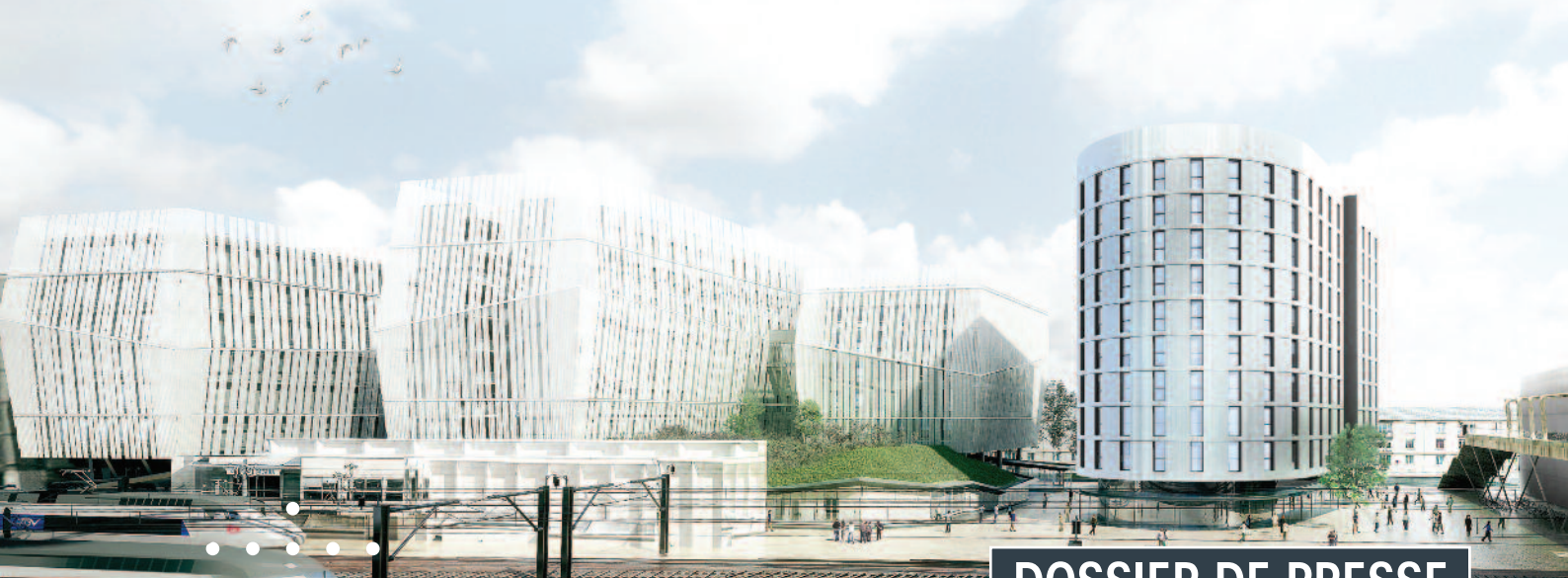


Pour la réussite de vos projets
Groupe Caisse des Dépôts

ANGERS, VILLE
EN MOUVEMENT



DOSSIER DE PRESSE

COURS SAINT- LAUD

Caisse des Dépôts

Direction Régionale Pays de la Loire
Direction des Retraites et de la Solidarité

POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE
VENDREDI 17 MARS À 10H30

alter
anjou loire territoire

aldev
ANGERS LOIRE DEVELOPMENT

GRUPE
Caisse
des Dépôts

GRUPE
GIBOIRE
vues sur l'avenir

Angers

Un programme tertiaire premium qui correspond aux besoins

A l'échelle du Grand Ouest, les métropoles ont fait un choix concerté et ambitieux : mailler le territoire de pôles gares basés sur la mixité des vocations (équipements publics, bureaux, habitats...). Cours Saint-Laud repose d'abord sur cette ambition. Par la reconquête d'anciennes friches industrielles, l'opération assure un renouvellement de l'hyper-centre, en créant une polarité forte et centrale. Cette offre immobilière nouvelle s'appuie sur la 2^{ème} gare des Pays de Loire.

