

# LES ATELIERS DE POISSY:





Le lac du parc Meissonnier



La Villa Savoye



La Maison de Fer



Le pigeonnier du parc Meissonnier



La Halle du marché



Le port de plaisance

# POISSY, L'ÉQUILIBRE PARFAIT ENTRE DYNAMISME ET TRANQUILITÉ

Ancienne cité royale, Poissy est aujourd'hui un acteur essentiel du dynamisme local. Elle constitue le premier pôle économique de la Vallée de Seine et le troisième des Yvelines avec le Technoparc de Poissy : plus de 150 entreprises sur 27 hectares, renforcé par la présence du groupe STELLANTIS et de ses 11 000 collaborateurs.

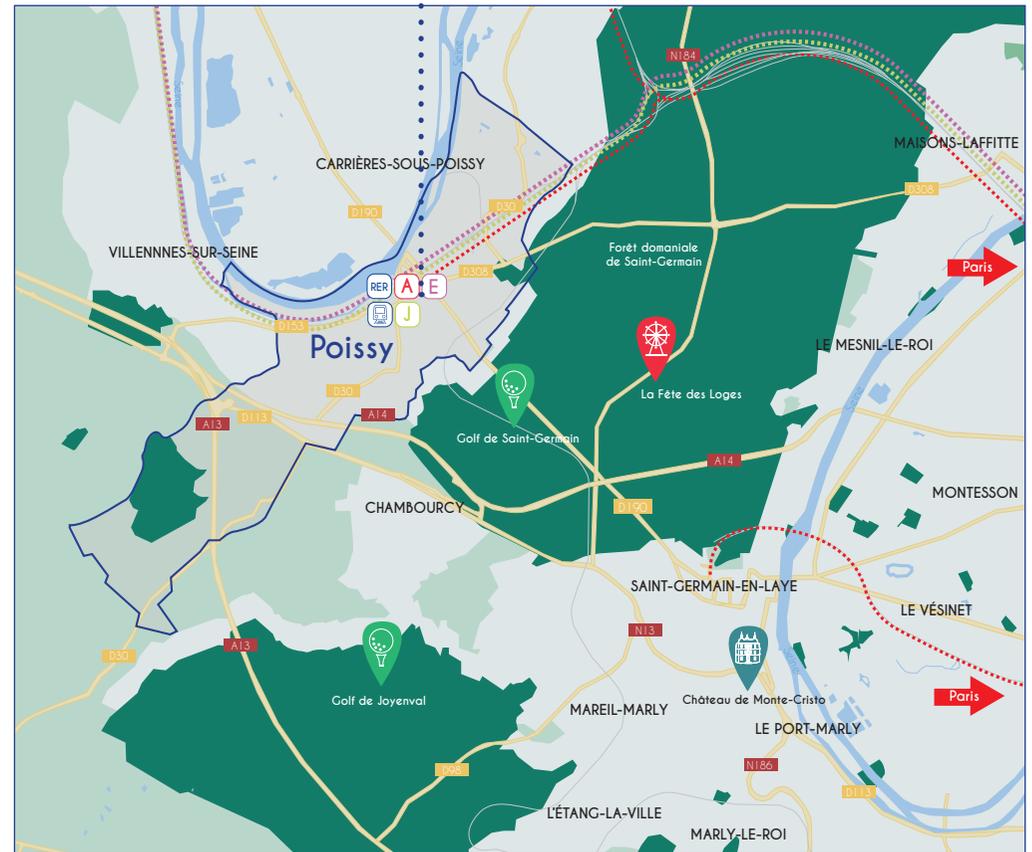
Située à 30 kilomètres\* de Paris, Poissy est une ville verdoyante au riche patrimoine historique, bien desservie par les transports en commun (RER, bus...), bordée par la magnifique forêt de Saint-Germain-en-Laye à l'est, et la Seine à l'ouest.

