



À VILLEJUIF (94)

**UN NOUVEAU LIEU DE VIE ET D'ÉCHANGE
AU PIED D'UN PÔLE MULTIMODAL**

LE PREMIER PÔLE TERTIAIRE AU PIED DU GRAND PARIS

Une conception architecturale favorisant
l'espace et la lumière



NOVA Aragon / Esplanade Nova à Villejuif

DES BUREAUX SPACIEUX ET LUMINEUX



27 000 m²
de bureaux
éco-certifiés HQE et BREEM



Une terrasse
panoramique

UNE OFFRE DE SERVICES QUALITATIFS



Conciergerie



Restaurant



Cafétéria



Salle de sport

ET EN PLUS...



2 hôtels
★★★★ et ★★★★★
11 000 m²



Une **situation idéale** au pied
d'un pôle multimodal
(Le Métro Villejuif-Louis Aragon)

UNE SITUATION STRATÉGIQUE

DANS UN QUARTIER EN PLEIN RENOUVEAU

NOVA Aragon s'inscrit sur le boulevard Maxime Gorki, grand axe de développement du Sud parisien et artère majeure de Villejuif. Sa situation au pied du pôle d'échanges Louis Aragon lui confère une attractivité exceptionnelle. Ce bel ensemble de bureaux marque l'entrée principale de **BeauQuartier Aragon**, un tout nouveau quartier regroupant de beaux ensembles résidentiels avec commerces en pied d'immeuble, 2 hôtels, espaces verts paysagés...

Villejuif est partie intégrante du Grand Paris Express



UNE ACCESSIBILITÉ REMARQUABLE



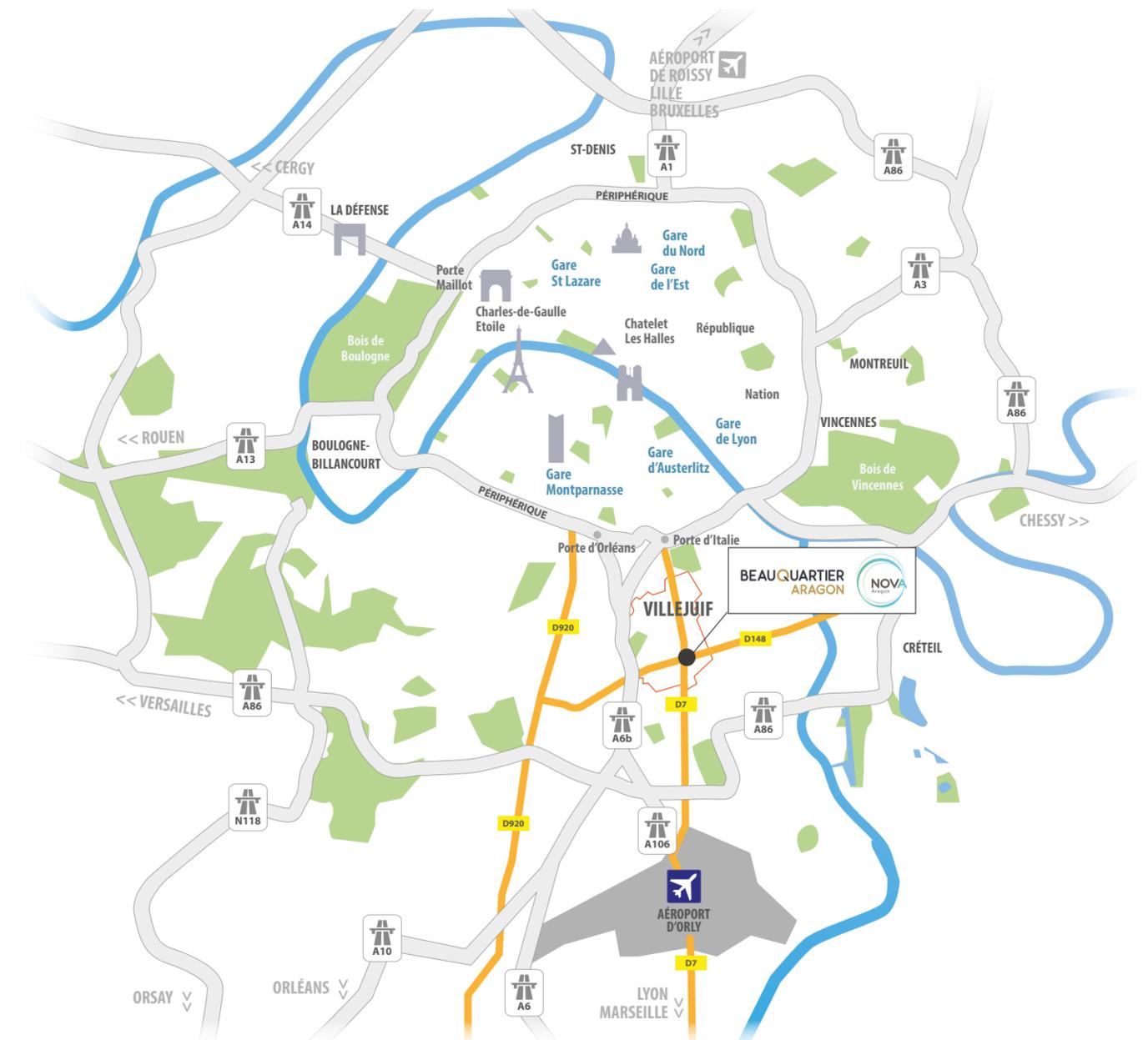
AU CARREFOUR DE TOUS LES MODES DE TRANSPORTS

