

CARRÉ
N
NAPOLÉON

LANCEMENT DE LA
CONSTRUCTION

DOSSIER DE PRESSE

Mai 2021



SOMMAIRE

1 DE L'ÎLOT PIOBETTA AU CARRÉ
NAPOLÉON : L'ORIGINE DU PROJET

2 UN NOUVEAU PÔLE DE LOISIRS ET
DE LOGEMENTS EN CENTRE-VILLE

4 UNE QUALITÉ ARCHITECTURALE
ALLIANT MODERNITÉ ET
CONSERVATION DU PATRIMOINE

6 DES INNOVATIONS TECHNIQUES AU
SERVICE DU PROJET

7 UN PROJET-OASIS EN CŒUR DE VILLE

8 LE CALENDRIER DES TRAVAUX

9 LE GROUPE GIBOIRE, ACTEUR
IMMOBILIER MAJEUR DU GRAND
OUEST

DE L'ILOT PIOBETTA AU CARRÉ NAPOLÉON : L'ORIGINE DU PROJET

Pleinement intégrée dans le programme « Action cœur de ville » initié par l'Etat (dont La Roche-sur-Yon est bénéficiaire depuis 2018), le projet **CARRÉ NAPOLÉON** s'inscrit dans une stratégie globale d'attractivité du centre-ville.

Développée avec l'agence d'architecture nantaise ARS – Architectes ROCHETEAU-SAILLARD, l'opération a pour ambition de développer une nouvelle polarité commerciale et de loisirs en cœur de ville tout en offrant des logements de grande qualité à destination d'un public varié.

L'opération fera la part belle à l'histoire patrimoniale du bâti en réhabilitant la façade napoléonienne et proposera une architecture résolument moderne pour les nouvelles constructions.

Le projet global est baptisé « Carré Napoléon », en hommage à la Place Napoléon située à proximité.



Vue en hauteur du Carré Napoléon ©spectrum



Maquette du Carré Napoléon @ Ateliers Pyramid

-Le projet en quelques dates -

SEPTEMBRE 2015

La Roche-sur-Yon lance un appel à projets auprès d'opérateurs immobiliers pour transformer l'îlot Piobetta, situé près de la place Napoléon, en lieu et place d'un ancien collège désaffecté depuis 2011.

SEPTEMBRE 2017

Le Groupe Giboire est désigné lauréat pour l'aménagement de ce site emblématique.

NOVEMBRE 2019

Le permis de construire du projet immobilier a été obtenu le 18 novembre 2019.

MARS 2020

Le groupe Giboire signe l'acquisition de la parcelle Piobetta.

UN NOUVEAU PÔLE DE LOISIRS ET DE LOGEMENTS EN CENTRE- VILLE

LES CHIFFRES CLEFS

10 000 m² de surface plancher

4 salles de cinéma

50 chambres d'hôtel (objectif 4*) et 1 restaurant

100 places de parking public

38 appartements résidence service

64 appartements de standing

3 cellules commerciales

En tant que nouveau pôle d'activités et centre culturel de La Roche-sur-Yon, l'ensemble immobilier **CARRÉ NAPOLEON** se développe sur environ 10 000 m² de surface de plancher répartis comme suit :

UN CINÉMA de 4 salles, exploité par l'association Le Concorde qui permettra à l'ensemble des Yonnais de disposer d'un outil culturel majeur en centre-ville. Etant propriétaire du complexe, la Ville de La Roche-sur-Yon gère en direct son aménagement intérieur en collaboration avec le cabinet Linéaire A Architecture ;

UN HÔTEL de 50 chambres avec restaurant donnant sur la place Napoléon (l'exploitant est en cours de sélection). Il donnera directement sur la place Napoléon et profitera d'un patio intérieur végétalisé apportant calme et sérénité aux occupants. Un travail particulier sera réalisé avec l'exploitant pour proposer un hôtel au caractère unique, mettant en avant les atouts de la région.

