



Communiqué de presse
16 janvier 2024

« L'Éveil de Flaubert » à Rouen

Pose de la première pierre de la tranche 2



En présence de Fatima El Khili, conseillère à la Métropole Rouen Normandie et adjointe au Maire de Rouen, Pierre-Yves Muller, directeur général Linkcity Régions France, Elodie Gence, directrice Linkcity Grand Ouest, Loïc Lonchamp, gérant de fonds chez Swiss Life Asset Managers France, Karine Bourguignon, directeur général Crédit Agricole Normandie-Seine et Ariane Massière, directrice générale Rouen Habitat, ont posé ce jour la première pierre de la deuxième tranche de « L'Éveil de Flaubert ».

Vaste projet de reconquête urbaine qui favorise la mixité sociale et intergénérationnelle, et contribue à la transition écologique du territoire, cette opération développée par Linkcity avec ses partenaires TVK, AZ Architectes et OLM Paysages, se distingue par sa qualité architecturale et environnementale. Après la livraison finale de la première phase en juin 2023, les travaux de la deuxième phase ont démarré en octobre dernier pour une livraison prévue au 3^e trimestre 2025. Ils concernent la création de 148 logements d'une superficie totale de 9 500 m².

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 les rues François Depeaux et 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. Ce projet traduit la volonté de la Métropole Rouen Normandie de proposer un modèle de développement urbain durable exemplaire. Confiée à Linkcity, 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, services et jardins ; mixité sociale et intergénérationnelle avec une offre de logements comprenant résidence seniors, logements locatifs sociaux, intermédiaires et en accession.



Les acteurs du projet

Aménageur :

Rouen Normandie Aménagement



Maître d’ouvrage :

Linkcity



Architectes et paysagistes :

TVK et AZ Architectes - OLM Paysages



Entreprise générale :

Bouygues Bâtiment Grand Ouest



La réalisation du projet est prévue en plusieurs phases :

PREMIÈRE PHASE :

de janvier 2021 à juin 2023. Elle concerne la création de 26 000 m² de surface de plancher :



Une résidence seniors
gérée par Réside Etudes de

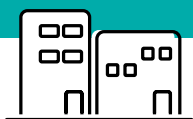
92

appartements



30

logements locatifs
sociaux pour le bailleur
social Rouen Habitat



40

logements locatifs
intermédiaires pour CDC
Habitat



Un bâtiment de bureaux
en R+7 d'environ

9 000 m²

pour Alderan et la
Banque des territoires,
Groupe Caisse des Dépôts



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



Des commerces de
proximité situés en
rez-de-chaussée
du bâtiment de bureaux

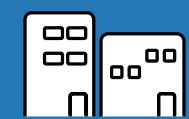
DEUXIÈME PHASE :

elle concerne la création 148 logements répartis
dans 4 bâtiments, représentant au total 9 500 m² de
surface habitable pour une livraison au 3^e trimestre
2025 :



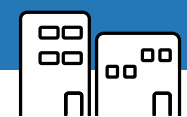
40

logements sociaux pour
le bailleur social Rouen
Habitat



25

logements en accession
libre commercialisés par
Crédit Agricole Normandie
Seine-Foncière, filiale
du Crédit Agricole
Normandie-Seine



73

logements avec services
à destination des familles
sous la nouvelle marque
de Linkcity NEOZ, dans
une joint venture avec
un fonds dédié à un
investisseur institutionnel
et géré par Swiss Life
Asset Managers France



10

logements à prix
maîtrisé compléteront
l'offre habitat de l'Eveil
de Flaubert

TROISIÈME PHASE :

elle concerne la création :



Un bâtiment tertiaire de

7 500 m²

en cours de développement

L'ensemble du projet propose un parking de 625 places
dont 32 places PMR sur deux niveaux de sous-sol, 383
places ont été livrées avec la **phase 1**.