Un pôle multimodal exceptionnel

- Station de métro ligne 7 « Villejuif-Louis Aragon » reliant la Place d'Italie en 10 min*, la Place Monge (Quartier Latin) en 15 min*, Châtelet en 20 min* et Opéra en 30 min*.
- Tramway T7 « Villejuif-Louis Aragon » reliant l'aéroport d'Orly en 29 min*.
- Future station de la ligne 15 du Grand Paris Express. Le tronçon Sud (de Boulogne / Pont de Sèvres à Noisy-Champs) assurera dès 2022*** des connexions avec les RER A, B, C, D, le métro 14 prolongé à l'Institut Gustave Roussy, la ligne 4 à Bagneux et la ligne 13 à Issy-les-Moulineaux. En 2030***, La Défense sera accessible depuis Villejuif.
- Bus lignes 286, 185, 180, 172, 162 et V7
- Grands axes routiers : accès facile à la RD7 menant à la Porte d'Italie et au boulevard Périphérique en 11 min**. Vers Orly, l'aéroport est accessible en 13 min**.
- L'accès à l'A86 se fait en 11 min**, au centre commercial Belle Épine en 13 min**.
- Accès au pôle médical en 6 min*.

* Source : RATP / ** Source : Google Maps / *** Source : societudugrandparis.fr

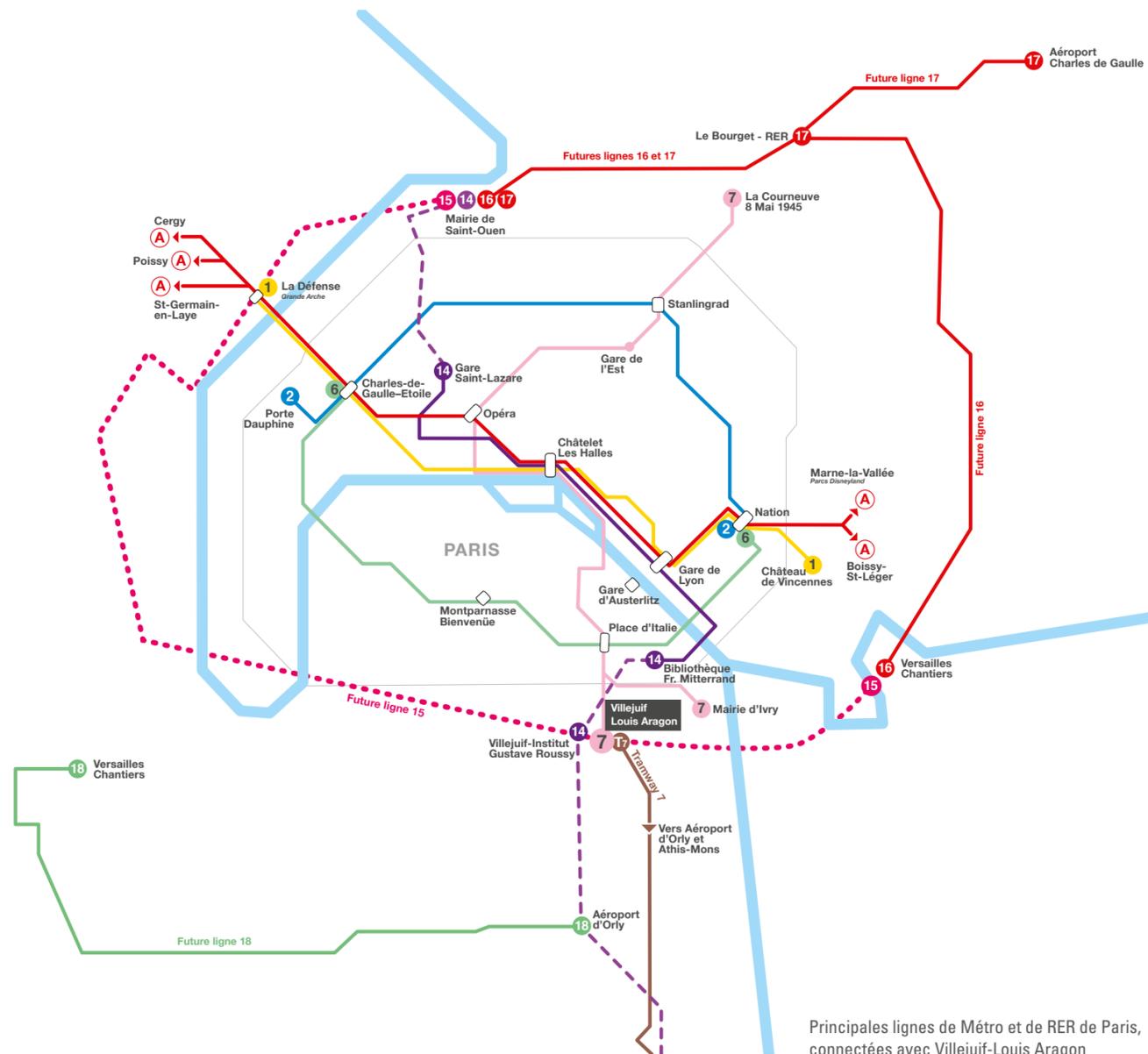
