





Métro Mairie d'Issy



Hôtel de ville d'Issy-les-Moulineaux



ISSY, TOUJOURS UN TEMPS D'AVANCE

—

« Issy-les-Moulineaux est une ville sans cesse en mouvement, une ville évolutive qui ne se résout pas à la passivité, qui a la volonté farouche d'imaginer le futur et de le mettre en pratique ! Ce nouvel écoquartier du « Cœur de Ville » sera un pôle de dynamisme pour l'ensemble de notre territoire et renforcera notre cohésion urbaine ».

André SANTINI, Ancien Ministre, Maire d'Issy-les-Moulineaux



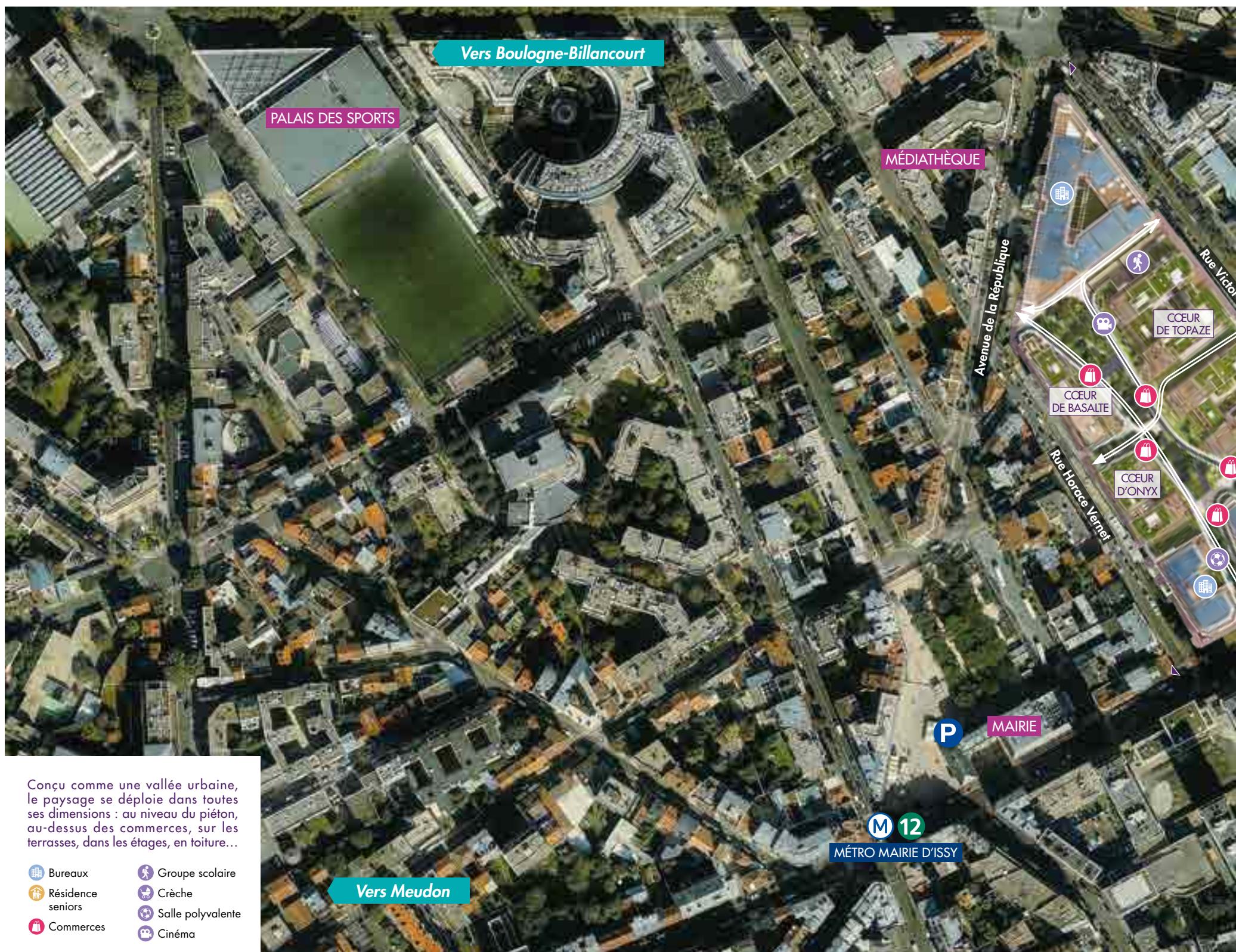
