

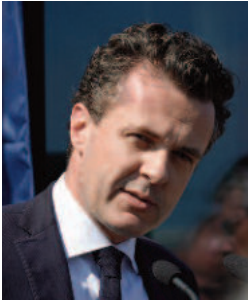
DOSSIER DE PRESSE

COURS SAINT- LAUD

SOCLOVA
Siège social, locaux tertiaires
et logements

INAUGURATION
JEUDI 21 NOVEMBRE À 11H30





Angers a fait le choix de bâtir un quartier d'affaires autour de sa gare en faisant cohabiter équipements publics, bureaux et habitat. Ainsi notre ville s'est-elle mise au diapason des autres grandes métropoles de l'Ouest qui, de manière concertée, ont investi dans ce secteur tertiaire porteur de beaucoup d'espoirs en matière d'emplois et, plus généralement, de développement économique.

Grâce à cette opération, qui s'est sensiblement accélérée ces dernières années, Angers a entamé la reconquête d'anciennes friches industrielles. Cours Saint-Laud participe en effet à notre volonté plus large de réhabiliter et d'élargir le centre-ville pour le dynamiser dans tous ses secteurs d'activité.

C'est aussi l'occasion d'envoyer un signal fort en proposant une signature architecturale emblématique, symbole d'un urbanisme renouvelé. Désormais, Cours Saint-Laud s'impose comme une vitrine en s'affichant de part et d'autre des voies ferrées.

Le choix de la SOCLOVA d'installer son siège dans le quartier de la gare marque une nouvelle étape, avec un programme très complet qui comprend également des locaux d'activités et des commerces ainsi que des logements en accession. Ce qui confirme la mixité d'usages de Cours Saint-Laud.

Christophe BÉCHU, Maire d'Angers
Président d'Angers Loire Métropole

Une opération intégrée au programme « Angers Ville en Mouvement »



Cours Saint-Laud s'inscrit dans une dynamique qui concerne l'ensemble de la ville d'Angers. Dans le prolongement de 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 économique du cœur de ville.

La construction de la ligne B du tramway, actuellement en cours, va également dans ce sens. Autour de ces projets structurants, des dizaines d'autres sont rassemblés sous l'entité « Angers Ville en Mouvement », donnant une lisibilité au projet de la municipalité qui vise à dessiner la ville de demain.





Un projet urbain, le développement d'un quartier attractif

Unifier la ville

L'enjeu du projet est d'installer une continuité naturelle entre le centre-ville au Nord et le quartier d'Eblé-Lafayette au Sud. Ainsi, la réhabilitation du pont Noir est accompagnée de la construction d'une passerelle piétonne surplombant la voie ferrée et desservant les quais de la gare SNCF.

Cette nouvelle passerelle forme un trait d'union entre la place Giffard-Langevin et la place Pierre-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.

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



La mixité comme projet de quartier

90 000 m² de bureaux, 20 000 m² de logements, 4 500 m² de commerces, 1 300 m² d'équipements publics, 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 propose une mixité en ville en associant bureaux, services, équipements et logements (Linéo, Versant Sud, Intencity, Patio Saint Laud, Ambition...).

La nature en ville

La nature reconquiert le quartier. Le renouvellement et la dépollution d'anciennes friches industrielles, la création d'un parc paysagé "le Jardin d'Eblé" et aménagé de plus de 8 000 m², avec des mobilités douces renforcées, permettent de donner une nouvelle place à la nature.

Un quartier qui s'insère dans la multimodalité.

Le quartier est connecté en premier lieu à la gare TGV où 5 millions de voyageurs transitent chaque année, mais aussi au réseau autoroutier. Le tramway, les réseaux de bus et autres pistes cyclables confortent cette offre de desserte de qualité.

Dessinée par l'agence d'urbaniste ANMA (Nicolas Michelin et Associés), l'opération Cours Saint-Laud affiche deux façades urbaines. Au Nord, le rythme régulier des constructions de bureaux apportera des ouvertures sur la ville centre, alors qu'au Sud se dessine une nouvelle silhouette, objet phare du projet. Cette façade emblématique est un élément structurant du projet. Elle permet de faire écran le long des voies ferrées et de protéger des nuisances, tout en assurant des vues au travers des différents îlots.