Temps de trajet en voiture** depuis Nova Aragon	
L'AUTOROUTE A6 en 5 min	L'AUTOROUTE A86 en 11 min
LA PORTE D'ITALIE en 12 min	LA GARE DE LYON en 26 min
LE BOULEVARD PÉRIPHÉRIQUE en 11 min	L'AÉROPORT D'ORLY en 13 min



UN PÔLE MULTIMODAL EXCEPTIONNEL

AVEC LE MÉTRO, LE TRAMWAY, LES BUS

NOVA Aragon bénéficie d'une excellente desserte par les transports en commun. Située au pied de la nouvelle gare multimodale comprenant le métro ligne 7, le tramway T7, des bus et la ligne 15 du Grand Paris Express.



Principales lignes de Métro et de RER de Paris, connectées avec Villejuif-Louis Aragon



LE MÉTRO LIGNE 7

(Villejuif-Louis Aragon - La Courneuve)



PLACE D'ITALIE
en 10 min*
/
CHÂTELET
en 20 min*
/
OPÉRA
en 30 min*

40 000 VOYAGEURS
PAR JOUR
EMPRUNTENT
LE TRAMWAY LIGNE 7
/
AÉROPORT D'ORLY
en 29 min*



LE TRAMWAY LIGNE 7

relie Villejuif à Athis-Mons
en passant par l'Haÿ-les-Roses,
Chevilly-Larue, Thiais, Rungis, Orly,
Paray-Vieille-Poste



9 LIGNES DE BUS

relie Villejuif aux communes
de Rungis, Meudon,
Bourg-la-Reine, Créteil, Charenton,
Juvisy, Antony, Choisy-le-Roi,
et l'aéroport Orly :

