

VILLIERS-SUR-MARNE



# LE DOMAINE DES PRUNAIS



La vie nature, l'esprit quartier

Une copromotion



# AU CŒUR DU GRAND PARIS, UNE VILLE QUI BOUGE AVEC VOUS

## TRAVAILLER ET S'INSTALLER À VILLIERS-SUR-MARNE

Située au cœur de la métropole du Grand Paris, Villiers-sur-Marne bénéficie d'un tissu économique en pleine expansion. La ville accueille des entreprises de renom telles que le Groupe Fauché, Acadomia, la Croix-Rouge française... offrant ainsi une diversité d'opportunités professionnelles dans des secteurs variés.



## 2026 : PARIS À 25 MINUTES ET SANS VOITURE

Dès l'arrivée de la ligne 15 du métro Grand Paris Express, Villiers-sur-Marne bénéficie d'une connexion ultra-rapide avec l'est francilien. La nouvelle gare Villiers Champigny Bry, située à moins de 10 minutes de la résidence vous permet de rejoindre La Défense en 35 min, Saint-Denis Pleyel en 30 min, ou encore Créteil en moins de 15 min. Un gain de temps et un accès fluide à l'ensemble de l'agglomération : RER E vers Paris, Transilien P vers la province, métro périphérique et bus structurants pour relier les pôles d'emploi sans passer par le centre.

## VILLIERS-SUR-MARNE, LA VILLE QUI RAPPROCHE TOUT.

Travailler à Paris, Créteil, Noisy-le-Grand ou Marne-la-Vallée devient un jeu d'enfant. Depuis la nouvelle gare, toutes les directions sont possibles. Véritable pôle multimodal, elle connectera sans rupture le RER E, le futur métro 15 et les principaux axes de bus. Vous rejoignez rapidement les villes voisines, sans stress ni détour.



# VILLIERS-SUR-MARNE, LA VILLE AU RYTHME DE LA NATURE ET DE LA CULTURE

## JARDINS ET SENTIERS VERTS POUR RESPIRER TOUTE L'ANNÉE

C'est sûr, vous devrez choisir. Mais quel choix pour une balade ou un jogging à proximité immédiate ! Les jardins de la Villa Michot ou le Parc du Bois Saint-Denis au cœur de la ville avec son échiquier géant ou le Bois Saint-Martin et ses 282 hectares vous offrent des moments de détente et d'évasion en pleine nature. Ici, la ville respire, vous aussi.

À quelques kilomètres, la Forêt de Notre-Dame et le Bois de Vincennes permettent de s'évader en pleine nature sans quitter la région parisienne.



## PRIORITÉ AUX MOBILITÉS DOUCES

Des aménagements pour les mobilités douces, tels que des pistes cyclables et des cheminements piétons sécurisés qui quadrillent la ville et encouragent les déplacements écologiques. Vous pouvez aussi prendre la navette gratuite reliant les principaux quartiers à la gare.

## LA CULTURE À DEUX PAS

À Villiers-sur-Marne, vous profiterez d'une vie culturelle dynamique toute l'année. L'espace culturel Jean Moulin propose une programmation éclectique de spectacles. Le cinéma Le Casino à deux pas, vous ouvre ses portes pour les meilleurs films et ses festivals. Et à découvrir absolument, la Micro-Folie, le musée numérique et espace dédié à l'expression artistique.

