



# Pose de la première pierre de l'ensemble immobilier « **L'Éveil de Flaubert** » à **Rouen**

En présence d'Emmanuelle Wargon, ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du Logement et de Nicolas Mayer-Rossignol, président de la Métropole Rouen Normandie et maire de Rouen, Jean-Michel Mendret, directeur général délégué Bouygues Bâtiment France Europe, Pierre-Yves Muller, directeur général Linkcity Régions France et Damien Renard, directeur régional Normandie Sogeprom, ont posé la première pierre de l'ensemble immobilier « L'Eveil de Flaubert », accompagnés de Rémi de Nijs, directeur général Rouen Normandie Aménagement, Rémy Bourgeon, président d'Alderan et d'Ojirel, Céline Senmartin, directrice régionale Normandie de la Banque des Territoires et des partenaires iSélection, Rouen Habitat, Réside Etudes, CDC Habitat Grand Ouest. Ce vaste ensemble immobilier vise à offrir un nouveau lieu de vie qui favorise la mixité sociale et intergénérationnelle, et contribue à la transition écologique du territoire.

# Une programmation immobilière privilégiant la mixité sociale et intergénérationnelle

“L’Eveil de Flaubert” s’étend sur un site d’1,6 hectare entre l’avenue Jean Rondeaux et la rue Niki de Saint-Phalle. À proximité du centre-ville et de la Seine, il bénéficie d’une situation privilégiée et d’une vue panoramique sur la ville et ses alentours. Point de départ de la reconquête de la ville vers l’Ouest, ce projet traduit la volonté de la Métropole Rouen Normandie de proposer un modèle de développement urbain durable exemplaire. Confiée à Linkcity Grand Ouest, présent sur le territoire depuis plus de 30 ans, cette opération immobilière d’envergure, l’une des plus importantes de la métropole ces dernières années, synthétise les valeurs de Linkcity : une empreinte écologique réduite, une priorité accordée aux usages à travers l’implication des acteurs locaux et des citoyens, un projet ancré dans son territoire, au service du bien-être et du bien-vivre ensemble, pour contribuer à bâtir la ville de demain.

Linkcity et ses partenaires architectes TVK, AZ Architectes et OLM Paysages, ont conçu un nouveau lieu de vie favorisant la mixité : mixité urbaine avec une programmation alliant habitations, bureaux, commerces, crèche, services et jardins ; mixité sociale et intergénérationnelle avec une offre de logements comprenant résidence seniors, logements locatifs sociaux, intermédiaires et en accession.



## Le projet

### Aménageur :

Rouen Normandie Aménagement



### Maître d’ouvrage :

Linkcity Grand Ouest



### Architectes et paysagistes :

TVK et AZ Architectes  
OLM Paysages



### Entreprise générale :

Bouygues Bâtiment Grand Ouest



# Une réalisation en 2 phases

Le projet est prévu en deux phases, dont la première, lancée en janvier 2021, se déroulera jusqu'à fin 2023.

À travers cette première phase qui concerne la création de 26 000 m<sup>2</sup>, Linkcity développe ainsi :

**Une résidence seniors de 92 appartements gérés par Réside Etudes ;**

**30 logements locatifs sociaux pour le bailleur social Rouen Habitat ;**

A travers cette opération, Rouen Habitat a souhaité participer à la construction d'une mixité sociale et fonctionnelle, au sein d'un projet urbain durable. L'opération est composée de 30 logements, du T1 au T4 et de 15 places de stationnement.

Au rez-de-chaussée, le local vélos est prévu à proximité de la rue pour inciter les usagers à utiliser les moyens de transport doux. L'ensemble des logements bénéficient d'espaces extérieurs de type balcon, loggia ou terrasse.

La production d'eau chaude sanitaire et de chauffage est collective, chaque logement sera équipé par des compteurs afin de déterminer les consommations exactes.

