



## **Blois : le projet OPUS 41 du Quartier Gare est officiellement lancé**

**Communiqué de presse  
Mars 2022**

Le 4 février dernier, la première pierre du projet d'aménagement urbain "OPUS 41" a été posée au cœur de la Ville de Blois dans le secteur de la ZAC Saint Vincent - Gare Médicis. Ce programme s'inscrit dans une transformation globale du quartier Gare, l'une des portes d'entrée de l'agglomération, initiée il y a plus de 10 ans par la Ville de Blois pour requalifier et redynamiser son centre-ville. Respectueux du contexte urbain, du patrimoine bâti environnant et de son environnement, ce nouveau projet porté par Linkcity se compose entre autres d'un hôtel-restaurant, d'une résidence étudiante, de logements et de la nouvelle Maison des mobilités de l'agglomération bloisaise, pour une livraison finale prévue à l'été 2024. Pour répondre aux enjeux de la ville du futur, plus résiliente face aux conséquences du réchauffement climatique, OPUS 41 contribuera avec son cœur d'îlot vert et sa façade plantée à la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

## La requalification urbaine du Quartier Gare

Alors que le parvis et le nouveau bâtiment pédagogique de l'INSA viennent d'être livrés, le Quartier Gare, situé au cœur de la Ville de Blois, n'a pas encore fini de se transformer. Il verra ainsi le démarrage de plusieurs projets d'envergure en 2022, dont le programme OPUS 41.

Ce nouvel ensemble Linkcity s'intègre dans une opération de requalification urbaine bien plus large, portée par la Ville de Blois et son aménageur 3 Vals Aménagement. Une démarche qui bénéficie par ailleurs du programme Action Cœur de Ville, porté par la Banque des Territoires, Action Logement et l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Avec un objectif global de lutte contre l'étalement urbain, la commune souhaitait réhabiliter plusieurs de ses friches afin de proposer des nouveaux logements, commerces, services, et espaces éducatifs à ses habitants. En redynamisant ainsi son centre-ville et plus particulièrement le Quartier Gare, Blois a pour volonté de réinventer ses espaces publics en créant une entrée de ville à la hauteur de son potentiel et de ses nouvelles ambitions touristiques.

Les nouveaux bâtiments prévus par OPUS 41 conçus par l'agence blésoise, Atelier Architectures et Paysages, relèvent ainsi le défi d'une intégration architecturale et urbaine remarquable, à la hauteur des enjeux de ce vaste projet urbain. De par leur programmation hybride, ils participent également activement aux objectifs programmatiques de la ZAC et permettent donc une réelle redynamisation du secteur.

## Une programmation mixte pour redynamiser le centre blésois

Dans la continuité volumétrique et architecturale du bâtiment de l'INSA, le projet OPUS 41 se compose d'un ensemble mixte de bâtiments. Tout d'abord, un futur hôtel-restaurant 3\* de 75 chambres sur 2500 m<sup>2</sup> vient compléter l'offre touristique existante de la ville tout en permettant l'accueil de séminaires professionnels grâce à un espace dédié. Des espaces pluriels "lifestyle" communautaires, un bar ainsi qu'un restaurant à la cuisine locale et biologique, viendront également compléter cet ensemble, dont la gestion globale a été confiée à la société lyonnaise Beelodge Hôtels et Résidences.

En continuité de cet ensemble hôtelier, **la future résidence étudiante** doit, elle, compléter l'offre locale pour mieux répondre aux besoins des étudiants blésois, et notamment ceux inscrits à l'INSA. Exploitée par l'association HSE, cette résidence propose ainsi 96 logements entièrement meublés qui donneront également un accès préférentiel aux espaces communs de l'hôtel.



Les 23 **logements** en accession à la propriété se développent eux en retrait des voies ferrées de la gare de Blois-Chambord, pour le confort et l'intimité de leurs futurs habitants tout en bénéficiant chacun d'un espace extérieur.

Au rez-de-chaussée, la **nouvelle Maison des Mobilités** d'Agglopolys a pour volonté de devenir un lieu chaleureux et convivial, propice aux rencontres et aux échanges. Ce futur équipement rassemble toutes les informations et services nécessaires pour se déplacer sur le territoire, ainsi que des ateliers et animations autour de la mobilité.

En définitive, au-delà d'une empreinte architecturale commune, tous les bâtiments d'OPUS 41 s'implantent le long des espaces publics de façon à permettre des percées visuelles sur un cœur d'îlot végétalisé et ainsi aérer l'ensemble du quartier.



# OPUS 41 : un projet durable et végétal

L'implantation et la conception même du projet permettent de dégager un important cœur d'îlot en pleine terre entièrement végétalisé. Un petit havre de biodiversité, qui vient soutenir le projet paysager global du Quartier Gare en ramenant de la nature en ville, et donc une plus grande richesse écologique, tout en permettant de lutter activement contre les îlots de chaleur urbains.

