

OBJECTIF GRAND PARIS

MAGAZINE

LE TRIMESTRIEL D'INFORMATION SUR L'ACTUALITÉ DU GRAND PARIS

IMMOBILIER

**Comment
réveiller
le foncier
qui dort ?**

GOUVERNANCE

**À LA VEILLE
D'UNE MÉTROPOLE
NOUVELLE**



**ENTRETIEN AVEC
NICOLAS SARKOZY**

« Il fallait d'abord
que ce soit le Grand
Paris des projets.
Pas d'un, mais
de 100 projets »

DOSSIERS TERRITOIRES

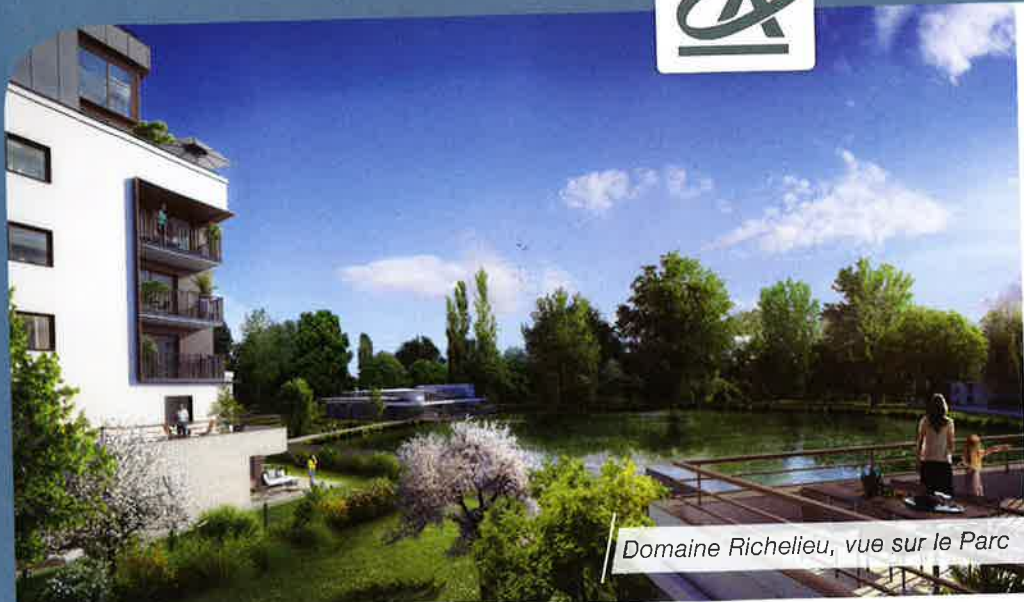
- *Rueil-Malmaison, une ville à plusieurs visages*
- *Noisy-le-Grand relance ses projets d'urbanisme*
- *Colombes, à l'Ouest, du nouveau !*
- *La ZAC Polytechnique, locomotive de Palaiseau*

L 12625 - 20 - F: 9,50 € - RD



**MAGAZINE
PARTENAIRE
OFFICIEL**

s.i.M.i.



Domaine Richelieu, vue sur le Parc



Bâtir la ville, / bâtir la vie /

Crédit Agricole Immobilier, Promoteur innovant et responsable,

Crédit Agricole Immobilier est un tiers de confiance reconnu, partenaire des projets les plus ambitieux. A Rueil-Malmaison, nous réalisons avec Nexity « Domaine Richelieu ». Une opération de 460 logements au cœur du parc de l'ancien château de Rueil-Malmaison. Ce projet mixte de 30 000 m², offre notamment une résidence seniors, des appartements en accession et des logements locatifs, des commerces, ainsi que de larges espaces verts dont un parc public de 25 000 m² restitué à la ville au bénéfice des habitants. Cet ensemble a été conçu avec une équipe d'architectes talentueux : Jean-Baptiste Montaut et Pauline de Saint Sernin de l'agence Ateliers 115, Jérôme de Boissezon de BDVA Architectes et Céline Bouvier de Lobjoy-Bouvier-Boisseau, ainsi que Olivia Putman, du Studio Putman pour la conception des parties communes.

