



CS Le
Clos
Sémard

Un véritable cocon en plein cœur
de **Villiers-sur-Marne**

COFFIM
Construire pour demain

ALSEI
IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Un quartier qui s'écrit au présent, à deux pas de la gare



Longtemps composé de pavillons et de petits commerces, le quartier de la gare de Villiers-sur-Marne connaît aujourd'hui une transformation maîtrisée. Autour de la place Pierre Sémard, de nouveaux immeubles à l'architecture traditionnelle prennent place, dans le respect des volumes et de l'identité du bâti existant. Le secteur se renforce en qualité de vie, en services et en dynamisme, sans rien perdre de son âme.



Choisir d'habiter ici, c'est profiter d'une adresse rare en proche couronne : à pied, il est possible de rejoindre en quelques minutes le RER, les commerces du centre-ville, les écoles, les marchés et l'entrée du parc du Bois Saint-Denis.



Villiers-sur-Marne, l'esprit village à moins de trente minutes de Paris

À l'est de Paris, Villiers-sur-Marne cultive un équilibre devenu rare : celui d'une ville à taille humaine, traversée d'espaces verts, où l'on retrouve la convivialité d'un centre vivant et la richesse d'une vraie vie de quartier. Marchés, commerces de proximité, écoles, équipements sportifs et culturels : ici, le quotidien s'organise simplement, dans un environnement préservé.

La nature n'est jamais loin. Le parc du Bois Saint-Denis, vaste poumon vert situé à quelques minutes de la résidence, offre aux familles et aux promeneurs un véritable espace d'évasion.

Cette douceur de vivre s'accompagne d'une accessibilité remarquable.

Grâce au RER E, la capitale et ses grands pôles d'emploi sont à portée immédiate ; les axes routiers majeurs prolongent cette mobilité vers l'ensemble de l'Île-de-France.

Et demain, le Grand Paris Express renforcera encore cette connexion : la future station Bry-Villiers-Champigny de la ligne 15 Est, en cours de réalisation, placera le secteur en correspondance directe avec les grands pôles métropolitains (Créteil, Vincennes, La Défense), sans passage par le centre de Paris.

Choisir Villiers-sur-Marne aujourd'hui, c'est investir dans une adresse dont le rayonnement ne fait que commencer.

DEPUIS LA GARE DE VILLIERS-SUR-MARNE (RER E)

Destination	Temps
Hausmann – Saint-Lazare	env. 30 min.*
Magenta – Gare du Nord	env. 25 min.*
Val de Fontenay	env. 10 min.*

LE GRAND PARIS EXPRESS À PROXIMITÉ

La future ligne 15 Est desservira prochainement la station Bry-Villiers-Champigny, située à proximité immédiate. Une nouvelle connexion qui facilitera les déplacements vers les grands pôles du Grand Paris et, à terme, l'ensemble du réseau métropolitain.





Un cœur vert préservé, des extérieurs généreux

Passé la rue, Le Clos Sémard révèle une autre dimension. En cœur d'îlot, les espaces végétalisés s'organisent librement, accompagnant la légère déclivité naturelle du terrain. Ici, la nature a été choisie avec soin : magnolias et cerisiers de Sainte-Lucie, chênes pédonculés et bouleaux composent une palette vivante qui change de visage au fil des saisons.

Pour les appartements du rez-de-chaussée donnant sur le cœur d'îlot, des jardins privatifs prolongent directement l'intérieur vers l'extérieur. Clôturés et plantés d'une haie, ils offrent cette intimité rare que l'on ne trouve plus qu'en maison individuelle, avec tous les avantages de la vie en résidence.

Aux étages, balcons et terrasses ouvrent sur la ville ou sur le cœur d'îlot selon les orientations, et accompagnent la plupart des appartements d'un espace extérieur à part entière.

UNE PLACE PRIVILÉGIÉE POUR LES EXTÉRIEURS

- Cœur d'îlot végétalisé avec des arbres aux essences variées et locales
- Jardins privatifs pour les logements en rez-de-chaussée sur cœur d'îlot
- Balcons et terrasses pour la plupart des appartements

LE MOT DE L'ARCHITECTE

« Nous avons conçu cet ensemble immobilier comme une succession de petits immeubles juxtaposés ayant chacun une identité architecturale différente, tout en formant une unité d'ensemble cohérente »

Philippe Assié, ADG Architecture

Une architecture qui s'ancre dans l'histoire du lieu

Implanté à l'angle des rues Louis Clozel, Fernand Pelloutier et du Bois Saint-Denis, à deux pas de la gare, Le Clos Sémard s'inscrit naturellement dans l'héritage architectural du quartier.