Programme immobilier connecté à la gare, proche du centre-ville, Cours Saint-Laud est LE quartier d'affaires à dimension régionale d'Angers. C'est un nouveau pôle de vie avec commerces et services qui va naître avec, en son cœur, un parc paysager aménagé.

Signal architectural fort, emblématique de la dynamique angevine, le projet se situe de part et d'autre de la voie ferrée. Il se développe au Nord autour du programme Quatuor et des parkings Saint-Laud I et II, et au sud avec des programmes d'activités et de logements. L'ensemble est relié par la future passerelle urbaine connectant les deux places Giffard Langevin et Sémard et donnant accès directement aux quais de la Gare SNCF.

A terme, la création de 3 000 à 5 000 emplois est envisagée à horizon 2025, ainsi que la réalisation de 350 logements. Cours Saint-Laud, est un premier pas vers la ville de demain, ultraconnecté et pensé durablement.

Conçu et programmé avec de potentiels utilisateurs professionnels, Cours Saint-Laud est bien plus qu'un projet immobilier, c'est un projet d'envergure à dimension économique.

Une opération intégrée dans le programme Angers Ville en Mouvement



Le projet Cours Saint-Laud s'inscrit dans une dynamique plus large, qui touche l'ensemble de la ville d'Angers. Ainsi, dans le prolongement du projet Cours Saint-Laud, sur les bords de Maine et dans la continuité de l'université Saint-Serge, le projet « Angers Cœur de Maine » participe lui aussi au développement du cœur de ville, notamment dans sa dimension économique.

La construction de la ligne B du tramway, pour 2022, va également dans ce sens. Autour de ces projets structurants, des dizaines d'autres sont rassemblées sous l'entité « Angers ville en mouvement », donnant une lisibilité au projet politique dessinant la ville de demain.





Un projet urbain, le développement d'un quartier attractif

Ce projet allie la force de la polarité de la gare TGV et l'inscription dans un tissu de faubourg typique de l'architecture angevine

Un quartier qui unifie la ville

L'enjeu du projet est de pouvoir installer une continuité naturelle entre le centre-ville au Nord et le quartier faubourien typique d'Eble-Lafayette au Sud. Ainsi, la réhabilitation du pont Noir est accompagnée de la construction d'une passerelle piétonne urbaine entre les deux rives du faisceau ferré pour remplacer la passerelle existante et desservir les quais de la gare SNCF.



Cette nouvelle passerelle forme un trait d'union entre la place Giffard Langevin et la place Semard. Élément structurant et fédérateur de Cours Saint-Laud, elle traverse les voies ferrées de la gare SNCF d'Angers de manière uniforme et douce et donne accès directement aux quais de la gare ; ce qui facilite la vie des usagers du train.

La place Giffard Langevin, reconfigurée en pôle de vie, devient la porte d'entrée vers le nouveau quartier au Sud.

Un quartier qui prône la mixité

70 000 m² de bureaux, 20 000 m² de logements, 4 500 m² de commerces, 1 300 m² d'équipements publics, 350 logements, 8 000 m² de parc arboré... Le projet Cours Saint-Laud mise sur une mixité des usages pour ce nouveau quartier.

Si le versant Nord (QUATUOR), en liaison avec le bâtiment gare existant, accueille majoritairement des bureaux, le versant Sud du quartier installe la mixité en ville en associant bureaux, services, équipements et logements (Linéo, Versant Sud, Intensity, îlot C1...).

Un quartier qui valorise la nature en ville

L'environnement est préservé, avec le renouvellement et la dépollution d'anciennes friches industrielles, un parc paysagé et aménagé, ou encore avec des solutions passives appliquées aux constructions telles que protections solaires, ventilation et rafraîchissement nocturne naturel, « fenêtres respirantes », etc.