Domaine Richelieu concrétise notre positionnement d'opérateur attentif à l'intégration urbaine de nos projets et notre volonté de concevoir des ensembles immobiliers créateurs de valeur au service d'une meilleure qualité de vie.

www.ca-immobilier.fr

CRÉDIT AGRICOLE
IMMOBILIER

SEERI - SAS au capital de 39 958 euros - RCS Paris 331 129 437 - Siège Social : 19, rue de Vienne TSA 10034 - 75801 Paris Cedex. CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION - Siège social : 12 place des États-Unis - 92545 MONTROUGE CEDEX - SAS à associé unique au capital de 56 278 960 euros - R.C.S. Nanterre 397 942 004 TVA intracommunautaire : FR76397942004. Société faisant partie du groupe CRÉDIT AGRICOLE - Le site internet accessible à l'URL : www.ca-immobilier.fr est la propriété de, et, est édité par CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER. Architectes : Jean-Baptiste Montaut et Pauline de Saint Sernin, de l'agence Ateliers 115, Jérôme de Boissezon, de l'agence BDVA Architectes, Céline Bouvier de l'agence Lobjoy Bouvier Boisseau et Olivia Putman, du studio Putman. Illustrations non contractuelles dues à une libre interprétation de l'artiste et susceptibles de modifications. Toute reproduction de cette page sans l'autorisation de Crédit Agricole Immobilier est interdite © Crédit Agricole Immobilier. Conception : Deunji - Novembre 2017

DOMAINE RICHELIEU

Ouvrir le parc sur la ville

Suite au transfert, d'ici fin 2018, du siège social de Novartis à Rueil-Sur-Seine, historiquement implanté au cœur du parc de l'ancien château de Rueil-Malmaison, la Ville a signé avec un groupement de promoteurs, qui va réaliser un programme de logements de grande qualité, un Projet Urbain Partenarial (PUP). Dans ce cadre, le parc est rétrocédé à la Ville désireuse de l'offrir enfin aux Rueillois.

Situé dans le prolongement du centre-ville historique, le « Domaine Richelieu » est un site de plus de quatre hectares. Il a fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « OPA Parc Novartis » qui prévoit que « ce site situé à proximité du centre-ville, qui offre un cadre unique par son caractère historique, ancien parc du domaine de Richelieu, et l'existence d'un lac, a vocation à accueillir une opération mixte ».

Dans ce contexte et dans le cadre d'un PUP signé avec Nexity, Crédit Agricole et Brownfields, la Ville récupère la partie centrale du parc qui intègre le lac et a obtenu le financement, par les promoteurs sélectionnés, d'une grande partie des travaux d'aménagement. Ce site prestigieux renforce la qualité de vie pour les futurs logements en pleine nature.

CRÉER UN NOUVEAU PARC EN MARGE DU CENTRE-VILLE

L'objectif est d'ouvrir le parc sur la ville, afin que les Rueillois puissent se promener autour du lac, et donner l'occasion de réaliser des réaménagements. Ainsi sont prévues trois entrées : une place Richelieu - qui fera l'objet d'une transformation - pour organiser un espace paysager et de circulation douce ; sur la rue Masséna, qui sera par ailleurs élar-

gie à 24 mètres ; et une troisième entrée, boulevard Richelieu, qui fait par ailleurs l'objet d'une requalification portée par le Conseil départemental avec des pistes cyclables. Les parkings existants seront conservés évitant ainsi de réaliser des terrassements.

« Sur cette opération, nous avons eu une double exigence : que les logements s'intègrent dans la continuité du centre-ville et offrent au regard une architecture à la fois classique et sage, tout en apportant de la modernité très qualitative », précise Monique Bouteille, adjointe au maire déléguée à l'Urbanisme.

Le programme immobilier, porté par Nexity et le Crédit Agricole, se compose de 182 logements en accession libre et de 164 logements locatifs (intermédiaires pour le compte de SNI et sociaux pour Osica, en démembrement pour Perl et Osica), d'une résidence seniors de 114 logements, de 451 parkings privés mais aussi de 2 000 mètres carrés de commerces dont un restaurant haut de gamme en belvédère sur le lac ainsi qu'un spa ouvert au public.