Le Parc Meissonier, l'un de ses poumons verts - cher au cœur de Ronsard - offre aux Pisciacais une immersion au sein d'un espace préservé riche d'arbres remarquables. La rue de Villiers est exaltée par un des joyaux de l'architecture en matière de résidence privée du siècle dernier : la célèbre Villa Savoye de Le Corbusier et de Pierre Jeanneret, inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Les Pisciacais plébiscitent également le riche tissu associatif de leur ville, ses commerces de proximité, ses 7 marchés hebdomadaires ou ses infrastructures culturelles (médiathèque, conservatoire, musée du jouet, musée de Fer, Théâtre de Poissy, Théâtre Blanche de Castille et le Cinéma UGC Place de la République...) et sportives de qualité.

À l'image du futur *Paris Saint-Germain training center*, le nouveau centre d'entraînement et de formation du club, avec ses 17 terrains de football, 2 terrains de handball, son dojo et même un potager, un jardin écologique et bien sûr un stade de 5 000 places. Une perspective d'emplois durables pour la commune de Poissy !

## LES ATELIERS DE POISSY:



### LÉGENDE



La Fête des Loges

--- RER A



Golf de Saint-Germain  
Golf de Joyenval

--- Transilien J



Château de Monte-Cristo

--- RER E Eole

\* Source: Google Maps.

# ■■■ NOUVELLE VIE

## POUR L'ÎLOT PAUL CODOS, QUARTIER DE LA SAINT LOUIS

Le quartier de la Saint-Louis, en centre-ville, se refait une beauté : intégration du tracé du futur Tram 13 Express, ouverture d'une nouvelle voie pour harmoniser et faciliter la circulation de l'îlot Paul Codos et l'édification du nouveau projet des **ATELIERS DE POISSY** aux usages variés (logements, commerces, services de proximité...), la future extension de l'école Victor Hugo... tout est fait pour redonner de la vie à ce quartier.

La programmation des **ATELIERS DE POISSY** permettra d'offrir aux habitants un projet qui leur ressemble associant une offre résidentielle plébiscitée (logements familiaux, résidence sénior, coliving...) à une offre commerciale et associative. Un projet dans l'air du temps qui mise sur le bien-vivre ensemble et la solidarité intergénérationnelle.

Le projet permettra également d'offrir des locaux neufs à l'association centenaire, bien connue des Pisciacais, la Saint Louis de Poissy à vocation culturelle et sportive.

Un parking de 284 places sera créé et des emplacements pour les vélos y seront réservés. L'ouverture de l'impasse de la Paix sur le boulevard Devaux offrira une nouvelle voie d'accès aux riverains. Voilà résolument, un nouveau pôle d'attractivité qui se dessine pour le centre-ville.

\* Source Google Maps.

\*\* En 2024, la nouvelle ligne E remplacera la ligne J actuelle Paris/ Mantes via Poissy.

Source [www.rer-eole.fr](http://www.rer-eole.fr)

\*\*\* Source [www.ville-poissy.fr](http://www.ville-poissy.fr)

## ■■■ ACCÈS



### LES TRANSPORTS



#### VIA LE RER A

- À 32 min\* de la **Défense**
- À 40 min\* **Paris Gare de Lyon**
- À 45 min\* de **Nation**