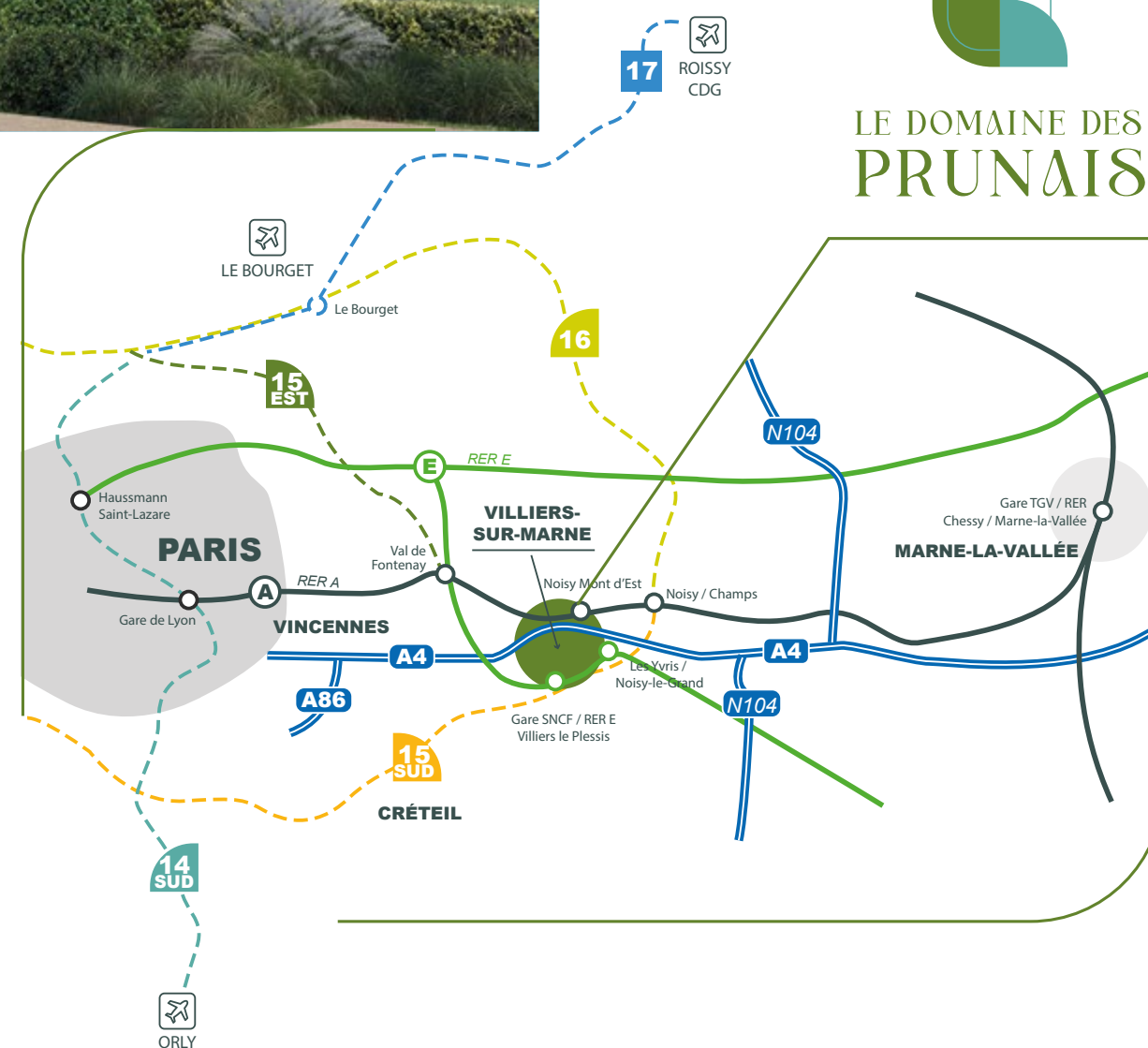




## VILLIERS-SUR-MARNE, LA VILLE HYPER- CONNECTÉE



LE DOMAINE DES  
PRUNAIS



Habiter, est-ce simplement choisir une adresse, un plan, une vue ? Chez Eiffage Immobilier et Coffim, nous pensons que c'est bien plus.

Habiter, c'est relier. Relier les moments, les besoins du quotidien, la nature, et surtout, les humains. Tout doit être simple, évident. Tout doit être pensé pour votre confort.





## UN QUARTIER TOUT EN UN, DES JOURNÉES TOUT À PIED



### Bienvenue dans votre nouveau domaine.

Une résidence entourée de jardins où chacun trouve son espace, où la vie circule naturellement. Les commerces et le collège juste à côté. Ici, chaque déplacement est une rencontre, chaque instant compte.