ISSY, UNE VILLE 100 % CONNECTÉE

Issy-les-Moulineaux est aujourd'hui, avec Lyon, l'une des deux « Smart Cities » française dont l'engagement numérique est salué à l'échelle mondiale. Investie dans cette démarche pionnière pour faciliter le quotidien de ses habitants, moderniser ses services publics et renforcer son attractivité économique, Issy Cœur de Ville redessine aujourd'hui les contours du quartier de l'hôtel de ville pour en faire un centre-ville digne des grandes métropoles.



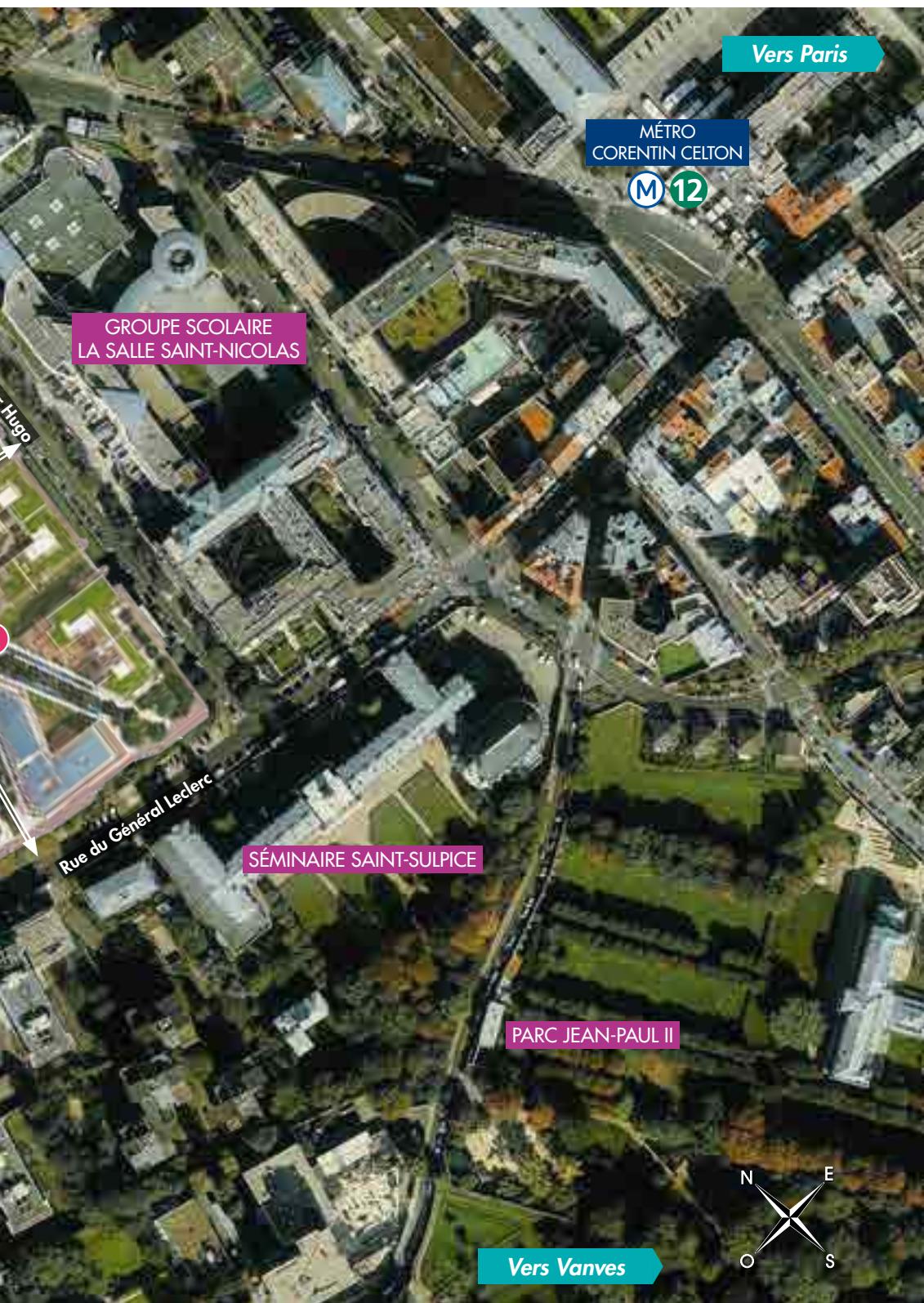
ISSY, UNE VILLE DE PLUS EN PLUS CONVOITÉE

