

Une co-promotion



CORMEILLES-EN-PARISIS - SEINE PARISIENNE

L'ESTUAIRE



ALTAREA

Acteur clé de l'immobilier en France, Altarea est présent sur l'ensemble des activités du secteur telles que le commerce, le logement et le bureau.

Il dispose d'une expertise relative à chacune de celles-ci, lui permettant de développer des produits sur-mesure pour les collectivités mais également pour les habitants. Le Groupe s'attache à concevoir des projets à l'identité architecturale marquée. Altarea a su développer un ancrage territorial fort au sein des principales métropoles et villes françaises, auprès desquelles il s'engage et réalise des programmes répondant à leurs besoins et s'inscrivant dans une démarche environnementale.

Cogedim, marque du Groupe Altarea, et acteur incontournable de l'immobilier neuf, réalise partout en France de nombreux programmes immobiliers où la qualité, l'innovation, la relation client et l'engagement environnemental sont devenus la signature. Architectes de renom, paysagistes, designers participent à réinventer un habitat de qualité, en phase avec une époque où les parcours de vie deviennent multiples.

Quelles que soient les envies, le budget ou le mode de vie, chacun peut accéder à un haut niveau de qualité et à un accompagnement sur-mesure.

FEDERAL

Promoteur et aménageur, Federal possède à son actif plus de 100 opérations immobilières, soit près de 5.000 appartements et maisons en Île-de-France.

Fondée en 1992 par Nigel Atkins, Président Directeur Général, Federal a une forte expérience dans le domaine de la transformation de friches industrielles en projets résidentiels.

Depuis plusieurs années, Federal travaille en partenariat avec des majors de l'immobilier en France, au titre de co-promoteur et d'A.M.O/Assistant à Maître d'Ouvrage.

Federal a aussi développé une activité de conseil en assistance aux municipalités, pour les aider dans leur réflexion sur l'urbanisme, l'aménagement et la valorisation du patrimoine communal. En 1992, la filiale Atkins & Langford s'installe en République

Tchèque, pour y développer des projets avec des investisseurs internationaux tels que Hines et ING. Parmi les opérations phares, il y a l'école internationale de Prague avec ses 250 maisons de standing.

Atkins & Langford dispose d'un cabinet spécialisé dans la gestion de biens.

Depuis 2015, elle développe et investit dans le marché des résidences seniors haut de gamme.

UN VOYAGE INÉDIT VERS UN NOUVEL ART DE VIE

**La résidence L'Estuaire est une invitation à changer de regard sur le quotidien,
à se laisser surprendre par un cadre de vie résolument inédit.**

Unique, ce nouveau quartier au charme incomparable est la pure promesse d'un art de vie aux airs de villégiature. Cogedim et Federal sont fiers, au travers de la résidence **L'Estuaire**, de vous proposer le nouveau port de plaisance de Corneilles-en-Parisis comme votre future adresse. Une échappée belle sur les rives de Seine, à seulement 12 min* de La Défense et 26 min* de Saint-Lazare !

Seine Parisii est signé par l'architecte Xavier Bohl, célèbre pour avoir notamment participé à la création de Port Grimaud. Ce cadre associe à la fois lieu d'habitation et atmosphère de détente au gré d'une Marina. L'architecture se distingue par la diversité des styles.

À l'image des imposantes demeures à colombages des codes Belle Époque, le parti-pris créatif a été ici de s'inspirer du charme des stations balnéaires du début du siècle dernier. S'intégrant remarquablement dans le cadre qui l'accueille, **L'Estuaire** prend place à l'entrée de la Marina.

La résidence profite d'un emplacement idéal, avec vue sur la Marina, associant pleinement bien-être et calme tout en bénéficiant de tous les essentiels du quartier à deux pas.

Sa composition est signée par l'agence d'architecture et d'urbanisme Arcas Paris.



DES LIGNES ET UNE SCÉNOGRAPHIE REMARQUABLES
DÉVOILÉES AU FIL DE L'EAU



À LA CONFLUENCE DE LA TERRE ET DE L'EAU

L'Estuaire, charmante résidence intimiste, profite d'un emplacement privilégié, lovée au cœur de la Marina et surplombant magnifiquement le port.

Pour le bonheur des yeux, la signature architecturale est riche et diversifiée. Une large bordure paysagère située en contrebas et que l'on rejoint par des pontons, accompagne l'ensemble d'essences végétales raffinées et odorifères, telles que stipas et lavande.