C'est un quartier d'aujourd'hui, un lieu qui vous ressemble. Déposer son enfant, croiser un voisin autour du potager, travailler sereinement, tout faire sans voiture...

Vous êtes chez vous, au cœur d'un lieu pensé pour réunir, pensé pour durer.

## UN CADRE DE VIE PENSÉ POUR LES PETITS COMME LES GRANDS

Vivez une vie plus pratique, plus connectée, plus fluide. À proximité immédiate des écoles et des loisirs, vos enfants évoluent dans un cadre stimulant, sans perdre de temps en trajets. Un nouveau rythme de vie, plus équilibré, pour toute la famille.

Et les raisons ne manquent pas :

- **École et collège** accessibles à pied en quelques minutes, pour une vie de famille facilitée.
- Un **parc central** pour jouer, respirer et grandir au vert sans route à traverser, avec une belle aire de jeux et des jardins.
- Un **potager partagé** pour regarder les fruits et légumes pousser au rythme des saisons.
- Des **logements lumineux**, qui donnent sur le parc.

## FAIRE SES COURSES À CINQ MINUTES

- **Supermarché Lidl** : situé au 5 chemin des Prunais, à moins de 2 minutes à pied de la résidence.
- À 3 minutes en voiture : U Express, Carrefour Express, Franprix, Picard, un **choix d'enseignes reconnues**.
- **Marché du centre-ville** : c'est l'un des plus importants marchés du Val de Marne vous proposant des produits frais et variés deux fois par semaine, idéal pour les courses hebdomadaires.

## VIVE LE SPORT PRÈS DE CHEZ VOUS

**Piscine municipale, Complexe sportif Octave Lapize**, espaces sportifs variés... Que vous soyez sportif régulier ou amateur occasionnel, les installations sportives toutes proches répondent à toutes vos envies.



# UN DOMAINE UNIQUE, UNE VIE PRIVILÉGIÉE



- 4 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts et de jardins
- Votre **potager partagé**
- Nombreux **stationnements** et **abris vélos**,
- **Cheminements piétons sécurisés**
- Des **commerces** pour simplifier votre quotidien
- Des **parkings auto-moto souterrains**



- Chauffage collectif
- Commerces en pied d'immeuble
- Ilot paysager
- Toiture végétalisée
- Aire de jeu
- Potager partagé
- Parkings souterrains
- Placette
- Balcons et terrasses





# BIEN PLUS QU'UN LOGEMENT : UN LIEU DE VIE, DE RENCONTRES ET DE PARTAGE

## LE MOT DE L'ARCHITECTE

“ Le projet propose une **architecture sobre, structurée et ouverte**, qui s'intègre avec justesse dans son environnement résidentiel tout en affirmant une **identité contemporaine**.

Le parti architectural s'articule autour d'un **cœur d'îlot paysager** généreusement **planté**, véritable colonne vertébrale du projet, reliant les bâtiments entre eux et avec la ville.

La **composition des volumes en gradins** permet d'**ouvrir les vues**, de **capter la lumière** et de **multiplier les terrasses et prolongements extérieurs**.

Chaque logement bénéficie ainsi d'un **lien direct avec le végétal**.

La nature s'invite à tous les étages : **jardins communs, cœurs d'îlots arborés, balcons plantés, potager participatif, haies mellifères et arbres** de haute tige participent à créer une continuité verte au sein du site.

L'ensemble s'inscrit dans une **démarche environnementale ambitieuse**, visant à **renforcer la biodiversité locale** et à offrir aux futurs habitants un **cadre de vie apaisé, sensoriel et durable**, en lien direct avec le vivant. ”

*Laurent FOURNET, Architecte*

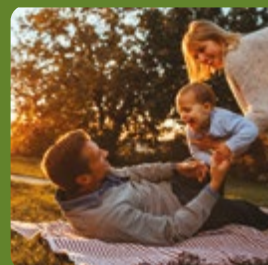
# UN ÎLOT DE NATURE AU CENTRE DE VOTRE QUOTIDIEN

Le jardin du Domaine des Prunais a été pensé comme un écrin sensoriel : un espace apaisé où les sons se font doux, l'air parfumé par les essences choisies. Ici, chaque arbre, chaque allée composent une atmosphère confidentielle.