Jouxtant le XV^e arrondissement, Issy-les-Moulineaux s'est imposée avec le même succès dans le cœur des familles et auprès des entreprises. La ville s'y est taillée une place de choix de par son art de vivre entre Seine et coteaux. L'Île Saint-Germain, les berges et la forêt toute proche invitent à la promenade. Les équipements culturels et scolaires, la vie associative et sportive offrent un cadre de vie dynamique où grands et petits font le plein d'énergie. De grands sièges sociaux apprécient la qualité des dessertes, le leadership numérique de la ville et l'accueil réservé à leurs salariés.



Conçu comme une vallée urbaine, le paysage se déploie dans toutes ses dimensions : au niveau du piéton, au-dessus des commerces, sur les terrasses, dans les étages, en toiture...

- | | |
|---|---|
|  Bureaux |  Groupe scolaire |
|  Résidence seniors |  Crèche |
|  Commerces |  Salle polyvalente |
| |  Cinéma |



ISSY, LA NAISSANCE D'UN QUARTIER

Dès 2013, les Isséens ont contribué au travers de conversations citoyennes à l'élaboration d'un site ouvert sur l'extérieur, innovant, vivant, animé et percé de venelles pour créer des continuités piétonnes entre les différentes parties de la ville.

Délimité par la rue Victor Hugo, la rue du Général Leclerc, la rue Horace Vernet et l'avenue de la République, Issy Cœur de Ville revitalise et accroît l'attractivité du centre-ville, de l'hôtel de ville au quartier Corentin Celton. Des immeubles résidentiels, une résidence seniors, des bureaux, des équipements et un pôle commercial prennent place dans un environnement durable composé d'espaces verts publics.

UNE AMBIANCE PÉRENNE

Portée par de fortes ambitions en matière de développement durable et de bien-être, l'écoquartier innove dans sa conception et dans ses services. Il est par exemple doté d'un réseau d'énergie novateur et intelligent appelé « boucle géothermique » et propose une application « Easy Village » qui lui est dédiée ; elle offre un accès à des services innovants et favorise les interactions entre résidents. Cette démarche et ces ambitions appliquées à tous les niveaux (quartier, logements, bureaux) lui permettront d'être labellisé « BiodiverCity » et « Well for communities ». Issy Cœur de Ville est, de par cette labellisation, l'un des six projets pilotes dans le monde et une première en France.





