

**V** COEUR  
ILLIERS

VILLIERS-SUR-MARNE

—  
94

UNE RÉFÉRENCE  
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



Villiers-sur-Marne, une commune à forte vitalité économique  
et au centre-ville authentique

## Villiers-sur-Marne Un esprit village au cœur de la métropole

Située entre Paris et Marne-la-Vallée, à la naissance du plateau de la Brie, Villiers-sur-Marne possède tous les atouts nécessaires pour s'inviter dans votre parcours résidentiel. Son centre-ville authentique, traversé de ruelles au charme des villages d'antan, accueille de nombreux commerces. Entretien cette atmosphère conviviale et pleine de vie, 2 marchés réputés pour la qualité de leurs produits se tiennent également 3 demi-journées par semaine.

Ici, le respect des traditions s'accompagne d'une forte vitalité économique. Résolument tournée vers l'avenir, la ville profite de la croissance du territoire Paris Est Marne et Bois rassemblant plus de 51 600 entreprises et 143 000 emplois. Elle tire aussi avantage d'une bonne accessibilité et d'une offre de transports multimodale : proximité de l'autoroute A4, gare RER E, 11 lignes de bus. Sans oublier l'arrivée prochaine du Grand Paris Express. Dès 2025, la ligne 15 Sud desservira la future gare de Bry-Villiers-Champigny, facilitant la mobilité des actifs désireux de concilier travail et qualité de vie.

Côté loisirs, la ville ne manque pas d'arguments pour séduire petits et grands : près de 19 ha d'espaces verts publics, espace culturel avec médiathèque, cinéma, piscine municipales... À Villiers-sur-Marne, le bien-être naît d'un subtil équilibre entre calme et vivacité !



## Le bonheur de conjuguer tranquillité et proximité

À 350 m du cœur de ville, dans une rue paisible à sens unique, *Cœur Villiers* vous invite à savourer tous les plaisirs de la proximité. Pour vos courses, les commerces (boulangerie, supérette, banque...) vous attendent à quelques minutes de marche. Vous préférez faire le plein de produits frais au marché des Portes de Villiers ? Rendez-vous tous les vendredis après-midi à 600 m de chez vous. Du côté des établissements scolaires, la crèche Tillou Villiers, l'école maternelle Charles-Perrault, l'école élémentaire Jules-Ferry et le collège Les Prunais sont aussi à distance piétonne : pratique pour les enfants et les parents ! Même concernant les activités du mercredi, nul besoin d'emprunter la voiture : la médiathèque de l'espace Jean-Moulin, le gymnase Géo-André ainsi que le centre municipal d'arts, qui propose plus de 35 disciplines, sont dans les 450 m.

Ici, le « tout-à-pied » facilite grandement votre quotidien. À la clé ? Du temps en plus à passer avec ceux que vous aimez. Le week-end, le parc du Bois-Saint-Denis à 6 mn à pied ou les bords de Marne à 13 mn à vélo serviront volontiers de décor dépaystant à vos envies de footing, de balades, de pique-niques improvisés.

Une architecture  
néoclassique  
d'inspiration Mansart

Composé de 3 bâtiments abritant des appartements du 2 au 4 pièces, *Cœur Villiers* prend place le long des rues du 11-Novembre-1918 et des Fossés. À l'image de son tissu urbain immédiat, le projet se distingue par une écriture néoclassique de cachet imaginée par le cabinet d'architecture Didier Zozio. Son rez-de-chaussée marqué est surmonté de 3 étages. Ceux-ci sont coiffés par un dernier niveau en combles brisés dont s'échappent des lucarnes de formes variées dans la plus pure tradition des toitures à la Mansart. Jouant sur la verticalité, les façades sont rythmées par des séquences de largeur variable. Elles alternent parement esprit pierre type meulière, enduit de teinte claire, volets persiennés ton bois, couvertures type ardoise naturelle ou tuiles plates rouges. Encadrements de fenêtres, chaînes d'angle et corniches viennent parfaire l'esthétique très soignée de la réalisation.

Accueillant une micro-crèche, la 1<sup>re</sup> unité résidentielle s'installe en retrait de la rue du 11-Novembre-1918. Elle libère ainsi en seuil d'agréables jardins privatifs arborés se développant dans l'intimité d'une élégante clôture doublée de haies.





## Belle harmonie résidentielle

Comprenant un cabinet médical en rez-de-chaussée, la 2<sup>e</sup> entité résidentielle de *Coeur Villiers* s'invite à l'alignement de la rue des Fossés. La composition des façades est mise en exergue par la même sélection de matériaux pérennes. Son écriture raffinée est toutefois réinterprétée par un jeu de pleins et de vides faisant la part belle aux prolongements extérieurs. Profondes loggias et spacieux balcons jouissent ici d'une exposition plein sud, préfigurant des intérieurs baignés de soleil.

Alors que la rue du 11-Novembre-1918 dessert le parking privé en sous-sol, les accès piétons se font depuis les 2 rues via des halls traversants. Ils distribuent le 3<sup>e</sup> bâtiment situé au centre de la propriété et opérant la liaison entre les 2 premiers volumes.