Au cœur du projet, cet îlot vert structure l'ensemble du Domaine. Protégé des regards et du bruit, il accueille un potager partagé, des bancs conviviaux, une aire de jeux en bois, des massifs fleuris et de petites clairières ombragées.

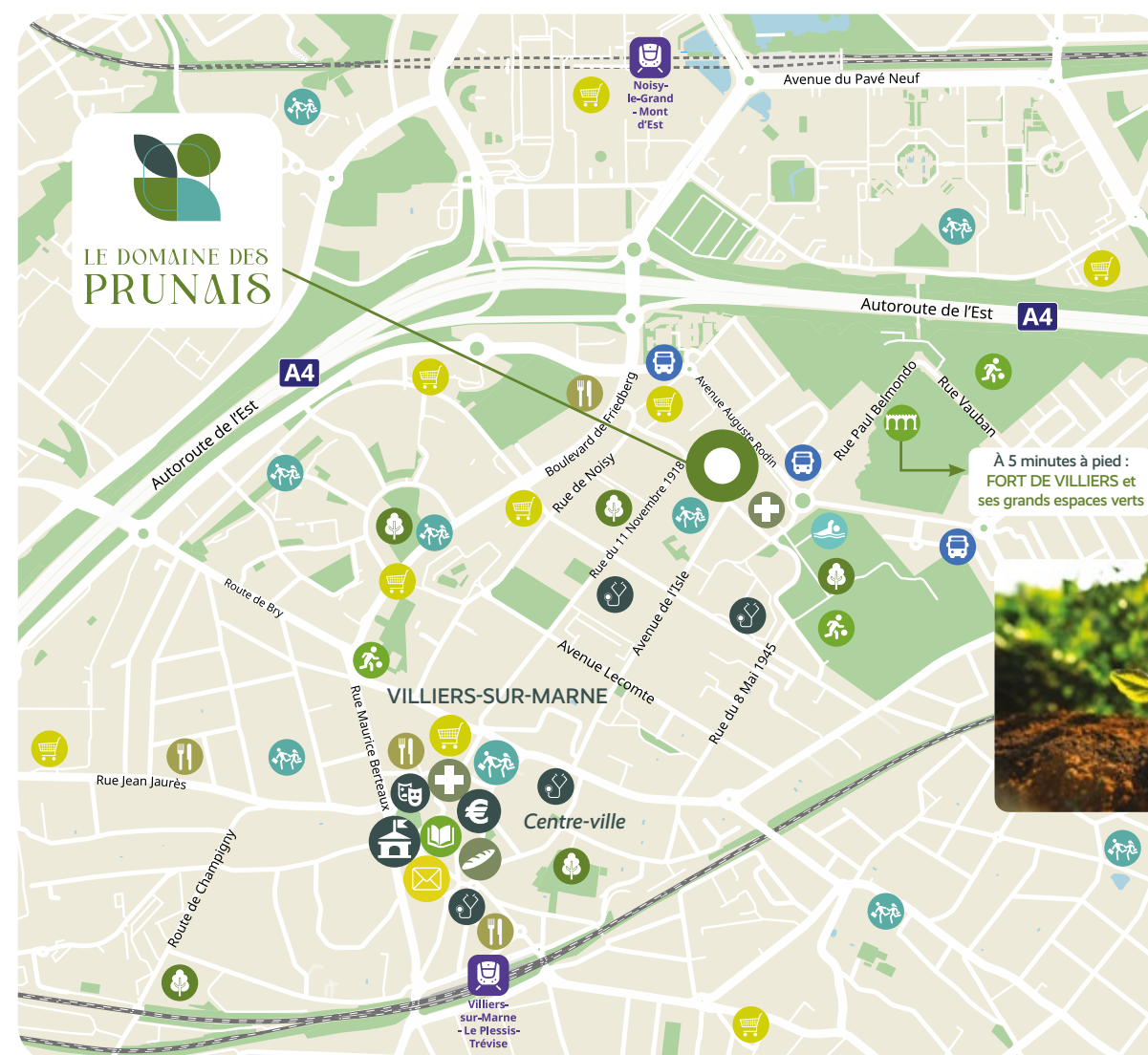
C'est un lieu d'échanges, de jeux informels, de calme retrouvé, une invitation à ralentir.