UNE PROMENADE ARBORÉE COMME CŒUR DE VIE DU NOUVEAU QUARTIER



17 000 m²

de commerces
pour offrir un vaste
choix de services



13 000 m²

d'espaces verts



6 000 m²

dédiés à la petite enfance
et à l'enseignement



40 000 m²

d'habitat résidentiel



40 000 m²

d'immobilier tertiaire
pour accueillir les **bureaux**

CONNECTÉ AUX COMMERCES

- Le centre d'Issy-les-Moulineaux s'enrichit d'une nouvelle palette d'offres : des boutiques en bas de chez soi, des restaurants et des terrasses de café conviviales au centre du quartier qui viennent compléter les commerces de proximité de la rue du Général Leclerc.
- La place de la Mairie et l'esplanade Corentin Celton, connues pour leur animation, offrent plusieurs marchés par semaine pour le plaisir de déguster des produits frais et de faire du shopping dans un esprit « village ».

CONNECTÉ À LA NATURE

- Issy Cœur de Ville crée une ambiance verdoyante qui prolonge les espaces verts dans la ville : le parc Jean-Paul II à 4 minutes* à pied, le parc Henri Barbusse à 7 minutes* à pied et, un peu plus loin, le parc de l'Île Saint-Germain, avec ses activités sportives ou de loisirs à 20 minutes* à pied.
- Le nouveau quartier développe 1,3 hectare d'espaces paysagers dont une promenade arborée de 7 000 m². La plupart des résidences accueillent des patios et des jardins suspendus de part et d'autre de la promenade arborée.



CONNECTÉ AUX LOISIRS

- Issy Cœur de Ville invente un cadre de vie où l'on peut se distraire, se cultiver et se dépenser en toute simplicité. Un nouveau complexe de 7 salles complète les deux cinémas existants à 500 mètres* (Ciné d'Issy et Aquaboulevard).
- Dans un rayon de 10 minutes* à pied, une médiathèque, un conservatoire de musique et de danse, le palais des sports Robert Charpentier, le parc omnisport Suzanne Lenglen et plusieurs piscines raviront les petits et les grands.

CONNECTÉ AUX ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

- Les familles bénéficieront d'un grand nombre d'équipements faciles à vivre, dont une crèche de 60 berceaux et un groupe scolaire de 10 classes au cœur du nouveau quartier.
- Ils s'ajouteront aux établissements existants dans la commune, de la maternelle au secondaire (5 collèges, 2 lycées).

*Source : Google Map





UNE ARCHITECTURE INSPIRÉE PAR LE PARC

**L'idée de la création d'un parc urbain au cœur du quartier
a inspiré l'architecture des bâtiments.**

À l'angle des rues Victor Hugo et Général Leclerc, **ZÉNITH** domine la placette arborée.

Sa façade s'élève sur sept étages surplombant les commerces en rez-de-chaussée,
la crèche située au premier étage, et le Cogedim Club®.

Les maîtres-mots de son écriture contemporaine sont la transparence et la clarté.

