



Communiqué de Presse

Le Quartier Saint Clément se transforme avec « le Jardin des Pépinières »

Rouen Habitat, la Métropole Rouen Normandie et la Ville de Rouen choisissent le groupement d'opérateurs Cogedim et Virgil pour la réalisation d'un ambitieux projet de renouvellement urbain sur le site des Pépinières à Rouen.



Rouen, le 2 décembre 2021

Au sein du quartier Saint-Clément de Rouen sur l'ancien site des « Pépinières », une friche urbaine de 500 logements désaffectés depuis plusieurs années, Cogedim et Virgil réaliseront, en co-construction avec la Ville de Rouen, la Métropole Rouen Normandie et Rouen Habitat, une opération de renouvellement urbain ambitieuse. Souhaité dans une démarche de concertation avec les Rouennais et les acteurs du territoire, ce projet baptisé « Le Jardin des Pépinières » vise à créer un nouveau quartier caractérisé par une programmation mixte ainsi qu'un parc de haute qualité paysagère et environnementale. Le volet naturel et paysager du projet s'inscrit dans les orientations du plan de renaturation de la ville de Rouen.

Une offre attractive de logements et de services

La programmation mixte à dominante résidentielle vise à renforcer l'attractivité de la rive gauche de Rouen et plus particulièrement du Quartier Saint-Clément.



Le projet s'inscrit dans l'ambition d'un nouveau quartier de ville, avec une programmation résidentielle variée sur un socle tertiaire à rez-de-chaussée comprenant des services et activités de proximité. Sont envisagés : une crèche, une maison médicale, un restaurant et un atelier de réparation de vélos. Ce programme, développé avec les agences d'architecture SATHY et l'Atelier des Deux Anges, ainsi que l'agence TN+ pour le paysage, permet de développer une offre de logement diversifiée donnant sur un vaste jardin central.

Les logements proposés visent à couvrir l'ensemble du parcours résidentiel des Rouennais, des salariés des entreprises de la métropole et des personnes souhaitant s'implanter sur ce territoire dynamique, avec une offre de 600 logements comprenant quelques maisons de ville, des logements intermédiaires mais aussi des logements collectifs, tournés vers les besoins des familles, en complément des 175 logements sociaux construits par le bailleur Rouen Habitat à proximité.

La qualité de ces futurs logements s'inscrit dans la droite ligne des 10 engagements pris par Cogedim au mois de juin 2021 pour répondre aux attentes des Français sur le logement, en particulier en matière de santé, bien-être et d'éco-responsabilité.

Un quartier-jardin à haute qualité environnementale

La réponse portée par Cogedim et Virgil à la consultation lancée par Rouen Habitat a mis en avant la prise en compte des spécificités du site et des enjeux de développement durable. Le parti pris d'aménagement retenu vise à réduire les émissions de carbone et le quartier a été pensé 100% piétonnier afin de proposer un cadre de vie apaisé aux futurs habitants. Les équipes de Cogedim et Virgil ont par ailleurs fait appel à un écologue, du bureau d'études ARP Astrance, pour identifier les enjeux de biodiversité du site et apporter des préconisations d'aménagement. La conservation des arbres à enjeux écologiques et la création de milieux naturels propices au développement de la biodiversité se trouvent intégrées au projet. Un parc central de près d'1 hectare, le « Jardin des Pépinières » avec plus de 400 arbres en sera le « poumon vert » et doit accueillir de multiples usages.

Le projet porté par le Groupement visera la labellisation HQE Aménagement et a pris de nombreux engagements en matière de performance environnementale : performance énergétique et conception bioclimatique des logements et du quartier, raccordement au réseau de chaleur, développement de la trame verte et bleue, limitation de l'imperméabilisation des sols et maximisation de la pleine terre, utilisation de matériaux biosourcés et réemploi de matériaux issus de la démolition...

A l'écoute des besoins du quartier Saint Clément, Cogedim et Virgil sont accompagnés de l'Agence Grand Public et De La Friche Au Projet afin d'impliquer les Rouennais et les acteurs économiques locaux au projet. En lien avec la Ville, une concertation sera organisée, préalablement aux dépôts de permis, dans le courant du premier semestre 2022.