NEOZ, une nouvelle façon d'habiter, innovante et sur mesure

Inspiré du BuildToRent, nouveau modèle d'actif immobilier déjà répandu en Angleterre et aux Etats-Unis, Neoz est un concept de logements locatifs avec services à destination des familles, qui repense les façons d'habiter afin de répondre aux nouveaux besoins (confort, modularité, services). Privilégiant le partage, le lien social et le développement durable, ce concept créé et développé par Linkcity, propose des logements locatifs "prêts à vivre" alliant espaces communs et services variés :

- des appartements équipés et connectés, pensés pour la vie de famille ;
- des espaces partagés en libres accès ou privatisables (rooftop, espaces lounge et de co-working, salle de sport...)
- des services favorisant les échanges (plateforme numérique de conciergerie, outils et jeux en écopartage...)

73 logements seront proposés au sein de l'Eveil de Flaubert sous la marque Neoz afin de répondre aux attentes et aux besoins des usagers de la Métropole de Rouen.

Un concept architectural ouvert au service du bien-vivre ensemble

Développé sur d'anciennes emprises ferroviaires en bordure de Seine, L'Eveil de Flaubert, qui longe l'avenue Jean Rondeaux, appartient au paysage portuaire caractéristique de la rive gauche de Rouen. En promontoire par rapport aux voies ferrées, le site 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, minimisant ainsi la densité perçue, et améliorant le cadre de vie.

L'Eveil de Flaubert associe 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 situation de belvédère et 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 sur les bâtiments de logements de la phase 2 : l'utilisation de matériaux biosourcés, avec une part importante accordée au matériau bois grâce au recours au bardage bois pour les parties communes (halls et porches) et privatives (loggias), des consommations énergétiques optimisées grâce au raccordement des logements à un système de réseau de chaleur urbain métropolitain (à l'horizon 2025), et, sur la toiture de deux bâtiments de logements, des panneaux photovoltaïques seront mis en place pour alimenter les services généraux et les ascenseurs des deux bâtiments.

Enfin, les logements de la deuxième phase illustrent la volonté des acteurs du projet de valoriser la nature et de contribuer au développement de la biodiversité. Cette démarche se traduira notamment par une végétalisation du cœur d'îlot en pleine terre, la création de jardins partagés, des toitures végétalisées qui permettront d'offrir un refuge pour la faune et de lutter contre les îlots de chaleur.



Le programme vise en ce sens plusieurs labels environnementaux :

L'ensemble des bâtiments de logements de la phase 2 ambitionnent d'atteindre :

- le niveau de performance BEPOS Effinergie 2017
- le niveau E3 du label Energie Carbone avec le réseau de chaleur urbain définitif
- le label biosourcé niveau 1, ce qui représente 18 kg de matériaux biosourcés /m² sur l'ensemble du programme
- NF HABITAT niveau RT 2012-20%

Ces labels attestent de performances environnementales exemplaires, avec des exigences renforcées sur la conception bioclimatique et les consommations énergétiques ; de sobriété, de qualité et de confort. La mutualisation du stationnement à l'échelle de l'ensemble du programme et la création de locaux vélos spacieux et facilement accessibles contribuent également à favoriser les nouveaux usages et l'éco-mobilité.

Sur la première phase, le bâtiment tertiaire atteint le niveau standard du label BBCA, qui atteste de l'exemplarité de la démarche de réduction de l'empreinte carbone ; et bénéficie de la certification BREEAM niveau VERY GOOD, certification la plus utilisée en Europe et reconnue à l'international et de la certification Wired Score, qui met en lumière la connectivité et les technologies intelligentes déployées sur le projet.

Enfin, Linkcity a opté sur ce projet pour la labellisation environnementale de Bouygues Construction baptisée TOPSITE. Issue de réglementations nationales exigeantes, ce label garantit une exécution des travaux, réalisée par Bouygues Bâtiment Grand Ouest, dans le plus grand respect de la sécurité des personnes, de l'environnement et des riverains (gestion optimale des eaux et des déchets, réduction des nuisances acoustiques et vibratoires, propreté du chantier et de ses abords, etc). Les riverains seront également avertis en cas de perturbation.

