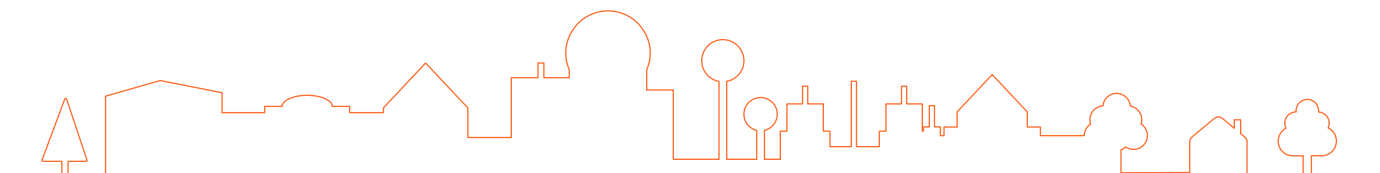
Manifeste pour des villes hybrides

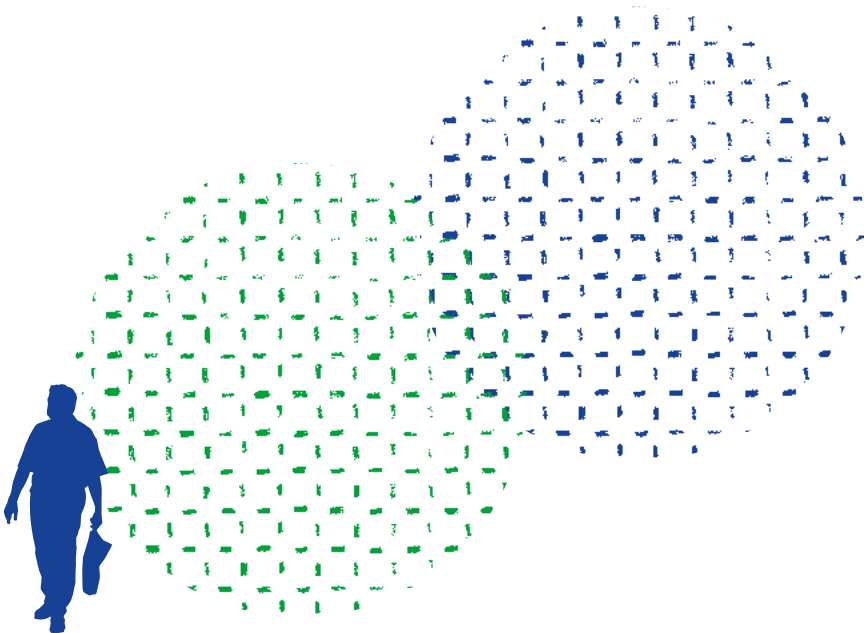
Accompagner la recherche de la **satisfaction des usagers**, tel est le premier objectif du Groupe ALSEI et de ses différentes entités. A l'écoute **des évolutions d'un monde en mutation** et fortement marqué par une succession de crises (Covid, économique, climatique, énergétique...), nous nous sommes engagés depuis plusieurs années dans **une réflexion collective sur les modes d'habiter, de travailler, de se déplacer... En résumé, de vivre ensemble.**

Synthétisée par notre raison d'être « Construire la ville, embellir la vie », cette réflexion s'est matérialisée à travers le **concept d'hybridation des usages** qui guide désormais tous nos projets et que nous vous présentons dans ce document en forme de manifeste.

Notre volonté est d'apporter des solutions en fonction de tous les besoins des usagers dans leurs parcours de vie :

- Entreprises : TPE, PME, PMI, grands groupes...
- Habitats : familles, étudiants, seniors, jeunes actifs...



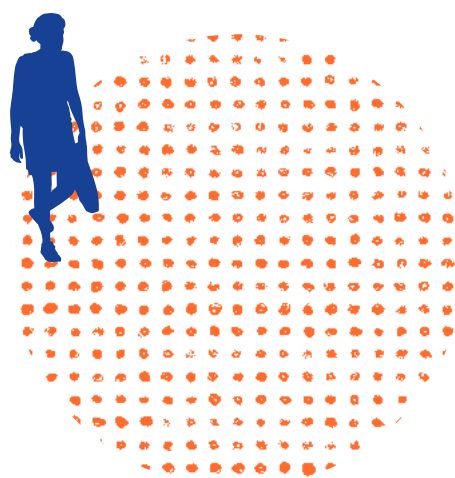


Un nouveau modèle d'organisation de la ville

Il faut toujours savoir tirer des enseignements de notre Histoire. Depuis trop longtemps, les zones résidentielles ont été séparées des bassins d'emplois, ainsi que des services et des aménités. Si cette organisation de la ville a permis de répondre à des besoins, comme l'urgence de loger des populations avec un niveau de confort standard, elle a en revanche généré un lot de contraintes dont nous payons le prix aujourd'hui : multiplication des déplacements, flux de véhicules de moins en moins maîtrisés, consommation d'espaces libres, agricoles ou naturels, enclavement et mal être de certains quartiers...

Il est temps de tourner la page de ce modèle. Les crises sanitaire, environnementale, sociale, ont bousculé les pratiques et nous conduisent désormais à réinventer, ré-enchanter, nos quartiers de vi(II)e sous le prisme de la proximité, de la mixité, du confort et de la transition écologique.

Trois visions de la ville doivent guider nos projets :