Le démarrage du chantier de démolition des immeubles Pépinières est envisagé fin 2023. La livraison de la première tranche de l'opération « Jardin des Pépinières » est prévue pour 2026.

A 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 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 le territoire métropolitain.

Rouen Habitat est aujourd'hui un acteur majeur du renouvellement urbain sur le territoire, et mène de nombreux projets dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPRU) : plus de 1000 logements



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, et également en termes de qualité de service.

A PROPOS DE LA VILLE DE ROUEN

Rouen est la capitale de la Normandie. Avec aujourd'hui 110 000 habitants au cœur de la 6e métropole du pays, elle est la 36e ville de France et est un pôle économique de premier plan.

Son histoire très riche est encore visible dans les rues de la ville qui abrite un patrimoine bâti historique remarquable, tels la cathédrale, le Gros-Horloge, l'aître Saint-Maclou ou encore l'ensemble des maisons à pans de bois qui quadrillent le centre-ville. Industrielle, Rouen est aussi le 5e port français, résolument tourné vers le trafic céréalier.

Ville « d'Art et d'Histoire », Rouen est également une ville au dynamisme bien présent : ville universitaire avec plusieurs campus accueillant 45 000 étudiants et ville de culture avec 12 musées (dont le Musée des Beaux-Arts), des lieux de création et de diffusion culturelle. Rouen se tourne maintenant vers son avenir. Elle est lancée dans un grand projet de développement avec Le Havre et Paris dans le cadre de l'Axe-Seine. Récemment retenue par l'Unesco pour intégrer le réseau des villes créatives dans le domaine gastronomique, elle vise aussi le développement du tourisme.

Et à l'heure des grands enjeux climatiques, Rouen est engagée dans un ambitieux plan de transition sociale-écologique.

A PROPOS DE LA METROPOLE ROUEN NORMANDIE

Lovée dans les méandres de la Seine et ses somptueux paysages, la Métropole Rouen Normandie rassemble 500 000 habitants et 71 communes dont Rouen, son cœur patrimonial, économique et industriel. Capitale de la Normandie, grand port maritime et fluvial, elle rayonne sur un bassin de vie de 800 000 habitants. 10ème Métropole de France, aux portes de Paris et à une heure de la mer, elle représente le 1er pôle d'emploi régional (300 000 emplois, 60 000 entreprises, 45 000 étudiants) et le 2ème investisseur public local, avec un budget annuel de près d'un milliard d'Euros. Tournée vers l'avenir, elle est aujourd'hui au cœur d'une dynamique économique extrêmement forte et se positionne comme territoire pionnier de la transition social-écologique. La Métropole Rouen Normandie est à l'initiative de nombreux projets stratégiques ; elle est aussi une collectivité de la proximité et du quotidien, en charge des grands services publics (mobilités, eau, énergie ...), en solidarité avec les communes qui la composent. Les richesses de son patrimoine historique, naturel, fluvial et forestier, les ambitions et grands événements nationaux et internationaux qu'elle porte (L'Armada, Normandie Impressionniste, Capitale Européenne de la Culture 2028 ...) en font une destination touristique d'exception.

A PROPOS DE COGEDIM

Référence de l'immobilier neuf, Cogedim conçoit de nombreuses réalisations à l'identité architecturale affirmée et propose un ensemble complet de solutions et de services à ses clients, tout en répondant aux besoins des collectivités. La relation client, la qualité d'usages, la personnalisation et l'engagement environnemental constituent la signature de la marque. Présent dans les principales métropoles et villes françaises, Cogedim a été élu Service Client de l'Année ces 5 dernières années dans la catégorie « Promotion immobilière ». En 2021, le promoteur a pris 10 engagements en matière de santé, de bien-être et d'éco-responsabilité pour répondre aux nouvelles attentes de ses clients. Cogedim est une marque du groupe Altarea.

A PROPOS DE VIRGIL

Société indépendante atypique, Virgil est un acteur immobilier spécialiste des opérations de revitalisation mixte de centre-ville. Virgil a pour particularité de veiller dans ses projets à apporter une externalité positive aux habitants et riverains des sites sur lesquels elle opère en allant au-delà de la vocation primaire de tout promoteur d'offrir un toit à ses clients.

Virgil entend ainsi participer à la Transition immobilière alliant intensité urbaine, mixité et économie de foncier.