Un parc linéaire de plus de 8 000 m² s'adosse aux jardins privés existants et offre, grâce à sa topographie, des usages divers et de grandes perspectives continues sur la ville. Par l'aménagement de ce jardin de proximité au cœur du quartier sud, le pôle gare préserve la qualité du cadre de vie du quartier existant.

Un quartier qui s'insère dans la Multi-modalité.

Le quartier est connecté en premier lieu à la gare TGV où 5 millions de voyageurs transitent chaque année, mais aussi au réseau autoroutier avec un accès rapide vers l'A11 (Nantes-Paris), l'A85 (Tours) et l'A87 (La Roche-sur-Yon). Le tramway, les réseaux de bus et autres pistes cyclables confortent cette offre de desserte de qualité, par la grandeur, la légèreté et le végétal.

Cours Saint-Laud affiche deux façades urbaines visibles de loin. Au Nord, le rythme régulier des constructions de bureaux apportera des ouvertures sur la ville centre, tandis qu'au Sud les émergences ponctuelles et des ouvertures sur le grand paysage dessineront un nouveau skyline, objet phare du projet. Cette façade emblématique est un élément structurant du projet. Elle permet de faire écran le long des voies ferrées et protéger des nuisances, tout en assurant une porosité et des vues au travers des différents îlots, grâce à un travail subtil de redents.

Le mot de l'urbaniste du projet urbain, Nicolas Michelin

Le projet propose une haute qualité d'usage,

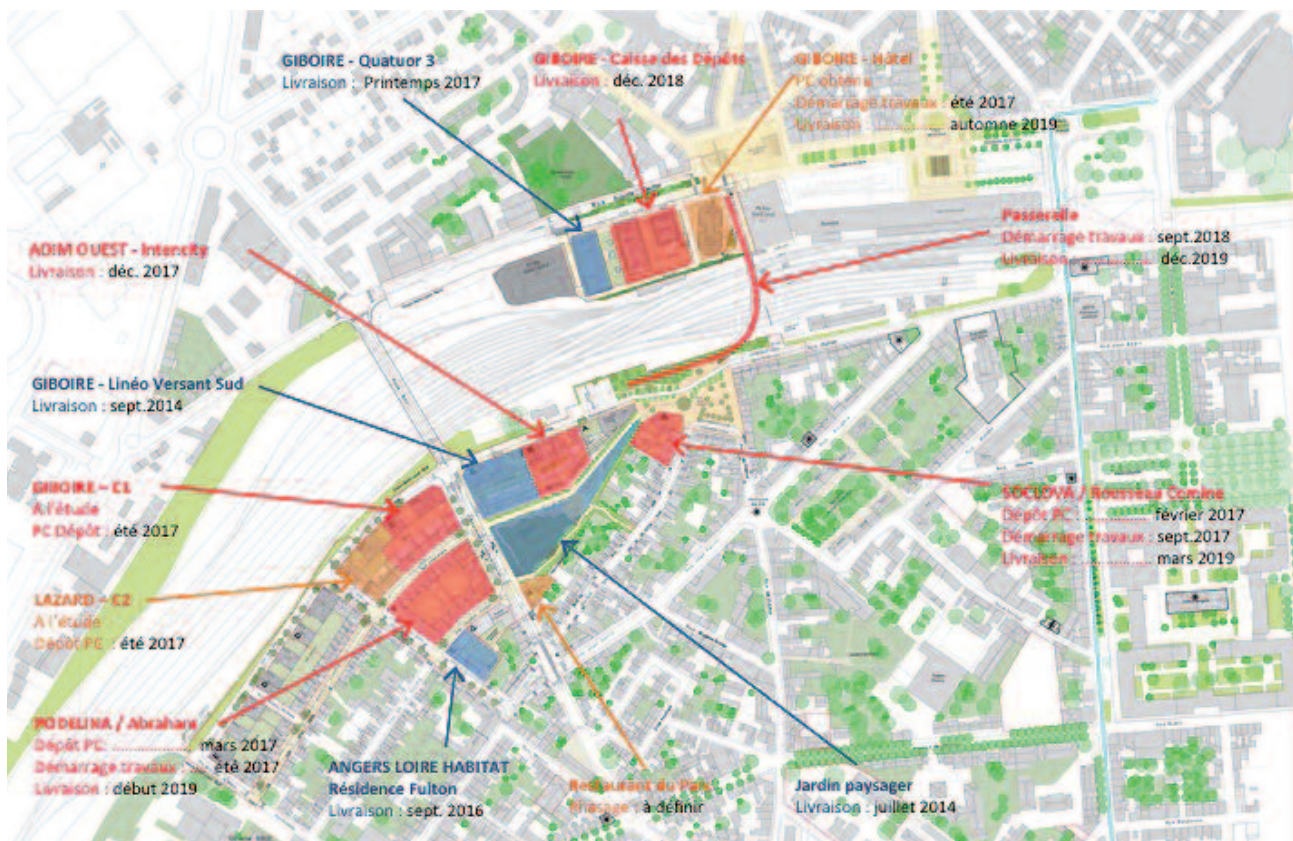
- par des espaces publics généreux autour desquels s'organise la programmation du quotidien :
- la place Giffard Langevin, avec ses programmes atypiques et ses commerces de bouche se veut un espace • le boulevard Yvonne Poirel, support des déplacements en commun, proposera des commerces et des équipements face au futur parc,
- les cheminements piétons favorisés qui relient ces deux pôles de vie dans le parc
- par son organisation et ses formes urbaines, basées sur une mixité programmatique à la parcelle, mêlant tertiaire et logements, comme l'opération Lineo.