#### VIA LE TRANSILIEN J // RER E EOLE\*\*

- À 27 min\* de la **gare Saint-Lazare**



#### VIA LE TRAM 13 EXPRESS SAINT-GERMAIN-EN-LAYE > ACHÈRES

Trois stations desserviront Poissy\*\*\*

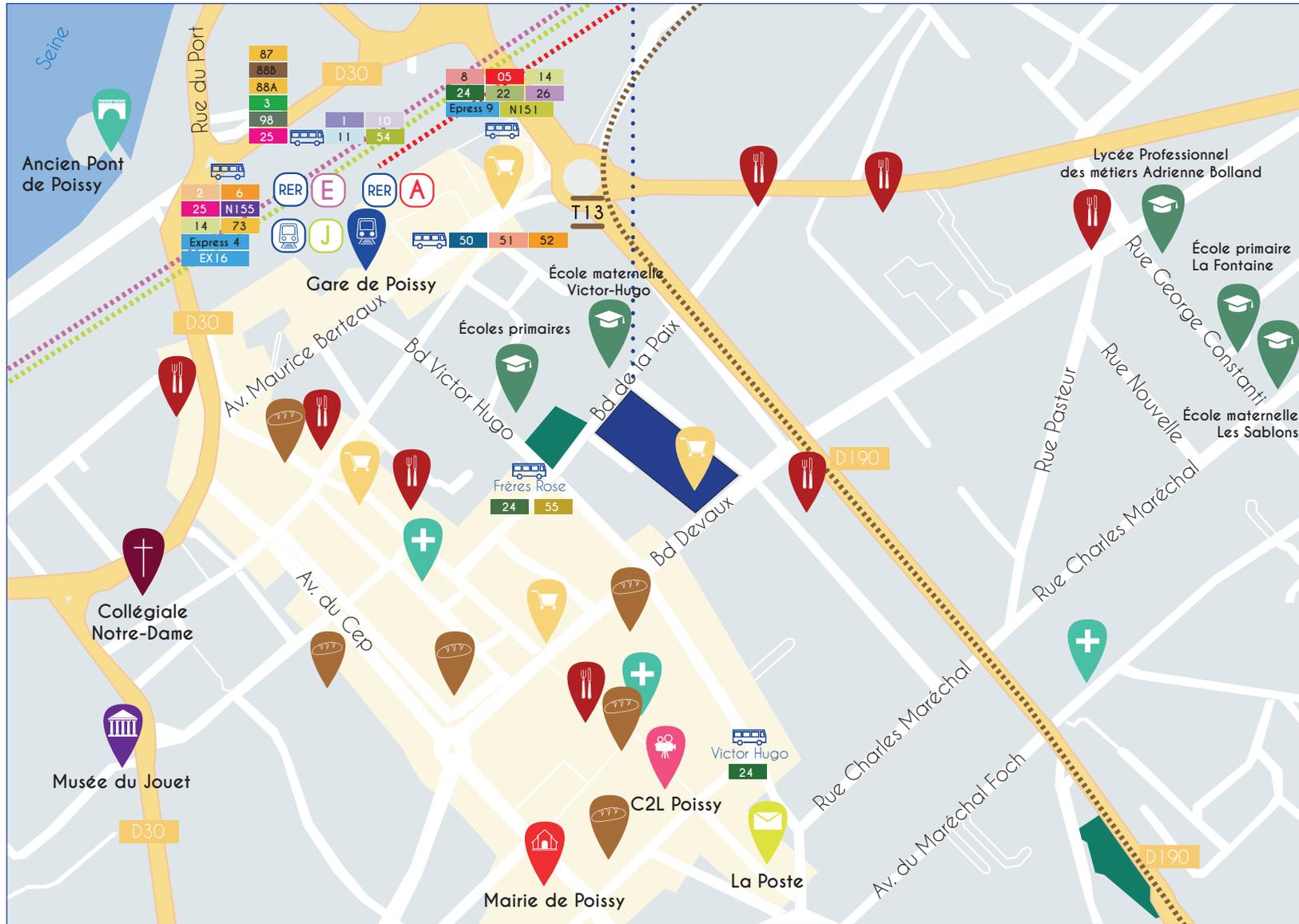
- Poissy Gambetta
- Poissy RER
- Poissy ZAC



### À PIED

- À 1 min\* des **commerces**
- À 1 min\* du **Tram Express**  
(boulevard Gambetta)
- À 4 min\* du **centre-ville de Poissy**
- À 5 min\* de la **gare de Poissy**
- À 6 min\* du **marché du centre-ville**

# LES ATELIERS DE POISSY



## LÉGENDE

-  Commerces de proximité
-  Boulangeries
-  Pharmacies
-  Bureau de poste
-  Restaurants
-  Établissements d'enseignement
-  Cinéma
-  Mairie de Poissy
-  Arrêt de bus
-  RER A
-  Transilien J
-  RER E Ecole
-  Tram 13 express



Vue de la façade depuis le boulevard Devaux.