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, 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

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

À propos de Crédit Agricole Normandie Seine-Foncière

Filiale à 100% de la Caisse Régionale Crédit Agricole Normandie-Seine, Crédit Agricole Normandie-Seine Foncière a pour vocation d'agir en faveur du développement de son territoire au moyen de l'investissement immobilier. A date, plus de 191 M€ ont ainsi été engagés dans des secteurs d'activités variés :

- immeubles tertiaires dont l'objectif est d'apporter aux entreprises du territoire, mais aussi à celles exogènes, une offre locative de qualité très rapidement disponible,
- immeubles résidentiels destinés à apporter une offre de logements neufs confortables et adaptés à la population,
- résidences services pour répondre aux besoins des seniors, de nos étudiants ou encore soutenir le développement de services hôteliers innovants.

Notre objectif : contribuer à l'attractivité de notre territoire ! En marge de son activité d'investissement, Crédit Agricole Normandie-Seine Foncière exerce également une activité de co-promotion immobilière qu'elle met en œuvre principalement sur des sites urbains en reconversion afin de favoriser la reconstruction de la ville sur elle-même.

Pour plus d'informations :

LinkedIn : <https://www.linkedin.com/showcase/creditagricolenormandie-seine-fonciere>

CONTACT PRESSE :

Aurélien Carpentier – aurelien.carpentier@ca-normandie-seine.fr – 06 19 48 19 45

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 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 7 900 logements, soit plus de 50 % des logements sociaux de la ville, et loge ainsi près de 15% de la population rouennaise. Rouen 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. Une programmation ambitieuse fixée depuis 2021. La stratégie de Rouen Habitat vise à transformer profondément son patrimoine d'ici 2029 avec pour objectif de :

- Construire plus de 1 500 logements (dont 758 au titre de la reconstitution d'offre prévue par le Nouveau Programme National de Renouveau Urbain NPNRU).
- Réhabiliter près de 4 600 logements.
- Renouveler l'offre via la démolition de 777 logements (dont 758 dans le cadre du NPNRU).

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 Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers dispose de plus de 165 ans d'expérience dans la gestion des actifs du groupe Swiss Life. Ce lien étroit avec l'assurance conditionne sa philosophie d'investissement qui a pour principaux objectifs d'investir dans le cadre d'une approche responsable des risques et d'agir chaque jour dans l'intérêt de ses clients. Swiss Life Asset Managers propose également cette approche éprouvée à des clients tiers en Suisse, en France, en Allemagne, au Luxembourg, au Royaume-Uni, en Italie et dans les pays nordiques. Au 30 juin 2023, Swiss Life Asset Managers gère 265,8 milliards d'euros d'actifs pour le groupe Swiss Life, dont plus de 114,8 milliards d'euros d'actifs sous gestion pour le compte de clients tiers. Swiss Life Asset Managers est un gestionnaire immobilier leader en Europe¹. Sur les 265,8 milliards d'euros d'actifs sous gestion, 91,7 milliards d'euros sont investis dans l'immobilier. Par ailleurs, Swiss Life Asset Managers administre 21,6 milliards d'euros de biens immobiliers conjointement avec Livit. Au 30 juin 2023, Swiss Life Asset Managers gère ainsi 113,3 milliards d'euros de biens immobiliers. Swiss Life Asset Managers emploie plus de 2 200 collaborateurs en Europe.

¹Enquête 2023 de l'INREV sur les gestionnaires de fonds (sur la base des actifs sous gestion au 31.12.2022)

CONTACT PRESSE :

Linkcity Grand Ouest : Agence OXYGEN

Carole HUET : caroleh@oxygen-rp.com - 06 03 49 67 80