

Villejuif / Appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » Legendre Immobilier et ANMA remportent la consultation aux termes de laquelle le site La Redoute des Hautes Bruyères, devient "Campus Horizons"



Aux termes de l'appel à projets lancé en octobre 2016 dans le cadre d'*Inventons la Métropole du Grand Paris*, Legendre Immobilier (Promoteur Immobilier), associé à l'Agence Nicolas Michelin & Associés - ANMA (Architecte Urbaniste Maître d'œuvre), remporte la consultation portant sur la requalification du site de Villejuif Le Fort de la Redoute des Hautes Bruyères en apportant une réponse à ce questionnement : comment ouvrir ce site et l'inscrire dans une dynamique de développement liant innovations scientifiques et bien-vivre ensemble, enjeux de développement métropolitain, résilience écologique et climatique ?

La réponse apportée tient en trois axes prioritaires permettant d'atteindre cet objectif :

- **L'innovation, cœur de la démarche** (favoriser l'ancrage local, en intégrant pleinement le tissu associatif de la ville de Villejuif au projet - Concevoir du bâti intelligent - Servir de relai à la future gare « Villejuif-Institut Gustave-Roussy »),
- **Un traitement paysager qui met en valeur la fortification,**
- **Des Villejuifois invités à s'approprier les lieux.**

PROGRAMMATION ET ORGANISATION DE L'OPERATION : LA PLACE D'ARMES DE L'ANCIEN FORT MILITAIRE COMME ELEMENT CENTRAL

La programmation investit tous les espaces du site, des bâtiments d'origine réhabilités architecturalement aux constructions neuves. Si, au niveau du socle bas (niveau zéro), la programmation fait la part belle aux propositions de loisirs, de gastronomie, de sport et de découverte, le socle haut (niveau + 7) rompt avec ce bouillonnement, en ménageant un espace végétalisé, accessible par tous grâce aux passerelles. Dans cet océan vert, on se ressource, on laisse divaguer sa pensée, on prend de la hauteur.

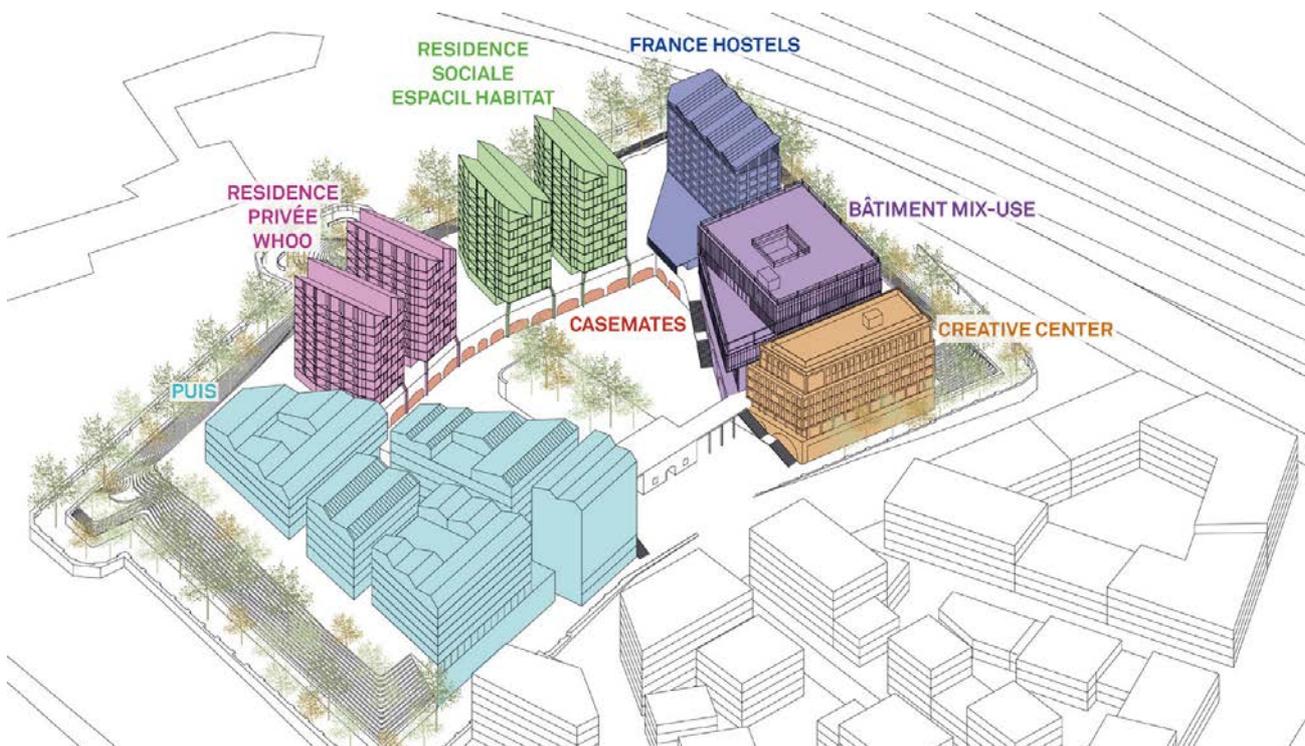
Le programme « Campus Horizons » porte sur :