Ce jardin est également pensé comme un support pour la biodiversité locale grâce à une végétation fruitière, pollinifère et mellifère. Des zones de prairies en gestion différenciées sont favorables à l'accueil de nombreuses espèces (papillons, abeilles, petits mammifères...). Arbres et arbustes leurs fournissent également des refuges. Des nichoirs à oiseaux, gîtes à chauves-souris et hôtels à insectes viennent compléter l'hospitalité du lieu, permettant à ces espèces de réaliser leur cycle de vie sur le Domaine.



## UN POTAGER POUR SEMER, CUEILLIR... ET SE RETROUVER

Le potager partagé au cœur de la résidence est bien plus qu'un jardin : c'est un lieu où l'on crée du lien. On y cultive des légumes, des fruits locaux, des aromates, mais aussi l'esprit de voisinage. Jeunes et moins jeunes s'y croisent, échangent, et redécouvrent le plaisir de jardiner ensemble. Un lieu symbolisant parfaitement l'esprit quartier urbain porté par le Domaine des Prunais.





# S'INSTALLER AU DOMAINE DES PRUNAIS

## AU CŒUR D'UN CADRE D'EXCEPTION

Le Domaine des Prunais dévoile une composition harmonieuse, où chaque bâtiment trouve naturellement sa place au cœur d'un environnement paysager soigné.

Pensé pour conjuguer bien-être et sérénité, le domaine offre des orientations optimales, une tranquillité rare, et un accès direct aux cheminements doux.

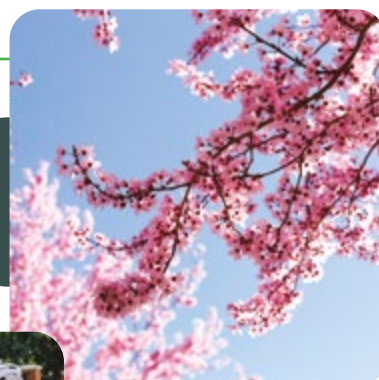
Ici, tout est réuni pour profiter pleinement d'un cadre de vie paisible, verdoyant et pratique au quotidien.

## UN CADRE CONTEMPORAIN, UN ESPRIT INTEMPOREL

Avec leurs courbes élégantes, leurs balcons filants et leurs retraits en cascade, leurs casquettes dorées, les bâtiments du Domaine des Prunais affirment une architecture fluide et élégante.

Chaque volume a été pensé pour capter la lumière, créer des respirations visuelles et offrir aux appartements une vraie intimité.

Le ton bois en façade adoucit la perception, crée un dialogue avec la végétation. Les garde-corps vitrés, les menuiseries blanches en PVC, les enduits fins témoignent du soin apporté à conjuguer esthétisme et durabilité.



## DES TOITS QUI RESPIRENT LA NATURE

Les toits végétalisés de la résidence participent à l'harmonie d'ensemble, tout en renforçant l'isolation thermique et acoustique des bâtiments. Ils créent un écosystème discret, durable, et contribuent à la fraîcheur ambiante en été.

Une architecture vivante, au service de tous les résidents.

## UN CONFORT DURABLE, PRÊT À ÊTRE HABITÉ

- Des bâtiments certifiés NF Habitat HQE, RE 2020 pour une qualité de vie exemplaire
- Une gestion raisonnée des ressources : économie d'énergie, toitures végétalisées...
- Une mobilité douce privilégiée : nombreux stationnements vélos, cheminements piétons sécurisés, abris vélos désignés
- Une attention particulière portée à la biodiversité : jardins paysagers, espaces verts généreux, labels environnementaux, nids pour les oiseaux, maisons à insectes...
- 55 logements disponibles en BRS<sup>(5)</sup> !