# ■ ■ ■ UNE ALLIANCE PARFAITE ENTRE STANDING ET BIEN-VIVRE

Inspirés de l'union singulière entre vivre ensemble et solidarité, **LES ATELIERS DE POISSY** est un projet urbain réparti sur 7 étages dont un attique ; réduit à 5 étages couronnés également d'un attique, boulevard Devaux.

Ce nouveau lieu s'adapte aux différents modes de vie contemporains. Un rez-de-chaussée dédié aux locaux commerciaux et aux locaux de l'association la Saint Louis. En étage, des logements résidentiels complémentaires : une résidence Senior de 120 appartements, une résidence Coliving de 7 appartements proposant 11 à 14 studios chacun, et une résidence de 139 appartements répartis en deux cages d'escalier distinctes. En sous-sol, un parking permettra de stationner voitures et vélos.

L'utilisation de matériaux nobles comme la pierre claire, des enduits blanc cassé ou gris-bronze, des panneaux métalliques nervurés de couleur bronze, des loggias d'aspect métallique de même couleur, ou le détail d'une serrurerie haut de gamme offriront aux **ATELIERS DE POISSY** une harmonie à la fois classique et contemporaine.

Les beaux volumes, la luminosité et l'ouverture vers l'extérieur grâce à de larges baies vitrées garantiront une atmosphère chaleureuse aux appartements du studio au 6 pièces. De généreux espaces extérieurs - balcons, terrasses ou rooftops - accentueront cette agréable respiration.

Accessible en toiture, un jardin partagé pour tous embellira le quotidien tandis que des jardins plus intimes seront créés sur la rue Paul Codos pour offrir ainsi une double orientation aux logements.

- **UN ENSEMBLE RÉSIDENTIEL HAUT DE GAMME**  
Des appartements du studio au 6 pièces
- **DES ESPACES EXTÉRIEURS GÉNÉREUX**  
Balcons, terrasses et rooftops
- **UNE NATURE ENVIRONNANTE**  
Des toitures végétalisées et des jardins partagés
- **UN STATIONNEMENT FACILITÉ**  
Un parking en sous-sol

## ■ ■ ■ DES INTÉRIEURS IMAGINÉS POUR UN CONFORT SUBLIMÉ

Animant les façades, les larges baies vitrées en menuiseries métalliques avec une ouverture à la française seront complices d'une lumière naturelle unique. Chaque appartement sera équipé de parquet en bois, de placards, de carrelage en grès pour les salles de bains. Les murs seront enduits de couleurs claires, naturelles, gage de luminosité.

L'harmonie sera complète avec un juste équilibre entre un espace intérieur chaleureux et un espace extérieur apaisé et verdoyant tels que des balcons, terrasses ou rooftops.

Les plus grands appartements offriront aux familles des suites parentales avec salles de bain attenantes. De précieux rangements supplémentaires y seront imaginés ainsi que des espaces fonctionnels aménagés.

Les derniers étages invitent à profiter de singuliers moments privilégiés avec le jardin commun qui viendra prolonger les terrasses.

- Des **appartements tournés vers l'extérieur** grâce à **de grandes ouvertures** et une **double orientation**
- De **charmants volumes** grâce à **de belles hauteurs sous plafond**
- Des **espaces extérieurs** pour tous
- Des **espaces de rangements** sur certains balcons





## LE MOT DE L'ARCHITECTE

“ L'opération de l'îlot Codos est un projet ambitieux à l'échelle de la ville de Poissy. Son importance et son emplacement lui confèrent un véritable rôle d'entrée du centre-ville de Poissy. Ce projet accompagne la transition entre les résidences bordant le boulevard Gambetta et le tissu plus urbain du centre-ville. Son envergure lui permet d'accueillir de multiples usages comme des commerces en rez-de-chaussée, une résidence Senior, une résidence de Coliving et des appartements. Il permet particulièrement de reloger de façon optimale, à son emplacement originel, l'importante association Saint Louis, remarquable acteur sportif et culturel de la ville.

Tout le bâtiment est pensé afin d'offrir un maximum d'ensoleillement et de respirations aux résidents. Le généreux jeu des terrasses et des balcons leur offre de multiples lieux extérieurs.