Les franges du quartier sont traitées de façon contextuelle : la façade visible depuis le lointain participe de l'identité de la gare Saint-Laud avec l'installation d'émergences sur les opérations tertiaires prévues le long de la rue Fulton ; les logements, s'inspirent des maisons de ville et offrent une façade domestique sur le jardin et les rues déjà habitées, préservant ainsi les qualités du cadre de vie.

Les programmes sont donc répartis de manière homogène réduisant les déplacements, installant des usagers à toute heure du jour et de la nuit, créant ainsi une intensité urbaine nécessaire à la fabrication de la ville.

Bureaux, services, logements, et équipements sont associés autour de parkings intégrés communs à tous les programmes de la parcelle, qui limitent l'impact de l'automobile sur l'espace public. Ce défi est rendu possible par le positionnement stratégique du secteur à proximité de la gare Saint-Laud.

Enfin, le projet s'engage dans une vraie démarche environnementale. Au-delà de la haute qualité d'usage et de la hiérarchisation des voiries et déplacements, il assure une vraie préservation des ressources en intégrant une gestion alternative de l'eau à la source dans les espaces publics et privés, en gérant les déchets par des bornes d'apport volontaire, en installant du mobilier et des matériaux sobres et pérennes. La mixité programmatique favorise les usages divers pour toutes les générations, et crée un vrai quartier de ville issu de préoccupations environnementales, sociales, économiques et culturelles valeurs de la ville durable.





État des ventes tertiaires

Engagés : 49 600 m² / A engager : 20 400 m² / Total prévu : 70 000 m²

Nom du programme	État d'avancement	M ² de SP	Emplois
Linéo	Livré	5 800	350
Quatuor 3	Livraison printemps 2017	5 500	300
Intencity	Livraison 4 ^e trimestre 2017	4 700	300
Quatuor 1 et 2 (CDC)	Livraison novembre 2018	7 000	350
Quatuor La Tour (Hôtel - Résidence étudiante)	Livraison 1 ^{er} semestre 2019	6 000	100
Siège de Immobilière Podeliha	Livraison mi 2019	6 000	350
Siège de la Soclova	Livraison mi 2019	3 000	300
Giboire C1	Livraison fin 2019	5 800	300
Lazare C 2	Livraison fin 2019	5 200	300
Total		49 000	2 650

