LES HAUTS JARDINS

RUEIL-MALMAISON

Un écrin de verdure sur les hauteurs de Rueil-Malmaison

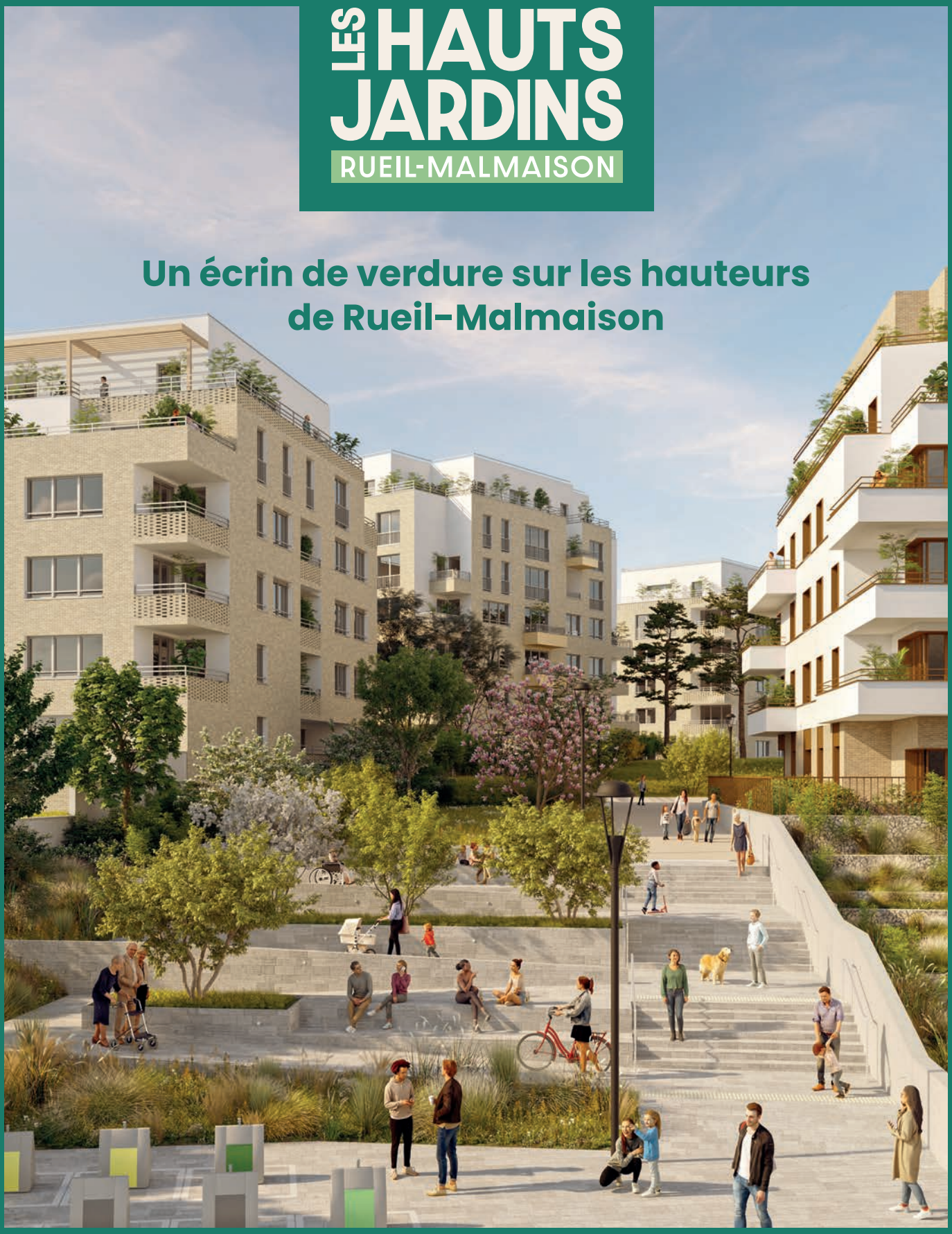




Illustration 3D – Vue depuis l'avenue du Président-Georges-Pompidou vers le mail paysager. Crédit : Vectuel.



Édito

Le Groupe Polylogis, Hauts-de-Seine Habitat et Cogedim sont fiers de donner vie aux Hauts-Jardins, dans la belle ville de Rueil-Malmaison.