Par ses volumes découpés et la riche diversité des modénatures de ses façades, le projet joue de son échelle et crée un dialogue entre ces différents univers.

Le socle des commerces, arcades de pierre, forme l'identité élégante du projet, à laquelle répond la douceur lumineuse des courbes des étages. Le bardage métallique de l'attique et l'élégance des serrureries des balcons viennent souligner un contraste contemporain. ”

**« Tout le bâtiment est pensé afin d'offrir un maximum d'ensoleillement et de respirations aux résidents. Le généreux jeu des terrasses et des balcons leur offre de multiples lieux extérieurs. »**

**M+L ARCHITECTES**

## ■ ■ ■ DES LIEUX PARTAGÉS, UN ART DE VIVRE

Parce que nous attachons une importance particulière au bien-être des résidents, aussi bien au sein de leur appartement que dans les espaces communs, nous avons conçu des lieux partagés qui signent un véritable art de vivre.

- Une **bicyclerie aménagée, décorée et équipée** d'une station de gonflage et de réparations (casiers, racks à vélos et prises pour recharger les batteries de vélos électriques) permettra d'y entretenir son vélo, d'échanger entre cyclistes amateurs ou occasionnels.
- Une **bibliothèque partagée** donnera des envies de lecture et sera l'occasion de découvrir les coups de cœur de notre librairie partenaire locale ainsi que les best-sellers et les classiques de la littérature.
- Les **halls d'entrée** seront **mis en valeur par une décoratrice** dont les choix de matériaux et de couleurs sont en harmonie avec l'architecture de la résidence : « *Le style contemporain et haut de gamme de ce projet à Poissy nous guide pour la décoration des halls et des parties communes. Les matériaux nobles sont déclinés dans des tons neutres et naturels et dans un esprit minimaliste. Un revêtement mural panoramique raconte une histoire en couleur dans le sens du vivre ensemble et du partage des espaces.* »
- Des **boîtes aux lettres connectées** pour recevoir des colis en cas d'absence et prévenir en temps réel de la réception de ces nouveaux colis.
- Accès à un **service d'autopartage électrique**<sup>(1)</sup> (7 véhicules)
- La possibilité d'installer une **borne de recharge** pour les voitures électriques ou hybrides des résidents.

Et parce que l'art est toujours au cœur de nos engagements, une **œuvre d'art** viendra magnifier l'ensemble pour que chacun puisse en profiter.



(1) Selon la disponibilité et en contrepartie d'une participation financière.

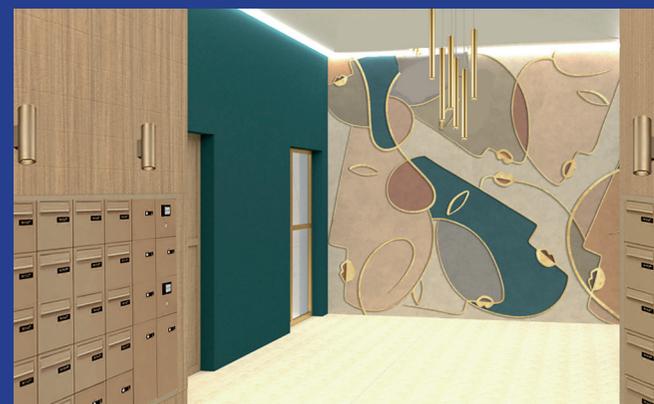
### LA BICYCLERIE



### LA BIBLIOTHÈQUE PARTAGÉE



### LE HALL D'ENTRÉE DÉCORÉ



# DES PRESTATIONS OFFRANT BIEN-ÊTRE ET ÉLÉGANCE

## LES PARTIES COMMUNES

- Halls décorés & œuvres d'art
- Bibliothèque partagée
- Bicyclerie équipée et décorée
- Boîtes aux lettres connectées
- Parking en sous-sol

## SOLS

- Entrée, séjour & chambres : parquets en chêne contrecollés (5 choix)
- Cuisine, salle de bains & salle d'eau : carrelage 45x45 (4 coloris), 50x50 blanc ou 30x60 (4 coloris)