Le démarrage des travaux est prévu courant 1^{er} trimestre 2018 pour des livraisons successives à l'horizon 2020.



“ Nous avons accepté de transformer ce site en autorisant la construction d'un programme immobilier de logements en lieu et place des anciens bureaux, en réaménageant ce parc dans l'esprit plus recherché de l'époque de Richelieu pour que l'ensemble des Rueillois puisse enfin se l'approprier.”

Monique Bouteille, adjointe au maire déléguée à l'Urbanisme.

Points de vue d'architectes

Trois architectes-urbanistes nous expliquent comment, avec leurs équipes, ils ont envisagé le programme d'aménagement du Domaine Richelieu.



Céline Bouvier, de l'agence Lobjoy-Bouvier-Boisseau

« Nous avons imaginé l'architecture du projet au travers de sa double richesse : un site exceptionnel, chargé d'Histoire et offrant des qualités naturelles remarquables, avec des espaces boisés, un lac, à proximité immédiate du centre-ville ancien de Rueil-Malmaison, posant ainsi la question urbaine de la relation du site avec la Ville. L'échelle du projet doit dialoguer avec le centre ancien et mettre en valeur les espaces naturels qui seront restitués à la Ville, pour devenir accessibles et publics. Ce nouveau parc public doit être lisible depuis la place et le boulevard Richelieu. La volumétrie du bâti, qui a été imaginée, permet d'écrire une vraie qualité urbaine sur la rue et aussi de mettre en valeur les qualités naturelles du site, par un jeu de transparences et d'ouvertures de

“ L'échelle du projet doit dialoguer avec le centre ancien et mettre en valeur les espaces naturels.”

l'espace public vers le parc, offrant des séquences et des continuités paysagères depuis les espaces boisés au travers des cœur d'îlots vers la rue. L'organisation des volumes s'appuie sur la bonne orientation des logements, les vues vers le parc et la qualité des vis-à-vis, l'organisation de généreux espaces extérieurs – jardins privatifs, balcons, loggias, terrasses – en prolongement des logements, permettant une véritable « qualité d'habiter ». Nous avons voulu aussi, pour ce nouveau quartier, une architecture contemporaine, mais classique et pérenne, qui soit respectueuse du centre-ville ancien, jouant sur les échelles entre parc et rue, et sur le contraste des matériaux qui met en valeur la volumétrie. »



© Lobjoy-Bouvier-Boisseau



Jérôme de Boissesson de l'agence BDVA Architectes

« Le spa se fond dans l'environnement du parc Richelieu, en présentant des façades linéaires vitrées qui permettent d'apercevoir la qualité paysagère du site. Les volumes s'étirent horizontalement dans un jeu de terrasses successives et décalées qui offrent un belvédère au-dessus du lac, formant une véritable ouverture sur la nature. Le bâtiment comprendra

“ La couverture en pente douce permet au bâtiment de s'intégrer parfaitement au parc.”

de grandes façades ouvertes sur un ponton au-dessus de l'eau qui prolonge le restaurant du spa. La couverture en pente douce permet au bâtiment de s'intégrer parfaitement au parc. L'architecture simple et soignée est un jeu de différents matériaux dans un camaïeu de gris et de blanc. »



Dans un souci de préservation de l'environnement et d'économie d'énergie, le programme répondra aux normes de la RT2012.



© Lobjoy-Bouvier-Boisseau

UN PEU D'HISTOIRE

En 1633, le château du Val devient propriété d'Armand du Plessis, cardinal de Richelieu. Le premier ministre de Louis XIII en fait sa propriété personnelle, agrémentant le parc de cascades, de bassins et même d'un arc de triomphe ! L'arrivée de Richelieu marque un tournant dans l'histoire de la Ville. Ses échanges avec les villageois allaient bien au-delà d'un simple voisinage. En faisant travailler les commerçants, il a contribué à l'essor du bourg. Cette période marque le début de la notoriété de Rueil. Richelieu invite dans cette résidence somptueuse toutes les personnalités de l'époque, dont le roi Louis XIII, son frère Gaston d'Orléans et Anne d'Autriche.