État des ventes logements

Engagés : 215 logements / A engager : 114 logements / Total prévu : 329 logements

Nom du programme	État d'avancement	Logements
Versant Sud - Giboire	Livré	39
Résidence Fulton - Angers Loire Habitat	Livré	28
Intencity - Adim - I3 F	Livraison fin 2017	25
Immobilière Podeliha - Abraham	Livraison mi 2019	70
Giboire C1	Livraison mi 2019	35
Lazare C 2	Livraison fin 2019	24
Total		215

Quatuor

Une architecture lumineuse, ambitieuse et responsable

Le programme Quatuor se développe sur 20 000 m² de surface à proximité immédiate de la gare d'Angers. Il se compose d'un hôtel quatre étoiles de 90 chambres couplé à une résidence étudiante de 135 appartements, de services au rez-de-chaussée, ainsi que trois bâtiments destinés à accueillir des activités tertiaires.

Ce projet se dessine en 4 volumes. Trois immeubles de bureaux et un hôtel / résidence étudiante prennent place entre les deux parkings Saint-Laud 1 et 2 au nord de la voie ferrées le long de la rue Auguste Gautier.



Sculptés comme de grands prismes à facette, les immeubles tertiaires sont juchés sur une vaste nappe paysagère modelée en pans inclinés. Services, halls et stationnements sont logés sous ce paysage: ils se signalent par des soulèvements paysagers du socle sur le parvis piétonnier.

De forme arrondie, l'hôtel rappelle la répétition des cylindres striés horizontalement d'ardoise et de tuffeau qui caractérisent le château d'Angers. Les bâtiments sont drapés dans de grandes façades de résille métallique blanche, qui filtrent les vues et protègent les vitrages contre l'ensoleillement. De 18 ou 12 mètres d'épaisseur, l'organisation des plateaux permet toute possibilité d'aménagement, cloisonné ou en open-space. Les bâtiments sont ventilés de façon naturelle, ce qui limite considérablement les besoins techniques de rafraîchissement. Les structures en béton armé participent activement à la régulation thermique des espaces de travail, leur inertie étant mise à contribution.

Le programme Quatuor marque l'émergence d'une nouvelle génération d'immeubles tertiaires premium à Angers.

Le mot de Jacques Ferrier, Architecte

"Sur le plan urbain, le projet saisit l'opportunité de dessiner le pan de façade « manquant » sur la place Pierre Sémard de façon à ce qu'elle puisse devenir une véritable place de centre-ville, avec une identité forte. Le nouvel ensemble tertiaire vient s'inscrire à la perpendiculaire des voies, de façon à permettre des porosités. Le projet s'organise en masses fragmentées enveloppées d'une résille métallique. Le nouveau parvis qui va être créé au pied de cet ensemble de bureaux va bénéficier d'ensoleillement direct, grâce à son silhouettage particulier découpé sur le ciel".

Quatuor 1 et 2 :

7 500 m² SP

Q1 : 2 100 m² sur 5 étages R+5,

Q2 : 5 400 m² sur 7 étages

Livraison prévisionnelle novembre 2018

Quatuor 3 :

5 500 m² de bureaux sur 7 étages

222 m² Su en Rez-de-chaussée

814 m² Su de R+1 à R+7, chaque étage est modulable, les plateaux sont divisibles en 2 ou 3 cellules.