Ce projet d'aménagement urbain va transformer le quartier des Godardes vieillissant en un espace de vie moderne, écologique et durable. Avec la création d'espaces publics attrayants, avec des logements mixtes et avec un accès immédiat à son voisin l'Arsenal, les Hauts-Jardins proposent tout ce que les hauteurs de Rueil méritent. En favorisant un environnement inclusif et sûr, ce projet améliorera la qualité de vie des habitants. Un exemple parfait de ce que les résidences de logements collectifs d'hier doivent devenir demain : plus humaines, plus durables, et mieux intégrées à la ville.

Karine JULIEN-ELKAÏM,
Présidente du Groupe Polylogis

Rémi MUZEAU,
Président de Hauts-de-Seine Habitat

Raphaël ROLINET,
Directeur Régional Cogedim
Paris Métropole 75/92

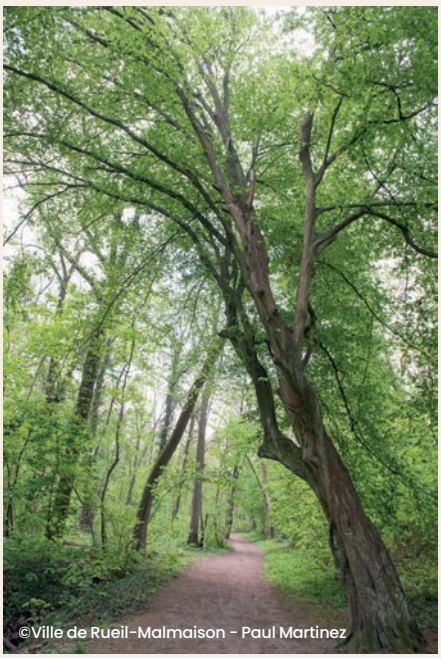
Bienvenue à Rueil-Malmaison, ville verte !

La ville de Rueil-Malmaison porte une vision harmonieuse de son développement urbain, dont la préservation, et même l'extension de son cadre naturel constitue l'ambition première.

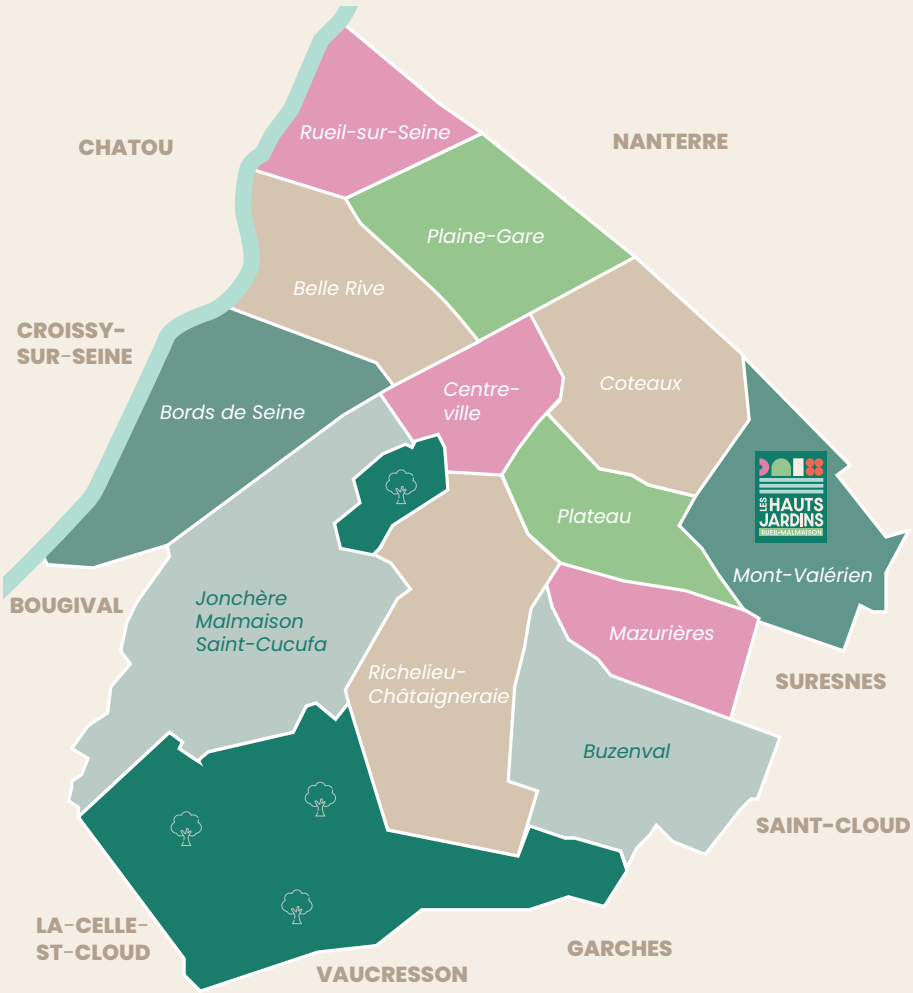
Rueil-Malmaison offre à ses habitants un équilibre urbain savamment entretenu, composé d'environ un tiers de logements individuels, un tiers de logements collectifs et un tiers d'espaces verts. Chaque nouveau projet, comme celui des Hauts-Jardins, est l'occasion de créer davantage d'espaces verts. C'est ainsi qu'en vingt ans, plus de 107 hectares ont été ajoutés ou rendus publics pour une ville déjà dotée d'un patrimoine végétal considérable, avec la forêt de la Malmaison ou les onze parcs qui jalonnent la commune.