© DR



Jean-Baptiste Montaux et Pauline de Saint Sernain des Ateliers 115

« Construire au cœur de Rueil-Malmaison, aux abords de ce merveilleux parc Richelieu, pose avant tout la question de la relation des espaces urbains aux espaces verts, du bâti à la nature. Un travail sur l'implantation des bâtiments permet de donner de la transparence et des ouvertures depuis l'espace public vers le parc. La volumétrie joue aussi un rôle dans l'intégration paysagère en déployant de grandes



© DR

terrasses et attiques plantés et en offrant à la majorité des appartements une double orientation et des vues remarquables sur le parc et son plan d'eau. Un aménagement paysager accompagne en rez-de-chaussée les bâtiments pour assurer la continuité du parc au cœur même de l'îlot. L'écriture architecturale des bâtiments se veut classique, avec un soubassement, un corps de bâtiment et un attique en retrait tout en intégrant des notes contemporaines données par le rythme et le traitement des baies et de leurs encadrements. Enfin, les parements de brique blanche et le ton cuivré de la tôle font écho à la colorimétrie des bâtiments environnants. »

Points de vue d'urbanistes

Deux urbanistes, l'un architecte, l'autre paysagiste, nous expliquent leur approche et leur vision de l'écoquartier de l'Arsenal.

Laurent Bécard*, architecte-urbaniste, et coordonnateur de la ZAC de l'Arsenal

« Nous avons retenu certains grands principes de l'esquisse d'aménagement établie par l'agence Wilmotte dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC de l'Arsenal. Le Parc traversant nord/sud, long de 600 mètres et large de 25 mètres, conçu comme un grand parc linéaire de 1,5 hectare, est destiné non seulement aux habitants du futur quartier mais aussi à la population des quartiers avoisinants qui manquent aujourd'hui d'espaces verts publics. Nous avons proposé qu'il se prolonge de part et d'autre dans les cœurs d'îlots résidentiels par des venelles piétonnes publiques et privées permettant de créer une transition entre les espaces publics du quartier et les jardins privés intérieurs aux différents immeubles de logements. Le mail Est-Ouest (500 x 18 mètres), entièrement piétonnier, permet de relier le complexe sportif à la gare de Rueil-Suresnes-Mont-Valérien du Grand Paris Express et, au-delà, à la promenade Jacques Baumel du Mont-Valérien.

« Il a fallu, en quelques mois, concevoir et mettre au point une première phase de 800 logements selon une méthode innovante de co-conception... »

À la croisée de ces deux grands axes verts qui constituent le cardo et le decumanus du quartier (les deux axes perpendiculaires, ndlr), la place centrale, dont nous avons un peu réduit la surface à 5 500 mètres carrés, met en valeur la halle de l'Otan réhabilitée qui accueillera un programme innovant combinant un concept de halle gourmande et de halle culturelle restant encore à inventer. Sur les trois côtés de cette

place, brasseries et restaurants ainsi qu'un supermarché en feront un lieu vivant au quotidien, dont l'animation se renforcera deux fois par semaine par la présence du marché forain. Un potager équipé d'une serre s'installera sur le toit du supermarché tandis qu'en face, le long de la voie nouvelle, la rangée de boutiques, destinées principalement aux artisans, sera surmontée d'une grande serre urbaine d'une surface de 800 mètres

carrés, capable de produire chaque année plusieurs tonnes de légumes bio. Réussir cette nouvelle centralité à Rueil constitue un défi complexe dont l'enjeu principal est de créer de toutes pièces, sur cette friche industrielle de 25 hectares, une identité pour ce nouveau quartier dont les habitants, existants et futurs, je l'espère, seront parties prenantes. Simultanément à ce travail de conception globale du quartier de l'Arsenal, il a fallu, en quelques mois, concevoir et mettre au point une première phase de 800 logements selon une méthode innovante de co-conception avec les promoteurs-architectes**, la SPL, Vizea, Segic et Land'Act Paysagiste autour de maquettes d'études qui seront affinées progressivement au cours des Workshops successifs. L'enjeu : aboutir rapidement à un projet partagé en relevant collectivement le défi d'une densité urbaine forte mais désirable pour les futurs habitants de cette première phase. » ●

* L'agence Bécardmap interroge les points de vue, croise les regards, révèle l'envers d'un décor architectural ou urbanistique parfois complexe pour concevoir des architectures vivantes, des lieux de vie mouvants, sans a priori formel.