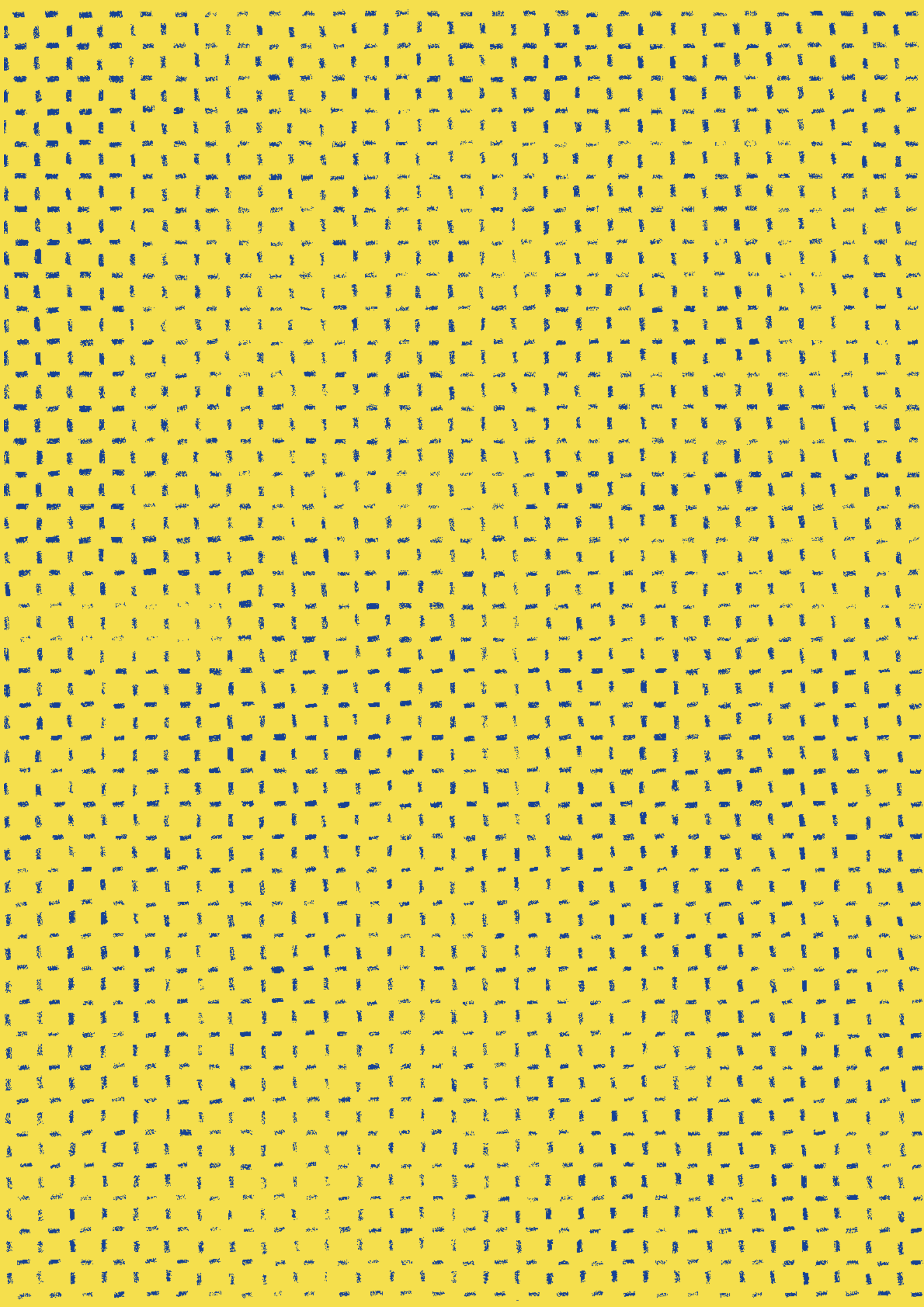
- **Une ville partagée.** En plus de ses fonctions traditionnelles, cette ville s'enrichit à accueillir d'autres usages entre auto-partage, coliving, coworking, habitat participatif, parkings partagés, services quotidiens, jardins communautaires ou encore de nouvelles modalités d'échanges (location, troc, dons, prêts...). Toutes les fonctions de la ville doivent être accessibles à toutes et tous. Cela passe par le rapprochement de l'habitat et de l'emploi, mais aussi des commerces, des services et des aménités comme les loisirs et les espaces verts.

- **Une ville agile.** Le potentiel d'une ville se trouve aussi en elle-même. En anticipant l'évolution des services, de nombreux bâtiments voués à la démolition peuvent être réutilisés. Un champ des possibles s'ouvre alors aux élus et aménageurs pour refaire la ville sur la ville et offrir aux usagers des fonctions nouvelles et adaptées à toutes les vies.

- **Une ville vertueuse.** Répondre aux multiples besoins des usagers avec résilience et sans grever le vivant est à la fois possible et indispensable. C'est tout l'enjeu des acteurs de la ville qui doivent poser ces invariants comme postulat incontestable à tout geste de l'aménagement.

C'est avec ces ingrédients – **ville partagée, agile, vertueuse** – que se réinvente la vitalité de nos territoires. **Nous parlons alors d'hybridation.**

CITY Linked
Conseil en stratégies urbaines



Les trois défis de la ville hybride

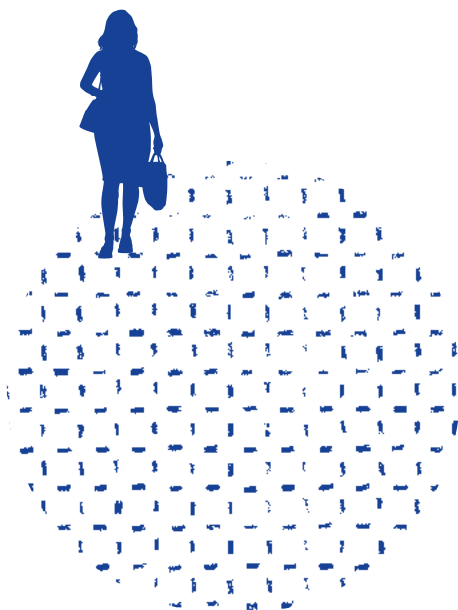
alsei

davril

opale



Armstrong et Sunshine | Chessy (77) | Logements, bureaux et commerces



Renouer avec la ville des proximités

Rapprocher habitat et emploi...

En séparant les zones résidentielles des bassins d'emploi, l'aménagement du territoire de la fin du XX^{ème} siècle a montré ses limites. On a prétendu aménager le territoire, or, on l'a sectorisé aux dépens des proximités. Désormais, **la ville des proximités s'impose**.

Le phénomène était latent mais la crise sanitaire n'a fait que l'accélérer. Pour un nombre grandissant de citoyens, les temps de trajets entre son lieu d'habitation et celui de son travail sont de moins en moins supportables. Le télétravail a permis de les limiter, voire les supprimer pour bon nombre de professions. Cette **nouvelle organisation du travail** n'est pas sans conséquence sur la conception des logements, des bureaux et de la ville dans son ensemble.

...commerces, services, aménités...

Bien maîtrisée et encadrée, la programmation des projets urbains organisée autour d'une plus grande mixité va permettre un **retour progressif des activités productives et logistiques** en cœur de ville et dans les quartiers jusque-là monofonctionnels. Cette dynamique vise non seulement à rapprocher le(s) lieu(x) de travail du domicile, mais également à assembler les usages qui font la qualité de vie urbaine : commerces, services à la personne, équipements, etc sans revenir au travers d'imposer les contraintes des uns aux autres toutefois.

...loisirs, culture, espaces verts...

La qualité de vie urbaine se mesure aussi à son offre en équipements de loisirs et de culture. Or, pour que les citoyens puissent en profiter pleinement, ces derniers se doivent d'être situés à proximité de leurs lieux de vie ou de travail. Enfin, la ville accueillante et agréable passe par **un indispensable retour de la nature en ville** à toutes les échelles, des grands espaces publics végétalisés à la respiration arborée au sein de l'îlot ou de l'opération immobilière.

...en limitant les transports individuels.

La ville des proximités va inévitablement faire évoluer les modes de transports. La voiture ne sera plus forcément individuelle. Elle ne sera plus aussi indispensable pour aller au travail, faire ses courses, aller chercher ses enfants à l'école ou dîner en amoureux au restaurant. Rapprocher les différents usages et rendre les espaces publics plus agréables va permettre naturellement de développer **les modes de déplacement doux, apaisés et sains** comme le vélo, la marche ou les transports automatisés.

