



**ÉPINAY-SUR-SEINE**

— MÉTAMORPHOSE —

L'AVENIR S'ÉCRIT ICI...



# Aux portes de Paris

## PLACE À UN CADRE DE VIE TOTALEMENT RÉINVENTÉ

Toujours plus de qualité de vie, telle pourrait être la devise d'Épinay-sur-Seine ! À 8 km de la capitale, en lisière des Hauts-de-Seine et du Val-d'Oise, cette ville hyperactive poursuit sa spectaculaire métamorphose urbaine, révélant son haut potentiel.

Son réseau dense de transports est l'un de ses meilleurs atouts : 12 lignes de bus, RER C, Transilien H, tramway T8 et T11 Express. Plus de 2 km de berges aménagées le long de la Seine et 33 ha d'espaces verts favorisent aussi son attractivité croissante. Ajoutez-y de nombreux équipements publics, sans cesse améliorés, et vous obtenez un cadre propice à l'épanouissement.

À deux pas du RER C, du T8 et du T11 Express, **Métamorphose** s'inscrit dans le quartier Orgemont, dont le visage change radicalement, porté par un renouvellement urbain majeur. C'est une belle opportunité de profiter de cette ville d'avenir au cœur du Grand Paris !

### LA VILLE À PORTÉE DE MAIN\*

À 400 M

du tramway T8

À 500 M

du RER C et  
du T11 Express

À 1,3 KM

des berges de Seine et  
du centre commercial L'Ilo

À 1,4 KM

du parc départemental  
de l'Île Saint-Denis

### PROCHE DE VOUS, PROCHE DE TOUT...\*



\* Distances et temps indicatifs. Source : google.fr/maps



# Style et sobriété

## UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE DIALOGUANT AVEC L'ENVIRONNEMENT

Située rue de Nancy, **Métamorphose** s'inscrit dans le cadre de la reconquête urbaine du quartier d'Orgemont. Élevé sur 7 niveaux, le projet se distingue par un vocabulaire moderne affirmé tirant parti des grands espaces verts alentour.

Il se compose de deux plots reliés par leur rez-de-chaussée et leur premier étage formant ainsi un socle qui unifie la réalisation. Traité en béton relié à la finition soignée, celui-ci reprend la logique de stratification des façades supérieures. Ces émergences, travaillées chacune dans une teinte différente, forment une faille centrale livrant une perspective visuelle oxygénante entre la rue de Nancy et le cœur d'îlot végétalisé. Elles affichent aussi des retraits dans les étages hauts pour offrir une lecture rythmée et alléger la perception d'ensemble.



DÉCOUVREZ VOTRE RÉSIDENCE  
EN MAQUETTE 3D SUR :  
[icade-immobilier.com](http://icade-immobilier.com)