** Emerige - Kanopia, Logirep - De Cussac, Verrecchia-Bouvier, Pitch-Lakatos, Logirep - Armeller et Dubois, Sogeprom, Brénac & Gonzalez.



Eric Manfrino, paysagiste urbaniste

« La ZAC de l'Arsenal est la reconquête urbaine d'une vaste friche industrielle sur les anciens terrains Renault et de l'OTAN, au croisement de différents quartiers de la ville. Le projet, développé à partir d'un plan masse général initialement établi par Jean-Michel Wilmotte, est pensé pour constituer un nouveau quartier privilégiant les espaces de confort pour les piétons et répondre à toutes les exigences de développement durable en cohérence avec l'ambition d'en faire un écoquartier exemplaire.

Le plan masse a connu des évolutions en résonance avec les modifications pro-

grammatiques de la ZAC, orchestrées par l'architecte-urbaniste Laurent Bécard. Elles ont essentiellement consisté à adapter le quartier aux nouvelles données relatives à l'arrivée d'équipements majeurs (gare du Grand Paris Express, centre sportif et équipement culturel) et à rendre compatible une certaine intensité

« Le projet est principalement organisé autour d'un vaste parc aux dimensions singulières et assez inédites en Île-de-France, le « Grand Parc Traversant ». »

urbaine avec le confort et les respirations essentielles à la qualité de l'ensemble. Dans ce contexte, l'agence Land'Act* est intervenue pour concevoir les espaces publics et paysagers du quartier, sous la houlette de l'aménageur (Rueil-

Aménagement) et en étroite collaboration avec l'agence Bécardmap. Ainsi, le projet est principalement organisé autour d'un vaste parc aux dimensions singulières et assez inédites en Île-de-France, le « Grand Parc Traversant » (plus de 600 mètres de long sur 25 mètres de large environ), espace majeur et actif dans

le cadre de la gestion alternative des eaux de pluie (jardin en creux, jardin de pluie), offrant une perspective dégagée du nord au sud et composé de manière à en faire profiter le plus grand nombre. Sa situation centrale constitue la respira-

tion et l'axe à partir duquel desquels viennent se diffuser d'autres entités paysagères qui le prolongent et complètent la trame verte de l'écoquartier : venelles piétonnes paysagées, rues limitées à 20 et 30 km/h, et cœurs d'îlots des résidences privées. Enfin, est créée une place centrale qui s'organise au droit d'une ancienne halle industrielle conservée : cet espace constituera une nouvelle centralité dans la ville où s'implanteront les commerces de proximité du quartier. » ●

* L'agence Land'Act se voit comme une experte en « biophilie » : créatrice et maître d'œuvre de toutes les expressions de la nature et du vivant dans les projets qu'elle mène. Son engagement : que la ville accueille la nature avec la place qui lui est due et que l'on parvienne à une ville désirable et sensible comme vecteur harmonieux du mieux vivre ensemble. Elle propose ainsi une offre intégrant tous les métiers attachés aux aménagements paysagers, du plus urbain au plus naturel.



Nexity : 2 projets majeurs en logement et tertiaire à Rueil-Malmaison

La résidence « Domaine Richelieu », nichée au cœur du parc de l'ancien château de la ville impériale, et l'immeuble « Online », un ensemble tertiaire de 9 000 m² transformé en un site dernière génération de 18 000 m² et implanté dans le quartier d'affaires le plus dynamique de la Ville, traduisent l'expertise et le positionnement de Nexity.



ENTRETIEN AVEC...

Yanick Quéméras
Président de Nexity
Paris-Val-de-Seine



Laurent Bizeur
Directeur général délégué
de Nexity Entreprises

Pourquoi avoir choisi Rueil-Malmaison ?