Dans la confiance  
d'un jardin secret

Au sein de *Cœur Villiers*, il est inutile d'aller bien loin afin de s'offrir un bain de grand air et de tranquillité pour déconnecter au mieux avec la vie citadine. Sous les fenêtres de ses occupants, la résidence dépose en façades intérieures un plaisant cadre verdoyant. Un superbe jardin commun se prête aux envies de tous : séance lecture à l'ombre des arbres, pique-nique sur la pelouse, aire de jeu pour les petits, etc. Ses aménagements paysagers rendent hommage à des essences locales sélectionnées au regard de leur qualité esthétique tout au long des saisons. Se déploient ainsi vers le ciel des parures aux multiples floraisons et nuances de vert : saules blancs, érables, bouleaux, sorbiers, etc., mais aussi pommiers et cerisiers augurant de gourmandes cueillettes à partager en toute convivialité entre voisins. Au sein de *Cœur Villiers*, le bien-vivre ensemble fait partie des plaisirs quotidiens !





Parenthèses  
de sérénité dans  
votre jardin privé

*Cœur Villiers* offre à la majorité des occupants des rez-de-chaussée le privilège de vivre aux premières loges de la nature par l'intermédiaire de jardins privatifs avec terrasse. Tel un prolongement naturel de votre habitat, ces petits écrans verts sont judicieusement dimensionnés pour en profiter sans contrainte. Ils peuvent accueillir un espace repas, un petit salon de détente, les jeux de plein air de vos enfants, etc. Des haies de buis et de lauriers permettent de profiter des beaux jours dans l'intimité, tout en constituant de fabuleuses niches écologiques où aiment élire domicile les oiseaux et autres petits insectes pollinisateurs.

Lumière sur l'art  
de vivre

Des prestations soignées au service de l'élégance intérieur. Les espaces de vies sont conçus pour leurs fonctionnalités et personnalisés pour vous apporter tout le confort. Imaginez de beaux volumes lumineux habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin qui révèlent toute leur élégance.







## Des prestations de qualité

### *Sécurité*

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et vidéophone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P\*
- Parkings en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

### *Décoration*

- Revêtement stratifié dans l'entrée et le séjour
- Carrelage dans les pièces humides et sols souples dans les chambres
- Salle de bains décorée de faïence au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Plan vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau principales
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds

### *Confort et maîtrise de vos consommations*

- Occultation de toutes les baies en rez-de-chaussée et sur les chambres en étage
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et toutes les chambres

### *Parties communes*

- Décoration des halls d'entrée conçue par l'architecte: revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes

## Exemples de réalisations dans le Val-de-marne



Côté Ville - Le Perreux-sur-Marne  
Architecte : Lionel de Segonzac



26 rue de Paris - Joinville-le-Pont  
Architecte : Smaïn Barkat



Villa Flora - Fontenay-sous-Bois  
Architecte : A2D Architecture

## Un promoteur important de l'immobilier

### *Une présence européenne*

Depuis plus de 45 ans, la société Les Nouveaux Constructeurs est un acteur important de la promotion immobilière en France ainsi qu'en Allemagne et en Espagne. Forte de cette expérience, la société a conçu et livré plus de 80 000 maisons et appartements de qualité.

### *Des équipes implantées localement*

Proches du terrain et de nos clients, nos équipes, implantées localement bénéficient d'un savoir-faire et d'une expérience reconnus dans le secteur immobilier. Les Nouveaux Constructeurs, en collaboration avec ses partenaires, œuvrent pour réaliser des projets immobiliers de qualité, pérennes et bien intégrés au tissu urbain existant.

Engagés dans une démarche environnementale globale, nos programmes immobiliers respectent les normes de la réglementation thermique RT 2012. L'entreprise attache un soin particulier aux économies d'énergie en visant des performances encore plus élevées sur certains projets, notamment par le biais du label Passivhaus.

### *Votre projet au cœur de nos préoccupations*

L'acquisition d'un appartement ou d'une maison est un acte engageant dans une vie. Pour mener à bien votre projet et faire de cet investissement un lieu qui vous ressemble, nos collaborateurs vous accompagnent depuis le financement jusqu'à la livraison de votre logement.



## Accès \*

### EN VOITURE

- Depuis Paris, porte de Bercy, à 14,3 km via l'A4, sortie n°8 « Villiers-sur-Marne – Centres commerciaux »
- Accès à l'A4 à 1,2 km (en connexion rapide avec l'A86)

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « République » au pied de la réalisation – ligne 207 menant à la gare de Noisy-le-Grand – Mont-d'Est en 14 mn

#### RER

- Gare RER E de Villiers-sur-Marne – Le Plessis-Trévisé à 650 m à pied desservant Paris-Gare-du-Nord en 19 mn, Haussmann-Saint-Lazare en 31 mn
- Gare RER A de Noisy-le-Grand – Mont d'Est à 1,7 km reliant Paris-Gare-de-Lyon en 17 mn

### INFO +

- Dès 2025, la ligne 15 Sud du Grand Paris Express desservira la future gare de Bry-Villiers-Champigny (située à 1,7 km de la réalisation entre les gares des Boullereaux-Champigny et de Villiers-sur-Marne – Le Plessis-Trévisé)

### AVION

- Aéroport de Paris-Orly à 23,8 km via l'A4 et l'A86

\*Temps indicatifs – Sources : Google Maps, transdev-idf.fr, reseauSNCF.com, societiedugrandparis.fr



**COEUR  
VILLIERS**

**LES NOUVEAUX  
CONSTRUCTEURS**