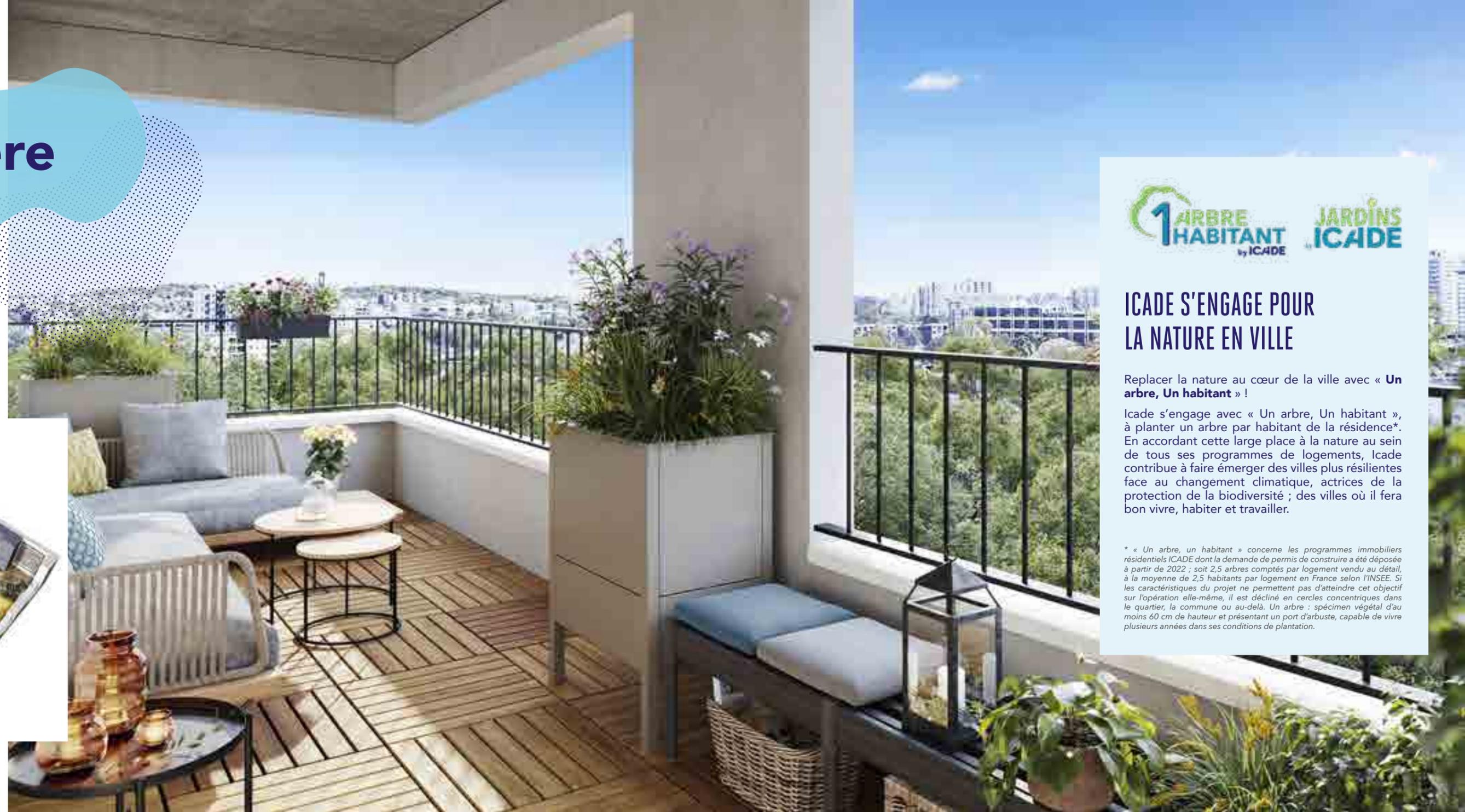
# Ode à la lumière

## DES INTÉRIEURS PENSÉS POUR UNE NOUVELLE QUALITÉ DE VIE

Une attention particulière a été portée à la qualité des logements de **Métamorphose**, déclinés du 2 au 5 pièces. Mettant à profit chaque mètre carré utile, tous privilégient l'espace, la clarté et le confort.

La composition en plots de la résidence permet dans les étages d'offrir de multiples orientations et de favoriser la création de logements en angle, ainsi bien-être et lumière naturelle viendront parfumer votre quotidien en toute saison. Tous profitent également d'agréables surfaces extérieures prenant la forme d'une loggia, d'un balcon ou d'une terrasse. Ces prolongements sont judicieusement proportionnés pour pouvoir s'adonner aux plaisirs du plein air : se détendre, s'oxygéner, recevoir...

En un mot : profiter de la vie et de bons moments de partage !



## ICADE S'ENGAGE POUR LA NATURE EN VILLE

Replacer la nature au cœur de la ville avec « **Un arbre, Un habitant** » !

Icade s'engage avec « Un arbre, Un habitant », à planter un arbre par habitant de la résidence\*. En accordant cette large place à la nature au sein de tous ses programmes de logements, Icade contribue à faire émerger des villes plus résilientes face au changement climatique, actrices de la protection de la biodiversité ; des villes où il fera bon vivre, habiter et travailler.

\* « 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.

# Confort & Innovations

## VOTRE LOGEMENT INTELLIGENT ACCUEILLE TOUTES VOS ENVIES D'OBJETS CONNECTÉS



### ACCÈS IMMÉDIAT À INTERNET EN TRÈS HAUT DÉBIT

Grâce à la fibre optique installée dans votre immeuble, vous pouvez souscrire un abonnement internet auprès de l'opérateur de votre choix\*.



### PLUS DE CONFORT, DE SÉCURITÉ ET D'ÉCONOMIE

Avec votre installation domotique installée dans votre domicile, vous programmez et pilotez tous les équipements connectés de votre appartement depuis votre smartphone ou votre tablette, de chez vous ou à distance. Ouverte et évolutive, votre installation peut accueillir d'autres objets connectés.



#### • Pilotage des volets électriques :

Mise en place d'un fourreau électrique entre le tableau d'abonné et chaque volet roulant (hors câbles et hors motorisation).