Prolongeant l'écoquartier de l'Arsenal, au pied du Mont-Valérien, les Hauts-Jardins s'inscrivent résolument dans la constitution d'une trame verte jusqu'à la forêt de Saint-Cucufa.

Avec une densité maîtrisée et une silhouette urbaine équilibrée mêlant bâtiments historiques et constructions de qualité, Rueil-Malmaison se compose de douze « villages », présentant chacun une personnalité propre, un tissu économique spécifique et un conseil de village chargé d'y animer l'implication citoyenne, pour faire perdurer un certain art de vivre partagé.



©Ville de Rueil-Malmaison - Paul Martinez



Les douze « villages » de Rueil-Malmaison

Un cadre de vie 100 % nature

Rueil-Malmaison est l'une des villes les plus vertes de la petite couronne. On peut y relier, à pied, sans discontinuité, uniquement par des espaces verts publics, le Mont-Valérien, la forêt de Saint-Cucufa et les bords de Seine, en traversant la « coulée verte » qui couvre un quart de la commune.

Cette coulée verte fait partie d'un « parc naturel urbain » encore plus vaste, étendu sur plus de 1 000 hectares avec les villes de Garches, Saint-Cloud et Vaucresson. Ce parc a été créé par Rueil-Malmaison pour y promouvoir un habitat peu dense, une architecture de qualité et une forte dominante végétale.

- **4 fois plus d'espaces verts** que la moyenne francilienne.
- **750 hectares d'espaces verts** à Rueil - soit 50 % du territoire de la ville et 107 hectares ajoutés sur les 20 dernières années.
- Chaque Rueillois habite à **moins de 300 mètres** d'un espace vert public.
- **11 parcs et jardins municipaux**.
- **Forêt domaniale** de La Malmaison de 200 hectares.
- Presque 200 **arbres remarquables**.



Rueil, ville dynamique

Rueil-Malmaison, à moins de 10 km de Paris, combine dynamisme économique et richesse historique et patrimoniale. Son quartier d'affaires, Rueil-sur-Seine, accueille un nombre significatif d'entreprises, dont plusieurs sièges sociaux de grandes multinationales et des PME innovantes, faisant de la ville un pôle d'activité et d'emploi important de l'ouest parisien. En parallèle, son patrimoine historique, marqué par le château de la Malmaison contribue à son identité unique et à son attrait touristique. Dans ses parcs ou au fil des rues commerçantes du centre-ville, l'art de vivre se décline au quotidien dans une atmosphère préservée.



Découvrez les Hauts-Jardins, le nouvel écrin de verdure de Rueil

Situés au nord-est de Rueil-Malmaison, les Hauts-Jardins incarnent un cœur de vie intimiste, dans le prolongement de l'écoquartier de l'Arsenal et du Mont-Valérien, offrant un point de vue spectaculaire.

Dans la continuité de la conversion de la friche industrielle de l'Arsenal en un grand écoquartier, l'opération des Godardes II devient les « Hauts-Jardins », un quartier résolument vert et accessible, pour les Rueillois comme pour les nouveaux arrivants.

Dans ce lieu redessiné, la nature et la ville cohabitent harmonieusement. Sur 3,4 hectares entièrement repensés, 65 % de la surface sera consacrée aux espaces paysagers. Les Hauts-Jardins s'inscrivent dans la démarche ambitieuse de la Ville visant à transformer un ancien espace cloisonné datant des années 1950, en un lieu ouvert et convivial, où les habitants pourront se retrouver et profiter de leur environnement.

