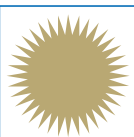


LES HALLES DE MONTRouGE

DOSSIER DE PRESSE
Janvier 2024



MONTRouGE
HAUTS-DE-SEINE



LES HALLES DE MONTROUGE, UN NOUVEL AMÉNAGEMENT URBAIN, FIGURE DE LA VILLE DE DEMAIN

Quartier en pleine évolution à Montrouge, Plein Sud va bénéficier de l'arrivée d'une nouvelle gare de métro (ligne 15 sud). Mais, l'accord signé par la Municipalité avec les Éditions Législatives va aller encore plus loin, en redessinant complètement le quartier, et en faire un exemple d'aménagement urbain pour les villes de demain... des villes plus vertes, plus inclusives, plus sociales et plus attractives !

Quand la société Lefebvre Sarrut, propriétaire de la parcelle des Éditions Législatives a fait part de son départ, la Municipalité s'est positionnée, au nom de l'intérêt général, afin de construire un ensemble urbain favorisant une multiplicité d'usages au lieu d'immeubles de bureaux.

La Ville et Lefebvre Sarrut ont lancé un concours composé d'architectes, d'urbanistes et de paysagistes en juin 2022, dont le projet Lauréat est celui de COGEDIM, de l'architecte Anthony Béchu et de MUZ Architecte : les Halles de Montrouge.

Cet ambitieux projet d'aménagement urbain va renforcer la qualité de vie des habitants du quartier plein Sud avec de nouveaux espaces verts, de nouveaux commerces, un marché couvert de qualité,

une nouvelle crèche, un espace dédié à la culture et aux associations et de nouveaux logements privés et sociaux performants et adaptés aux besoins des habitants (surfaces et loyers).

Présenté lors de la réunion publique, le 11 décembre 2023, ce projet est soumis à concertation des habitants jusqu'au 22 janvier 2024.



“ Avec les Halles de Montrouge, nous reconstruisons la ville sur la ville. Nous allons créer un nouveau parc de 4 300 m² qui occupera la moitié de l'espace de ce quartier, intégrer des logements et des commerces avec des toitures végétalisées et des jardins partagés... pour favoriser la mixité et l'aménité. ”

Étienne Lengereau
Maire de Montrouge



UN ESPACE PUBLIC PAYSAGER DE QUALITÉ ACCESSIBLE À TOUS



Afin de redynamiser et de revaloriser le quartier, le projet prévoit la création d'un parc attractif et pérenne, d'une surface de 4 300 m², sur un espace aujourd'hui globalement très minéral.

Il a ainsi pour vocation de végétaliser très largement l'espace pour réintroduire la nature dans ce secteur, de favoriser la biodiversité et de lutter contre les îlots de chaleur. La surface de pleine terre représentera 2 800 m², soit 30 % de la surface globale, avec une partie boisée composée de 45 arbres, afin de garantir l'épanouissement des végétaux et de préserver les arbres existants.

Le parc sera complété par des surfaces et des toitures végétalisées, un bassin naturel, une prairie arborée afin que l'ensemble existe dans un écrin de verdure qui favorise la biodiversité. Une étude ainsi qu'une réflexion paysagère sont en cours afin de végétaliser 1 750 m² de dalles.

La Ville souhaite ainsi ouvrir les espaces verts au public pour que les Montrougiennes et Montrougiens puissent profiter de la nature et ses bienfaits.



“ C'est pour nous un projet de régénération qui réconcilie la Ville avec la nature en transformant un site minéral en un espace végétalisé dans lequel on peut se rencontrer, échanger... ”
présente Lucas Bertacchi, Architecte associé chez Béchu & associés.