Ligne 162

Villejuif-Louis-Aragon /
Meudon-Val-Fleury

Ligne 172

Créteil-l'Échat / Bourg-la-Reine

Ligne 180

Villejuif-Louis-Aragon /
Métro Charenton-École

Ligne 185

Porte d'Italie / MIN de Rungis

Ligne 285

Villejuif-Louis-Aragon / Gare de Juvisy

Ligne 286

Villejuif-Louis-Aragon / RER d'Antony

Ligne 293

Villejuif-Louis-Aragon / Choisy-Sud

Ligne Valouette V7

gérée par la Communauté
d'Agglomération du Val-de-Bièvre,
qui dessert les différents quartiers
de Villejuif

Ligne Jet Bus

qui relie directement Villejuif-
Louis-Aragon à l'aéroport d'Orly

LE GRAND PARIS EXPRESS :

LA VOIE DU CHANGEMENT PASSE PAR VILLEJUIF !

L'un des projets d'aménagement urbain les plus ambitieux de ces dernières décennies...

Sa vocation est de convertir l'Île-de-France en une métropole exemplaire et révolutionner l'offre des transports de la petite couronne parisienne. Le Grand Paris Express c'est la création de 200 km de lignes de métro automatique et l'ouverture de 68 nouvelles gares reliant les grands pôles économiques de l'Île-de-France, ses aéroports et ses gares TGV.

Le tronçon Sud de la ligne 15, reliant Boulogne/Pont de Sèvres à Noisy-Champs, sera mis en service dès 2024*. À l'horizon 2030*, le Grand Paris Express formera une rocade ferrée autour de la capitale. Tout au long de son tracé, des gares accompagnées de nouveaux quartiers verront le jour dynamisant profondément le tissu urbain des villes.



Dès 2030,
Villejuif sera
connectée au pôle
de La Défense
sans changement



Villejuif est partie intégrante du Grand Paris Express et sera même parmi les premières villes à recevoir le tronçon Sud du métro 15.

Dès 2024, il sera possible de relier le RER C (gare Les Ardoines) en 5 min*, le RER D (gare Le Vert de Maisons) en 7 min* et le Pont de Sèvres en 13 min*. À partir de 2030, Villejuif sera connectée au pôle de La Défense, sans correspondance*.

* Source : societedugrandparis.fr



/ VIVRE AUJOURD'HUI DANS LE GRAND PARIS DE DEMAIN !

Une position stratégique unique aux portes de Paris

À seulement 2 km* de la Porte d'Italie, Villejuif est un lieu privilégié où se croisent les acteurs de l'économie à l'échelle mondiale. Desservie par la RD7 la reliant à Paris, à l'aéroport d'Orly et au marché international de Rungis, Villejuif occupe une position stratégique unique.

À quelques stations de métro du cœur de Paris, elle va enfin répondre aux aspirations de toutes celles et ceux qui souhaitent y vivre et y développer leur activité économique.

Une véritable pépinière d'entreprises

À l'entrée Nord de Villejuif, ce sont environ 70 000 m² de bureaux qui existent aujourd'hui, accueillant plus de 5 000 personnes.

À l'horizon 2025, l'Ouest de Villejuif verra se développer le projet Campus Grand Parc qui prévoit entre 140 000 et 160 000 m² d'espaces d'activités, orientés vers la recherche, la science, et la biotechnologie afin de transformer ce pôle en pôle santé d'excellence.

* Source : Google Maps

/ BEAUQUARTIER ARAGON, LE 1^{ER} QUARTIER AU PIED DU GRAND PARIS

Sur le pôle Aragon, le **Groupe LEGENDRE** s'associe au **Groupe PROMO GERIM** pour mener un projet immobilier très ambitieux, exemplaire en matière environnementale, celui de **BeauQuartier Aragon**.

Ce sont 45 000 m² d'espaces d'activités et de logements qui seront répartis sur 7 îlots autour de la gare du Grand Paris Express et verront le jour à partir de 2019*. Ce tout nouveau quartier prévoit 27 000 m² de bureaux, 2 000 à 3 000 m² de commerces, entre 650 et 700 logements, des liaisons piétonnes et paysagères favorisant les déplacements au sein du quartier, deux hôtels et des restaurants pour répondre à la demande des futurs usagers de bureaux.