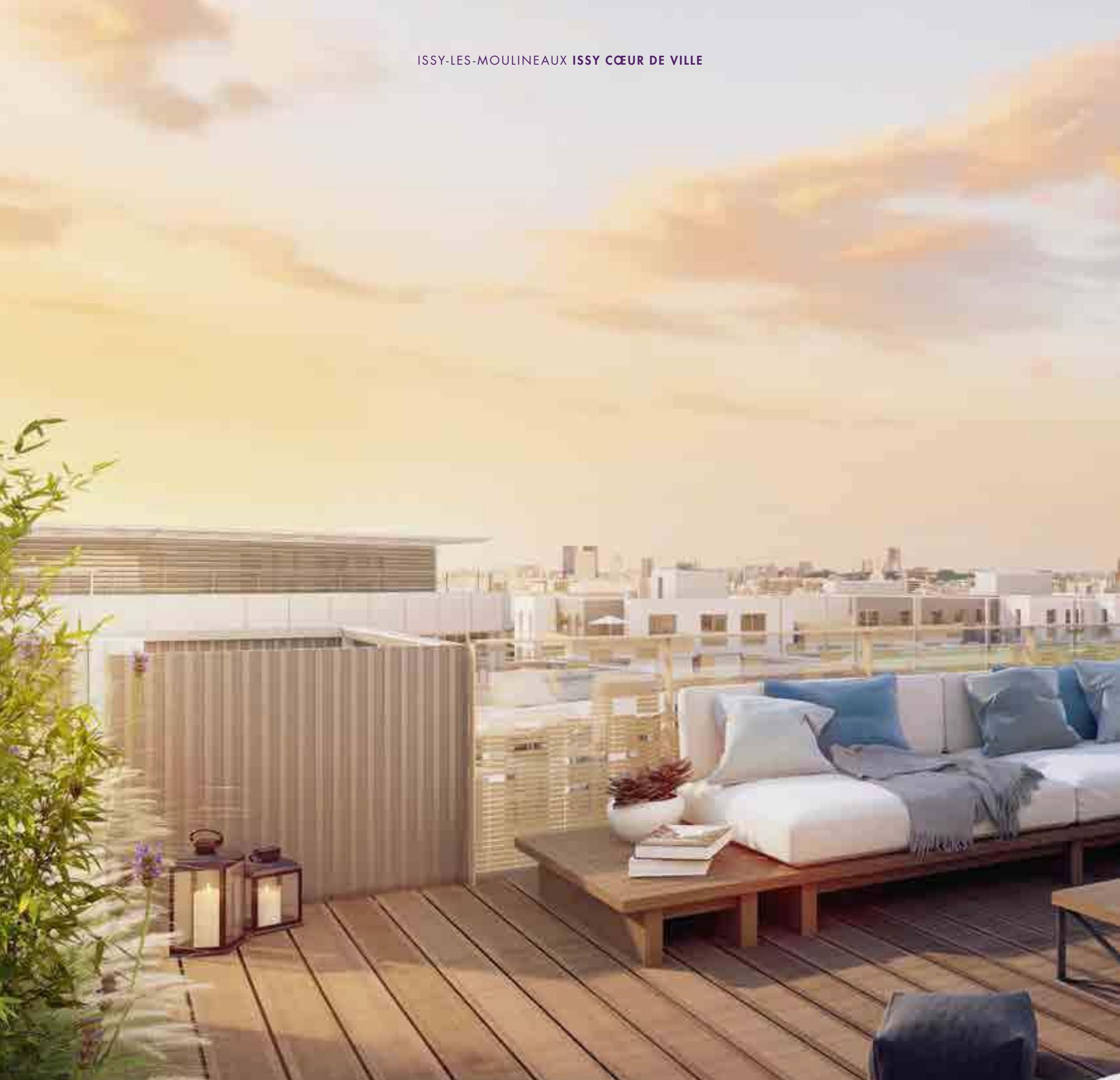
Les nombreuses ouvertures rythment l'horizontalité de la composition,
soulignée par les balcons et les corniches.

Le ton clair des enduits s'agrément de panneaux de tôle et de garde-corps
sérigraphiés aux teintes mordorées. Un élégant bardage métallique nervuré
enveloppe les appartements du dernier étage.





ISSY-LES-MOULINEAUX ISSY CŒUR DE VILLE



LE CIEL EN PANORAMIQUE



DES TERRASSES CONNECTÉES AU PARC

Accessibles par un porche magistral donnant sur la rue Victor Hugo et clos par un portail ajouré, CŒUR DE TOPAZE et CŒUR D'ALBÂTRE s'organisent autour de larges patios paysagers face à la promenade arborée.

Dès les premiers pas, les halls majestueux et lumineux offrent un accueil chaleureux à tous.

La silhouette des résidences se distingue par ses nombreuses terrasses étagées en cascades, exposées plein sud et ombragées par un jeu de pergolas. Les garde-corps en verre sérigraphié adoptent ici un motif abstrait dont l'opacité partielle ménage l'intimité de ces beaux espaces extérieurs. Leurs coloris, élégamment choisis rappellent les panneaux métalliques ornant les façades.