- un ensemble mixte de 439 logements pour étudiants et jeunes actifs :
 - **Résidence sociale Espacil Habitat** : avec ses 5 970 m² SDP (205 logements), cette résidence sociale s'adresse aux étudiants aux revenus modestes
 - **Résidence privée Whôô** : avec ses 5 970 m² SDP (234 logements), cette résidence privée exploitée par Legendre XP, société de gestion et d'exploitation du Groupe Legendre, est dédiée aux étudiants et aux jeunes actifs (enseignants, entrepreneurs, chercheurs, personnel du PUIS/Pôle Universitaire Interdisciplinaire de Santé). Elle offre de larges possibilités de logement et d'hébergement.
- **Un hostel France Hostels** (3 498 m²/390 lits). En plus des chambres, 500 m² d'espaces communs ouverts à tous - bar, restaurant, coworking, bagagerie - seront aménagés sous quatre casemates des Places Jumelles (nouvelle Place d'Armes), ainsi qu'en surélévation, créant ainsi un véritable parcours. Le rooftop sera investi sous la forme d'un lieu festif aux vues dégagées sur l'ensemble des monuments du Grand Paris.
- **un bâtiment Mix Use**, tout pour l'entreprise : cette zone mixte réunit :
 - **Un centre de séminaires** exploité par SEMGEST (2 413 m² SDP), dédié aux besoins du centre de congrès Les Esselières (relocalisé sur Campus Horizons), de ceux de l'École des sciences du cancer, intégrée au PUIS, qui organisera des séminaires internationaux regroupant médecins, chercheurs, ingénieurs et industriels et enfin, de ceux de l'actuel espace de séminaires de l'IGR Maurice Tubiana,
 - **Un complexe sportif** de 1050 m² exploité par KeepCool,
 - **Un restaurant inter-entreprises** de 700 m²., Mamie Cocotte, innovant par son fonctionnement en double exploitation (restaurant d'entreprises ouvert à tous)
- **des commerces et locaux associatifs** dans les casemates (683m² hors casemates exploités par les résidences et l'hostel) préservées et transformées. Ouvrages monobloc voûtés autrefois employés pour loger des troupes, des approvisionnements ou des armes, elles offrent aux Places Jumelles du Campus Horizons une unité singulière. Elles vont abriter des opérateurs variés garants d'une place active, évolutive et conviviale (la Maison du vélo, animée par Green On, le restaurant-brasserie Paris New York (PNY) / burgers, une supérette, des associations de Villejuif, dont La Fabrik, engagée dans la réinsertion professionnelle).
- **un Centre d'Innovation Santé et Numérique, Creative Valley** : sur 3 138 m² il abritera jusqu'à 30 entreprises, soit environ 300 personnes, dans une pluralité de profils : de l'étudiant curieux à l'entrepreneur expérimenté en passant par les cadres de grands groupes, les chercheurs, les entrepreneurs étrangers... Des synergies sont prévues avec le PUIS et l'IGR.

L'innovation au cœur des interactions

Une application mobile sera développée par l'entreprise WASSA avec pour objectifs de favoriser les interactions entre individus et de proposer des services sur le site (mise en relation avec les associations de la Ville de Villejuif, localisation sur le site, calcul d'itinéraire, alertes géolocalisées...)

Axonométrie programmatique / ANMA



Campus Horizons : Genèse du Projet

ETAT DES LIEUX D'UN SITE A FORTE MEMOIRE PATRIMONIALE

À l'ouest de Villejuif, la Redoute des Hautes Bruyères - fort militaire désaffecté, construit en 1870 par Viollet-Le-Duc se situe en bordure de l'Autoroute A6, en limite communale de Cachan et de L'Haÿ-les-Roses.

Point culminant du Val de Marne, le site offre une vue remarquable sur la Vallée de la Bièvre et sur les monuments métropolitains. Il est situé sur la ZAC Campus Grand Parc, site d'entraînement des CRS jusqu'en août 2016. Actuellement désaffecté, il appartient à France Domaine et le transfert du foncier est envisagé pour 2017.