## UN JARDIN SOUS LES YEUX, DES INSTANTS BIEN À SOI

Chaque logement s'ouvre sur une terrasse ou un large balcon. Ces espaces extérieurs prolongent le confort intérieur et offrent de véritables bulles de respiration. Pause café au soleil, dîner entre amis ou moment de lecture au calme : l'extérieur devient une pièce à part avec vue apaisante sur le jardin ou le paysage urbain.



## LA LUMIÈRE COMME ART DE VIVRE

Les volumes de chaque appartement sont baignés de lumière naturelle grâce à de larges ouvertures, favorisant une circulation fluide entre les pièces. L'orientation a été étudiée pour valoriser les expositions (souvent doubles) et préserver l'intimité. Vous êtes chez vous en toute intimité.

## DU DEUX AU CINQ PIÈCES, PRIORITÉ AU CONFORT

Du 2 pièces fonctionnel à l'appartement familial, chaque logement conjugue confort, modernité et performance. Prestations de qualité, isolation thermique et phonique renforcées, double orientation dans de nombreux cas, espaces extérieurs privés... Les appartements s'adaptent à tous les styles de vie, avec une attention particulière portée à l'ergonomie et aux surfaces vraiment utiles et généreuses.



## DES PRESTATIONS À LA HAUTEUR DE VOS EXIGENCES

### Revêtements de sol :

- Carrelage en grès céramique pour les WC, Salles de bains, salles d'eau et cuisines fermées; revêtement PVC dans les pièces à vivre et les chambres.

### Murs et plafonds :

- peinture mate velours blanche pour une ambiance lumineuse et apaisante.

### Menuiseries extérieures :

- fenêtres en PVC avec double vitrage pour une isolation thermique et acoustique optimale.

### Placards :

- équipés de portes coulissantes ou battantes.

### Salle de bains et salle d'eau :

- baignoire ou receveur de douche selon les configurations.
- meuble vasque avec miroir et applique lumineuse.
- sèche-serviettes à eau pour un confort thermique accru.
- WC en céramique, selon les plans.

### UNE DÉMARCHE QUALITÉ ET ENVIRONNEMENT



Eiffage Immobilier et Coffim vont plus loin et confirment leur engagement en faveur du développement durable à travers la recherche de la certification NF Habitat HQE sur ce projet. Cette certification constitue un repère de qualité pour un logement sain, sûr et confortable, et également un repère de performance pour un habitat durable. Elle atteste d'une production de logements offrant une bonne qualité de vie, en interaction avec son territoire, énergétiquement et économiquement performant, dans le respect de l'environnement. Elle valide également notre capacité à respecter des règles très strictes portant sur la conception, la réalisation et les services à la clientèle de nos opérations.

### CONFORT THERMIQUE :

- Occultations : volets roulants pour une gestion optimale de la lumière et de l'intimité.

### POUR VOTRE SÉCURITÉ :

- Accès sécurisé par ascenseur depuis le niveau privatif du parking.
- Serrure 3 points A2P\*.
- Platine vidéophone et lecteur Vigik commandant l'ouverture des portes de hall.

# BÂTIR INTELLIGEMMENT HABITER DURABLEMENT

## EIFFAGE LA FORCE D'UN GRAND GROUPE ALLIÉ À LA PROXIMITÉ D'ÉQUIPES EXPÉRIMENTÉES

Par la diversité de ses métiers, le groupe Eiffage – 3<sup>e</sup> acteur français de BTP et concessions – développe une offre multiproduit audacieuse conjuguant expertise technique et innovation. Ses réalisations témoignent de cette synergie Groupe pour aboutir à une construction durable tournée vers la qualité de vie au quotidien de ses utilisateurs. Inventer une ville plus respectueuse, accompagner l'avènement du monde numérique, être un acteur majeur de la mobilité, relier les hommes entre eux... sont autant d'enjeux qui guident l'action d'Eiffage.