**40 logements locatifs intermédiaires pour CDC Habitat ;**

L'offre de logement locatif intermédiaire a été conçue pour répondre aux besoins spécifiques des jeunes actifs et des salariés à revenus moyens. En effet, ces derniers ne peuvent pas accéder au parc social mais leurs ressources sont insuffisantes pour se loger confortablement sur le marché libre, dans les grandes agglomérations où les loyers sont élevés. Le logement intermédiaire est un logement neuf, implanté au plus près des bassins d'emploi, dont le loyer est plafonné et inférieur de 10 à 15 % au prix du marché. Sa location est conditionnée à des plafonds de ressources qui couvrent 80% de la population française. Les logements intermédiaires sont accessibles sans commission d'attribution avec des démarches 100% dématérialisées pour le locataire : dépôt du dossier, signature électronique du bail, paiement du loyer...

**94 logements en accession, dont 84 logements en accession libre commercialisés par Sogeprom et iSelection et 10 logements qui seront vendus en accession à prix maîtrisés ;**

**Un bâtiment de bureaux en R+7 d'environ 9 000 m<sup>2</sup> pour la SCI Tanit (Alderan et la Banque des Territoires).**

Alderan et la Banque des Territoires ont respectivement investi 3,64 M€ et 3,36 M€ dans les murs du 1er immeuble tertiaire de l'Eveil de Flaubert, porté par la SCI Tanit. L'immeuble sera supporté par 70 poteaux en hêtre lamellé-collé. La fabrication de ce produit très résistant est assurée par l'entreprise normande Manubois. Elle mise sur le circuit-court en s'approvisionnant dans les forêts de Seine-Maritime pour réduire le bilan carbone du produit. Ce projet s'inscrit pleinement dans l'action de la Banque des Territoires au bénéfice de territoires plus attractifs et plus durables.

Pour plus d'informations, consulter le [communiqué de presse de février 2021](#).

**Des commerces situés en rez-de-chaussée des bâtiments.**

L'ensemble du projet propose un parking enterré de 625 places dont 32 places PMR sur deux niveaux de sous-sol.



## Des travaux en cours

Démarrés en janvier 2021, les travaux de la première phase menés par Bouygues Bâtiment Grand Ouest dureront 3 ans. La livraison est prévue fin 2023. Trois grues ont été installées sur ce chantier d'envergure. Le gros œuvre a démarré en avril 2021.

Aujourd'hui, le gros œuvre du parking souterrain est achevé, le premier bâtiment tertiaire est sorti de terre et la mise en œuvre des poteaux bois et des casquettes préfabriquées ton ocre des deux premiers niveaux est achevée. Côté logement, sur 4 bâtiments ; le coulage des voiles béton en béton teinté masse ton pierre a été réalisé sur 2 niveaux, et les premiers balcons sont mis en œuvre.



## Un concept architectural ouvert au service du bien-vivre ensemble

En bordure de Seine, L'Eveil de Flaubert, qui longe l'avenue Jean Rondeaux, est un belvédère qui profite largement des vues sur les coteaux Ouest de la Seine, ainsi que sur quelques points émergents de la ville. Les architectes ont joué sur cette inclinaison du terrain mais aussi sur les volumétries des immeubles afin de créer un ensemble harmonieux, qui s'intègre dans son environnement.

L'Eveil de Flaubert mêle logements et bureaux autour d'espaces paysagers communs et ouverts en cœur d'îlots. Cette mixité programmatique implique de réfléchir à un équilibre entre des programmes différents, la création d'interactions entre les usagers, la préservation de l'intimité des logements et la visibilité des bureaux. Les espaces ouverts forment le cœur du projet : ils favorisent ces interactions et font le lien avec l'environnement urbain. À proximité du centre-ville, une attention particulière a été portée sur la conception des rez-de-chaussée qui assurent une fluidité des parcours entre l'espace public et l'espace privé, grâce à la mise en place de porches d'entrée, de halls traversants ou transparents. Véritables échappées visuelles, ils connectent les espaces publics, les jardins en cœur d'îlots, le grand paysage et la ville.