27 000 M² DE BUREAUX NEUFS

AU PIED DE TOUS LES TRANSPORTS

NOVA Aragon se déploie le long du boulevard Maxime Gorki, à deux pas d'un hub multimodal fortement développé. Son extraordinaire accessibilité, par la route ou les transports en commun, la présence de commerces en pied d'immeuble et le centre-ville à moins de 15 minutes à pied sont des atouts majeurs.

Les différents bâtiments s'articulent autour d'un mail arboré en cœur d'îlot. Les façades largement vitrées jouent les reflets et la transparence et donne à l'ensemble une belle homogénéité.

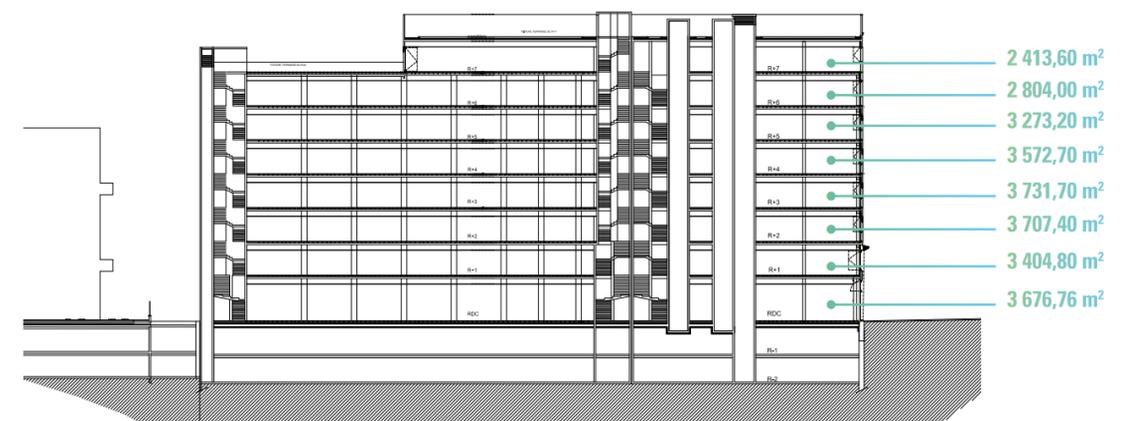




Préface de Thierry Lanctuit, architecte

Nous nous sommes attachés à mettre en valeur la particularité du site qui allie la proximité des grands axes à une ambiance « cœur d'îlot ». Ce projet s'ancre dans un tissu résidentiel calme tout en le respectant.

La composition architecturale associée à celle des espaces paysagers donne à la résidence Apollinaire un esprit « côté jardin » contribuant à davantage de convivialité.





UNE ORGANISATION RATIONNELLE, DES ESPACES ÉLÉGANTS ET FONCTIONNELS

D'une surface d'environ 27 000 m², les bureaux se développent sur 7 niveaux au dessus du rez-de-chaussée.

D'une surface moyenne de 820 m², les plateaux de bureaux sont traversés par un noyau central accueillant notamment les circulations verticales

Le plan fonctionnel offre une modularité optimale, permettant l'intégration en espaces paysagers ou en bureaux cloisonnés traditionnels, sur des profondeurs allant de 5,40 à 8,20 mètres (hors circulation).

Les différents halls d'accueil en double hauteur affichent une noble volumétrie, baignée de lumière.

Des ascenseurs distribuent les niveaux supérieurs ainsi que les 430 places de parking répartis sur 2 niveaux de sous-sol. Propices aux échanges, ils permettent d'organiser une réception de qualité.



LES BUREAUX ET ESPACES PARTAGÉS



ESPACE ET CONFORT OPTIMISÉS

GRÂCE À LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les orientations et l'organisation des espaces de NOVA Aragon permettent de bénéficier d'un maximum de lumière naturelle et offrent un agréable panorama sur l'environnement immédiat grâce à ses grandes façades vitrées.