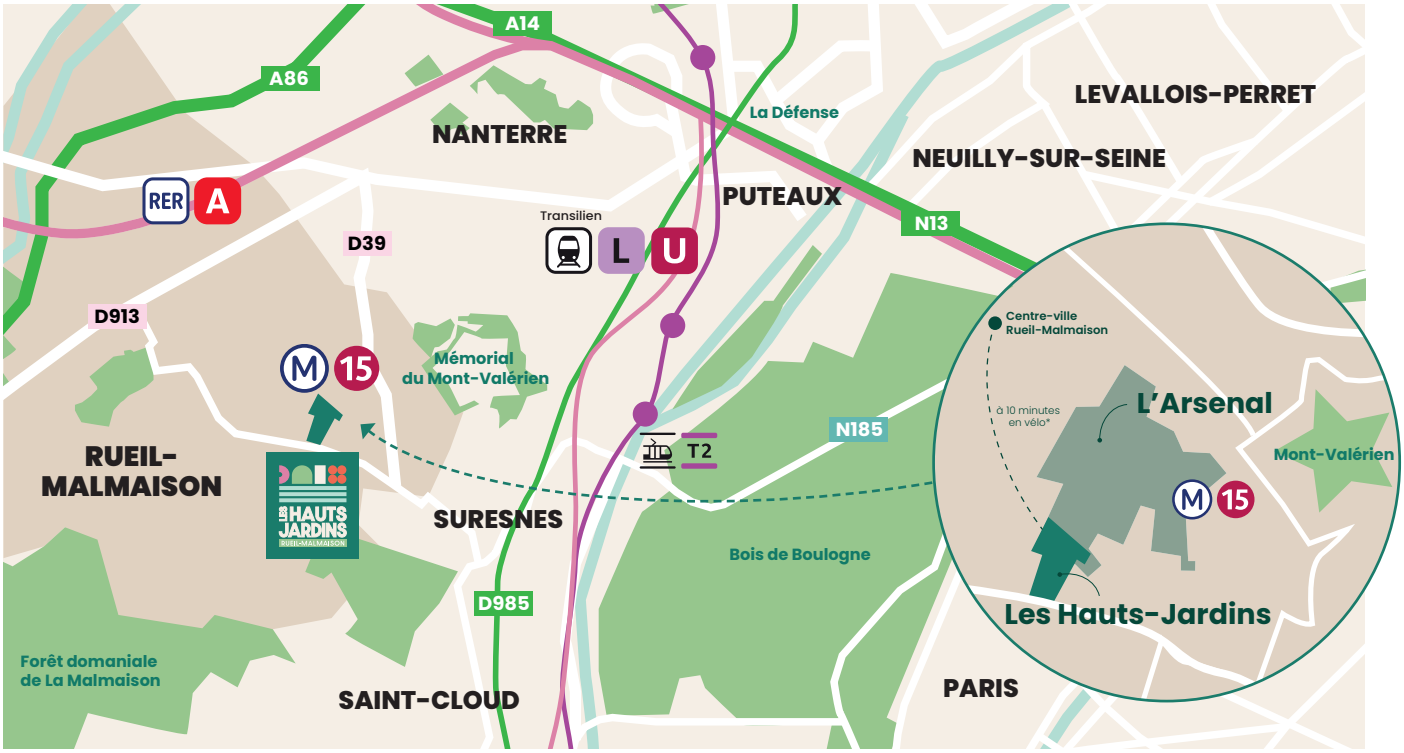
Le « mail central », allée arborée de 23 mètres de large dans le prolongement du parc Jacques-Chirac, traversera les Hauts-Jardins, favorisant les déplacements doux et reliant les logements aux espaces publics et verts. Avec leur architecture contemporaine, les Hauts-Jardins offriront des logements adaptés à toutes les générations : familles, jeunes actifs et seniors trouveront ici un habitat qui répond à leurs besoins.

Les Hauts-Jardins s'intègrent harmonieusement à l'écoquartier de l'Arsenal, projet novateur et plusieurs fois primé pour sa qualité écologique et urbanistique. Les habitants des Hauts-Jardins bénéficieront des commerces de proximité, ainsi que des services, infrastructures scolaires, culturelles et sportives de l'écoquartier.

Depuis les hauteurs de Rueil, les mobilités douces, marche et vélo, le réseau de bus, les nombreux parkings et l'arrivée prochaine d'une gare de la ligne 15 du Grand Paris Express permettront de vous connecter à toutes vos envies.



Illustration 3D, vue depuis l'avenue du Président-Georges-Pompidou - Crédit Ateliers 2/3/4



*Source : Google Maps

Les Hauts-Jardins, c'est :

Un emplacement stratégique : à 10 km de Paris et connecté à la future ligne du métro du Grand Paris Express.