Enfin, L'Eveil de Flaubert, du fait de sa composition étagée, contribue au confort climatique des bâtiments. Il fait entrer la nature et la lumière au cœur des bâtiments, favorisant l'ensoleillement des logements et du cœur d'îlot, ou encore la bonne circulation des vents.

## Une opération visant l'excellence environnementale

Linkcity s'attache à développer des projets contribuant à la transition écologique des territoires afin de co-construire avec ses clients, ses partenaires et les habitants, des villes saines et durables. "L'Eveil de Flaubert" illustre cette démarche et fait écho à la volonté de la Métropole de réduire son empreinte écologique et de favoriser l'évolution des comportements et des pratiques. Ainsi, l'ensemble immobilier a été conçu pour répondre à ces enjeux. Pour une performance optimale, diverses solutions techniques seront déployées : l'utilisation de matériaux biosourcés, avec une part importante accordée au matériau bois, des consommations énergétiques optimisées grâce au raccordement des logements à un système de réseau de chaleur urbain métropolitain, et au recours à la géothermie et au photovoltaïque pour les bâtiments tertiaires.



Le programme vise en ce sens de multiples labels environnementaux :

L'ensemble des bâtiments, de logements et tertiaires, ambitionnent d'atteindre le niveau de performance BEPOS Effinergie 2017 et E3 du label Energie Carbone, en avance sur les réglementations en vigueur.

Ces labels attestent de performances exemplaires en matière de sobriété et d'efficacité énergétique, avec des exigences renforcées sur la conception bioclimatique et les consommations énergétiques ; de qualité et de confort.

Les bâtiments tertiaires visent en outre le label BBCA, qui atteste de l'exemplarité de la démarche de réduction de l'empreinte carbone ;

L'immeuble tertiaire de la première phase ambitionne également d'obtenir la certification BREEAM niveau VERY GOOD, certification la plus utilisée en Europe et reconnue à l'international.



## À propos de Rouen Normandie Aménagement

Rouen Normandie Aménagement est une société publique locale (SPL) dont l'actionnaire principal est la Métropole Rouen Normandie. Elle a pour mission principale de contribuer au développement économique de la Métropole en agissant sur 3 axes prioritaires :

- Proposer des fonciers adaptés aux besoins des entreprises
  - Participer au développement de l'immobilier de bureaux
  - Répondre aux nouveaux enjeux de la Métropole
- Outre le quartier Rouen Flaubert, elle aménage pour le compte des collectivités de nombreuses autres opérations parmi lesquelles les quartiers Luciline Rive de Seine et Petit-Quevilly Village et des parcs d'activités tels que Rouen Madrillet Innovation, le Parc d'activités de la Ronce ou Rouen Innovation Santé.

Pour plus d'informations :  
<http://www.rouen-normandie-amenagement.fr>

## À propos de Linkcity Grand Ouest

Présente sur tout le territoire, au plus près des dynamiques locales et citoyennes, Linkcity, filiale de Bouygues Construction, porte chaque jour avec conviction sa vision pour l'immobilier. Du développement de nouveaux quartiers à la réalisation de bâtiments, de la construction neuve à la réhabilitation, la palette des contextes dans lesquels la société intervient est variée et exigeante. Ses 30 ans d'expertise, conjugués aux compétences multiples du Groupe Bouygues, permettent à Linkcity de garantir à ses clients une écoute quotidienne et le respect de ses engagements pour tous leurs projets. Présent à leurs côtés, Linkcity crée les liens entre tous les acteurs, depuis la phase d'études jusqu'à l'exploitation du programme. Acteur engagé dans la redynamisation urbaine de Rouen, Linkcity Grand Ouest conçoit avec ses partenaires et pour ses clients des projets à la programmation mixte et développe également des opérations immobilières clés en main. Elle a notamment développé l'Espace du Palais, la clinique Mathilde, les Docks 76, la 1ère opération mixte tertiaire/logements dans l'un des 1ers éco-quartiers, Luciline et actuellement le nouveau quartier l'Echappée Belle à Mont Saint-Aignan.