Filiale du groupe Eiffage, Eiffage Immobilier développe, partout en France et au Benelux, une offre étendue qui la place parmi les acteurs incontournables du secteur. L'entreprise conjugue avec talent les métiers de promoteur et constructeur en travaillant exclusivement avec Eiffage Construction. Avec près de 4 000 logements commercialisés chaque année, Eiffage Immobilier propose un habitat confortable et économe qui s'appuie sur de forts engagements environnementaux et de performance énergétique.

Sur le terrain, les équipes d'Eiffage Immobilier s'attachent quotidiennement à mériter la confiance que vous nous accordez en vous garantissant un logement conforme à vos attentes et livré dans les délais. Et parce que nous voulons vous offrir bien plus que notre savoir-faire de constructeur promoteur, nous mettons à votre disposition une sélection d'adresses de premier plan, des finitions de qualité, le choix des meilleurs matériaux ainsi qu'un accompagnement personnalisé à chaque étape de votre projet. Ces engagements, ce sont ceux portés par notre charte client « Carrément Engagé ». À travers 10 actions majeures, nous nous impliquons tout au long de votre projet immobilier pour assurer votre satisfaction : confiance, qualité, dialogue, conformité, information, esthétisme, personnalisation, accompagnement, sérénité et écoute.

Découvrez-les en détail sur notre site internet.

**CARRÉMENT  
ENGAGÉ**

**NOS SOLUTIONS  
POUR VOUS RENDRE  
LA VIE PLUS SIMPLE**



CARREMENT-ENGAGE.EIFFAGE-IMMOBILIER.FR

## COFFIM, CONSTRUIRE POUR DEMAIN TRANSMETTRE

“Seul on va plus vite, ensemble on va plus loin”. Cette pensée ne nous a jamais quittée au fil des années et des collaborations. 30 années pendant lesquelles il est apparu naturel de préserver l'esprit de famille de nos débuts pour ainsi transmettre des valeurs fortes telles que l'exigence, le respect, la bienveillance, l'engagement et le goût de la qualité. Valeurs qui apparaissent essentielles lorsque nous créons des lieux, où la vie s'épanouit et l'environnement est préservé.

Observer, comprendre, analyser les usages et les modes de vie actuels pour mieux devancer ceux de demain... Nous nous sommes très vite rendu compte que l'innovation se devait d'être au cœur de nos réalisations, comme elle se trouve aujourd'hui au cœur de toutes les vies.

Qu'innover offrait une multitude de solutions, à la fois durables et responsables, économiques et pratiques, qui facilitent le quotidien et reconnectent la ville à l'habitat.

La qualité et le beau sont des standards appliqués à l'ensemble de nos projets. Mais faire du beau pour faire du beau ne suffit plus, si nous ne veillons pas à respecter le cadre dans lequel s'implanter ou l'histoire propre à un site. Chaque projet étant différent, il est important de savoir se réinventer, aussi bien par le style architectural privilégié que par la démarche environnementale adoptée, par les innovations développées que par les partenaires inspirants dont nous nous entourons pour, ensemble, proposer un immobilier toujours plus visionnaire et respectueux.

En faveur des villes et de leurs enjeux, des habitants et de leurs aspirations, de l'environnement et de notre impact sur lui, de demain et de la vie que l'on souhaite offrir aux générations futures. Et réagir. En délivrant le meilleur des accompagnements du début à la fin d'un projet, en proposant des solutions innovantes qui portent les nouveaux usages, en sélectionnant des matériaux plus responsables ou en recyclant l'existant, en développant des chantiers plus propres qui limitent les nuisances, en créant des logements plus normés et moins énergivores. Pour tout naturellement, mieux vivre demain.

Promotion immobilière, développement de projets urbains, innovations, hôtellerie, résidences seniors et étudiants, bureaux... Nous pratiquons aujourd'hui ce que nous appelons un « immobilier pluriel », nous permettant de maîtriser au mieux notre marché, de délivrer une expertise complète et d'apporter la réponse la plus adaptée et pérenne à chaque problématique. D'une entreprise familiale pleine d'ambition, nous sommes devenus aujourd'hui un groupe fiable et reconnu, acteur de la transformation, qui ne cesse d'innover et de se dépasser pour faire évoluer la ville et les usages.



