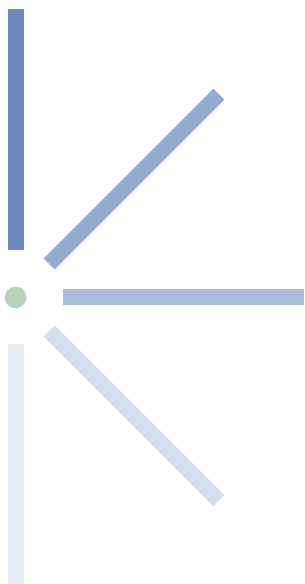




REFLETS DE SEINE ALFORTVILLE

VIVRE SUR LES QUAIS DE SEINE



ALFORTVILLE, EN BORD DE SEINE, UNE QUALITÉ DE VIE RÉSIDENTIELLE AUX PORTES DE PARIS

À la confluence de la Seine et de la Marne, à environ 5 kilomètres* de Paris,
Alfortville est une commune recherchée.

Au sud du Bois de Vincennes, cette ville douce et vivante propose bien plus qu’une simple adresse, une qualité de vie résidentielle appréciable. Profitez chaque jour de sa ligne de RER, ses lignes de bus et de ses accès rapides à l’A86 et à la D19, facilitant tous vos déplacements.

Avec les 23 parcs et jardins qui la fleurissent, ses 4 500 arbres et 61 équipements sportifs et culturels, vous trouvez à chaque instant de quoi nourrir vos passions et celles de vos enfants. Ici, la vie est douce, rythmée par les marchés en plein air, les rencontres sur les places, les promenades dans les parcs.

L’avenir s’écrit aussi sous le signe de l’économie portée par ses PME, l’artisanat, la logistique, la recherche pharmaceutique avec SANOFI et prochainement via l’arrivée de la ligne 15*, une connexion rapide aux pôles économiques de Créteil, Ivry, Vitry... jusqu’à La Défense.



Parc et centre aquatique en rive de Seine.

UNE ADRESSE PRIVILÉGIÉE AU CŒUR D’UN QUARTIER DYNAMIQUE

Vivre au 32 bis quai Jean-Baptiste Clément, c’est ressentir cette sensation unique
d’être au cœur de tout, en profitant de vues apaisantes sur la Seine.

Entre les berges arborées de la Seine et le dynamisme du quartier, bénéficiez à moins de 10 minutes à pied* d’une vie pratique au quotidien :



Stations RER D

vers Gare de Lyon ou Châtelet-Les Halles
en moins de 20 min* et dès 2026,
la nouvelle ligne 15 du métro
Grand Paris Express*.



Crèches, Ecoles maternelles,
Groupe scolaire, Collège et Lycée.



Marché animé

de la rue de Rome.



Complexe sportif Léo Lagrange

avec gymnase, handball, judo, aikido,
tai-ji quan, taekwondo.



Centre culturel CREA, Conservatoire et Médiathèque

pour éveiller les esprits et nourrir l’imaginaire.



Bureau de poste,

et commerces de proximité.



Arrêt de bus

ligne 103 et stations Vélib*, complètent
cette vie de quartier facile, active et conviviale.

OUVREZ VOS FENÊTRES ET PROFITEZ
DE VUES PANORAMIQUES SUR LA SEINE.



ESPACES ET CONVIVIALITÉ FACE À LA SEINE

En rive de Seine, bordée par des péniches paisibles et longée d'une piste cyclable, la résidence Reflets de Seine est un lieu de vie unique.

Composée de 3 bâtiments indépendants et dotée de 850 m² d'espaces paysagers arborés, la résidence offre un cadre de vie apaisant au cœur de la ville.

La résidence à taille humaine se développe sur 4 étages et s'intègre pleinement dans l'environnement. Ses façades élégantes s'ouvrent généreusement face aux bords de Seine et sur le jardin intérieur arboré.

L'architecture contemporaine joue sur des volumes rythmés, habillés de nombreux balcons et terrasses plein ciel équipée de larges jardinières, véritable jardin suspendu arboré.

LE MOT DE L'ARCHITECTE

Situé à la confluence de quatre rues, à deux pas de la Seine, ce projet s'inscrit dans la transformation douce d'un quartier emblématique d'Alfortville.