## SALLE DE BAINS

- Meubles Chêne Vert (8 coloris) simple ou double vasque
- Douches avec faïences murales (30x60), sol 30x30 (4 coloris)
- Faïences murales 25x50 (8 coloris)
- Bain et douche - mitigeurs systèmes thermostatiques
- Sèche-serviettes

## SÉCURITÉ

- Accès résidence sécurisé par badge
- Vidéophone
- Accès parking télécommandé
- Volets roulants électriques

## + LES PLUS

- Beaux espaces extérieurs privatifs
- Toitures végétalisées et jardins communs
- Possibilité d'installer une borne de recharge pour les voitures électriques ou hybrides



# ■ ■ ■ VOUS RÊVEZ D'ACHETER UN APPARTEMENT NEUF TOUT CONFORT. BÉNÉFICIEZ DES AVANTAGES ET DISPOSITIFS FISCAUX EXCLUSIFS !



Le Prêt à Taux Zéro est un vrai coup de pouce pour **l'acquisition de votre premier logement en résidence principale**. Il constitue un prêt dont les intérêts sont pris en charge par l'État, sans frais de dossier. Il vient en complément d'autres prêts et peut financer jusqu'à 40 % de l'achat d'un logement neuf. Le remboursement du prêt peut s'effectuer dans un délai de 5, 10 ou 15 ans.



Grâce à la loi Pinel, vous profitez **d'une réduction d'impôt**, accordée à la suite d'un investissement immobilier locatif dans le neuf. En tant qu'investisseur, l'objectif est de réduire votre impôt sur le revenu. Ainsi, non seulement vous vous constituez un patrimoine, mais vous pouvez également préparer votre retraite ou réaliser un projet personnel.

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Détails et conditions sur [interconstruction.fr](http://interconstruction.fr)



Depuis 2020, la France s'engage dans une **démarche environnementale plus ambitieuse**. Elle s'inscrit dans une action continue et progressive pour **des bâtiments neufs à la performance énergétique améliorée grâce à une baisse des consommations** : optimisation du mode de vie grâce à des installations adaptées aux conditions climatiques futures, amélioration de l'isolation, transformation progressive des techniques de construction...



D'une manière générale, les frais de notaire sur l'acquisition d'un bien immobilier dans l'ancien sont évalués approximativement à 7 ou 8 % du prix exprimé dans l'acte contre **2 à 3 % du prix de vente** pour l'immobilier neuf.



C'est une responsabilité qui pèse sur les constructeurs à l'égard des maîtres d'ouvrage. **Elle couvre certains dommages** pouvant affecter une construction dans sa solidité ou la rendant impropre à sa destination, et ce, pendant une durée de 10 ans à compter de la réception des travaux.

## ■■■ AKERA DÉVELOPPEMENT

### PROMOTEUR ET MONTEUR DE L'OPÉRATION

**Akera Développement** est une société de promotion immobilière polyvalente, créée en 2005 ayant acquis une grande expérience en immobilier d'entreprise, commercial et résidentiel.

**Akera Développement** apporte aux collectivités territoriales et à ses partenaires son expertise dans la conception et la conduite d'opérations complexes, pouvant bénéficier de financement privé, public ou mixte. **Akera Développement** crée des espaces de vie confortables, fonctionnels, respectueux de l'environnement pour chacun de ses clients.

Concernant l'immobilier d'entreprise, **Akera Développement** a livré à ce jour plus de 80 000 m<sup>2</sup> de bureaux, tous occupés.

Dans le secteur résidentiel, Akera Développement a livré depuis sa création, près de 1 200 logements collectifs, des équipements publics, des commerces, des hôtels, des parkings souterrains... **Akera Développement** a également réalisé des programmes multiproduits significatifs (logements en accession, logements sociaux, commerces, équipements publics).

## ■■■ SEMAP

### RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE ET ÉCONOMIQUE DE POISSY

Créée en 1989 pour aménager l'une des plus innovantes zones d'activités des Yvelines, le Technoparc de Poissy, la **SEMAP** est une société d'économie mixte composée de la ville de Poissy (66 %) et d'actionnaires privés (34 %). Avec pour vocation de renforcer l'attractivité commerciale de Poissy, la **SEMAP** a également pour missions la gestion d'actifs immobiliers (confiée en partie à sa filiale, la Foncière de la Cité Saint Louis) ainsi que le portage foncier et la co-promotion immobilière.