« Nous considérons le végétal comme un actif. Il est primordial à la composition de la ville »



L'Amiral | Le Port (La Réunion) | 16 000 m² | Bureaux, coworking, commerces, logements incluant des résidences services seniors, hôtel 3*, crèche, restaurant en rooftop

Faciliter la résilience

Eviter de détruire et jeter

L'hyperspécialisation des bâtiments, qui les condamne à un usage unique, arrive également à sa limite. Complexes et coûteux à recycler, les ensembles immobiliers mono-usages érigés durant la seconde moitié du XX^{ème} siècle connaissent une obsolescence rapide. **Transformer l'existant est une nécessité.**

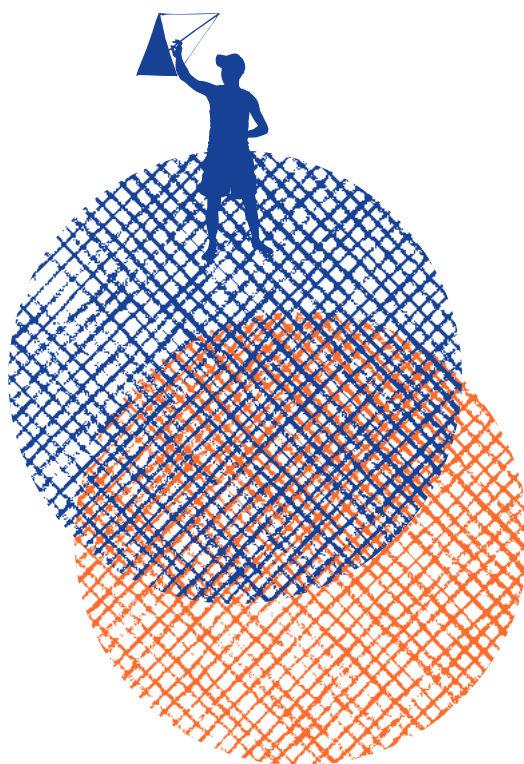
Conçus pour accueillir des activités très spécifiques, avec une architecture conditionnée par l'usage interne, les bâtiments du XX^{ème} siècle contribuent aux difficultés actuelles de la réadaptation urbaine. Pour autant, dans un monde où les ressources se font rares, **garder et transformer doit devenir la norme**, et non plus l'exception.

Anticiper l'évolution des services

Les bâtiments doivent être capables d'accueillir différentes destinations au cours de leur cycle de vie. L'évolution des modes constructifs et des équilibres programmatiques permet désormais de **garantir une véritable flexibilité d'usages.**

Associer les concepteurs dans une réflexion de long-terme

Cette démarche passe par un travail minutieux en amont avec les concepteurs pour composer des ensembles immobiliers intelligents pouvant accueillir une diversité d'usages et évoluer facilement. Pour y arriver, nous nous appuyons sur **un réseau de partenaires aux compétences élargies** : architectes, urbanistes, paysagistes, bureaux d'études, sociologues, psychologues, écologues...





SAVOYE | Longvic (21) | 20 600 m² | Bureaux, locaux industriels et design center



Perspective de consultation | Meaux (77) | 16 400 m² | Bureaux, logements libres, résidence gérée, commerces

Limiter l'étalement urbain

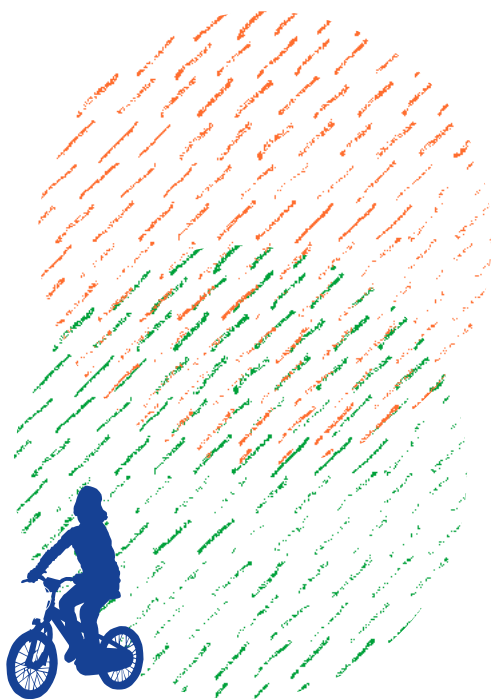
Réadapter au lieu de s'étendre

L'aménagement du territoire de la seconde moitié du XX^{ème} siècle a favorisé une consommation des terres sans maîtrise. Tous les acteurs de la ville doivent désormais raisonner en limitant l'artificialisation.

Privilégier **la réadaptation plutôt que la continuité d'une extension urbaine** passe par la recomposition de bâtiments, îlots et quartiers sous-utilisés ou désuets. Les gisements fonciers de ce type sont importants. L'objectif est de leur redonner vie en y assemblant différentes destinations.

Faire une ville plus compacte

Au-delà des obligations réglementaires auxquelles les élus devront faire face, la ville se doit de **réutiliser les espaces déjà artificialisés pour intensifier leurs utilisations**. En développant un nombre croissant d'usages sur une quantité constante de foncier, cette approche en matière d'aménagement urbain sera d'autant plus vertueuse qu'elle favorise les proximités plébiscitées par les utilisateurs.



S'engager
dans
l'hybridation

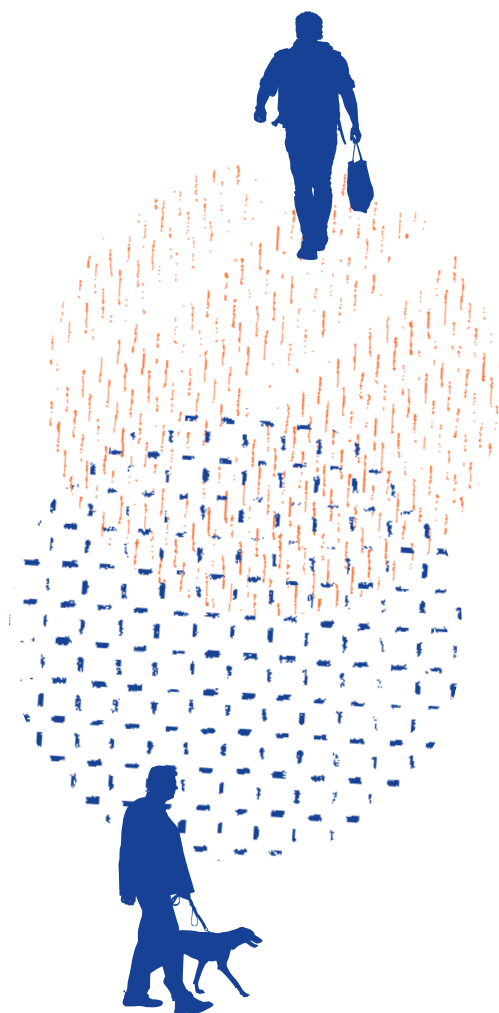
alsei

davril

opale



Canopée | Champs-sur-Marne (77) | 4 600 m² | Bureaux, lieux de convivialité, restaurant, jardin intérieur, rooftop



Changer ses habitudes

Un processus de transformation

Se lancer dans une démarche d'hybridation est un processus de transformation en profondeur qui nécessite de changer des habitudes solidement ancrées. C'est l'affaire de tous les acteurs de la ville. Les élus et les aménageurs peuvent compter sur l'expérience et les compétences des collaborateurs des trois marques de notre groupe : ALSEI ENTREPRISE, DAVRIL PROMOTION et OPALE.