RYTHME ET ANIMATION EN FAÇADE

CŒUR D'ONYX se distingue par son socle pur et élancé,

habillé de plaquettes en briques de teinte noire.

Les résidents accèdent à leur appartement par la rue Horace Vernet, réaménagée et agrémentée d'une bande cyclable. Le corps de bâtiment s'anime par un jeu de tôles métalliques et de garde-corps qui prennent ici une douce coloration cuivrée ou dorée et laissent deviner les nombreux espaces extérieurs : balcons ou terrasses.

Les appartements donnant sur la promenade arborée bénéficient eux, de généreuses terrasses en cascade.





PETITS APPARTEMENTS, GRANDES ATTENTIONS

Idéals à vivre en résidence principale, en pied-à-terre ou pour investir en toute sérénité, CŒUR D'ONYX propose majoritairement des appartements de deux et trois pièces. Ces surfaces harmonieuses et conçues sans perte d'espace offrent un aménagement délicat et esthétique.

Elles se prêteront facilement à la personnalité d'un étudiant, d'un cadre dynamique ou au quotidien actif d'un couple. Bien pensés, les plans sont optimisés pour offrir un confort de vie, d'organisation et de quotidien à tous. Souvent prolongés par un espace extérieur privatif, les intérieurs bénéficient d'attentions particulières dignes d'appartements d'exception.

Accessible à tous, une terrasse agrémentée de jardinières offre un lieu de rencontre pour des moments de convivialité entre résidants. Ils s'y retrouvent pour jardiner ou simplement pour contempler le paysage en contrebas.

Au dernier étage, la buanderie partagée constitue un service pratique supplémentaire qui prouve que tout a été étudié dans le moindre détail, afin de faciliter votre quotidien.

UNE CONCEPTION INNOVANTE JUSQUE DANS LE QUOTIDIEN

UN CONFORT PRÉCIEUX

- Les appartements se déploient sous de belles hauteurs sous plafond (2,60 m minimum).
 - Un beau parquet de chêne massif ou contrecollé habille le sol des pièces sèches.
- Un plancher chauffant rafraîchissant permet de profiter en toute saison d'une température intérieure adaptée au climat.
 - Les pièces sont inondées de lumière grâce aux nombreuses portes-fenêtres.
De plus, certains séjours sur terrasse bénéficient de baies triples.
 - Dans les salles de bains et les salles d'eau, on apprécie le carrelage en grès émaillé. Le meuble vasque s'agrément de un plan minéral surmonté d'un miroir. Les salles d'eau principales sont équipées d'une douche à receveur extra-plat type « à l'italienne » de 1,20 m de long. Pensés dans le moindre détail, les WC séparés sont pourvus d'un lave-mains et de sanitaires suspendus.
- Dans les chambres, un soin spécifique est apporté à l'équipement et à l'éclairage des placards.
 - Pour une praticité optimale, les volets roulants électriques en aluminium et le chauffage sont commandés par domotique.

POUR UNE PLUS GRANDE SÉRÉNITÉ

- L'accès aux immeubles est contrôlé par digicode, vidéophone et badge Vigik®. Les appartements sont placés sous la protection d'une porte blindée munie d'une serrure de sûreté A2P.

DES SERVICES EN PLUS

- Issy Cœur de Ville met à votre disposition une palette de services supplémentaires pour votre plus grand confort : la conciergerie de quartier, l'application dédiée « Issy Cœur de Ville » et les Colibox dans les halls vous rendront maints services inspirés de l'hôtellerie de luxe.
- Il est simple de déposer son deux-roues, son vélo ou quelques cartons dans sa cave ou les locaux communs prévus à cet effet.
- Une buanderie, un local multi-usage, une salle de sports réservés aux résidents, et les espaces extérieurs partagés faciliteront le quotidien de tous.