Dotée de pôles d'échanges et de communication paysagés, NOVA Aragon propose un cadre de vie et de travail des plus agréables.





DES BUREAUX FONCTIONNELS

POUR UNE EFFICACITÉ OPTIMALE



TABLEAU DES SURFACES UTILES EN M²

Etages	Surfaces lot B1b	Surfaces lot B1c
R+7	1 253,40 m ²	1 160,20 m ²
R+6	1 641,70 m ²	1 162,30 m ²
R+5	1 649,40 m ²	1 623,80 m ²
R+4	1 649,40 m ²	1 923,30 m ²
R+3	1 651,70 m ²	2 080,00 m ²
R+2	1 645,80 m ²	2 061,60 m ²
R+1	1 377,60 m ²	2 027,20 m ²
RDC	1 248,30 m ²	2 428,46 m ²
TOTAL	12 117,30 m²	14 466,86 m²

Spacieux, lumineux, ouvert, chaque étage offre un environnement de travail humain, conçu pour le bien-être et la performance. Un système de climatisation réversible chaud/froid assure été comme hiver une température ambiante agréable.

NOVA Aragon propose des bureaux divisibles, répartis sur 7 niveaux.

Les espaces de travail s'adaptent parfaitement à l'entreprise, quels que soient son type d'activité et son organisation spécifique. En version cloisonnée ou open space, les plateaux offrent en effet des solutions d'aménagements extrêmement souples.



À l'image de la salle de restauration, les espaces partagés de Nova offrent une atmosphère conviviale et une décoration contemporaine élégante. Cette vaste pièce commune, meublée avec soin, est propice aux échanges le temps des repas et invite à une pause détente durant la journée.





“

Trois fois par semaine, avant d'aller déjeuner, je profite de la salle de sport pour faire du vélo. Cela me permet de garder la forme et me redonne l'énergie nécessaire pour le reste de la journée.”



“

La journée de travail terminée, je prends un peu de temps pour faire du cardio et de la musculation. Avoir une salle de sport sur son lieu de travail c'est beaucoup plus simple et motivant !”



Une salle de sport prend également place au sein de Nova. Elle dispose d'équipements neufs modernes, adaptés aux activités de musculation et de remise en forme.

À tout moment de la journée, les employés peuvent venir se dépenser et s'exercer dans un cadre intimiste et lumineux.

Les performances environnementales

NOVA Aragon a été conçue dans une démarche de construction durable en écho à la politique de développement durable engagée par la commune de Villejuif.

Elle est certifiée **NF Bâtiment tertiaire HQE** et **BREEAM** attestant de ses performances d'éco-construction, d'éco-gestion, de confort et de santé.

Conçue sur les exigences de la **RT 2012**, Nova Aragon garantit une performance élevée et un système de maîtrise et régulation des consommations.



Ce Label porte essentiellement sur la qualité environnementale du bâtiment. L'énergie, l'environnement, le confort et la santé pour la construction ou la rénovation de bâtiments.



Il vise à prendre des décisions à long terme en matière d'environnement et de développement durable, en particulier pour restaurer la biodiversité par la mise en place d'une trame verte et bleue et en cohérence écologique, tout en diminuant les émissions de gaz à effet de serre et en améliorant l'efficacité énergétique.



Le BREEAM évalue la conception, la construction et le fonctionnement de bâtiments écologiques et déclare sur son site s'être imposé comme l'une des méthodes de calcul les plus complètes et les plus reconnues du comportement environnemental des bâtiments.



Les Prestations

CÔTÉ ACCUEIL

- La réception des visiteurs et collaborateurs s'effectuera via un hall double hauteur présent dans chaque bâtiment. Une banque d'accueil, dotée d'un bar ouvert sur une zone d'attente permettra aux visiteurs d'être accueillis de manière conviviale.
- Toutes les surfaces seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.

CÔTÉ CONFORT

- Un espace de travail confortable : un poste de travail par 12 m².
- Des vues sur les patios et toitures végétalisées.
- Chauffage, rafraîchissement et ventilation : les installations garantiront une température minimale de 19° C en hiver et maximale de 26° C en été.