La résidence tire parti d'une situation remarquable et bénéficie de tous les avantages de l'adresse. Elle associe parfaitement cet art de vie exclusif et préservé, tout en étant proche du cœur de vie de la Marina. Cette adresse permet de profiter d'une véritable vie de quartier notamment grâce à la crèche de 60 berceaux et le groupe scolaire de 12 classes (maternelles et élémentaires). Une ambiance à la fois vivante au quotidien mais aussi villégiature le temps d'une journée, Seine Parisii est unique en son genre. Chacun trouve une véritable atmosphère de détente allée à l'animation des restaurants et des terrasses de la place centrale. Imaginez-vous vivre aux portes de Paris, tout en ayant l'impression d'être en vacances toute l'année notamment grâce à l'architecture balnéaire de **L'Estuaire** et à la piste cyclable "La Seine à Vélo" qui relie l'Île-de-France à la Normandie.



- ① Commerces et restaurants
- ② Groupe scolaire
- ③ Crèche

L'ESTUAIRE





UN STYLE ARCHITECTURAL AMBITIEUX ET PLURIEL

**Séduisante et élégante,
L'Estuaire s'identifie par ses lignes au charme unique.**

Ici, la séduction opère d'emblée. En parfaite harmonie avec le cadre qui l'accueille, **L'Estuaire** offre aux regards, une écriture architecturale affirmée. Ce style, propre aux codes et à l'ambiance du quartier, semble redéfinir les volumes et décline des lignes résolument inédites qui rendent hommage au cachet architectural d'autrefois. Ainsi, au travers d'un remarquable mariage de matériaux, les façades, élégantes et aérées se revêtent d'enduits et de parements de briquettes ocre.

Les corniches, les garde-corps métalliques et les toitures en pente avec leurs couleurs ocres rouges ou brunes participent au charme de **L'Estuaire**.



// Vivre au bord de l'eau

Les impressionnistes, avant nous, ont découvert et peint la Seine, le cinéma a célébré les guinguettes et les marinières d'eau douce ont été chantés par Jean Gabin et filmés par Jean Vigo. Aujourd'hui, vivre au bord de l'eau, autour d'une Marina, est devenu une réalité et nous avons œuvré à la création d'un ensemble pittoresque familier avec ses croisées aux volets de couleur, ses balcons et terrasses ouvrant sur la nature et la Seine. Comme si cela avait toujours été là, à la fois ancré dans le présent et hors du temps. //

Maurice Culot, William Pesson, François Conard - Architectes - Arcas Paris

DES APPARTEMENTS EN COMMUNION PARFAITE AVEC L'EXTÉRIEUR

**L'Estuaire se déploie en offrant de beaux espaces extérieurs
tels que loggias, balcons ou terrasses à vivre plein ciel.**

Dès le premier étage, les terrasses plein ciel se dévoilent côté Marina et leurs agréables jardins prolongent les appartements. Telles une pièce en plus, elles prendront vie selon les désirs de chacun. Cette cadence se poursuit aux étages supérieurs où loggias et balcons prennent place généreusement.

La somptueuse rotonde d'angle avec une vue à 360 degrés, singulière et élégante, se couronne d'une époustouflante terrasse à ciel ouvert, promesse d'agréables moments de détente en famille ou entre amis. Elle s'orne par ailleurs à chaque étage de vastes balcons galbés, prolongeant les espaces intérieurs des appartements qui la composent.









UNE PURE CORRESPONDANCE ENTRE INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR

La collection d'appartements de L'Estuaire, du studio au 5 pièces duplex, invite à un bien-être privilégié.

Les intérieurs répondent à toutes les attentes à travers la déclinaison des différents appartements et la variété de leurs plans. Leurs aménagements pensés avec soin, disposent de beaux volumes aux prestations de standing.

Les cuisines s'ouvrent sur les séjours pour plus d'espace et de convivialité.

Quelques appartements bénéficient d'intérieurs évolutifs et suivent les besoins de votre vie de famille : dressing, bureau etc...

Côté chambre, un pur raffinement se révèle pour les plus grandes surfaces, à travers leur suite parentale et sa salle de bains privative.

Résolument exclusifs, certains appartements offrent des volumes double hauteur pour une atmosphère des plus exceptionnelles.