UN PARKING PUBLIC d'environ 100 places (géré également par la Ville de La Roche-sur-Yon), situé en sous-sol (niveau -2) par lequel on accède depuis la rue Boileau. L'accès se fera à côté de l'entrée du cinéma. Dans un souci de mixité fonctionnelle, un accès privatif du parking public vers l'hôtel sera prévu pour faciliter les usages des clients.

UN NOUVEAU PÔLE DE LOISIRS ET DE LOGEMENTS EN CENTRE- VILLE

DES LOGEMENTS À DESTINATION D'UN LARGE PUBLIC

A l'image du programme « Cœur de Ville », **CARRÉ NAPOLÉON** a pour ambition de continuer à redynamiser le centre-ville de La Roche-Sur-Yon en accompagnant un maximum de parcours résidentiels. 2 types d'habitations sont ainsi programmés :

- D'une part, l'opération comprendra une résidence services de 38 appartements pour répondre à la demande de logements étudiants de l'agglomération yonnaise ;
- D'autre part, le projet offrira 64 appartements de standing, du T1 au T6.

Un parking privé sera réalisé en R-1, principalement destiné aux besoins des familles qui feront le choix d'habiter le centre-ville pour bénéficier de l'ensemble des commodités

En complément du cinéma et de l'hôtel, l'opération accueillera **DES COMMERCES** de différentes surfaces. Plusieurs preneurs sont identifiés avec l'ambition de créer des synergies entre le cinéma, l'hôtel et les commerces. 3 cellules en rez-de-chaussée d'immeuble pour des activités commerciales et de loisirs seront installées :

- Un établissement de type coffee shop sur 150 m² ;
- Une cellule de 80 m² ;
- Une cellule de 500 m² divisible.

UN CŒUR D'ÎLOT

L'opération possède deux patios paysagés qui offriront des espaces de détente et de relaxation aux usagers des logements et de l'hôtel.



Cœur d'îlot @ spectrum



Intérieur d'un appartement @ spectrum

UNE QUALITÉ ARCHITECTURALE, ALLIANT MODERNITÉ ET CONSERVATION DU PATRIMOINE



Vue depuis la place Napoléon @ spectrum



Vue depuis l'angle de la rue Boileau et de la rue Foch @ spectrum

Sur la place Napoléon, la façade historique de l'ancien collège sera conservée et rénovée dans le respect des recommandations de l'Architecte Bâtiment de France. Alliant modernité et préservation du patrimoine, les façades des bâtiments feront l'objet d'un traitement architectural de grande qualité : rénovation de la façade classée qui donne sur la place Napoléon avec des menuiseries de qualité, du verre émaillé pour la façade du cinéma ou encore du parement pierre pour les façades des logements.

EN PARTIE NORD DE L'ÎLOT, le maintien de la façade classée devient un atout puisqu'il confère au projet son identité patrimoniale en affirmant une continuité mémorielle avec la place Napoléon. L'hôtel y trouve naturellement sa place pour offrir des chambres avec des vues directes sur la place Napoléon. La façade historique est rénovée à l'identique dans le respect des recommandations de l'AVAP avec un enduit rustique, des menuiseries bois, et une toiture en tuile.

EN REZ-DE-CHAUSSÉE, les allèges des ouvertures de la façade sont supprimées pour faciliter les accès et améliorer la visibilité des commerces.

EN DESCENDANT VERS LE SUD, le long de la rue Foch, l'îlot se développe au rythme de quatre séquences architecturales qui réalisent une variété d'écritures architecturales et animent le parcours visuel allant de l'hôtel aux logements en passant par le cinéma et les cellules commerciales.

Ces séquences urbaines sont accentuées par une différence de modénatures de façade mais aussi, de matériaux.