#### • Détecteur intrusion (en option) :

Votre lieu de vie est mieux protégé et vous êtes informé à tout moment de ce qui se passe chez vous.



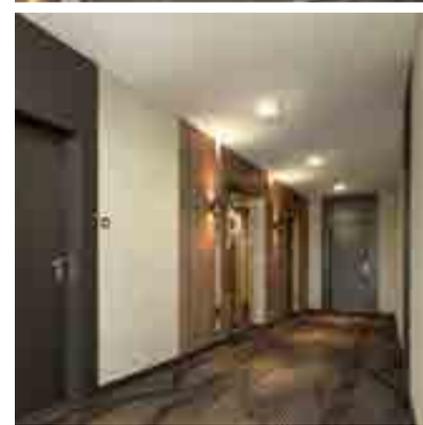
### INTERNET PARTOUT ET DE QUALITÉ

Votre logement dispose d'une infrastructure internet de qualité avec l'installation de prises multimédia dans chaque séjour et dans les chambres (RJ45).



#### • Gestion des points lumineux (en option) :

Personnalisez vos ambiances lumineuses selon vos envies et contrôlez vos dépenses énergétiques.



## ICADE RÉINVENTE LES HALLS POUR VOUS FAIRE VIVRE UNE EXPÉRIENCE SENSORIELLE INÉDITE

Parce que le hall est le premier contact avec votre habitat, ICADE les réinvente grâce à une signature exclusive. Les halls deviennent sensoriels, fonctionnels et connectés, vous offrant un confort ultime et une sécurité optimale. Ils permettent à vos invités, votre famille et à vous-même, de profiter d'équipements à la pointe de l'innovation et d'une décoration tendance avec des matériaux de qualité, tout en vous garantissant un cadre propice aux instants entre voisins.

- Vous évoluez au sein d'une décoration élégante où les matières et couleurs ont été choisies soigneusement.
- Vous profitez d'équipements innovants et connectés, ingénieusement mis en scène pour simplifier votre quotidien et faciliter les échanges : écran connecté, et boîte à colis partagée connectée\*.
- Vous entrez au sein d'un espace accueillant et rassurant avec un parcours lumineux, des accès sécurisés par vigik et visiophonie connectée et polydéportée.

### Dans les Halls by ICADE, vous vous sentirez déjà chez vous !

**Halls by ICADE**  
De la pierre immaculée baignée de lumière dans une ambiance sobre à apprécier au fil des jours.

Dans les Halls Pure, les frontières entre les matières s'effacent pour créer un ensemble décoratif harmonieux et épuré, résolument apaisant. La lumière et les couleurs naturelles sont mises à l'honneur.

\*selon la gamme de prestations de la résidence - Images non contractuelles à titre d'exemple d'un hall sur la gamme Séduction.

## UNE GAMME DE PRESTATIONS ALLIANT CONFORT ET BIEN-ÊTRE

Notre gamme de prestations est étudiée avec soin pour vous apporter bien-être au quotidien tout en vous offrant un lieu de vie agréable. De nombreux choix de décoration vous sont proposés pour laisser libre cours à votre imagination.

### CONFORT ET DÉCORATION

- Parquet dans les séjours PVC dans les pièces humides
- Salle de bains équipée d'un meuble vasque, miroir et bandeau lumineux, faïence, baignoire en acier émaillé ou receveur de douche en acrylique
- Volets roulants dans les chambres
- Local à vélos

### SÉCURITÉ

- Porte palière
- Contrôle d'accès avec digicode et vidéophone
- Accès places de parking avec télécommande individuelle

\* Selon plans



(1) Sous réserve d'obtention de la certification. (2) La certification NF Habitat - NF Habitat HQETM est délivrée par des organismes officiels indépendants affiliés à une association à but non lucratif dont la mission est l'amélioration de la qualité de l'habitat.

# Bienvenue chez vous



### ÉNERGIE

- Conforme à la réglementation RE 2020 et label NF Habitat HQE
- Chauffage individuel
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique
- Mitigeur dans la salle de bains

## ICADESTORE VOUS ALLEZ AIMER DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Véritables lieux de conseils, d'inspiration et de découverte, nos IcadeStores vous proposent une nouvelle expérience de l'immobilier neuf. Venez rencontrer nos experts qui vous accompagneront tout au long de vos projets immobiliers.