L'expression architecturale joue sur des matières durables, aux teintes métalliques subtiles, qui dialoguent avec la lumière du jour et reflètent les ambiances changeantes du site. Les loggias, terrasses végétalisées et halls traversants traduisent notre souci de qualité d'usage, d'ouverture et de bien-être.

Agence ILIC ARCHITECTES

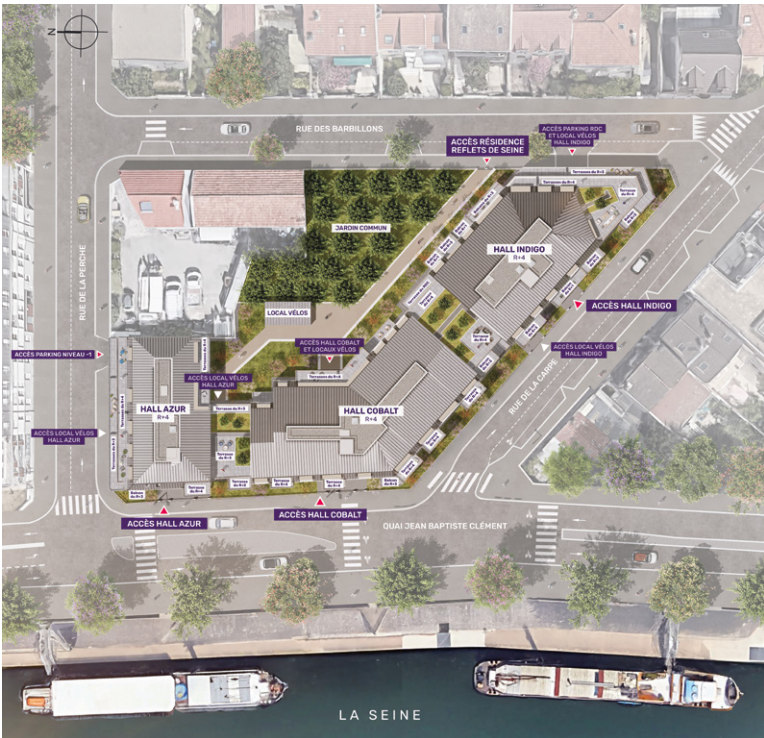


UNE PARENTHÈSE NATURELLE
EN CŒUR DE VILLE

La résidence accueille en son cœur un havre de verdure et de fraîcheur,
pour le plaisir de ses résidents.

Depuis la rue des Barbillons, le cheminement piétonnier intérieur traversant le jardin vous permet d’accéder aux locaux vélos de la résidence. Au pied des bâtiments, un socle arbustif offre l’intimité nécessaire aux appartements, tandis que le reste des surfaces plantées est traité en couvres-sol et prairies. Ces strates basses accueillent la plantation d’une trame arborée organisée dans un principe de rangs en quinconces. Cette futaie constitue un bosquet géométrique.

Les essences variées composent tout au long de l’année une scénographie attractive et esthétique. L’ensemble confère une ambiance foisonnante et soignée qui contribue à insérer harmonieusement la résidence **Reflets de Seine** dans son environnement. La strate arborée qui émerge de l’ensemble du jardin crée un signal fort et indique clairement la volonté de renforcer la trame végétale du quartier.



Le jardin arboré de la résidence Reflets de Seine.

LUMIÈRE, ESPACES ET NATURE
SAVOUREZ LE CONFORT DE NOS ESPACES DE VIE

La résidence Reflets de Seine s’intègre pleinement dans l’environnement et offre un large choix d’appartements du studio au 5 pièces.

Les appartements disposent de différentes vues, notamment sur le cœur d’îlot végétalisé ou sur la Seine permettant de profiter pleinement des quais de Seine.

Les différents plans d’appartements proposent pour certains un agencement en duplex ou une pièce supplémentaire en alcôve permettant d’offrir une qualité de vie innovante.

La plupart des appartements disposent d’une cuisine ouverte pour plus de convivialité. Certains bénéficient de chambres directement ouvertes sur des espaces extérieurs favorisant réellement le confort de vie.

À partir du 2 pièces, les appartements sont conçus avec un espace de télétravail permettant de répondre aux différents besoins.

Chaque pièce ici respire le bien-être, baignée par une lumière naturelle.