UNE QUALITÉ ARCHITECTURALE, ALLIANT MODERNITÉ ET CONSERVATION DU PATRIMOINE

LA FAÇADE DE LA RÉSIDENCE STUDIOS présente une modénature d'ouverture verticale et un habillage de parement de pierres collées de teinte blanche pour opérer une transition douce avec la façade historique de l'hôtel.

Le traitement singulier de **LA FAÇADE DU CINÉMA** s'affiche tel un signal afin de créer un appel attractif vis-à-vis du domaine public. Habillée de matériaux de type verre émaillé avec un motif pixélisé réfléchissant, cette façade attire le regard sur toute sa hauteur.

AU SUD DE L'ÎLOT, le programme logements vient affirmer la contemporanéité du site, en offrant un jeu de décrochements et d'attiques, une plaisante vision urbaine qui atténue la solennité de la façade nord. Le traitement des deux derniers niveaux en attique, permet de développer l'image de maison sur le toit avec de larges terrasses et des vues sur le lointain. Les façades s'habillent d'un matériau métallique de teinte dorée pour afficher leur présence dans l'environnement.

Le rez-de-chaussée et le R+1 forment un traitement unique vertical qui élance et renforce l'assise de la construction mais permet aussi de renforcer la visibilité de l'activité du rez-de-chaussée.

Les niveaux intermédiaires adoptent une modénature caractéristique de logement de qualité, avec des loggias et un habillage en façade en parement de pierres collées de teinte gris clair et des garde-corps vitrés. Le tout confère à ce nouveau fragment de ville une diversité et une richesse architecturales qui contribuent à développer une ville de qualité.



Résidence étudiante @ spectrum

LES RÉFÉRENCES GIBOIRE

Fort d'un savoir-faire d'excellence, le Groupe Giboire dispose de nombreuses références de qualité dans la rénovation de bâtiments patrimoniaux :

- à Nantes, une ancienne chapelle devient la résidence LE JARDIN DES PLANTES,
- à Rennes, l'abbaye ST MELAINE est réhabilitée en bureaux,
- sans compter ARNOUS RIVIERE, l'un des plus beaux hôtels particuliers du centre-ville de Nantes, complètement réhabilité et qui accueille aujourd'hui les bureaux Promotion du Groupe Giboire.

DES INNOVATIONS TECHNIQUES AU SERVICE DU PROJET

EXEMPLES DE MATÉRIAUX UTILISÉS

LES HALLS ET LES CIRCULATIONS COMMUNES

pourront être traités avec des
habillages muraux réalisés en bois
recyclé de type WALL.IN

LES PEINTURES

sont proposées à base d'algues de type
ALGO

LES MOQUETTES

sont réalisées à base de fils de pêche
recyclés de type DESSO fuse

Le projet est réalisé en structure béton, avec différentes techniques en fonction des bâtiments.

La particularité du projet, associant des logements et un cinéma, avec de grandes attentes en termes d'**ACOUSTIQUE**, implique la réalisation d'une double structure dissociée pour l'enveloppe béton :

- Une première structure, pour le cinéma, avec un système de coque très performante en termes d'acoustique (épaisseur de voile allant de 30 à 36 cm) ;
- Une seconde, celle des logements, avec un système de poteau poutre qui vient s'implanter au pourtour de la coque du cinéma.

Une autre singularité du projet est la mise en œuvre de **MATÉRIAUX SAINS ET BIOSOURCÉS** autant que possible dans le projet.

UN PROJET-OASIS EN CŒUR DE VILLE

L'ensemble du projet participe à une demande sociétale actuelle pour **PLUS DE NATURE ET DE BIEN-ÊTRE DANS LE CŒUR DES VILLES**. Cette tendance, clairement affichée dans le nouvel aménagement de la place Napoléon, est aussi adoptée par le **CARRÉ NAPOLÉON**, véritable « projet-oasis » où les véhicules automobiles - visuellement absorbés dans un parking sous-bâtiments grâce à la déclivité de l'îlot - disparaissent au profit d'espaces verts.