CÔTÉ BIEN-ÊTRE

Des prestations de qualité

- Des espaces sur mesure, pensés pour la communication de tous les jours.
- Une offre de restauration complète : restaurant inter-entreprises, cafétéria, restaurants gastronomiques au pied des deux nouveaux hôtels attenants aux bureaux. Le restaurant inter-entreprises aura une capacité de 1 490 couverts sur 2 à 3 services. La cafétéria détiendra environ 250 places.
- 1270 m² d'une terrasse d'agrément pour le bien-être.
- 30 m² de conciergerie pour les besoins du quotidien.
- 292 m² de salle de sport pour l'épanouissement de soi.
- Des locaux vélos avec douches et vestiaires.

LE GROUPE PROMO GERIM, un constructeur de talent

“ Le Groupe PROMO GERIM, promoteur immobilier depuis plus de 30 ans, se développe d’abord en Essonne et dans les Hauts-de-Seine, puis dès 1990 sur toute l’Île-de-France. Le groupe compte à son actif plus de 6 000 logements livrés essentiellement en immeubles collectifs, un hôtel et environ 30 000 m² de bureaux. Aujourd’hui, le groupe construit en moyenne 600 logements par an et travaille sur le montage de 900 logements.

Appartements, maisons, hôtels, commerces, crèches, bureaux et locaux professionnels sont autant de produits immobiliers diversifiés réalisés grâce à une cinquantaine de collaborateurs dont une équipe technique de développeurs et d’ingénieurs de haut niveau.

Le Groupe PROMO GERIM est membre de la fédération française du bâtiment et expert en développement durable. Il développe une véritable expertise dans la conception architecturale et technique des produits immobiliers, ce qui lui permet de proposer les produits et services les mieux adaptés au contexte unique de chaque réalisation.

Primé pour l’excellence et la qualité de ses ouvrages, le Groupe PROMO GERIM a mis au point un véritable savoir-faire de constructeur immobilier qui tient beaucoup au haut professionnalisme de ses partenaires, choisis pour leur implication, et en particulier le Groupe LEGENDRE, fort partenaire du projet BeauQuartier Aragon.

Le Groupe PROMO GERIM est devenu le conseiller et le partenaire des collectivités locales, des bailleurs sociaux et aménageurs, et lui permet d’être lui-même un développeur de quartier.”

Yves JOUITTEAU, Président



Résidence Apollinaire - VILLEJUIF (91)



Le Grand Veneur - SOISY-SUR-SEINE (91)



Suitcase - BOIS-COLOMBES (92)



Le Domaine du Prieuré - ETIOLLES (91)

GROUPE LEGENDRE, constructeur et associé

Depuis sa création en 1950, la grande force du Groupe LEGENDRE est d’avoir su préserver les qualités de proximité et d’indépendance d’une entreprise familiale. Avec un chiffre d’affaires de 450 millions d’euros et plus de 1 400 salariés, le Groupe LEGENDRE s’est bâti sur des valeurs fortes : rigueur, professionnalisme, implication des équipes, respects des délais et des engagements... ainsi que dans sa capacité à mettre en œuvre des expertises complémentaires

réunies au sein de cinq métiers : construction, ingénierie, matériaux de construction, immobilier et énergies. Tous les projets sont élaborés en synergie autour de partages et d’échanges fructueux, de manière rationnelle, dans un dialogue et une écoute permanente.

Pour une autre vision de la construction, une vision responsable.



Le Bellini - CHESSY (77)



Mabilais - RENNES (35)

SADEV 94, interlocuteur privilégié des collectivités territoriales

Aux côtés des collectivités territoriales depuis 30 ans, SADEV 94 contribue à donner au Val-de-Marne une identité forte, une nouvelle image d’un territoire accueillant aux nouveaux résidents et aux entreprises à la recherche d’une implantation de qualité.

S’appuyant sur les évolutions de la métropole francilienne et sur les opportunités de mutabilité foncière, SADEV 94 développe de nouveaux quartiers, redonne vie et dynamisme à des sites en renouvellement et crée de nouveaux pôles économiques.

Une vocation qui fait intervenir trois grandes activités : les études et prospectives, l’aménagement et la construction.

/
Nova Aragon,
participe au bien-être des salariés