UN QUARTIER QUI FAIT LA PART BELLE AUX MOBILITÉS DOUCES

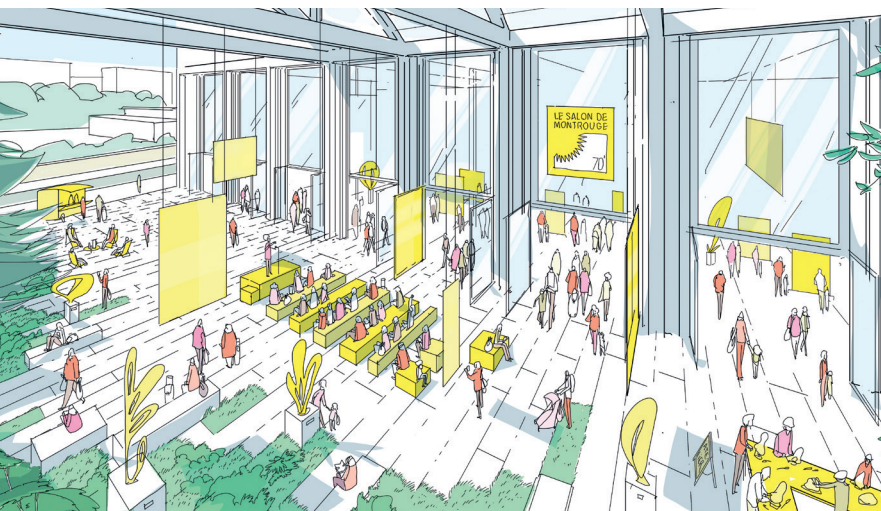
La Ville a pour objectif de désenclaver ce quartier et de le rendre apaisé. Il va ainsi se doter d'une avenue piétonne et arborée de 1 000 m², reliant l'avenue de la Marne à l'avenue Pierre Brossolette. Il intégrera un accès automobile pour les secours et les livraisons ainsi que des parkings souterrains pour libérer l'espace public. Enfin, des parkings à vélo seront installés en rez-de-chaussée.



UNE VIE DE QUARTIER **DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE**

Cet îlot a également été pensé comme un nouveau lieu de vie inclusif et convivial avec des commerces de proximité et une nouvelle offre de services afin de répondre aux besoins de chacun. Le marché de la Marne sera recréé et couvert. De nouveaux commerces verront le jour comme un restaurant, des magasins de services tels que la réparation de vélo, une salle de sport ou encore un espace de coworking.

Afin d'anticiper les besoins des nouvelles familles, l'opérateur intégrera un équipement public au sein du programme permettant à la Ville d'ouvrir un centre multi-accueil. Cette crèche de 60 berceaux sera ouverte sur un patio extérieur et implantée au cœur du quartier afin de favoriser le lien intergénérationnel.



Le projet prévoit également la création d'un espace culturel et associatif dans la halle préservée des anciens locaux des Éditions Législatives avec pour volonté de faire rayonner l'art contemporain dans toute la Ville, et pourquoi pas, accueillir le Salon de Montrouge. Il représentera également un lieu un lieu de vie pour les associations montrougiennes.



DES LOGEMENTS ADAPTÉS AU PARCOURS RÉSIDENTIEL

Le projet prévoit la construction d'un ensemble de trois bâtiments de logements qui seront intégrés dans un secteur d'immeubles de différents niveaux offrant une vue progressive sur le parc ainsi qu'un accès renforcé à la lumière. Les rez-de-chaussées seront ouverts sur l'espace public pour une meilleure transparence et attractivité.

Ces bâtiments vont accueillir différentes typologies de logements afin que les Montrougiennes et les Montrougiens trouvent un logement adapté à chaque étape de leur vie et ce quel que soit leur situation (célibataire, senior, familles nombreuses, recomposées ou monoparentales...). Cela se traduit par :

- La construction de 30 % de logements sociaux ;
- Des grands appartements pour les familles ;
- Des appartements traversant avec des espaces extérieurs systématiques.

Au total, environ 270 logements (du T1 au T5), en accession libre et sociaux, seront répartis dans 7 résidences.

L'ensemble sera complété par une offre de coliving de 9 300 m² SP pour les actifs en situation transitoire ou permettant à ces derniers de se rapprocher de leur travail ou de leur famille.



UNE ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE AU SERVICE DES FUTURS HABITANTS



Les bâtiments seront conçus selon une approche bioclimatique avec des matériaux biosourcés, nobles et pérennes. Cette architecture privilégie les surfaces vitrées (plus de 20 %) ainsi que l'orientation et, a recours à un système novateur de géoénergie/géothermie, une énergie souveraine. Un système de rafraîchissement naturel est prévu ainsi qu'une gestion de l'eau 100 % responsable : rejet dans les réseaux extérieurs, récupération des eaux de pluie sur les toitures pour l'arrosage des espaces verts, maximisation des surfaces d'infiltration... avec pour objectif zéro rejet. 2 500 m² de toitures végétalisées infiltrantes sont prévues sur ces bâtiments.

Les immeubles de SOHP (Ex Montrouge Habitat) situés au 183, avenue Pierre Brossolette seront soumis à un plan de rénovation (création d'espaces extérieurs, installation de balcons, végétalisation, accès direct au parc...) afin de répondre aux attentes des habitants de ce nouveau quartier et d'améliorer leur performance énergétique.