Un cadre de vie verdoyant : un belvédère, un mail, et le prolongement du parc Jacques-Chirac.

Un habitat pour tous : logements neufs en accession à la propriété et sociaux rénovés.

Une architecture contemporaine, en continuité avec l'écoquartier de l'Arsenal.

Des atouts de proximité : écoles, commerces, et équipements culturels et sportifs à deux pas.

386
logements neufs pour la location ou l'accession à la propriété

104
logements réhabilités selon le label BBC Rénovation

65%
d'espaces paysagers, soit plus de 2 hectares

4 fois
plus d'arbres que dans l'ancien quartier des Godardes

23 mètres
de large pour le nouveau mail paysager

9 minutes
de marche jusqu'au futur métro (2031)



Des logements
pour toutes les envies

Que vous soyez déjà résident du quartier, Rueillois souhaitant accéder à la propriété, ou si, tout simplement, vous souhaitez vous installer à Rueil-Malmaison, les Hauts-Jardins accueillent tous vos projets résidentiels !



Polylogis | LogiH

VERDALYS Tranche 1
Appartements neufs
Accession à la propriété
65 appartements de standing
du 2 au 5 pièces
Livraison 2026



Polylogis | LogiH

VERDALYS Tranche 2
Appartements neufs
Accession à la propriété
59 appartements de standing
du 2 au 5 pièces
Démarrage travaux 2025
Livraison 2027

VERDALYS
logih-verdalys.com



Polylogis | LogiH

BELVED'R
Appartements neufs
Logements locatifs
30 appartements
Livraison 2027



3D

Visitez le quartier
des Hauts-Jardins en 3D
et vivez le quartier
comme si vous y étiez.

Parc Traversant Jacques-Chirac

L'ARSENAL
L'ÉCOQUARTIER DE RUEIL-MALMAISON

Nouveau mail paysager

Mail des Godardes II

LOTS 1-3-5

Rue Jules-Massenet

LOT 6

H1

City stade conservé



Polylogis | LogiRep

Appartements rénovés
Logements sociaux

104 logements rénovés, pour la performance énergétique et le confort

Travaux de rénovation :
du 3T 2023 au 3T 2025



Polylogis | LogiRep

Appartements neufs
Logements sociaux

62 logements neufs
du studio au 5 pièces
Démarrage des travaux T1 2024
Livraison 4T 2025



COGEDIM

Appartements neufs
Logements sociaux cédés à Hauts-de-Seine Habitat

47 logements neufs
du studio au 5 pièces
Démarrage des travaux T4 2023
Livraison T2 2026



COGEDIM

ARBORÉAL
Appartements neufs
Accession à la propriété et logements locatifs

115 logements
du studio au 5 pièces
Démarrage des travaux T4 2023
Livraison T2 2026

Le vert belvédère

La nature comme décor, le développement durable comme engagement

Construire à Rueil-Malmaison, la ville qui cultive quatre fois plus d'espaces verts que la moyenne francilienne, c'est proposer, à toutes les échelles, un programme exemplaire sur le plan environnemental.



Illustration 3D de LogiH - Crédit La Fabrique à perspectives

Dans le prolongement de l'Arsenal, les Hauts-Jardins s'insèreront au cœur d'un axe vert de quatre kilomètres reliant le Mont-Valérien au bois de Saint-Cucufa, en passant par l'hippodrome de Saint-Cloud.

Pour transformer l'ancien quartier en nouvel havre de verdure, les Hauts-Jardins s'organisent autour d'un réaménagement complet des espaces verts et des voies publiques, au service d'une nature reconquise.

Les sols artificiels reculent nettement, au profit des 65 % d'espaces verts qui occupent les Hauts-Jardins. La plantation de nouvelles essences végétales, choisies pour leur résilience et pour leur apport à la biodiversité, et dans la même trame végétale que l'écoquartier de l'Arsenal, structurera les espaces verts, notamment le long du nouveau mail des Godardes et du Belvédère. Au sein de ce paysage varié et écologiquement respectueux de la biodiversité locale, vous profiterez d'un cadre reverdi.



Illustration 3D Verdalys Tranche 2 - Bâtiment L2 - Réalisation LogiH - Crédit La Fabrique à perspectives

Le parc Jacques-Chirac, poumon vert de l'écoquartier de l'Arsenal, symbolise l'ambition de la Ville en termes de végétalisation et de développement d'espaces verts. Ses 2,15 hectares sur plus de 600 mètres de promenade sont rythmés pas des sentiers ombragés et des points d'observation naturels, mais aussi un jardin aromatique, des espaces botaniques, des aires de jeu, de sport ou de détente… et ses brumisateurs rafraîchissent les promeneurs durant la période estivale.