L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE, UNE DÉMARCHE RESPECTUEUSE POUR TOUS

Les résidences Cœur d'Albâtre, Cœur de Topaze et Cœur d'Onyx ont été conçues conformément à la norme NF Habitat HQE et à la réglementation RT 2012 permettant de réduire l'empreinte écologique des bâtiments.

La certification NF Habitat HQE est délivrée par l'organisme indépendant CERQUAL,

Pour l'obtenir, COGEDIM répond à un ensemble de critères stricts : sécurité, confort, performance énergétique, durabilité et services aux acquéreurs.

La certification NF Habitat HQE constitue un réel gage de qualité : elle encadre tant les matériaux utilisés que l'optimisation de l'habitation (isolation, consommation énergétique, ventilation).

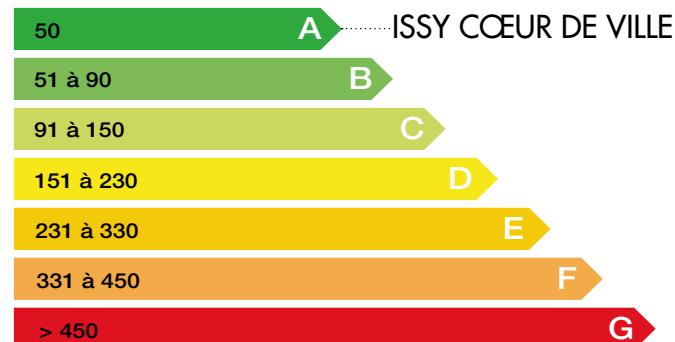
Elle garantit ainsi la pérennité de votre achat immobilier.



• Réduire l'impact énergétique, c'est aussi bénéficier :

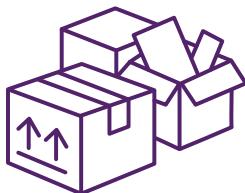
- D'un confort optimisé au quotidien
- De réductions de charges grâce à la maîtrise de votre consommation
- D'une garantie patrimoniale à terme