En s'appuyant également sur l'expertise de notre réseau de partenaires, ce travail collectif a permis, permet et permettra de rendre opérationnel et concret **un nouveau modèle de ville répondant aux enjeux urbains et climatiques, capable de mieux répondre aux évolutions à venir.**

Apprendre à faire un pas de côté

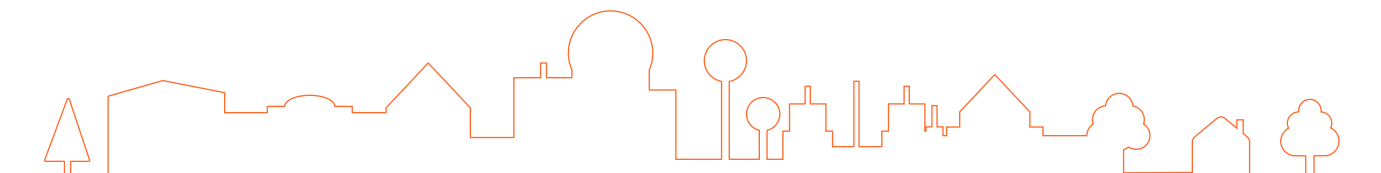
Bien que la ville soit caractérisée par la vie et les mouvements incessants qui y ont cours, les ensembles immobiliers ont longtemps été envisagés comme des cadres figés, où le pas de côté n'était pas autorisé. Le tissu urbain est perçu comme rigide et semble de moins en moins adapté aux aspirations changeantes de toutes les composantes de la population.

De même, la propriété, longtemps considérée comme le sésame de la réussite sociale, a permis le développement des villes mais se voit désormais concurrencée par de nouveaux modèles. **La culture du droit d'usage, du libre-service, du « commun » favorise désormais le partage d'espaces.**

Les lieux de vie, de travail et de rencontre doivent intégrer ces changements en étant attentifs au besoin grandissant de personnalisation des habitants tout en tenant compte de leur évolution dans le temps. C'est un défi passionnant qui nous anime tous.

S'adapter au contexte

De même que chacun est différent, chaque territoire a son histoire, sa personnalité et ses besoins. L'heure n'est plus au catalogue de produits immobiliers pouvant être répliqués d'une ville à l'autre. Bien au contraire, chaque projet est singulier et doit être situé. Le développement urbain doit passer par une connaissance et la mise en valeur des spécificités de chaque territoire. **La bonne compréhension de l'histoire, du climat, de l'environnement paysagé et des modes de vie locaux, garantie par nos équipes déployées au plus proche des projets, est une condition de réussite de nos réalisations.**



Ambiance Art Déco à Chessy (77)

Développés par ALSEI ENTREPRISE et DAVRIL PROMOTION, les projets Armstrong/Sunshine et Fitzgerald/ Summertime à Chessy (77), ont été pensés pour s'intégrer dans le paysage local, marqué par une ambiance architecturale Art Déco souhaitée par l'aménageur et la collectivité. Ce programme mixte s'inscrit dans l'urbanisation en cours du quartier en faisant la jonction entre une place octogonale et un parc public. **Cette opération s'affirme comme un lieu de transition.** Le végétal et sa composante en biodiversité sont ainsi mobilisés pour faire l'articulation entre les espaces publics qui encadrent le site.

Au-delà de ces caractéristiques paysagères et urbaines, **ces ensembles immobiliers sont exemplaires en matière d'hybridation.** Ils intègrent des bureaux, des commerces, ainsi que des logements en accession libre et en locatif social. Cette mixité a été adaptée au besoin et à la demande de l'aménageur et de la collectivité locale.



5 000 m² de bureaux | 185 logements dont 50 sociaux | 900 m² de commerces



Un modèle d'écoquartier à La Réunion

A La Possession, sur l'Île de La Réunion, le projet La Kanopée, est marqué par une volonté d'intégration du végétal dès la conception. A l'initiative des collectivités locales partenaires (municipalité et agglomération), ce projet exemplaire est labellisé ÉcoQuartier.

L'écoconception des bâtiments, l'aéroluque à l'échelle du quartier et la création d'îlots de fraîcheur végétaux font de la Kanopée **un projet unique, primé à la COP24** de Katowice en Pologne. Rare en zone tropicale, les usagers des logements bénéficient d'un **confort d'été sans avoir recours à la climatisation**. La Kanopée intègre par ailleurs des panneaux photovoltaïques qui permettent aux occupants de diminuer encore leurs charges énergétiques sur le long terme.

Cette démarche de conception urbaine végétalisée peut trouver son équivalent en métropole à travers la labellisation BiodiverCity®, qui nous engage non seulement dans la conception végétale et l'amélioration de la valeur écologique du site, mais aussi dans un suivi sur 5 ans de la gestion des espaces végétalisés.





Des projets ancrés dans leur environnement

Le végétal, paysage de nos projets

Nous ne considérons pas le paysage comme une variable d'ajustement d'un projet. **Les espaces extérieurs végétalisés sont, au contraire, envisagés comme le ciment de nos projets.** Essentielle à la bonne qualité de vie et de travail des usagers, cette démarche permet aussi de concevoir la ville comme un **écosystème vivant** en remettant le vivant au cœur du quartier et des futurs îlots bâtis.

Dès les premières esquisses, chacun de nos projets tend à **hybrider le construit et le végétal**. Cette recherche d'harmonie et d'équilibre entre les pleins et les vides permet de limiter l'emprise des surfaces imperméabilisées, un enjeu désormais crucial pour la planète. Tout en contribuant à une meilleure acceptation des projets, l'espace « libre » et le végétal sont ainsi mobilisés comme des outils de maîtrise des problématiques liées au changement climatique.

La mobilisation de la **diversité et la complémentarité des professionnalismes** autour de l'ambition de restaurer la biodiversité urbaine permet une réflexion sur la part de végétaux endémiques et exotiques sur chaque opération, pour **contribuer à la pleine vivacité des végétaux dans un contexte climatique changeant.**

Cette présence végétale participe également au **traitement des eaux de surface et améliore la gestion des ressources en eau** de nos sites, gestion des eaux devenue un enjeu crucial dans le contexte actuel de changement climatique.