Le parc Jacques-Chirac a été créé grâce à la désartificialisation d'anciennes friches industrielles ; il sera prolongé jusqu'aux Hauts-Jardins, offrant ainsi une continuité verte unique de 700 mètres de long.


©Ville de Rueil-Malmaison - Christophe Soresto

Les Hauts-Jardins, fidèles au développement durable de la ville de Rueil-Malmaison

Conception labellisée éco-responsable : tous les nouveaux bâtiments respecteront la norme RE2020, pour une isolation thermique optimale. Cogedim propose le programme « Arboreal » selon la norme NF Habitat / Haute qualité environnementale, et LogiH applique la norme NF HQE et le label *BiodiverCity*.

Géothermie : raccordement des logements au réseau de chaleur urbain par géothermie installé par la ville de Rueil.

Gestion des déchets intelligente : bornes d'apports volontaires discrètes et composteurs en bas de toutes les résidences.

Espaces verts : un effort maximal pour conserver les arbres existants, et 177 nouveaux arbres plantés (dont 5 arbres remarquables), soit quatre fois plus d'arbres qu'auparavant.

Gestion des eaux : la continuité de la trame bleue de la ville de Rueil-Malmaison est assurée, avec une désartificialisation des sols qui permettent un maximum d'infiltration en plein terre, complétée par des noues et des bassins sous la voirie.

Chantier exemplaire, en circuit court : les matériaux issus des démolitions seront réemployés. Ainsi, les bétons, concassés sur site, seront utilisés dans les structures de la chaussée ; les panneaux en façade des anciens immeubles seront utilisés pour l'aménagement des espaces extérieurs des nouveaux lots ; les anciens garde-corps seront utilisés en clôture des espaces extérieurs.

Constructions et réhabilitations, pour une même qualité d'habiter



Ici se dessine un nouveau cadre de vie

À Rueil, la qualité est de tradition ! Les Hauts-Jardins poursuivent la politique urbaine d'amélioration générale de l'aménagement des villages rueillois.

Plus que de nouvelles résidences, c'est un nouvel art de vivre qui se construit aux Hauts-Jardins, connecté aux besoins de chacun et dédié à la nature.

Ses nouvelles solutions de logements favorisent l'accession à la propriété et mettent l'accent sur le bien-vivre, en **ouvrant le quartier** sur son environnement. La rue Jules-Massenet était une voie privée, elle devient publique et végétalisée, avec des immeubles résidentialisés et **des lieux de convivialité**, comme des placettes ou des zones ombragées, qui viendront enrichir la vie de village.

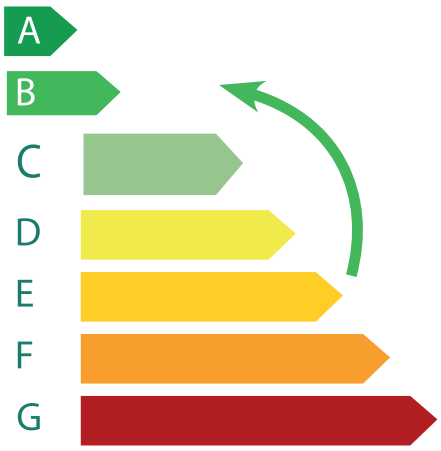
Comme pour l'écoquartier de l'Arsenal (mêmes architectes), les **lignes architecturales contemporaines** jouent avec l'élégance des matériaux et leur durabilité. La **qualité de l'habitat** est aussi au rendez-vous (confort aux meilleurs standards, respect des normes environnementales…), reflétant l'engagement du projet pour un urbanisme de grande qualité.

Prestations : la qualité rueilloise

- **386 appartements neufs** dédiés à l'accession à la propriété ou à la location.
- **Architecture premium,** en adéquation avec l'écoquartier de l'Arsenal voisin.
- **Appartements de standing** à haute performance énergétique et au confort d'usage exceptionnel.
- Majorité d'appartements à double orientation et/ou traversants avec de **généreux espaces extérieurs**.
- 237 nouvelles **places de stationnement en sous-sol,** dont la majorité est pré-équipée pour la recharge des véhicules électriques.