Inondées de lumière naturelle, certaines surfaces s'enrichissent d'une double ou triple exposition grâce aux intérieurs traversants. Toutes se prolongent de profondes loggias, de balcons ou de spacieuses terrasses plein ciel à l'instar des appartements situés aux 5^e et 6^e étages.

Elles offrent des panoramas imprenables sur la Marina !

Pour quelques privilégiés, aux derniers étages, la vie se conjugue en duplex d'exception de 5 pièces à vivre comme des villas en attique sur le toit.

L'OPTION ESPRIT ART DÉCO, UNE AMBIANCE GRAPHIQUE, DES CODES ÉPURÉS

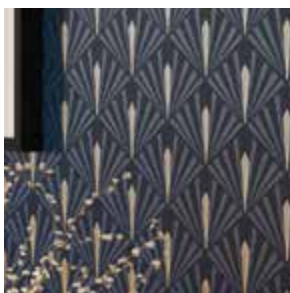
**Dans la résidence L'Estuaire, votre privilège se prolonge jusqu'à la décoration !
Pour cela, Cogedim et Federal vous proposent en option une gamme inédite
d'ambiances raffinées, pour un intérieur à votre image.**

L'ambiance Art Déco, tout en contrastes et élégance, favorise la légèreté et les multiples formes géométriques. Pour mettre en valeur les volumes, les matières nobles telles que le chêne ou le carrelage aspect bois, offrent des codes haut de gamme. Côté séjour, le papier peint graphique à palmes, symbole des années 20, anime l'un des murs de teintes profondes.

Ce style court jusque dans les chambres où le revêtement, cette fois-ci, est d'inspiration Art Déco, Lalique ou aux représentations d'oiseaux enchanteurs.

Une ambiance qui joue les têtes de lit originales, encadrées par un filet noir, alors qu'un mariage de peinture blanche et "d'ocre rouge" vient réveiller le reste de la pièce. Dans les salles de bains, l'ambiance "marbre" est à l'honneur avec carrelage et faïence de teinte blanche ou anthracite. Le meuble vasque renforce les contrastes à travers un revêtement en chêne couleur ébène, doté d'un plan en céramique blanche et d'un miroir rétroéclairé.

Le raffinement se retrouve dans chaque détail, des éléments de porte en laiton poli, aux encadrements d'interrupteurs couleur champagne.









L'OPTION ESPRIT MODERNE, UN STYLE HARMONIEUX

Avec l'ambiance moderne, le cachet des pièces est apporté à travers l'harmonie de la symétrie, mais aussi les matières.

Élément clé de décoration, elles se révèlent ici en carrelage de grandes dalles sombres ou claires ou, en option, en parquet allié au carrelage terrazzo de la cuisine ; des codes très actuels pour une allure unique. L'esthétique est soulignée par les plinthes noires, qui font toute l'originalité du décor et renforcent l'esprit graphique.

Dans le séjour, le papier peint aux tons doux, confère une touche artistique révélée par d'élégants imprimés géométriques. Côté chambre, la couleur se fait plus franche et participe pleinement à la décoration. Elle se révèle sous forme de papier peint géométrique, rehaussé par le duo de peinture bleue et blanche. Un mariage souligné par le filet anthracite, qui associé aux plinthes, dote l'ensemble d'une remarquable harmonie.

L'esprit moderne vous enveloppe entièrement dans les salles de bains à travers des teintes sombres ou claires habillant faïences et carrelages. Elles mettent en valeur les différents éléments comme le meuble, bicolore ou blanc pur, avec vasque simple ou double.

La subtilité du décor se retrouve dans tous les détails. Ici, les éléments de porte et interrupteurs prévus en noir mat, complètent le raffinement omniprésent.



L'OPTION ESPRIT BOHÈME, LA DOUCEUR NATURELLE

L'harmonie est à son comble à travers une atmosphère confortable et authentique. L'ambiance esprit bohème marie couleurs claires et tendres et dote votre intérieur de beaucoup de charme.

Tel un retour aux sources, les pièces de séjour se parent de sols habillés de carrelage de grandes dalles aux teintes sobres, blanches ou ivoire que l'antracite vient approfondir. Tout en élégance, le carrelage revêt l'esprit bois dans une palette douce ou se présente en alvéoles pour un style plus actuel et tendance.