Créer des îlots de fraîcheur

Les réalisations de notre filiale réunionnaise nous ont permis d'acquérir **une grande expérience dans la gestion du confort d'été**, notamment par l'intégration du végétal comme composante essentielle de la conception climatique de nos ensembles. Couplée à un urbanisme de la porosité à l'échelle du quartier comme de l'îlot, voire du bâtiment, cette démarche de conception permet de limiter le recours à la climatisation.

Nos bâtiments et leurs espaces extérieurs associés forment de véritables îlots de fraîcheur qui nous permettent d'anticiper les contraintes climatiques qui s'imposeront aux territoires métropolitains à l'horizon 5 à 15 ans.

Cette **culture du végétal** se retrouve dans les projets de nos différentes marques où nous poussons régulièrement les curseurs pour obtenir les labels EcoQuartier et BiodiverCity® qui permettent de distinguer les projets immobiliers intégrant de fortes composantes paysagères et végétales.

Nous utilisons donc le végétal comme une composante essentielle de la conception thermique des bâtiments : îlots de fraîcheur, ombrage...





Un engagement zéro carbone, zéro énergie fossile et fissile, et zéro déchet à Romainville (93)

LAB 21 est un ensemble immobilier hybride proposant des logements sociaux destinés aux jeunes actifs, des bureaux et locaux d'activités en rez-de-chaussée (socle productif) avec un jardin partagé, le tout avec un engagement zéro carbone, zéro énergie fossile et fissile, et zéro déchet.

Ce programme se développe sur 13 500 m². Les jardins, apporteront quant à eux, une bulle de bien-être supplémentaire.

Un tiers-lieu consacré à l'éco-design sera divisé en quatre pôles dédiés à la création et l'expérimentation. A côté de cela, une centrale solaire en toiture, une ventilation naturelle traversante, un recyclage des eaux grises, une chaudière numérique et un compostage systématique de tous les déchets organiques, seront mis en place pour renforcer **le caractère innovant et respectueux de l'environnement du projet.**

Une verticalité des activités à Vitry-sur-Seine (94)

Implanté au cœur de la ZAC Rouget de Lisle de la commune de Vitry-sur-Seine (94), **Vertical Industry Vitry est un parfait exemple de verticalisation des activités en site urbain dense** avec deux étages de cour de livraison/expédition. Il sera composé de différents types d'espaces : bureaux, ateliers, entrepôts, commerces et espaces de restauration.

Cet ensemble immobilier de 9 600 m² proposera à ses utilisateurs plusieurs terrasses végétalisées et un jardin urbain en rez-de-chaussée.

Vertical Industry Vitry est inscrit dans une démarche de labellisation BREEAM Very Good et BiodiverCity®.





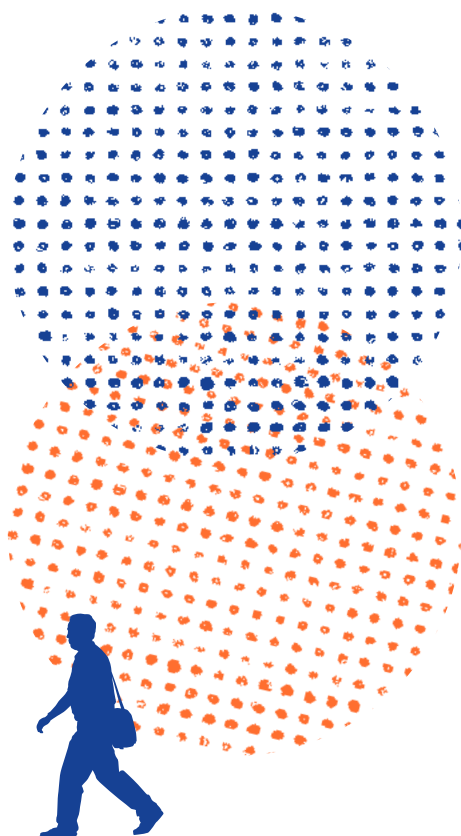
INNOVSPACE Fresnes (94) | 9 800 m² | Locaux d'activités, commerces et logements

Faire cohabiter en harmonie les différents usages

Au-delà des caractéristiques climatiques, paysagères et architecturales, nos projets sont conçus en écho aux attentes de convivialité, d'intimité, de rencontres et de personnalisation de nos clients. Concrètement, ils se traduisent par la création d'espaces de vivre ensemble où **les communs sont encouragés tout en veillant à limiter les conflits d'usages**. Ils répondent à un besoin de changement voulu par la collectivité et sollicité par les usagers.

Car, mal pensés, les projets hybrides qui juxtaposent différentes fonctions, pourraient être mal vécus par les usagers pouvant avoir des intérêts contradictoires. Personne n'a envie d'entendre le camion de livraison faire « bip bip » sous sa fenêtre ! Nourri par l'expérience, notre métier est d'anticiper ces éventuels conflits pour faire cohabiter en harmonie les différents usages.

«Retrouver une ville en phase avec la vie. Les évolutions urbaines doivent s'accompagner de plus d'espaces de partage et de rencontres, qui favorisent le bien vivre ensemble.»





Des charges maîtrisées à Taverny (95)

En 2021, le Groupe ALSEI s'est doté d'une **filiale pour porter et exploiter les installations photovoltaïques** que ses trois marques développent en France métropolitaine et sur l'Île de La Réunion. Cette filiale, baptisée **AENOW**, a pour vocation d'investir pleinement le potentiel énergétique de nos opérations, **en partenariat avec les collectivités**. Aujourd'hui, plus de 10 de nos projets (dont 7 en France métropolitaine) bénéficient de l'expertise énergétique AENOW dans la maîtrise des charges énergétiques sur le long terme.

INNOVESPACI Taverny T2 développe près de 3 700 m² d'espaces d'activités dédiés aux PME-PMI. En 2021, ce programme aura été précurseur en devenant le **premier bâtiment d'activités économiques en France à avoir été labellisé E4C1** et en obtenant la seule note maximale E4 décernée par ce label pour ce type d'usage. En produisant plus d'énergie verte que ses besoins énergétiques et grâce à AENOW, propriétaire et exploitant de l'installation, cet immeuble permet à ses usagers de voir leurs charges de fonctionnement diminuer fortement.

« Nous sommes particulièrement fiers que notre bâtiment reçoive ce niveau de labellisation. Au-delà du fait qu'il s'agisse d'une première pour ce type de réalisation, cela démontre que l'immobilier d'activité s'inscrit aussi dans une démarche de limitation de son impact environnemental. Cela témoigne également de la volonté et de la capacité de notre Groupe de proposer aux entreprises des immeubles adaptés à leurs besoins mais également vertueux, s'alignant ainsi parfaitement sur leurs valeurs d'acteurs économiques responsables. »

- Olivier Legras - Directeur Développement Durable Groupe ALSEI



Un réseau unique de tiers-lieux

Nous avons développé une **relation partenariale avec Konec'té, professionnel de la gestion de tiers-lieux en France**. En multipliant les tiers-lieux Konec'té, nous permettrons aux utilisateurs de nos projets de bénéficier d'un réseau de tiers-lieux à abonnement unique, à

rebours des tiers-lieux classiques, cantonnés à un seul lieu d'exploitation. Konec'té a vocation à mailler les territoires en accompagnant les usagers de projets hybrides dans la vie du bâtiment.