Une rénovation aux meilleurs standards

- 76 logements devenus vétustes démolis au profit de 62 nouveaux logements plus performants et plus confortables.
- 104 logements rénovés.
- Application de la norme **NF Habitat rénovation** et du label **BBC Rénovation**.
- **L'étiquette énergétique** des logements passera **de E à B**.
- **Isolation thermique** par l'extérieur et **reprise architecturale** des façades.
- **Résidentialisation** des espaces extérieurs.
- Rénovation des **halls d'immeuble** et des **parties communes**.
- Remplacement des menuiseries en aluminium laqué, ajout de volets roulants, rénovation des pièces humides, reprise des peintures murs/plafonds et sols.
- Raccordement au réseau de chaleur urbain par **géothermie**, isolation thermique par l'extérieur...



Ré-enchanter l'existant

L'aménagement des Hauts-Jardins débute par une réhabilitation importante des immeubles d'habitation des Godardes existants, redonnant toute leur splendeur et leur performance à ces logements des années 1950.

Certains logements trop vétustes ont été démolis pour laisser la place à deux nouveaux programmes de 62 logements sociaux neufs, offrant la performance énergétique et le confort indispensables à leurs locataires.

La réhabilitation de 104 logements sociaux est au cœur du projet des Hauts-Jardins, témoignant d'une volonté forte de proposer des habitats de qualité, en phase avec les standards modernes, pour que l'aménagement rueillois profite à toutes et à tous.

Les « passoires thermiques » et l'isolement du quartier sont de l'histoire ancienne : place à un cadre de vie convivial, ouvert sur la ville, avec un traitement paysager de qualité !





Isolation thermique par l'Extérieur - Reprise architecturale des façades

Certification NF Habitat Rénovation

BBC Rénovation

Charte réemploi

Chantier à faible nuisance

Les Hauts-Jardins, voisins de l'Arsenal

Comme un pont entre les envies, les Hauts-Jardins sont fiers de leur connexion avec leur voisin, l'écoquartier de l'Arsenal, avec lequel ils partagent la même ambition d'offrir une qualité de vie exemplaire.

Ancienne friche industrielle, l'Arsenal a hébergé pendant des décennies le centre technique Renault et le siège de l'Otan. Laissés à l'abandon au début des années 2000, ses 17 hectares sont devenus l'objet d'un des plus importants projets d'écoquartier de France. Désormais proche d'être entièrement livré, il propose une architecture exemplaire, dans un cadre verdoyant et animé.





©Ville de Rueil-Malmaison - Paul Martinez

À deux pas de l'Arsenal, les habitants des Hauts-Jardins pourront rejoindre en un instant les cinq réalisations qui font de l'écoquartier le nouveau point de rendez-vous des Rueillois… et des autres !

- La **place Line-Renaud** est, sur 5 000 m², le nouveau lieu de vie de Rueil-Malmaison, avec ses commerces, ses cafés, et un spectaculaire restaurant sur pilotis offrant une vue panoramique.

Un écoquartier plus que certifié !

Trois récompenses récentes démontrent, si besoin, la qualité d'aménagement.

- Label écoquartier : étape 3 « Écoquartier livré » obtenue (12/2023).
- « Grand prix de la rénovation urbaine » des Green Solution Awards (07/2023).
- « Prix de l'innovation urbaine », dans la catégorie « Ville écologique » dans le cadre du Prix interdépartemental de l'innovation urbaine (10/2023).


©Ville de Rueil-Malmaison - Paul Martinez


©Ville de Rueil-Malmaison - Christophe Soresto

- Sur la place, une **Halle gourmande** sera bientôt reconstruite dans l'esprit de l'historique « Halle de l'Otan », proposant une destination incontournable avec 3000 m² de commerces, un marché, des animations…
- Le **complexe Sportif Alain-Mimoun**, équipement sportif d'exception, regroupe trois bâtiments en un, sur 15 000 m² : un centre aquatique pour nager ou pour se ressourcer, un gymnase multisports et un plateau sportif unique sur son toit (piste d'athlétisme et terrain de football).
- Le **parc Jacques-Chirac**, qui traverse l'Arsenal du nord au sud sur 600 mètres de long, est le poumon des 5,4 hectares d'espaces verts de l'Arsenal, avec ses jardins botaniques et ses aires de jeux, de sport et de détente.
- La **Micro-Folie**, dernier équipement culturel inauguré par la ville de Rueil, qui offre à ses visiteurs un musée numérique, une bibliothèque, un espace de réalité virtuelle, mais aussi un **fab lab**, qui vous permettra d'exprimer votre créativité sous toutes ses formes : imprimante 3D, web radio, studio vidéo, machine à coudre, brodeuse numérique, découpeuse vinyle, floqueuse : faites-y vivre vos créations !