Pour plus d'informations :  
**Twitter :** @Linkcity <https://twitter.com/LinkCity>  
**LinkedIn :**  
<https://www.linkedin.com/company/linkcity-idf/>  
[www.linkcity.com](http://www.linkcity.com)

## À propos de la Banque des Territoires

Créée en 2018, la Banque des Territoires est un des cinq métiers de la Caisse des Dépôts. Elle rassemble dans une même structure les expertises internes à destination des territoires. Porte d'entrée client unique, elle propose des solutions sur mesure de conseil et de financement en prêts et en investissement pour répondre aux besoins des collectivités locales, des organismes de logement social, des entreprises publiques locales et des professions juridiques. Elle s'adresse à tous les territoires, depuis les zones rurales jusqu'aux métropoles, avec l'ambition de lutter contre les inégalités sociales et les fractures territoriales. La Banque des Territoires est déployée dans les 16 directions régionales et les 37 implantations territoriales de la Caisse des Dépôts afin d'être mieux identifiée auprès de ses clients et au plus près d'eux. Pour des territoires plus attractifs, inclusifs, durables et connectés.

[www.banquedesterritoires.fr](http://www.banquedesterritoires.fr)  
**@BanqueDesTerr**

## À propos de CDC Habitat

Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, filiale de la Caisse des Dépôts, le groupe CDC Habitat est l'un des acteurs majeurs de l'habitat en France avec plus de 525 000 logements gérés.

Il offre une réponse performante aux besoins en logements de l'Etat, des collectivités, des grands établissements publics et des citoyens.

Son activité s'inscrit pleinement dans le cadre de la Banque des Territoires, créée en 2018.

Le groupe CDC Habitat couvre l'intégralité de l'offre de logements pour proposer à ses locataires un véritable parcours résidentiel, avec des logements adaptés à leurs besoins et à leurs ressources, en location ou en accession : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et libres, résidences étudiantes ou jeunes travailleurs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, établissements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisés.

En tant qu'entreprise d'intérêt public, CDC Habitat s'attache à exercer sa mission au service du bien commun à travers une démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes.

## À propos de Réside Etudes

Expert de la résidence urbaine avec services depuis plus de trente ans, le groupe Réside Études est le partenaire privilégié pour le développement de cet habitat spécifique autour de ses trois métiers : la promotion immobilière, la commercialisation et la gestion-exploitation de ses résidences.

Dans un marché en évolution constante et face au défi du grand âge, le groupe Réside Études a naturellement fait le choix il y a vingt ans d'étendre son offre de résidences gérées vers les seniors par ses deux marques à haute qualité de services :

- . Les Girandières
- . Palazzo

Chacune est pensée pour apporter au résident senior un cadre de vie adapté à ses besoins grâce à l'appui d'une gamme de services très complète (restaurant sur place, services à la personne, conciergerie, loisirs, fitness), animée par une très forte dimension humaine de ses équipes sur place 24H/24 et 7J/7. Le groupe Réside Études attache ainsi une attention toute particulière au bien-être de ses résidents seniors au travers de ses soixante résidences ouvertes sur la plupart des métropoles régionales françaises et d'une centaine à l'horizon 2024.

## À propos de Rouen Habitat

Rouen Habitat est l'Office Public de l'Habitat rattaché à la Métropole de Rouen.

Présent principalement sur la ville de Rouen, Rouen Habitat gère un parc de 8 300 logements, soit plus de 50 % des logements sociaux de la ville, et loge ainsi près de 15% de la population rouennaise.

Rouen Métropole Habitat est membre de la Société de Coordination Rouen Métropole Habitat, aux côtés de 4 autres bailleurs sociaux également implantés sur le territoire de la Métropole. Rouen Métropole Habitat compte 22 500 logements sur ce territoire.