Le Fort, qui s'étend sur 3,7 hectares environ, est en relation directe avec le Parc Départemental des Hautes Bruyères, poumon vert de ce secteur, avec plus de 20 hectares d'espaces naturels. Il est également situé à 300 mètres de l'Institut Gustave Roussy, premier centre européen de lutte contre le cancer. Sa proximité avec l'autoroute A6, le connecte aux axes structurants de la Métropole et la future station de métro Villejuif-Institut Gustave Roussy le mettra en 2022 à moins de 15 minutes de l'aéroport d'Orly.

Aujourd'hui fermé au public et enclavé, le Fort est amené à s'ouvrir sur le quartier, vers le parc départemental et vers les projets urbains prévus dans le cadre de la ZAC Campus Grand Parc, dont le Pôle Universitaire Interdisciplinaire de Santé (PUIS), déjà programmé au niveau du Fort.

LIER DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE, INNOVATION SCIENTIFIQUE ET PRATIQUES QUOTIDIENNES

Le Fort de la Redoute des Hautes Bruyères de Villejuif souffre en effet aujourd'hui d'imperméabilité à son environnement immédiat et lointain, alors que cette entité architecturale et patrimoniale stratégique présente de nombreux atouts pour devenir un lieu de destination emblématique de la Métropole du Grand Paris : identité forte, situation centrale de promontoire, richesses écologiques et proximité avec de nombreux projets de qualité en développement.

Emblème de l'émulation intellectuelle du Campus Horizons, le Pôle Universitaire Interdisciplinaire de Santé (PUIS) abritera sur 20 000 m² la faculté de médecine et de pharmacie (Paris Sud) ainsi que les diverses formations paramédicales attachées. Dans ce creuset, étudiants, entrepreneurs, chercheurs et médecins se croiseront et se côtoieront au quotidien, dans une visée commune : la promotion de la santé, le maintien du bien-être.

[Le bien-être sera présent à la fois sur le fond et sur la forme, et même les thématiques tertiaires et économiques (l'incubateur « Creative-Valley par exemple) vont beaucoup tourner autour de cet univers. Sur la partie restauration (Mamie Cocotte), comme sur la partie sportive, nous allons faire en sorte que la santé et le bien-être soient au cœur de cet îlot. »

*Pascal Martin
Directeur Général du Groupe Legendre*

Campus Horizons a été pensé de manière à se fondre subtilement et durablement dans son paysage ⁽²⁾. L'innovation et l'exemplarité environnementale sont au cœur du projet afin, notamment, de préserver les îlots de biodiversité et de répondre ainsi aux défis écologiques auxquels la Métropole devra faire face dans les prochaines années.

[Notre projet part du génie du lieu, du fait militaire, du fait d'être une Redoute, un fort en hauteur que nous avons conservé. Nous avons préservé l'esprit de la topographie et de l'orientation. Dans notre projet, nous n'avons pratiquement rien démoli à part les murs situés côté ville. Ni les corps de gardes, ni les casemates ne seront détruits et – au-dessus de ces dernières - nous construirons des bâtiments-signal. Depuis l'autoroute A6, on verra ces tours, un hôtel et 4 bâtiments de résidence hôtelière. Le site se comportera comme un point emblématique tirant partie de la situation du Fort. En-dessous, dans le corps du Fort, nous créerons deux places publiques jumelles coupées par le bâtiment des corps de gardes. Ces deux espaces indépendants communiqueront entre eux et déboucheront sur la place du Fort, se raccrochant ainsi au nouveau quartier en cours de création par l'Agence TVK. Cette place ouvre le Fort sur la ville, alors qu'actuellement il est enclavé, caché derrière des murs. Lorsque le chantier sera achevé, sortant du Grand Paris Express, 3 rues convergeront vers cette place du Fort, menant ensuite vers l'Agora.]

*Nicolas Michelin,
Architecte Urbaniste ANMA*

LES PLACES JUMELLES, COEUR BATTANT DE CAMPUS HORIZONS

Sur plus de 23 000 m², les bâtiments s'organiseront autour d'un espace public central, l'**Agora du Fort**. L'ancienne place d'armes devient un lieu à vivre et à partager. Elle a vocation à attirer aussi bien les habitués du site – résidents, étudiants, salariés – que le public de passage. Ces Places Jumelles constituent la place centrale, celle par laquelle on transite, on se croise et on se retrouve.