La vie de village…, les transports, les services et les commerces en plus !



Les gourmands, les sportifs, les amateurs de produits locaux, tous se retrouveront dans ce village animé et attractif, ouvert à tous les modes de vie.

Les habitants des Hauts-Jardins pourront bénéficier d'une offre commerciale nouvelle, complémentaire de celle des autres villages rueillois, avec tous les commerces de proximité (pharmacie, opticien, café-tabac-presse, coiffeur, pressing écologique…). L'accent est mis sur les commerces de bouche : boulangerie, épicerie bio, supermarchés, et sur la place Line-Renaud, Halle gourmande, marché et restaurants pour toutes vos envies…

Les services ne sont pas en reste, puisque le groupe scolaire Robespierre accueille, de la maternelle au primaire les enfants du voisinage, de même que les deux crèches prennent soin des tout-petits ; un collège et un lycée se trouvent également à proximité. Enfin, un pôle santé permet de pallier les soucis du quotidien.



Rueil vous transporte !

- Les Hauts-Jardins sont à **moins de 10 minutes à pied** de la future gare de la ligne 15 du métro Grand Paris Express (2031).
- Correspondance avec Pont de Sèvres (M9) en 5 minutes (contre 35 minutes actuellement), avec La Défense en 8 minutes (contre 29 minutes), avec Saint-Denis Pleyel en 19 minutes (contre 1h)*
- La ville de Rueil est desservie par le **RER A**, et bientôt le **tramway T1 sur la RD913**.
- Le réseau de bus, bientôt restructuré, offre **4 arrêts** à proximité.
- Les **pistes cyclables** et les **trottoirs larges et confortables** sont une invitation aux mobilités douces !

* Source : Google Maps





Un quartier
connecté à vos envies

Comme un pont entre toutes les envies, le quartier des Hauts-Jardins est fier de ses connections avec son voisin L'Arsenal. Liés tous les deux par l'ambition d'offrir une qualité de vie exemplaire.



Rejoignez
les Hauts-Jardins !

Les 3 raisons d'emménager

- **Un belvédère vert,** avec vue imprenable.
- Une **haute qualité environnementale** et des prestations de haut niveau.
- Le **prolongement de l'écoquartier de l'Arsenal,** avec ses espaces verts, ses grands équipements, ses commerces, ses services et ses écoles.

Les 3 étapes clés

2023-2024
démolitions et préfiguration des espaces publics

2024-2025
rénovation des logements existants

2026
livraison des nouveaux logements et des espaces publics

-386-
logements neufs pour la location ou l'accession à la propriété

-65 %-
d'espaces paysagers et 4 fois plus d'arbres qu'avant

-9-
minutes de marche jusqu'au futur métro (en 2031)


©Ville de Rueil-Malmaison – Jeremy Hebert

Qui sommes-nous ?

Le Groupe Polylogis et ses partenaires, Hauts-de-Seine Habitat et Cogedim, planifient et mettent en œuvre les transformations urbaines, créent des espaces de vie durables et inclusifs et améliorent la qualité de vie des habitants.

Pour réaliser les Hauts-Jardins, trois acteurs du logement résidentiel se sont regroupés, en collaboration étroite avec la ville de Rueil-Malmaison.

Le Groupe Polylogis déploie trois filiales et autant de spécialités :

CitAme
Assistant à maîtrise d'ouvrage du projet d'aménagement

LogiH
Promoteur immobilier

LogiRep
Co-aménageur et maître d'ouvrage

À ses côtés, Hauts-de-Seine Habitat, bailleur social, est co-aménageur et maître d'ouvrage, et Cogedim est promoteur immobilier.

Hauts-de-Seine Habitat
Co-aménageur et maître d'ouvrage

Cogedim
Promoteur immobilier

Ville
de Rueil-Malmaison

Imprimé sur papier 100 % recyclé

LES HAUTS JARDINS
RUEIL-MALMAISON

Contact
contact.immo@polylogis.fr

Toute l'info sur le projet d'aménagement
leshautsjardins-rueil.fr

Polylogis CitAme · Polylogis LogiH · Polylogis LogiRep · Hauts-de-Seine Habitat · COGEDIM · Ville de Rueil Malmaison

Identité graphique : Agence Sakara – Conception-réalisation : **EPICEUM** – Crédits images : Adobe Stock, Ateliers 2/3/4, La Fabrique à perspectives, RSM Gazeau, Shutterstock, Vectuel, Ville de Rueil-Malmaison (Philip Demail, Paul Martinez, Christophe Soresto). Avril 2025.