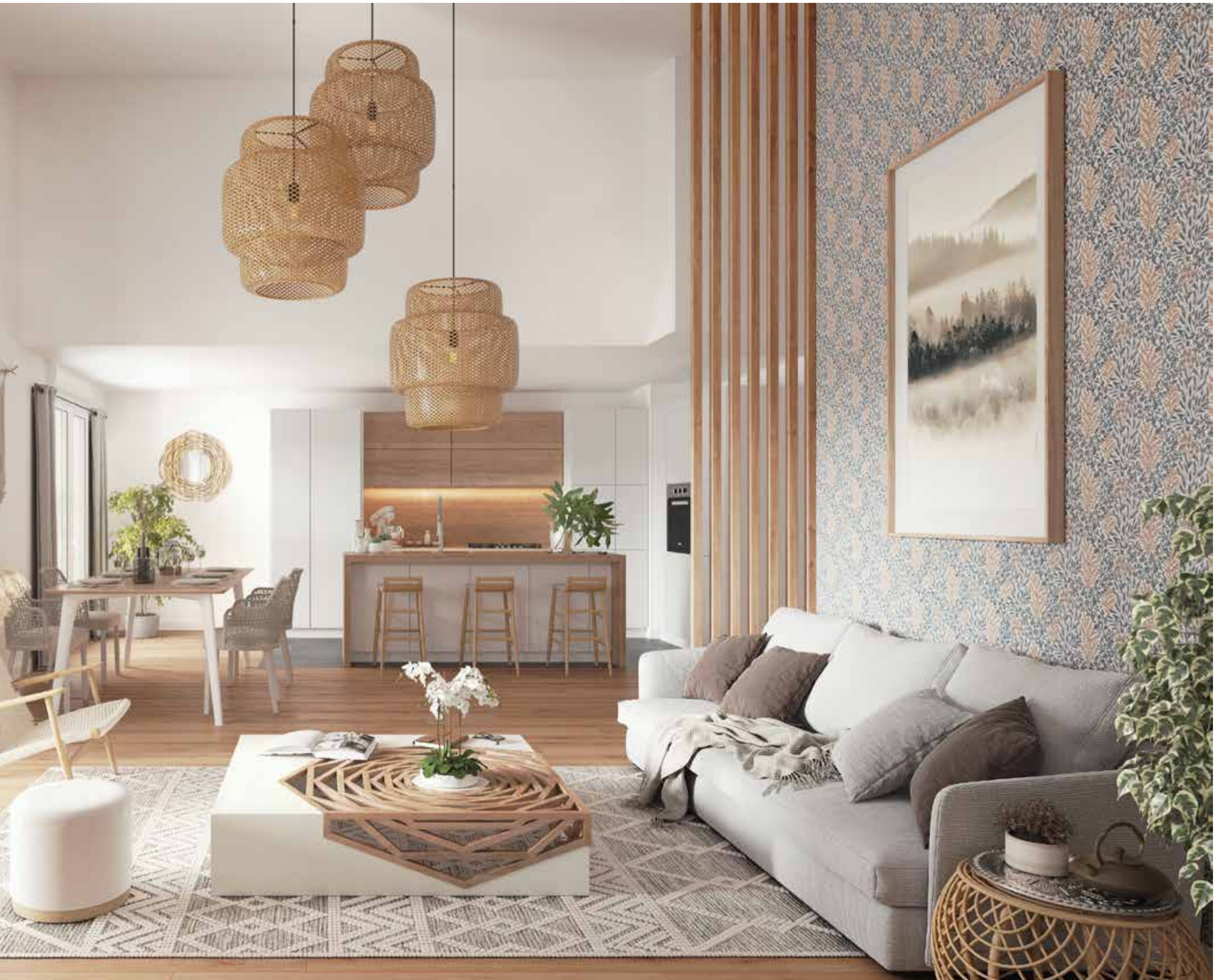
Dans les chambres, le végétal s'affiche avec un papier peint aux motifs floraux chamarrés. Il s'encadre d'un trio de peinture jaune, blanche et grise, renforçant la vitalité.

Les salles de bains se changent en véritable cocon apaisant.

Enveloppantes, elles respirent la douceur et invitent à profiter de chaque instant, des tons verts, aux faïences mates ou brillantes et au meuble vasque en chêne clair.

Chaque détail renforce cet aspect naturel et pur à l'instar des poignées et butées de portes aux finitions chromées mates.





DES HALLS AU BIEN-ÊTRE ABSOLU

**Bienvenue dans un havre de sérénité magnifié
avec raffinement par l'artiste Clotilde Hertenberger.**

Les trois halls d'entrée de la résidence sont sublimés par notre architecte d'intérieur avec un sens rare de l'esthétique et un soin du détail affirmé.