Une copromotion :



eiffage-immobilier.fr

0 800 734 734

Service & appel  
gratuits

Les temps de trajets sont donnés à titre indicatif, selon le trafic et les conditions météorologiques. Source : Google Maps. (1) Eiffage Immobilier donne sens à ses pratiques responsables à travers la mise en place d'un Système de Management Responsable (SMR), reconnu par Cerqual - organisme certificateur indépendant. Le SMR atteste de l'intégration de nos valeurs RSE dans notre système de management : achats responsables, gestion des risques intégrée... Eiffage Immobilier possède également les certifications ISO 9001 qui constitue une reconnaissance officielle de ses engagements et pratiques visant à améliorer la satisfaction client, ISO 14001 qui prend en compte de façon systématique l'impact des activités sur l'environnement dans le but de l'évaluer et de le réduire, et ISO 45001 qui concerne la prévention des risques et l'amélioration de la sécurité de ses employés. (2) Le prêt à taux zéro est un prêt octroyé aux primo-accédants pour l'achat d'un logement neuf en résidence principale. Le montant du prêt et les conditions de son remboursement dépendent des revenus, du caractère neuf du logement, de la composition du foyer, de la zone géographique 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 principale au cours des deux dernières années, sous réserve d'acceptation du dossier par l'établissement bancaire. Décret n°2025-299 du 29 mars 2025. (3) La résidence est réalisée en conformité avec les niveaux de performance énergétique fixés par la norme Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020). (4) Le label BiodiverCity® Construction est un outil inédit d'évaluation et de valorisation de la prise en compte de la biodiversité pour les projets de construction et de rénovation lourde de bâtiments. Ce label est visé par le promoteur, qui a défini un ensemble d'objectifs permettant de garantir la performance écologique du projet, et la qualité biophilique des aménagements créés. SCCV Villiers Prunais - 101 boulevard Victor Hugo - 93400 Saint-Ouen-sur-Seine - 984 923 771 RCS Bobigny - SCCV au capital de 1 000,00 €. Détails des conditions sur le site <http://www.eiffage-immobilier.fr>. Eiffage Immobilier Ile-de-France - SAS au capital de 1 500 euros - RCS de Bobigny 489 244 483 - Siège social : 101, boulevard Victor Hugo - 93 400 Saint-Ouen-sur-Seine. COMPAGNIE FONCIERE ET FINANCIERE ET D'INVESTISSEMENT IMMOBILIERE - COFFIM - SAS au capital de 9 168 120,00 € - RCS de PARIS n° 353 575 053 - Siège social : 15, avenue d'Eylau - 75016 PARIS. Les informations recueillies par notre société feront l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion de clientèle et, éventuellement, à la prospection commerciale. Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dite « Informatique et Libertés » vous disposez d'un droit d'accès, d'interrogation, de rectification et de suppression des données qui vous concernent. Vous disposez également d'un droit de limitation ou d'opposition au traitement de vos données pour des motifs légitimes ainsi qu'un droit d'opposition à ce que ces données soient utilisées à des fins de prospection commerciale. Pour l'exercer, adressez-vous à Eiffage Immobilier Ile de France par courrier à l'adresse suivante : 101, boulevard Victor Hugo - 93400 Saint-Ouen-sur-Seine ou par mail : [privacy@eiffage.com](mailto:privacy@eiffage.com). Vous êtes enfin en droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle, à savoir la CNIL. Document non contractuel - Illustrations non contractuelles, à caractère d'ambiance. Architecte : Agence FOURNET Architectes. Perspectivistes : Axeon 360 et Agence FOURNET Architectes. Crédits photos : Service de communication de la ville de Villiers-sur-Marne. Crédits photos : Adobe Stock. Conception et réalisation : Agence Buenos Aires. MARS 2026. NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.