LA GALERIE, TÉMOIN DU PASSÉ

Cette entité patrimoniale prend naissance dans la Maison des gardes, porte d'entrée patrimoniale du site, qu'elle traverse avant de se prolonger sur 53 mètres. Témoin de l'intelligence militaire et territoriale du XIX^e siècle, cette Galerie a toute légitimité pour évoquer le passé archéologique du Fort de la Redoute des Hautes Bruyères.

LA RÉSERVE CENTRALE, UN JARDIN THÉRAPEUTIQUE

Au cœur de cet élément emblématique, que Legendre Immobilier et ANMA ont choisi de conserver, s'est développée une végétation spontanée. Ils s'appuieront sur cette émergence verte pour créer un sous-bois médicinal, composé d'essences forestières aux vertus thérapeutiques.

PASSERELLES et BELVEDERE

Un jeu de passerelles internes permettra par ailleurs de proposer aux visiteurs et aux usagers une exploration des douves boisées, associée à une succession de points de vue remarquables sur les monuments parisiens et les vallées de la Bièvre et de la Seine.

LA MOBILITE COMME SUPPORT DE DEVELOPPEMENT SOUTENABLE ET D'INNOVATION

Les nouveaux flux liés à l'émergence du pôle médical et l'arrivée de la Gare « Villejuif Institut Gustave Roussy » du Grand Paris posent la question essentielle du stationnement et de l'usage de la voiture.

Le projet désire appuyer et promouvoir les différents modes de circulation douce (vélos, piétons, transports en commun).

Cette volonté se concrétise tant par l'implantation d'une Maison du vélo animée par Green On : des vélos électriques en autopartage prendront ainsi place dans une des casemates des Places Jumelles

Enfin, le projet revendique la volonté de **diminuer l'impact et la présence automobile**. Pour ce faire, il sera intéressant, voire essentiel d'installer un dialogue entre les différents acteurs du projet urbain de la ZAC « Campus Grand Parc » dans le but de constituer une structure de gouvernance commune. Cette démarche responsable et profitable à tous sera portée par l'entreprise ZenPark, leader en la matière.

[Peut-être est-ce le fait d'avoir traité ce programme comme un projet urbain qui nous a distingué des autres candidats. Notre proposition est « douce », tournée vers l'usage, avec notamment un futur pôle médical. Nous l'avons pensée comme un forum reliant les étudiants, les chercheurs, les sportifs... un projet mixte faisant que tous les programmes se retrouvent autour de cette agora et sur la Promenade de l'horizon, qu'il nous a été demandé de conserver. Visuellement, nous avons conçu un plan et un arrière-plan dans le paysage urbain de ce Fort, avec des usages qui « s'entremêlent », faisant de ce site un lieu vivant... et cela se ressent ...]

Nicolas Michelin,
Architecte Urbaniste ANMA

À L'HORIZON DU PROJET

La Redoute des Hautes Bruyères devient « Campus Horizons ». Point culminant emblématique de la Promenade des Horizons, Campus Horizons est un lieu d'innovations et de vie singulier ouvrant à ses résidents et visiteurs de larges horizons :

- **Horizons sociaux et culturels**, de par son ouverture à un public intergénérationnel et interculturel,
- **Horizons intellectuels**, de par le potentiel des acteurs qui s'y réunissent,
- **Horizons dans le domaine de l'environnement et de l'écologie**, de par sa propension à produire de l'énergie durable, soutenable et propre.

[Les 3 métiers du Groupe Legendre vont être mobilisés pour la réalisation de ce programme : construction, promotion/exploitation, énergie. En termes de promotion, « Campus Horizons » est notre première grosse opération mixte sur le territoire du « Grand Paris ».]

Pascal Martin
Directeur Général du Groupe Legendre

L'équipe lauréate

Mandataire : Legendre Immobilier

Concepteur(s) : ANMA, Agence Nicolas Michelin et Associés (architecte) ; Atelier Roberta (paysagiste)

Exploitant(s) : Legendre XP (résidence privée étudiante), Espacil Habitat (résidence sociale), France Hostels (auberge), Creative Valley (centre d'innovation santé et numérique), Mamie Cocotte (restaurant), Keep cool (espace sportif), SEMGEST (espace congrès et séminaires) ; Paris New York (brasserie), Green on (maison du vélo)

Autre(s) : Egis Bâtiments (AMO-BET), Urban Eco (programmation environnementale et gestion des biodéchets) ; Legendre Construction ; Legendre Energie (production d'ENR, mise en place d'une autoconsommation des résidences grâce à l'emploi de panneaux photovoltaïques) ; Zen Park (parking mutualisé automatisé), Wassa (application Campus Horizons) ; La Fabrik (animation, activation événementielle)