Ici, lumière, transparence et rythme sont les maîtres-mots pour définir l'ambiance de la décoration, inspirée des codes maritimes. Dans un pur contraste, le sol se pare d'une élégante association de carrelage blanc cassé et bleu.

Ces tons évoquant l'eau, sont soigneusement repris sur les murs. Ils sont mis en valeur par le soubassement en faïence blanc soyeux, relayé par un revêtement bleu profond ou blanc cassé aux dessins ondulants. Un listel de finition et des appliques rondes en acier doré renforcent le raffinement ambiant.

Une belle place est réservée à l'œuvre de l'artiste de Clotilde Hertenberger. Celle-ci représente de manière abstraite des mouvements de l'eau et est réalisée dans une mosaïque aux couleurs chamarrées. Volumes, couleurs et agencements contribuent ainsi à l'ambiance animée des halls ; une entrée en matière des plus raffinées.





**// L'eau est au cœur de ce projet,
comme la Seine est au cœur de l'Île-de-France.**

*Reflets et ricochets, ondes et éclaboussures,
c'est la rencontre du mouvement et de la lumière
qui donne vie à l'eau.*

*Cette eau vive inspire des panneaux ornementaux
poétiques, tantôt figuratifs tantôt abstraits.*

*La palette chromatique aquatique est éclaboussée d'or,
comme un scintillement de soleil à la surface.*

Le mouvement est partout, hypnotique ou rafraîchissant. //

Clotilde HERTENBERGER



DES PRESTATIONS SOURCES DE BIEN-ÊTRE, CALME ET VOLUPTÉ

- Pour un bien-être de tous les jours, une pompe à chaleur double service assure le chauffage et l'eau chaude.
- Favorisant l'élégance, les murs et plafonds des pièces de vie se parent de peinture de teinte claire.
- Ode à l'élégance, le sol des surfaces est habillé de dalles de carrelage en grès 60 x 60 cm en extérieur et de 43 x 43 cm pour les cuisines, à choisir dans une large gamme de motifs et carreaux.
- Pour plus de facilité et pour optimiser l'espace, des placards sont aménagés dans les pièces principales suivant les plans.
- Votre salle de bains ou votre salle d'eau sont habillées d'une élégante faïence murale. Une collection à large choix vous sera proposée.
- Elles accueillent une douche ou une baignoire protégée par son pare-douche. Elles sont équipées d'un meuble avec simple ou double vasque, d'un radiateur sèche-serviettes et de WC suspendus avec lave-mains.
- Les fenêtres à double vitrage sont équipées de volets roulants électriques dans les séjours et de volets fourreaux dans les autres pièces et les menuiseries sont en PVC.
- Le sentiment d'espace est renforcé par une remarquable hauteur sous plafond pour certains appartements.
- Le sol des surfaces extérieures est habillé de dalles en grès cérame.
- Depuis les halls d'entrée, vous pouvez emprunter l'ascenseur sécurisé desservant tous les étages.
- Pour vos déplacements, l'éclairage automatique vous accompagne dans toutes les parties communes.
- Votre sécurité est assurée chaque jour avec un contrôle d'accès aux sas des halls d'entrée par un vidéophone et un badge Vigik®.

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

L'Estuaire est une résidence **certifiée NF Habitat - Haute Qualité Environnementale**, conçue dans le respect de la réglementation environnementale **RE 2020 en seuil 2025**, permettant ainsi d'en réduire l'empreinte environnementale grâce à des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre réduites depuis la construction jusqu'à la fin de vie de l'immeuble, avec des logements conçus pour limiter les heures d'inconfort pendant les fortes chaleurs estivales.

Optimiser les consommations énergétiques, c'est bénéficier :

- D'un confort accru au quotidien
- De charges réduites
- D'une garantie patrimoniale à terme



Des biens qui font du bien.

Chez Cogedim, construire des biens qui font du bien, c'est s'engager à mettre tout en œuvre pour faire de nos appartements une source de bien-être, avec un impact positif sur notre santé et sur l'environnement.



**Engagements
santé et bien-être**



**Engagements
éco-responsabilité**



Seine Parisii

ESCALE À CORMEILLES

Un quartier porté par :

UrbanEra
Bouygues Immobilier 

01 76 499 499 | **cogedim.com**
APPEL NON SURTAXÉ