Livré

Le siège de la Direction régionale des Pays de la Loire et de la Direction des retraites et de la solidarité

Planning d'Opération (relocalisation partielle de la Caisse des Dépôts)

Acte De vente en VEFA signé à Angers le 3 février 2017

Livraison prévue par le promoteur le 30 novembre 2018

Installation des équipes à la fin du 1^{er} trimestre 2019

Surface utile totale des 2 bâtiments : 6 704 m²

Places de stationnement CDC sous l'immeuble : 70

Hébergement provisoire pour l'accompagnement de la montée en charge Caisse des Dépôts dans l'immeuble @3 Saint-Serge sur 1 000 m² (60 salariés)

Descriptif sommaire programmation immobilière Quatuor 1 et 2 GIBOIRE (6 704 m²)

Bâtiment composé d'une nappe paysagère qui abrite 2 niveaux de parkings, surmonté de deux bâtiments :

- Quatuor 1 : composé de cinq niveaux (R+2 à R+6) qui abritera la DRPL (sur 2 niveaux) et la DRSAP,
- Quatuor 2 : composé de sept niveaux (R+2 à R+8) qui abritera un service de restauration commun aux deux bâtiments ainsi que les services de la DRSAP.

Descriptif Métiers Caisse des Dépôts IRCANTEC Branche Solidarités Retraite

Ircantec est la caisse de retraite complémentaire des agents contractuels des trois fonctions publiques et des élus locaux, créée en 1971 : 2 944 000 cotisants et 2 005 000 retraités en 2015.

Schéma d'implantation sur site

Quatuor 1 :

- Direction régionale des Pays de la Loire : sur 3 niveaux
- Direction du Pilotage,
- Compte personnel d'activité (CPA) – Compte personnel de formation (CPF)

Quatuor 2 :

- Restauration – services sociaux – services généraux – salle de réunion de 100 personnes,
- Direction de la solidarité et autres fonds (notamment gestion de FONPEL, du droit à la formation pour les élus...),
- Direction de la gouvernance IRCANTEC et services juridiques associés,
- Direction de la relation clients (plus grosse Direction sur 4 niveaux, centre de contact multi-canal...),
- Direction marketing numérique (conception des offres de services numériques,)

Effectifs concernés : environ 310 personnes

Plus de 30 postes déjà créés en 2016 sur les nouvelles activités CPA /CPF

Négociation de la convention d'objectifs et de gestion en cours.



Les acteurs

Groupe GIBOIRE

Implanté à Rennes depuis plus de 90 ans, le Groupe GIBOIRE est l'un des principaux promoteurs immobiliers indépendants du grand Ouest (Rennes, Saint-Malo, Vannes, Nantes Angers et la Baule). Cette entreprise familiale présidée depuis 1995 par Michel GIBOIRE est caractérisée par sa stabilité, 3 générations s'étant succédées à sa direction depuis l'origine de la société. Avec un chiffre d'affaires d'annuel supérieur à 100 M€, le Groupe GIBOIRE est l'un des experts de l'ensemble des métiers de l'immobilier en Bretagne et en Pays de la Loire. C'est également un investisseur de long terme, avec un patrimoine tertiaire supérieur à 100.000 m² de bureaux, garant de sa solidité financière et de sa capacité à tenir ses engagements dans la durée.

L'activité du Groupe GIBOIRE couvre l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier : promotion immobilière, transaction en habitation et immobilier d'entreprise, gestion locative.

Caisse des Dépôts

La Direction des retraites et de la solidarité de la Caisse des Dépôts gère 48 fonds, ce qui en fait le partenaire privilégié de plus de 75 000 employeurs publics dont l'État, les collectivités territoriales et les établissements hospitaliers.



POUR EN SAVOIR PLUS :

Giboire promotion : giboire-promotion.com / Contact presse : Nadège COULON-TRARI
Responsable de la Communication - 02 23 42 40 40 / 06. 61. 60.45.80 - n.coulon-trari@giboire.com

Groupe Caisse des Dépôts : Service presse : 01 58 50 40 00
56 rue de Lille - 75007 Paris - Twitter : @Caissedesdepots

Ville d'Angers : Service des Relations presse : 02 41 05 40 33 - relations.presse@ville.angers.fr