Le calendrier prévisionnel

2018 : montage du projet, préparation du dépôt des permis de construire

2019 : dépôt et obtention des permis de construire

2020, 2021 : deux ans de travaux

2022 : début des livraisons

⁽¹⁾ projet sous la maîtrise d'ouvrage de l'établissement Public territorial Grand Orly Seine Bièvre, piloté par la SADEV 94, accompagné par l'agence TVK

⁽²⁾ L'Atelier Roberta se chargera de la mission de maîtrise d'œuvre paysage (conception des espaces extérieurs)



PROGRAMME SURFACE (23 422 m²)

Place : 5 casemates: 683m²

Résidences 11 940m²

Résidence sociale étudiante Espacil 5 970 m²

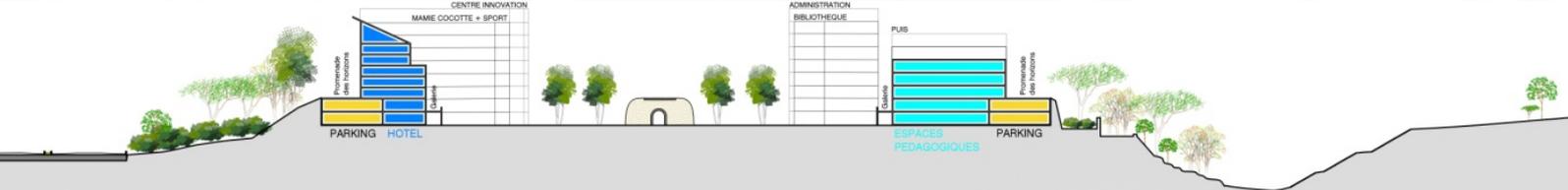
- Résidence privée Whôô 5 970 m²

**Espaces dédiés aux divertissements
et à la pédagogie 10 799 m²**

- Hostel 3498 m²
- Complexe sportif 1 050 m²
- Restaurant Mamie Cocotte 700 m²
- Espace séminaire SEMGEST2 413 m²
- Creative Valley 3 138 m²

TOTAL 43 422 m²

(incluant les 20 000 m² / Pôle Universitaire)







Promoteur-constructeur depuis 25 ans, Legendre Immobilier, est la filiale de promotion immobilière du Groupe Legendre, groupe familial de BTP reconnu pour son expertise globale autour de ses 3 métiers : construction, immobilier et énergie. Maîtrisant l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière, Legendre Immobilier s'illustre comme partenaire privilégié :

- des collectivités territoriales comme des structures de développement et d'aménagement,
- des entreprises, des investisseurs institutionnels et privés,
- des particuliers, propriétaires habitants ou investisseurs.

Son approche globale, son savoir-faire et sa proximité avec les clients lui permettent de répondre à des problématiques très diversifiées dans une approche sur-mesure.

LEGENDRE IMMOBILIER met ses compétences pluridisciplinaires au service de projets variés, intégrés à leur environnement et économes en énergie. Comme le Groupe Legendre, l'activité de promotion immobilière s'inscrit dans le respect des valeurs d'exigence, de responsabilité en matière de construction, et de respect de ses engagements.

5 rue Louis-Jacques Daguerre – CS 60825 – 35208 RENNES Cedex 02

www.legendre-immobilier.com



Acteur incontournable du BTP dans le grand Ouest et en Ile de France, le Groupe Legendre est aujourd'hui présent sur le territoire national et à l'international au travers de ses 3 activités principales : Construction, Immobilier et Energie.

Entreprise familiale rennaise, avec plus de 1600 salariés et 440 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2016, elle axe désormais son développement dans des secteurs géographiques où elle peut exporter son savoir-faire et démontrer sa valeur ajoutée.

Le Groupe Legendre connaît une croissance soutenue depuis sa création. Sa force est d'avoir su préserver, au fil de son développement, les qualités de proximité et d'indépendance d'un groupe familial bâti sur des valeurs fortes partagées par chaque collaborateur : rigueur, professionnalisme, implication, respect des engagements... et qui posent les fondements d'une autre vision de la construction.

5 rue Louis-Jacques Daguerre – CS 60825 – 35208 RENNES Cedex 02

www.groupe-legendre.com

CHIFFRES CLES 2016

- **3 métiers** : Construction, Immobilier, Energie
- **1600** collaborateurs
- **440** millions d'euros de CA
- **70 ans** d'existence
- **1 siège** : Rennes – **20 agences**
- **70** millions d'euros de fonds propres

CONTACTS PRESSE

Pauline Astier-Garestier

Directrice Marketing & Communication

pauline.astier@groupe-legendre.com

Tel +33 (0)2 90 09 14 74