Rouen Habitat est aujourd'hui l'acteur majeur de renouvellement urbain sur le territoire, et mène de nombreux projets dans le cadre du NPNRU : plus de 1000 seront réhabilités dans ce cadre et près de 900 logements bénéficieront d'une résidentialisation. Surtout, Rouen Habitat va démolir 758 logements et en reconstruire au global 1 200 d'ici 2026.

Acteur clé du logement des ménages les plus modestes, Rouen Habitat se fixe une ambition forte en termes de performance énergétique dans ses projets de construction ou de réhabilitation.

Sa dernière résidence livrée en juillet rue du Ruissel s'inscrit pleinement dans ces ambitions : 74 logements construits dans le cœur historique de Rouen, certifiés Qualitel, avec une performance thermique supérieure de 20% à la réglementation en vigueur.

## À propos de Sogeprom

Filiale de promotion immobilière de Société Générale, SOGEPROM est présent depuis plus de 45 ans sur l'ensemble des marchés de l'immobilier : logements, hôtels, résidences services, bureaux, parcs d'activités tertiaires, commerces, projets urbains mixtes.

SOGEPROM accompagne ses clients, investisseurs particuliers ou institutionnels, enseignants, entreprises ou collectivités sur l'ensemble du processus du développement immobilier, du sourcing foncier à la mise en exploitation du bâtiment.

SOGEPROM intervient sur tout le territoire national, en Île-de-France et en régions, en direct ou via ses filiales (à Nice, Marseille, Montpellier, Toulouse, Bordeaux, Lyon, Grenoble, Centre Val de Loire, Normandie et Lille).

Pour plus d'informations :

**Twitter :** @Sogeprom <https://twitter.com/Sogeprom>

**LinkedIn :** <https://www.linkedin.com/company/sogeprom/>  
[groupe-sogeprom.fr](http://groupe-sogeprom.fr)

## À propos de Alderan

ALDERAN est une société de gestion indépendante créée en 2015 par Rémy Bourgeon et Alain Mallart, deux entrepreneurs, qui opèrent ensemble dans l'investissement et la valorisation d'actifs immobiliers tertiaires depuis plus de 20 ans.

La société, historiquement rattachée à la foncière OJIREL (Family Office immobilier créé en 2000 par les deux mêmes personnes), bénéficie ainsi d'une expérience reconnue. Son agrément AMF obtenu en 2017 lui permet aujourd'hui d'offrir de multiples solutions d'investissement tant pour les particuliers que pour les investisseurs professionnels ou institutionnels : SCPI, OPPCI, Gestion dédiée et Club Deal.

ALDERAN regroupe aujourd'hui 27 professionnels de l'immobilier et de la gestion collective. Cette taille lui permet d'allier l'agilité nécessaire pour identifier et acquérir les meilleures opérations à la production d'un haut niveau de services.

Pour plus d'informations : [alderan.fr](http://alderan.fr)



### CONTACTS PRESSE

#### Linkcity : Agence OXYGEN

Carole HUET  
[caroleh@oxygen-rp.com](mailto:caroleh@oxygen-rp.com)  
06 03 49 67 80

#### Métropole Rouen Normandie

Perrine BINET  
[perrine.binet@metropole-rouen-normandie.fr](mailto:perrine.binet@metropole-rouen-normandie.fr)  
07 64 67 18 05

#### Banque des Territoires Normandie

Groupe Caisse des Dépôts  
Fanny Thomas  
[fanny.thomas@caissedesdepots.fr](mailto:fanny.thomas@caissedesdepots.fr)  
07 85 90 84 96  
[@BdT\\_Normandie](https://twitter.com/BdT_Normandie)

#### CDC Habitat Grand Ouest

Laëtitia COUDRIEAU  
[laetitia.coudrieau@cdc-habitat.com](mailto:laetitia.coudrieau@cdc-habitat.com)  
06 73 37 51 91