Nos experts vous accompagnent tout au long de votre projet immobilier



Imaginez vous dans votre nouvel espace de vie grâce à la 3D



Personnalisez votre logement grâce à la matériathèque

ICADE STORE - 57-59 BOULEVARD DES BOUVETS, 92000 NANTERRE

## LES AVANTAGES DE VOTRE LOGEMENT



### QUALITÉ DE VIE

- Des lieux de vie plus sûrs et qui favorisent la santé.
- Des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables.
- Des services qui facilitent le bien vivre ensemble.



### RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

- Une utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles.
- Une limitation des pollutions et la lutte contre le changement climatique.
- Une prise en compte de la nature et de la biodiversité.



### PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

- Une optimisation des charges et des coûts.
- Une amélioration de la valeur patrimoniale, financière et d'usage.
- Une contribution au dynamisme et au développement des territoires.



# ÉPINAY-SUR-SEINE

## MÉTAMORPHOSE

5, rue de Nancy

### LES ACCÈS\*



#### VOITURE :

**Métamorphose** est située à 11 km de la porte de la Chapelle via la N14

- Accès à la N14 à 400 m (en connexion rapide avec la N310)



#### BUS :

- Arrêt « Épinay-sur-Seine RER » à 350 m - lignes 11, 37, 238, 361 et N51



#### TRAMWAY :

- Station du T8 « Épinay-sur-Seine Gare » à 400 m permettant de rejoindre « Saint-Denis - Porte de Paris » en 26 min



#### RER & TRANSILIAN :

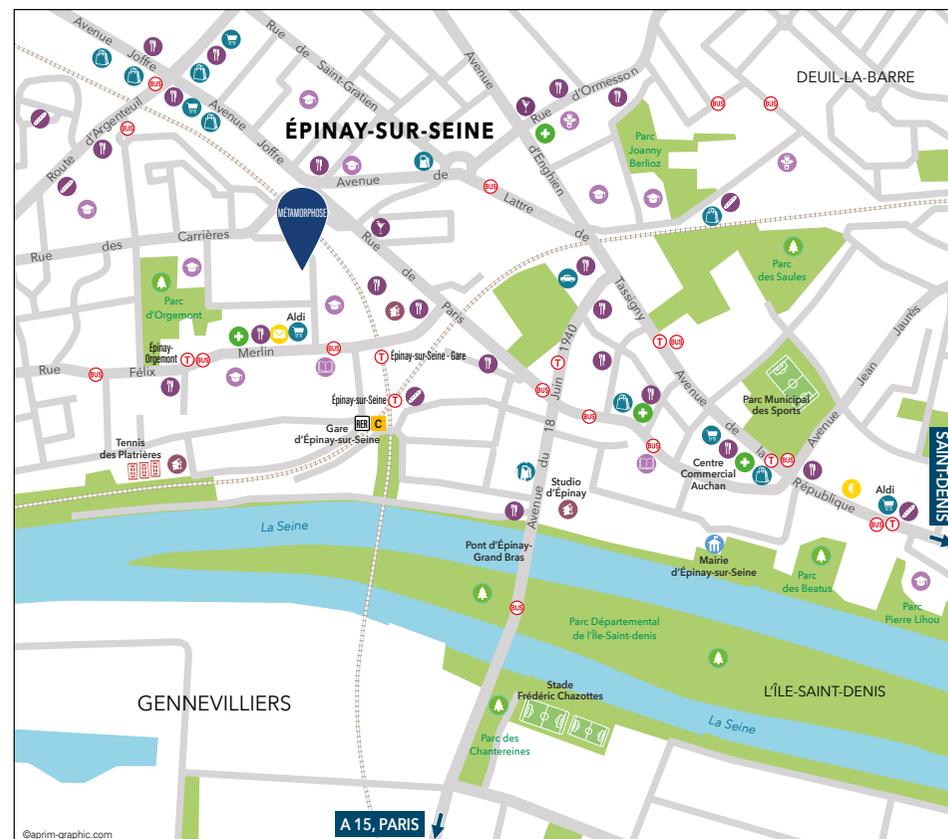
- Gare RER C et T11 Express d'Épinay-sur-Seine à 500 m reliant la gare d'Épinay-Villetaneuse en 8 min ou Le Bourget en 21 min
- Gare Transilien H d'Épinay-Villetaneuse à 2,6 km reliant Paris-Gare-du-Nord en 14 min



#### AVION :

- Aéroport de Paris-Charles de Gaulle à 29 km via l'A1

\* Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, epinay-sur-seine.fr



## À PROPOS D'ICADE DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE

Foncière de bureaux et de santé et promoteur logement/tertiaire/équipement public, 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.

EN SAVOIR +



**icade-immobilier.com**  
**01 41 72 73 74**