Sa silhouette, familière et soignée, dialogue avec les constructions voisines : toiture en tuiles, corniches moulurées, façades en camaïeu de teintes claires. Mais loin de la simple réplique, la résidence apporte sa propre signature.

Le séquençage des façades orchestre une succession de registres : enduits blanc, beige ou ton pierre se répondent d'une travée à l'autre, ponctués de parements en pierre de meulière qui ancrent l'ensemble dans la minéralité de la région.

Sur certaines séquences, un travail de modénatures à effet de colombage vient affirmer une identité singulière, alliant mémoire du territoire et sensibilité contemporaine.

Les volets battants, beige ivoire ou rouge brun, rythment les façades et leur confèrent ce grain chaleureux que les enduits seuls ne suffiraient pas à donner.

Aux angles, la composition se fait plus affirmée : la tour à facettes, côté place Pierre Sémard, marque une présence urbaine forte et identifiable depuis la rue, tout en dégagant le trottoir au bénéfice des piétons.





Une personnalisation pour chaque intérieur

Pensé pour s'adapter aux envies de chacun, chaque appartement peut être personnalisé grâce à une sélection de coloris pour les revêtements de sols et les faïences. Une manière de créer un intérieur à son image avant même la livraison.

Des appartements pensés pour le confort au quotidien

Du studio au cinq pièces, chaque espace a été conçu pour offrir un équilibre entre confort du quotidien et qualité des finitions. Les circulations intérieures sont maîtrisées au profit des volumes habitables : des pièces de vie généreuses, des chambres bien proportionnées.

Les orientations ont été travaillées pour favoriser l'apport de lumière naturelle. Selon les configurations, les appartements s'ouvrent sur la rue animée du quartier ou sur le calme du cœur d'îlot végétalisé, certains bénéficiant des deux expositions. Aux derniers niveaux, les appartements

sous combles, avec leurs lucarnes et leurs volumes mansardés, offrent une atmosphère singulière, à mi-chemin entre le charme de l'ancien et le confort du neuf.

Une attention particulière a été portée à la relation entre l'intérieur et l'extérieur : la plupart des logements dispose d'un espace extérieur privatif (jardin, balcon ou terrasse) conçu comme un vrai prolongement du séjour.



Des prestations soignées

INTÉRIEUR

- Revêtement de sol LVT dans les pièces sèches
- Carrelage grès cérame dans les pièces humides
- Faïence murale au pourtour des baignoires et receveurs de douche
- Meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux intégré dans les salles de bains et salles d'eau
- Sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau

SÉCURITÉ

- Résidence fermée et sécurisée
- Accès par **digicode** et Vigik®
- Vidéophone avec appel sur GSM à la deuxième porte
- Porte palière à âme pleine

PARTIES COMMUNES

- Ascenseur
- Locaux vélos sécurisés en sous-sol

TRANSMETTRE
S'ADAPTER
AGIR
INNOVER
SE RÉINVENTER



Ces valeurs fortes nous portent depuis plus de 30 ans déjà et nous guident dans chacun de nos projets. Qu'il s'agisse de Paris, sa première et deuxième couronne, Marseille ou encore Lyon, nous veillons à répondre aux exigences et enjeux des villes tout en satisfaisant les attentes et besoins des habitants comme des futurs résidents.

Nous privilégions l'élégance architecturale, la qualité des matériaux et l'innovation intérieure en adoptant une démarche toujours plus responsable et pérenne. Nous construisons dès aujourd'hui tout en pensant à demain.

ALSEI RÉSIDENTIEL imagine et construit chaque année des logements agréables, confortables et qualitatifs.

Aménageur et promoteur, ALSEI RÉSIDENTIEL est une entreprise spécialisée dans la conception et la réalisation d'opérations de lotissement et de promotion immobilière.

Depuis sa création, ALSEI RÉSIDENTIEL a construit et livré plusieurs milliers de logements et de terrains à bâtir à des propriétaires occupants, à des investisseurs et à des bailleurs sociaux. Les opérations développées sont des projets à taille humaine conçus autour d'une priorité : imaginer le meilleur cadre de vie des futurs occupants.



0 800 716 000 Service & appel gratuits

le-clos-semard.coffim.fr