Perspective de consultation
| Meudon (92) | 400 m² |
Logements, commerces



Des projets qui animent la vie urbaine

Penser au-delà de la livraison

Concevoir des bâtiments hybrides ne suffit pas. Pour que la dynamique enclenchée fonctionne pleinement, nous créons les conditions pour **animer et enchanter nos programmes au-delà de leur livraison**. Cette logique s'applique aux immeubles tertiaires comme aux logements à travers notamment des espaces partagés. Les services proposés aux futurs usagers comme une gestion commune des immeubles, une conciergerie, des parkings partagés ou encore des espaces de rencontre, sont des éléments d'accompagnement essentiels pour l'après livraison.

Dans cet esprit, **nos espaces verts paysagés sont conçus autant comme des respirations arborées, facteurs de bien-être, que comme des lieux de convivialité.**

Produire une énergie décarbonée

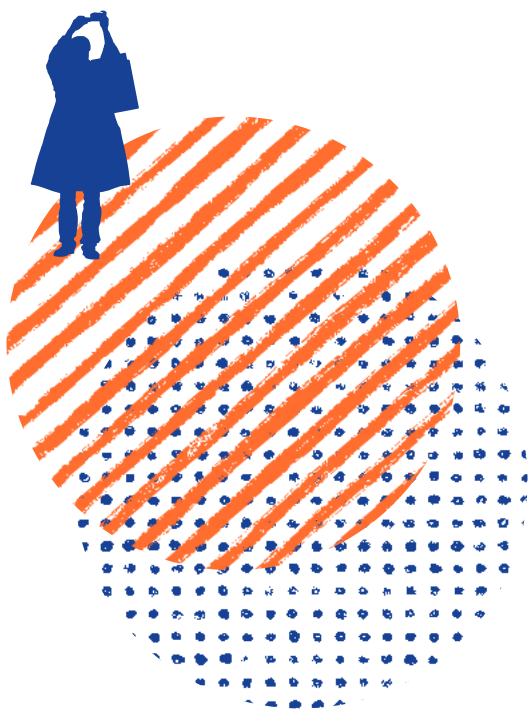
La ville doit produire une partie de l'énergie qu'elle consomme. Alors que le coût de l'énergie ne cesse d'augmenter, **nos immeubles sont conçus dans un souci de sobriété afin d'avoir une consommation d'électricité ou de gaz la plus faible possible**. En valorisant leur potentiel de production d'énergie, par exemple via la production locale d'électricité par panneaux solaires, **nos immeubles peuvent répondre à une partie de leur besoin en produisant une énergie locale et décarbonée.**

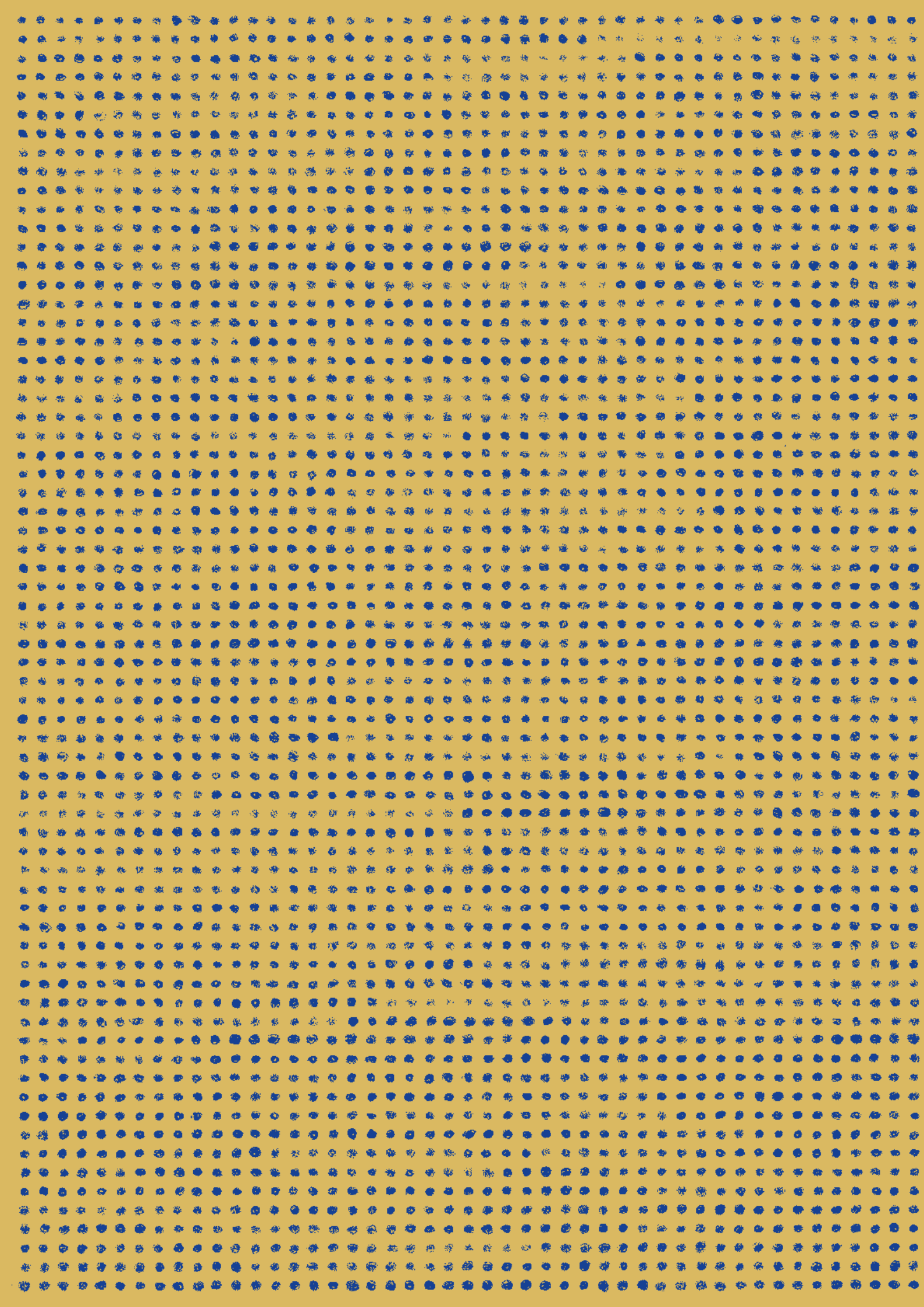
Cette démarche permet aux utilisateurs de nos projets hybrides de réaliser des économies conséquentes sur les charges d'exploitation des bâtiments. **Généralisée, elle vient renforcer la solidarité et la résilience énergétique des territoires.**

Accompagner les initiatives

Espaces hybrides par excellence, **les tiers-lieux permettent la cohabitation de plusieurs usages à proximité de son lieu d'habitation**. Les services rendus par ces nouveaux espaces partagés vont du télétravail (qui peut aussi s'effectuer dans les espaces coworking) à la restauration en passant par la formation, la culture, les rendez-vous associatifs, la consultation de ressources (numériques, bricolage...) ou encore des services de type conciergerie.