État de programmation tertiaire et de commercialisation immobilière

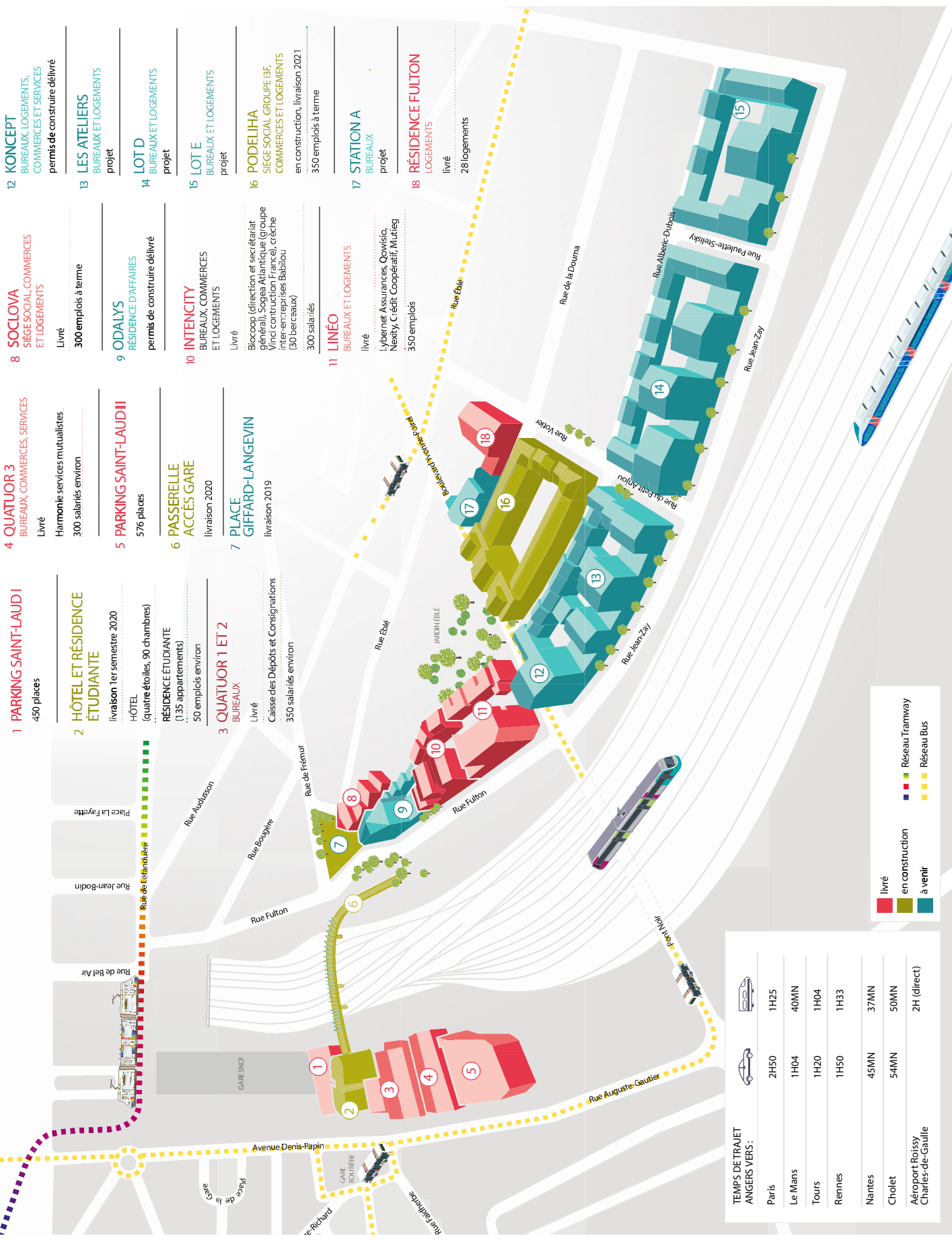
Engagés : 54 900 m² / À engager : 15 100 m² / Total prévu : 70 000 m²