Avec la **SEMAP**, de nombreux espaces ont pu voir le jour et ainsi redorer le centre-ville d'un dynamisme économique important à la faveur de l'Espace Cristal, l'Espace Média, l'Immeuble République, etc.

## ■■■ INTERCONSTRUCTION L'ART DE BÂTIR

Promoteur-constructeur reconnu depuis plus de 60 ans. Avec plus de 700 logements par an, Interconstruction garantit une expertise au service du bien-être de ses clients. Toujours en phase avec l'évolution des lignes architecturales, ses créations conjuguent élégance et respect de l'environnement.

Leurs singularités s'affichent en façade comme en intérieur avec des prestations de qualité. Pour marquer leur individualité et partager une sensibilité à l'art, chaque résidence créée par Interconstruction est signée d'une œuvre d'art contemporaine unique.



### 60 ANS DE SAVOIR-FAIRE

Notre groupe démontre son engagement dans le développement des villes à travers la pluridisciplinarité de ses références (logements collectifs et individuels, bureaux, commerces, résidences services, équipements publics...) et la recherche permanente de la qualité.



### L'ART, NOTRE DIFFÉRENCE

Engagés dans le développement d'une politique culturelle, nous signons chacune de nos opérations par une œuvre d'art inédite et créée spécialement. Elle se nourrit du lieu où elle prend place ; elle en change la physionomie une fois installée.



**INTER  
CONSTRUCTION**  
 EAGLESTONE GROUP



\* Source Google Maps. \*\* Source [www.rer-eole.fr](http://www.rer-eole.fr). \*\*\* Source [www.ville-poissy.fr](http://www.ville-poissy.fr) (1) Selon la disponibilité et en contrepartie d'une participation financière. (2) PTZ est un prêt à taux zéro octroyé aux primo-accédants pour l'achat d'un logement neuf en résidence principale située dans certaines zones éligibles, et dans la limite de 40 % du montant du prêt en zones A, A bis, B1, B2 et C. Le montant du prêt et les conditions de son remboursement dépendent aussi des revenus, de la composition du foyer, du caractère neuf du logement et de la performance énergétique de la résidence. Le prêt à taux zéro est réservé aux personnes physiques qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence au cours des deux dernières années. Les conditions du PTZ sont fixées par les articles L-31-10-1 et suivants et R-31-10-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Sous réserve d'acceptation du dossier par l'établissement bancaire. (3) Le dispositif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt, codifiée à l'article 199 novovicies du Code général des impôts, pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques et en fonction de la performance énergétique du bâtiment, destiné à la location pendant 6 ans minimum à un loyer plafonné et à des locataires sous plafond de ressources. La réduction d'impôt est de 12 % (pour 6 ans de location), 18 % (pour 9 ans de location) ou de 21 % (pour 12 ans de location) du prix d'acquisition du bien retenu, dans la limite d'un prix d'achat de 5 500 €/m<sup>2</sup> et dans la limite de 300 000 €. Faire un investissement immobilier présente des risques. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. • Akera Développement, société par action simplifiée (société à associé unique), siège social : 40 boulevard Henri Sellier, 92150 Suresnes - 482 259 256 RCS Nanterre. • SEMAP, Société Anonyme, immatriculée sous le numéro 349 220 269 R.C.S. Versailles, est active à Poissy depuis 1989 et spécialisée dans le secteur d'activité de l'administration d'immeubles et autres biens immobiliers. Opération de construction, développement de l'attractivité commerciale en ville • SAS Interconstruction, siège social : 28, rue Escudier - 92772 Boulogne-Billancourt Cedex - 612 004 051 RCS Nanterre • Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance • Architectes : © M+L Architectes • Illustrateur : © MAGARCHI • Conception : © Agence Atlantica • Illustration de couverture : © Agence Atlantica • Mars 2023.