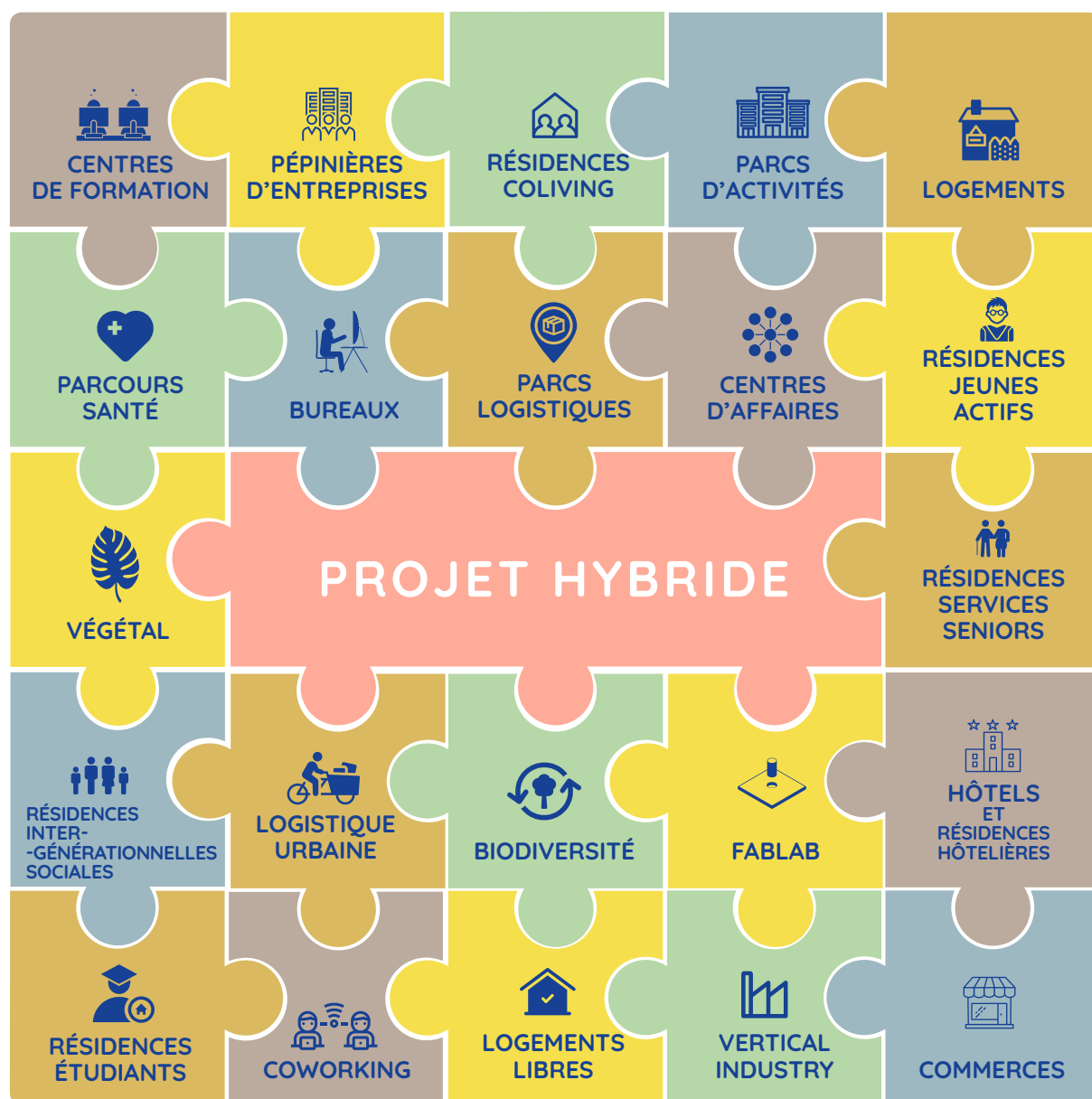
Concevoir de type d'espaces et s'investir comme gestionnaire de tiers-lieux est la garantie de voir la vie s'animer dans un projet.





L'hybridation,
un projet collectif
à écrire ensemble

Hybrider les espaces selon les besoins du territoire





L'expertise d'un groupe à votre écoute

Une ville inclusive en partenariat des territoires

A travers ce concept d'hybridation, le logement se mêle donc à l'espace de travail, mais aussi au commerce, ou encore au service de proximité. Les surfaces bâties à l'aide de différents matériaux (béton, métal, bois...) ne s'opposent plus aux espaces verts. Bien au contraire, chacun venant enrichir l'autre. Les multiples expertises réunies au sein de notre Groupe nous permettent de développer des projets mobilisant des briques programmatiques spécifiques au sein d'un même espace. Cette démarche s'appuie également sur une grande écoute de tous nos partenaires dont les propositions viennent nourrir chacun de nos projets. Ainsi, aux antipodes des solutions préconçues, nous pouvons **construire ensemble des projets singuliers, reflète des besoins spécifiques des territoires**. Grâce à cette philosophie, la ville peut offrir la proximité, la résilience et la compacité que ses usagers lui réclament.

Co-construire avec les acteurs locaux

Le métier de développeur immobilier implique de générer des partenariats forts avec les territoires. C'est la condition principale de réussite d'un projet. Ainsi, les collaborateurs du groupe s'engagent systématiquement dans un dialogue constructif avec les élus, les services des collectivités locales et les habitants ou utilisateurs pour définir et affiner chaque projet immobilier. **Cette culture du dialogue est favorisée par la taille humaine de notre groupe**, qui permet d'assigner un interlocuteur local unique à chaque opération. Doublée d'un circuit de décision court et efficace, cette configuration réduit les intermédiaires et les temps de projet. Enfin, nous nous attachons à mobiliser les ressources et les filières locales pour que nos projets soient pleinement le reflet de la vitalité des territoires.

Les usagers au cœur de nos projets

Anticiper et répondre à leurs attentes

Tant en immobilier résidentiel qu'en immobilier d'entreprise, **les besoins de nos clients et/ou des utilisateurs finaux sont au cœur des processus de conception**. Parce que nous ferons toujours et avant tout, des logements pour ceux qui les habitent et des locaux d'entreprises pour ceux qui y travaillent, leur expertise est une composante d'autant plus essentielle que le projet sera complexe par ses multiples usages.

En s'appuyant sur cette maîtrise d'usage, nous assumons de porter une démarche sans référentiel, afin que chaque projet épouse les besoins propres de chacun des utilisateurs.