Nom du programme	État d'avancement	M ² de SP	Prévisions d'emplois
Linéo	Livré	5 900	350
Quatuor 3	Livré	5 200	300
Intencity	Livré	4 000	300
Quatuor 1 et 2 (CDC)	Livré	7 500	350
Quatuor La Tour Résidence étudiante	Livré	6 000	100
Quatuor La Tour Hôtel	Livraison 1 ^{er} semestre 2020		
Siège de la Soclova	Livré	3 000	300
Siège de Immobilière Podeliha	Livraison 2021	6 000	350
Koncept (G1)	Livraison 2022	5 800	300
Résidence d'affaires	Livraison 2021	4 600	50
Les Ateliers (C2)	Livraison 2022	5 200	300
Station A (G1)	Livraison à définir	1 700	120
Total engagé		54 900	2 820

État des ventes et avancement des logements

Engagés : 208 logements / À engager : 121 logements / Total prévu : 329 logements

Nom du programme	État d'avancement	Logements
Versant Sud - Giboire	Livré	39
Résidence Fulton - Angers Loire Habitat	Livré	27
Intencity - Adim - I3 F	Livré	25
Patio Saint-Laud - Promovia Immobilier	Livré	12
Ambition - Immobilière Podeliha - Abraham	Livraison 2021	70
Koncept - Giboire	Livraison 2022	35
Les Ateliers - Groupe Duval	Livraison 2022	25
Total engagé		233



- 1 PARKING SAINT-LAUD I**
BUREAUX, COMMERCES, SERVICES
450 places
Livré
- 2 HÔTEL ET RÉSIDENCE ÉTUDIANTE**
HÔTEL (quatre étoiles, 90 chambres)
RÉSIDENCE ÉTUDIANTE (135 appartements)
50 emplois environ
livraison 1er semestre 2020

- 3 QUATUOR 1 ET 2**
BUREAUX
Livré
Caisse des Dépôts et Consignations
350 salariés environ
- 4 QUATUOR 3**
BUREAUX, COMMERCES, SERVICES
Livré
Harmonie services mutualistes
300 salariés environ

- 5 PARKING SAINT-LAUD II**
576 places
- 6 PASSERELLE ACCÈS GARE**
livraison 2020
- 7 PLACE GIFFARD-LANGEVIN**
livraison 2019

- 8 SOCLOVA**
SIÈGE SOCIAL, COMMERCES ET LOGEMENTS
Livré
300 emplois à terme
- 9 ODALYS**
RÉSIDENCE D'AFFAIRES
permis de construire délivré
- 10 INTENCITY**
BUREAUX, COMMERCES ET LOGEMENTS
Livré
- 11 LINÉO**
BUREAUX ET LOGEMENTS
livré
300 salariés
- 12 KONCEPT**
BUREAUX, LOGEMENTS, COMMERCES ET SERVICES
permis de construire délivré
- 13 LES ATELIERS**
BUREAUX ET LOGEMENTS
projet
- 14 LOT D**
BUREAUX ET LOGEMENTS
projet
- 15 LOT E**
BUREAUX ET LOGEMENTS
projet
- 16 PODELIHA**
SIÈGE SOCIAL, GROUPE IBF, COMMERCES ET LOGEMENTS
en construction, livraison 2021
350 emplois à terme
- 17 STATION A**
BUREAUX
projet
- 18 RÉSIDENCE FULTON**
LOGEMENTS
livré
28 logements

ANGERS VERS :	TEMPS DE TRAJET	ICÔNE
Paris	2H50	
Le Mans	1H04	
Tours	1H20	
Rennes	1H50	
Nantes	45MN	
Cholet	54MN	
Aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle	2H (direct)	

■ livré
■ en construction
■ à venir
■ Réseau Tramway
■ Réseau Bus

Illustration : Céline Lambert

Siège social SOCLOVA, immeuble tertiaire et résidence Patio Saint-Laud : un programme mixte

La SOCLOVA a développé un programme qui comprend la construction d'une agence commerciale, de son nouveau siège social, de locaux d'activités (bureaux et commerces) et de logements en accession (réalisés en co-maîtrise d'ouvrage avec Promovia (Alain ROUSSEAU promotion), au sein de la ZAC « Cours Saint-Laud » - aménagée par Alter Cités.