Le programme s'organise ainsi autour de deux patios végétalisés et d'un jardin suspendu, toiture végétalisée du cinéma, source de lumière autour de laquelle s'articulent les bâtiments. 30% de la surface du terrain, au-delà de la bande des 15 m, sont occupés par des espaces verts pour procurer aux usagers du site le plaisir d'un environnement verdoyant apaisant. Constitués d'arbres, de petits végétaux et d'essences méditerranéennes pour certains, ils offriront également un parcours de jardin exotique dans le patio de l'hôtel.



Maquette du Carré Napoléon @ spectrum

30%

de la surface du terrain, au-delà de la bande des 15 m, sont occupés par des espaces verts

LE CALENDRIER DES TRAVAUX

MARS À DÉCEMBRE 2020

Une première phase de travaux (désamiantage et déconstruction) a été réalisée

JANVIER À ÉTÉ 2021

La phase de démolition des bâtiments existants

10 JUIN 2021

Début de la commercialisation de la partie logement

DÉCEMBRE 2023

Livraison du Carré Napoléon

LE GROUPE GIBOIRE, ACTEUR IMMOBILIER MAJEUR DU GRAND OUEST

Depuis près d'un siècle, avec un capital entièrement familial, le Groupe Giboire s'est construit, au fil des générations, sur des fondations restées intactes : respect, engagement, fiabilité et excellence. Historiquement présent en Bretagne et Pays de la Loire, et depuis 2017 à Paris, le groupe est l'un des principaux acteurs immobiliers indépendants du Grand Ouest.

L'ACTIVITÉ DU GROUPE GIBOIRE COUVRE L'ENSEMBLE DE LA CHAÎNE DE VALEUR DE L'IMMOBILIER : promotion immobilière et aménagement foncier, transaction en habitation et immobilier d'entreprise et de commerce, gestion locative et conseil en investissement. Son développement s'appuie sur des emplacements et une construction de qualité, des architectures originales et des finitions soignées, un accompagnement des clients particuliers et professionnels tout au long de leur projet.

Avec un chiffre d'affaires annuel de 208 M€, plus de 15 000 personnes sont logées chaque année. Le Groupe Giboire est également un investisseur de long terme, avec un patrimoine tertiaire supérieur à 110 000 m² de bureaux, garant de sa solidité financière et de sa capacité à tenir ses engagements dans la durée.

Avec la réalisation du programme immobilier mixte CARRÉ NAPOLÉON à La Roche-sur-Yon, le Groupe Giboire intensifie son activité dans la région Pays de la Loire et développe sa présence sur le département vendéen. En choisissant La Roche-sur-Yon, centre urbain historique et principal pôle économique du département, le groupe poursuit un objectif de développement territorial et propose une relecture de l'espace yonnais.

UNE AGENCE OUVRE À LA ROCHE-SUR-YON

Le Groupe Giboire ouvre une agence située 4 place du Théâtre afin de pouvoir offrir un espace d'informations et de vente, dès la commercialisation du programme CARRÉ NAPOLÉON prévue à compter du 10 juin 2021

*Agence Giboire
4 place du Théâtre
85000 La Roche-sur-Yon
02.30.31.01.93
neuf@giboire.com*

An architectural rendering of a modern multi-story residential building named 'Carré Napoléon'. The building features a mix of materials, including light-colored stone or brick on the lower levels and darker panels on the upper floors. It has numerous windows and balconies, some with plants. The scene is set on a street with a few cars and pedestrians, under a clear blue sky with some clouds. A large white box with a gold border is overlaid on the left side of the image, containing the project's logo and name.

CARRÉ



NAPOLÉON

CONTACTS PRESSE

Groupe Giboire
Morgane MESLÉ - 06 61 60 45 80 - m.mesle@giboire.com

Ville de La Roche-sur-Yon
Malvina SIRISAWAT - 06 80 76 43 51 - malvina.sirisawat@larochesuryon.fr