DES PRESTATIONS DE QUALITÉ POUR UN CONFORT AU QUOTIDIEN

CONFORT ET ESTHÉTIQUE

- Les menuiseries extérieures sont équipées de double vitrage avec volets roulants pour les pièces principales.
- Les murs et plafonds des pièces de vie sont revêtus de peinture acrylique blanche, finition satinée, niveau d'émission labellisée A+.
- Le sol des pièces de vie, entrées, séjours, dégagements et chambres est revêtu d'un sol PVC. Le sol des cuisines fermées est revêtu de carrelage.
- Le sol des salles d'eau et salles de bains, est revêtu d'un carrelage en harmonie avec la faïence murale qui vient revêtir les murs sur le pourtour du receveur de douche ou de la baignoire ainsi qu'en adossement du meuble vasque à hauteur d'huissierie.
- Les salles d'eau et salles de bains sont équipées d'un meuble vasque avec miroir, d'un radiateur sèche-serviettes et de mitigeurs thermostatiques permettant des économies d'eau.
- La production d'eau chaude et le chauffage de tous les logements est assurée par une chaudière collective, alimentée par le réseau de chaleur urbain de la ville.

- Les espaces extérieurs privatifs sont revêtus de dalles sur plots, en béton.
- Les ascenseurs desservent tous les étages depuis le sous-sol jusqu'au dernier palier, dans chacun des bâtiments.
- Pour plus de praticité, les locaux vélos sécurisés sont aménagés en sous-sol et à rez-de-chaussée des 3 bâtiments ainsi que dans l'abris vélos indépendant situé en cœur d'îlot de la résidence. Certains locaux sont équipés d'une station de gonflage et de réparation.

SÉCURITÉ

- La résidence est sécurisée par une grille et des portillons pour l'accès piétons.
- Le contrôle d'accès au sas des halls d'entrée se fait par digicode et badge Vigik®, aux halls par vidéophone.
- La porte palière des appartements est sécurisée et munie d'une serrure 3 points A2P*.
- Le parking du rez-de-chaussée et celui du sous-sol est sécurisé, avec deux accès par porte télécommandée.



UNE RÉSIDENCE SOIGNÉE DÈS L'ACCES AUX HALLS D'ENTRÉE

Une fois passé le portillon piéton, un espace planté de plusieurs arbres conduits en cépées vous entoure, jusqu'à l'entrée du hall du bâtiment.

L'ambiance des halls et les parties communes de notre résidence **Reflets de Seine** a été conçue par nos architectes d'intérieur afin de favoriser les interactions sociales dans une ambiance empreinte de douceur.

Le hall, espace de transition entre vie publique et vie privée, s'articule autour d'un miroir majestueux cerné d'un large cadre en bois dans lequel se reflètent les 3 suspensions décoratives, à la colométrie rappelant l'univers maritime.

Le revêtement de sol annonce un côté minéral animé par la présence d'un tapis carrelé aux couleurs gris bleuté évoquant la proximité de la Seine. Une première partie, délimitée par des pièces de bois horizontales et verticales sur un fond de papier clair et irisé, souligne la zone ascenseur. Un second revêtement mural lumineux, au léger graphisme de vagues accompagne le résidant vers les circulations plus confidentielles des appartements.

BÉNÉFICIER DU CONFORT, DANS LE RESPECT DE LA PLANÈTE

La résidence Reflets de Seine s'engage pour le bien-être de ses résidents et pour le respect de l'environnement grâce notamment à son mode de chauffage raccordé au réseau de chaleur urbain d'Alfortville, ainsi qu'à l'attention particulière portée sur la préservation de la biodiversité (refuges à insectes, nichoirs, panneaux pédagogiques...).

Les matériaux isolants performants, les appartements pour certains bi-orientés, les balcons en débord et les espaces végétalisés, véritables îlots de fraîcheur, contribuent à apporter une réponse au confort de vie durant les périodes les plus chaudes.