Créer des lieux innovants, collaboratifs et conviviaux

Les besoins et les usages évoluent. L'atténuation des frontières entre vie professionnelle et vie privée nous conduit à accompagner ces évolutions et proposer des expériences programmatiques innovantes dans l'aménagement des espaces de travail et des services aux utilisateurs : solutions digitalisées pour les nouveaux résidents, création d'espaces de coworking dans les projets tertiaires, aménagement de lieux de convivialité, installation de Pop Up au sein des commerces...



Le Kerval | Sainte-Marie (La Réunion) | 14 800 m² | Bureaux, coworking, commerces, plusieurs espaces de restauration, salle de sport, conciergerie, hôtellerie

Vers un immobilier responsable et durable

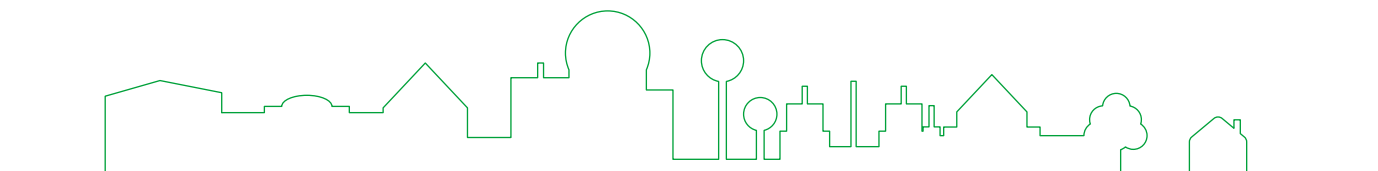
La perte de biodiversité est aujourd'hui plus rapide qu'à aucune autre période de l'Histoire.

De nombreuses populations animales et végétales ont disparu ou en déclin et, si la disparition d'espèces fait partie d'un processus naturel, l'activité humaine a indéniablement accéléré le rythme d'extinction au point que la situation actuelle est comparable à une crise biologique majeure. 25 à 50 % des espèces actuellement connues pourraient disparaître avant 2050 : abeilles, papillons, oiseaux...

C'est pour enrayer ce bouleversement que nous créons des réserves de biodiversité dans chacun de nos nouveaux projets en réalisant des prairies, des jardins, des vergers, en végétalisant chaque espace libre qu'il s'agisse d'une toiture ou d'une terrasse...

« Notre enjeu n'est plus de construire un immeuble ou un objet urbain, c'est de réaliser des quartiers de ville qui ressemblent à ceux qui y habitent et aux entreprises qui les occupent et ceux qui y travaillent, en recréant une porosité avec le végétal afin de correspondre aux légitimes évolutions sociétales et environnementales »

Jean-Christophe Courné-Noléo - Président du Groupe ALSEI





Colophon

Auteurs :

CITY Linked et Jean-Philippe Defawe

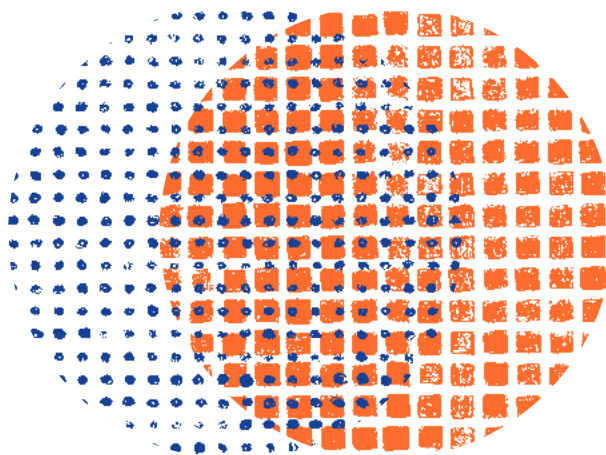
Création graphique :

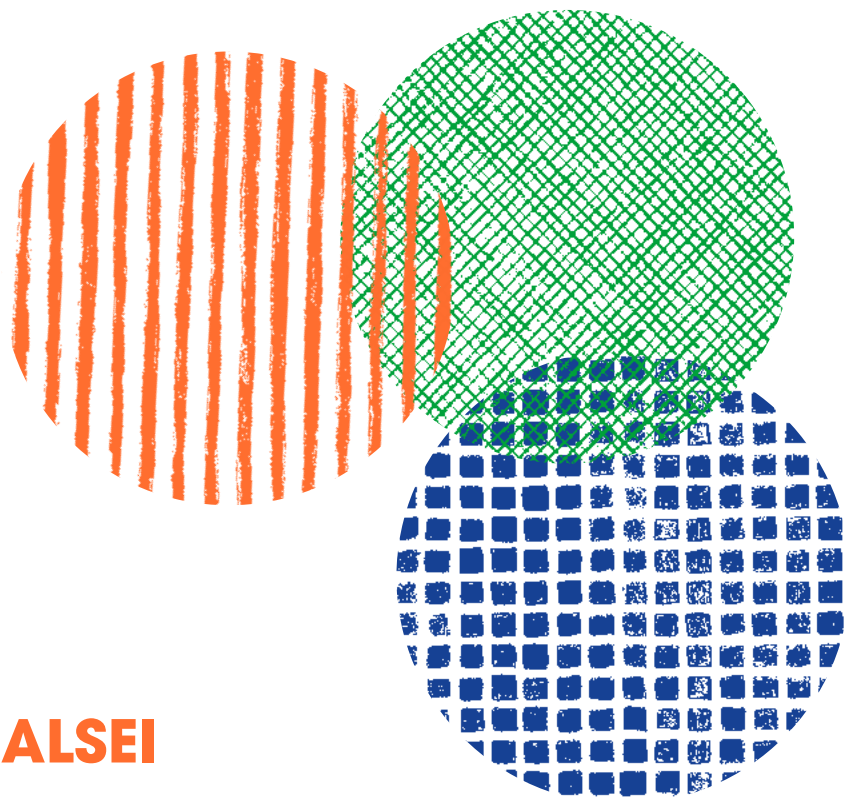
Studio Camping Design, David Valy

Imprimé sur les presses
de l'Imprimerie Moutot, Novembre 2022

Crédits Photos

Arcrea Studio, Atelier Architectes, Agence Franc Architectures,
Cussac Architectes et Associés, Epsilon 3D, Habiteo, iStock,
Julien Pouchain, Kanopia Architectures, Manuel Panaget,
Pass3D, Quadri Fiore Architecture, Soho atlas in fine, XTU Architectes





Groupe ALSEI

Jean-Christophe Courné-Noléo
Président Groupe ALSEI

Anthony Perez
Directeur Général Groupe ALSEI

Cyril Ferrette
Président DAVRIL PROMOTION

Jacques Tanguy
Président Groupe OPALE ALSEI

Jérémy Cohen
Directeur Général Adjoint ALSEI ENTREPRISE

Olivier Legras
Directeur Développement Durable Groupe ALSEI