Cette végétalisation de cœur d'îlot est par ailleurs complétée par une végétalisation du bâti. On retrouve ainsi différentes toitures et jardinières végétalisées avec des hauteurs de terres qui permettent la plantation d'essences variées et relativement hautes. L'ensemble du projet s'inscrit finalement dans une démarche de construction durable et éco-responsable.

L'hôtel-restaurant ambitionne ainsi la certification internationale **Breem Very Good 3\***, qui démontre une très bonne évaluation environnementale du nouveau bâtiment au global. L'exploitant Beelodge a particulièrement à cœur d'agir dans une logique d'éco-responsabilité en favorisant notamment les circuits courts, l'optimisation des ressources énergétiques, le fonctionnement en 0 déchet, ou encore l'utilisation de produits d'entretien durables.

Du côté de la résidence étudiante, le futur bâtiment vise la certification **BEE + Logements Neufs** (Bâtiment Énergie Environnement) et un niveau de performance énergétique RT 2012 - 20%.

Linkcity a par ailleurs engagé le projet dans l'initiative nationale du **Booster du réemploi**, afin de contribuer à la structuration d'une filière régionale de matériaux de réemploi issus de la déconstruction ou de fins de séries dans les projets de construction. Ce groupement réunit une trentaine de maîtres d'ouvrage dont l'objectif est de réduire de 20 à 30% l'impact carbone du secteur du bâtiment par le développement massif du réemploi (faux plancher, faux plafond, porte, luminaire, moquette, serrurerie, cloison, mobilier, menuiserie, etc.).



## Les acteurs du projet

### Linkcity

Maître d'ouvrage

### Atelier Architectures et Paysages

Architecte

### Banque des Territoires

Co-investisseur hôtel

### Territoires Développement

Co-investisseur hôtel

### 3F Résidences

Investisseur résidence étudiante

### Beelodge Hôtels & Résidences / HSE Rhône

Exploitant hôtel et résidence étudiante

### Agglopolys

Investisseur/exploitant de la maison des mobilités

### Bouygues Bâtiment Centre Sud-Ouest

Entreprise générale



# CHIFFRES CLÉS



**75**

chambres dont **8**  
d'hostellerie dans le  
nouvel Hôtel-restaurant



**96**

logements dans la  
nouvelle résidence  
universitaire



**3**

locaux  
commerciaux



**23**

logements en  
accession à la  
propriété

**4<sup>ème</sup> trimestre  
2023 :**  
livraison des  
commerces et des  
logements

**Mars 2024 :**  
livraison de  
l'Hôtel

**Été 2024 :**  
livraison de  
la résidence  
universitaire

## À PROPOS DE LINKCITY

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, les contextes dans lesquels la société intervient sont variés et exigeants. 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.

### Pour plus d'informations :

**Twitter :** @Linkcity <https://twitter.com/LinkCity>

**LinkedIn :** <https://www.linkedin.com/company/linkcity-idf/>

**Youtube :** <https://www.youtube.com/channel/UCX5WTHg6YS4bOZDAF22ee1A>

[www.linkcity.com](http://www.linkcity.com)

### A PROPOS DE BOUYGUES BÂTIMENT CENTRE SUD-OUEST :

Bouygues Bâtiment Centre Sud-Ouest, filiale de Bouygues Construction, est présente dans les régions Centre-Val de Loire, Nouvelle-Aquitaine et Occitanie. Elle exerce son activité en conception, construction et rénovation dans les domaines de l'habitat, des ouvrages fonctionnels, des opérations multi-produits, de l'industrie et de la logistique.

Bouygues Bâtiment Centre Sud-Ouest offre à ses clients une gamme complète de savoir-faire allant du développement et de la conception du projet jusqu'à son exploitation/maintenance. Avec 620 collaborateurs, Bouygues Bâtiment Centre Sud-Ouest a réalisé un chiffre d'affaires de 295 L€ en 2021.

## CONTACTS PRESSE :

### Agence OXYGEN

Lisa Dubreuil

[lisa.d@oxygen-rp.com](mailto:lisa.d@oxygen-rp.com) | 06 65 95 96 25

Carole Huet

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

Florent Vergereau

[florent@oxygen-rp.com](mailto:florent@oxygen-rp.com) | 06 48 35 76 56

UN PROGRAMME IDÉALEMENT SITUÉ AU CŒUR DE BLOIS

DEVELOPPÉ PAR **linkcity**

Hôtel - Restaurant 3\*

Résidence universitaire

Logements en accession

Maison des mobilités

Commerces

EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE

SAUBERIE ÉNERGÉTIQUE

MATÉRIEL CERTIFIÉ

RENOUVELÉ

RECONSTRUCTION

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS POUR INVESTIR

Appartements du 2 à 4 pièces

Appartements encore disponibles

linkcity