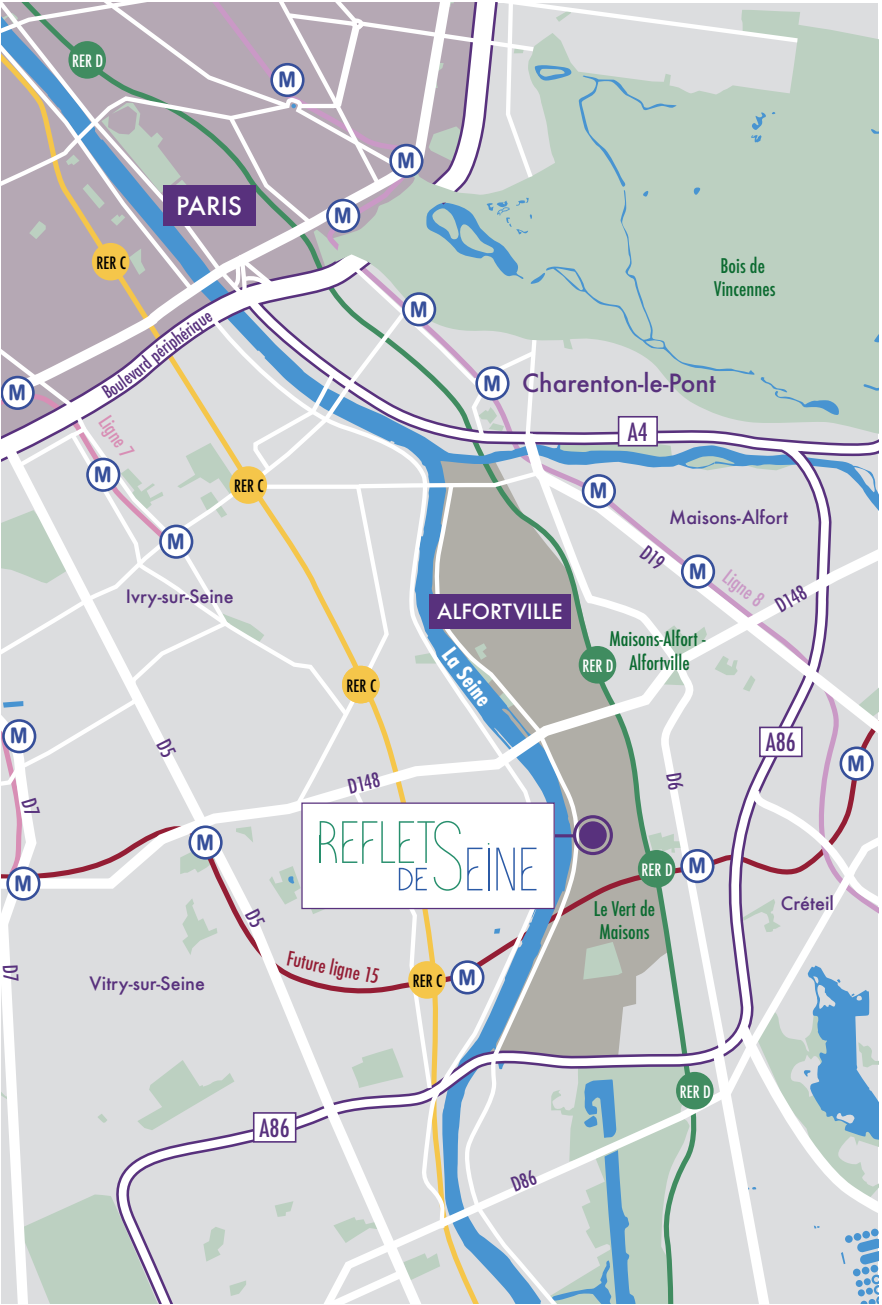
REFLETS DE SEINE est une résidence conçue dans le respect de la réglementation française RE2020. Celle-ci permet de réduire l'empreinte environnementale de la résidence grâce à des consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre réduites, avec des logements conçus pour limiter les heures d'inconfort pendant les fortes chaleurs estivales.



La certification NF HABITAT : démarche complémentaire et volontaire sur le contrôle de la qualité (portant sur différents aspects : fonctionnalité, confort thermique, consommations réduites en eau et énergie, ventilation, matériaux sains, sécurité etc.).

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.



* Source : Google Maps/RATP/mairie Alfortville/Grand Paris Express. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n° 054500814 - SIRET 054 500 81400063. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Les illustrations présentées sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste, en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires à Cogedim notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Les appartements, balcons, loggias et terrasses sont vendus et livrés non aménagés, non meublés. Document non contractuel. Perspectiviste : VisioLab. Photothèque : Philippe Moulu. Réalisation : 360° Fahrenheit - 05/2025. NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.



REFLETS DE SEINE

01 76 499 499 | **cogedim.com**