Une opération gagnant-gagnant

La Ville de Montrouge a proposé à la société Lefebvre Sarrut, propriétaire des Éditions Législatives, de réunir leurs terrains afin de penser un aménagement global. Ils ont donc lancé un concours, en juin 2022, auprès d'opérateurs afin qu'ils montent une équipe pour élaborer le projet (architectes, paysagistes, bureaux d'études...). À la suite d'ateliers participatifs avec le comité de quartier Plein Sud et les représentants des copropriétés voisines, COGEDIM a remporté le concours.

L'opérateur achètera les deux parcelles pour y réaliser le projet. Les bénéfices de vente seront partagés entre la Municipalité et la société Lefebvre Sarrut. L'accord prévoit une enveloppe spécifique dédiée à la création des équipements publics. Cet accord permet ainsi de mieux valoriser les terrains, d'aménager l'espace en cohérence avec la trame urbaine, et de créer des espaces et des équipements publics financés par la vente.

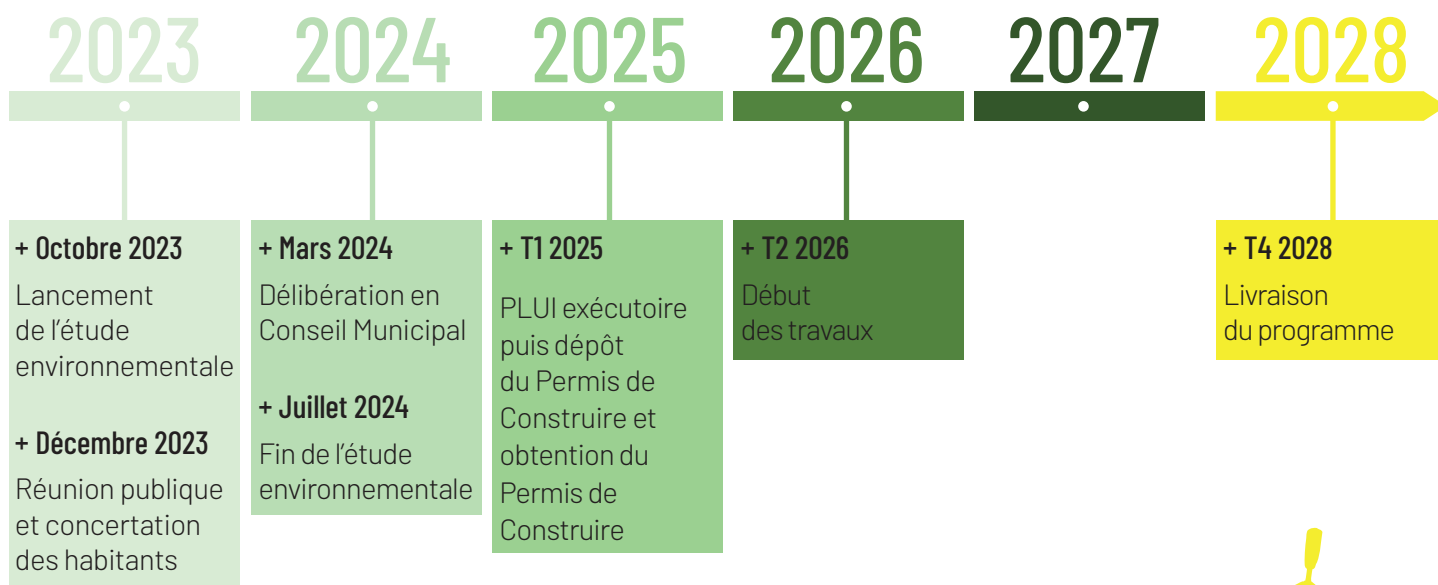
LES HALLES DE MONTROUGE EN CHIFFRES

- 4 300 m² d'espaces verts dont 2 800 m² de pleine terre et 45 arbres ;
- 2 330 m² d'espaces actifs dont 500 m² de commerces, 510 m² de marché et 570 m² de parvis, 520 m² de restaurant... ;
- 4 300 m² d'espaces privés végétalisés ;
- 600 m² de fitness ;
- 600 m² de coworking ;
- 800 m² d'équipements dédiés à la petite enfance comprenant 60 berceaux ;
- 9 300 m² SP de coliving ;
- 18 000 m² de logements.

FICHE CHANTIER

- **Maître d'ouvrage** : COGEDIM
- **Architectes** : Béchu & Associés
et Muz Architecture
- **Paysagiste** : Studio Mugo

LE DÉROULÉ



Voir la vidéo du projet :



**Contact presse
Ville de Montrouge**

Christelle Maupetit
01 46 12 75 12
c.maupetit@ville-montrouge.fr