Rueil-Malmaison est une commune qui a tout pour elle. Elle possède à la fois des moyens de transport importants et de qualité avec sa gare RER A, les accès autoroutiers

A14 et A86 et, d'ici 2025, elle accueillera la gare Rueil Mont-Valérien de la future ligne 15. Son bassin d'emploi est considérable tant sur la commune qu'à La Défense. Rueil-Malmaison est également reconnue pour sa qualité

de vie. C'est en effet une ville très résidentielle offrant un grand confort de vie, notamment par les services dédiés à la petite enfance, la diversité de ses commerces et la présence d'écoles réputées sans oublier les 30 % de son territoire

consacrés aux espaces verts. Notre ambition d'être leader sur le marché résidentiel, on la retrouve donc bien évidemment à Rueil-Malmaison, une commune dont le marché immobilier est très dynamique grâce à d'importantes initiatives de construction auxquelles notre Groupe entend participer de façon très significative.

Vous portez aujourd'hui un projet prestigieux, le « Domaine Richelieu » situé au cœur de la ville historique. Parlez-nous de ce programme.

La résidence du Domaine Richelieu est implantée dans un site d'exception, unique, l'ancien parc du château du même nom sur lequel était érigé le siège social de Novartis France. Il ne reste aujourd'hui qu'un pavillon devenu le centre culturel de l'Ermitage et les pièces d'eau. La résidence du Domaine Richelieu encadre désormais ce lieu, laissant toute sa place au parc. En lien direct avec le centre-ville, c'est un projet très important par sa taille. Il se compose de 340 logements, d'une résidence service seniors de 114 appartements et de commerces, dont un spa prévu au cœur du futur jardin public qui sera réalisé par la Ville. Lorsque nous avons mis cette opération en

Domaine Richelieu : un projet mené par Nexity Paris-Val-de-Seine avec deux partenaires, Brownfield et Crédit Agricole Immobilier.



DOMAINE RICHELIEU : ce projet fantastique et majestueux, à l'image du Rueil-Malmaison historique, est situé en plein cœur de ville. De grands talents ont été associés pour créer et réaliser cette nouvelle adresse de prestige, rare et convoitée. Des architectes de renom : Jean-Baptiste Montaut et Pauline de Saint Sernin des Ateliers 115, Jérôme de Boisseson de BDVA Architectes et Céline Bouvier de Lobjoy-Bouvier-Boisseau.

commercialisation en septembre dernier, le succès a été immédiat, démontrant l'intérêt et l'attente des Rueillois. Soulignons que la réussite de ce projet est issue d'un travail collaboratif mené en partenariat avec les élus et les services de la Ville.

Objectif : ajouter de la luminosité, de la clarté et de grands espaces ouverts. Pour ce faire, nous avons su combiner nos deux savoir-faire que sont la construction neuve et la réhabilitation.

En parallèle, Nexity signe « Online », un ensemble tertiaire qui bénéficie d'une excellente visibilité à Rueil-Malmaison, face au RER et sur l'un des principaux carrefours du quartier d'affaires de Rueil-sur-Seine.

Il faut savoir que Rueil-Malmaison représente l'un des plus importants marchés des Hauts-de-Seine, soit près de 800 000 m² abritant des entreprises de toutes tailles et de tous secteurs, avec la capacité d'attirer une demande locative située autour de 40 000 m² par an, attirant ainsi de grands groupes pétroliers, automobiles... Une profondeur de marché évidente, sur laquelle Nexity Immobilier d'Entreprises s'est positionné avec son programme Online. Nous recherchons des opérations sur lesquelles le Groupe apporte une valeur ajoutée au projet. Ici, nous avons racheté un immeuble existant de 9 000 m² (ex-siège de AstraZeneca) et l'avons transformé en un immeuble de 18 000 m².

ONLINE : programme immobilier tertiaire de 17 888 m² sur 7 niveaux en superstructure et 3 niveaux en sous-sol, 2 halls d'accès indépendants et des escaliers et passerelle en 1^{er} jour facilitant la communication des utilisateurs. L'immeuble est techniquement divisible horizontalement et verticalement.