Bâtiment économe



Bâtiment énergivore

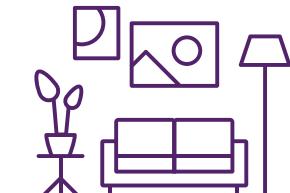
Étiquette énergétique en kWhep/m²/an

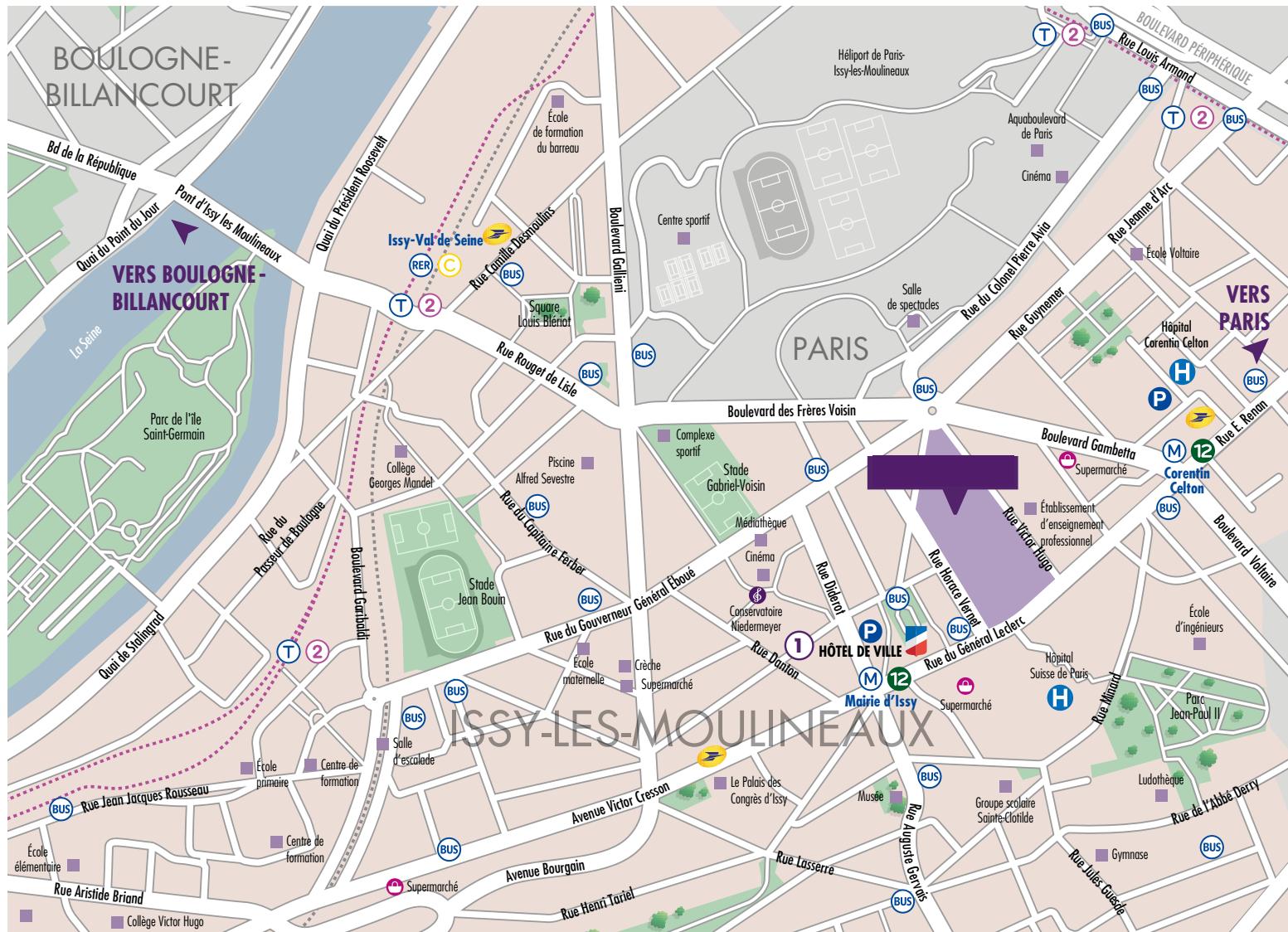


NUMÉRO 1 DE LA PERSONNALISATION

Cogedim vous offre la possibilité de choisir chaque détail de votre logement.

Découvrez comment avoir un bien à votre image, en consultant votre attaché de clientèle.





SITUATION ET DESSERTES

EN VOITURE

Porte de Versailles à 5 min*
Tour Eiffel à 15 min*

EN MÉTRO

Métro L12 Mairie d'Issy à 250 m, Corentin Celton à 350 m permettant de rejoindre la Porte de Versailles en 7 à 10 min*, la gare Montparnasse en 18 à 20 min* et la gare Saint-Lazare en 30 à 33 min*

EN TRAM

Tram 2 Issy-Val de seine à 10 min* à pied permettant

de rejoindre la Défense en 30 min*, la porte de Versailles en 15 min*

EN TRAIN

RER C station Issy-Val de Seine à 10 min* à pied permettant de rejoindre les Invalides en 20 min* et la gare d'Austerlitz en 32 min*

EN BUS

Bus 39 permettant de rejoindre le centre de Paris en 40 min*
Bus 123 permettant de rejoindre la Porte d'Auteuil

en 38 min* par la traversée de Boulogne

Bus 126 permettant de rejoindre Boulogne ou Montrouge en 20 min*

Bus 169 permettant de rejoindre le pont de Sèvres par Meudon en 40 min*

Bus 189 permettant de rejoindre Clamart en 25 min*

Noctiliens 13 traversant Paris (Châtelet, Gare de l'est, Porte de Pantin) et **62** reliant Rungis à la gare Montparnasse.

TUVIM desservant les différents quartiers d'Issy-les-Moulineaux

*Source : Google Map