Le bâtiment est élevé en R+6 avec 2 sous-sols de parking.

La parcelle d'une surface d'environ 1 474 m² se situe à un endroit très stratégique du quartier, au croisement de la rue Éblé et de la rue Frémur, au pied d'une place Giffard-Langevin reconfigurée et directement connectée à la gare par la nouvelle passerelle.



Le mot de l'architecte

« À la croisée de la rue Éblé, de la place Giffard-Langevin et du nouveau parc paysagé, C'est un projet emblématique, de par sa mixité de programmes et d'usages : activités, services, commerces, logements... mais aussi de par son architecture particulière dont l'identité remarquable permet de valoriser l'image d'un projet inscrit dans l'avenir.

De grands cadrages en béton blanc structurant et définissant de grands volumes homogènes, l'alternance de séquences entre plein et vide, de grands vitrages tout hauteur sérigraphiés, mettent en scène un vocabulaire simple dont l'élégance s'affirme sur chaque façade.

C'est un nouveau lieu, un nouveau bâtiment, une nouvelle architecture pour un nouvel esprit commun du "travailler et du vivre ensemble" à Angers. »

Nicolas LORET, architecte Rolland & Associés



1 - L'immeuble tertiaire « Cours Saint-Laud »

Des prestations de qualité pour un bien-être au quotidien

- > Grande modularité et divisibilité pour la création d'open spaces ou de bureaux cloisonnés
- > Réglementation thermique RT2012, traitement acoustique intérieur et extérieur
- > Chauffage et refroidissement par dalle active, ventilation double flux et possibilité de climatiser
- > Contrôle d'accès par badge et vidéophone
- > Nombreux parkings en sous-sol avec bornes électriques et stationnement vélos

1-1 L'agence commerciale de la SOCLOVA

Idéalement située sur la nouvelle place Giffard-Langevin, dans un quartier en plein essor et au rez-de-chaussée de son nouveau siège social, la SOCLOVA installe sa 1^{ère} agence commerciale au 3 Jardin d'Éblé.

Véritable vitrine de la SOCLOVA, cette nouvelle enseigne immobilière permet d'afficher l'ambition commerciale de l'entreprise, en renforçant sa visibilité et sa proximité auprès de ses futurs clients locataires et propriétaires.

En un même lieu sont ainsi rassemblées les équipes commerciales qui accueilleront toutes les personnes désirant louer ou acheter un logement à Angers ou dans l'agglomération.

11 collaborateurs vont ainsi emménager dans des locaux fonctionnels et modernes, organisés en open space pour les postes de travail, et offrant des espaces isolés pour échanger avec les clients en toute confidentialité.

1-2 Le nouveau siège de la SOCLOVA

3 niveaux, avec agence commerciale en rez-de-chaussée (activité location & accession).

- > Surface : 1 815 m² de surface de plancher.
- > Nombre de bureaux : 47
- > Nombre de salles de réunion : 5
- > Nombre de parking : 35

Les locaux permettent ainsi d'accueillir 46 collaborateurs du siège et les surfaces disponibles permettront d'accompagner les besoins futurs jusqu'à environ 68 salariés

Les locaux actuellement occupés par la SOCLOVA au 43 boulevard Yolande-d'Aragon représentent une surface d'environ 540 m². L'association ASEA 49 qui a pour but de promouvoir la protection des enfants et des adolescents au niveau du département intégrera désormais ces locaux.



1-3 Les locaux d'activités et commerces destinés à la location

Les locaux d'activités et commerces se situent au rez-de-chaussée et aux niveaux R+3, R+4 et R+5.

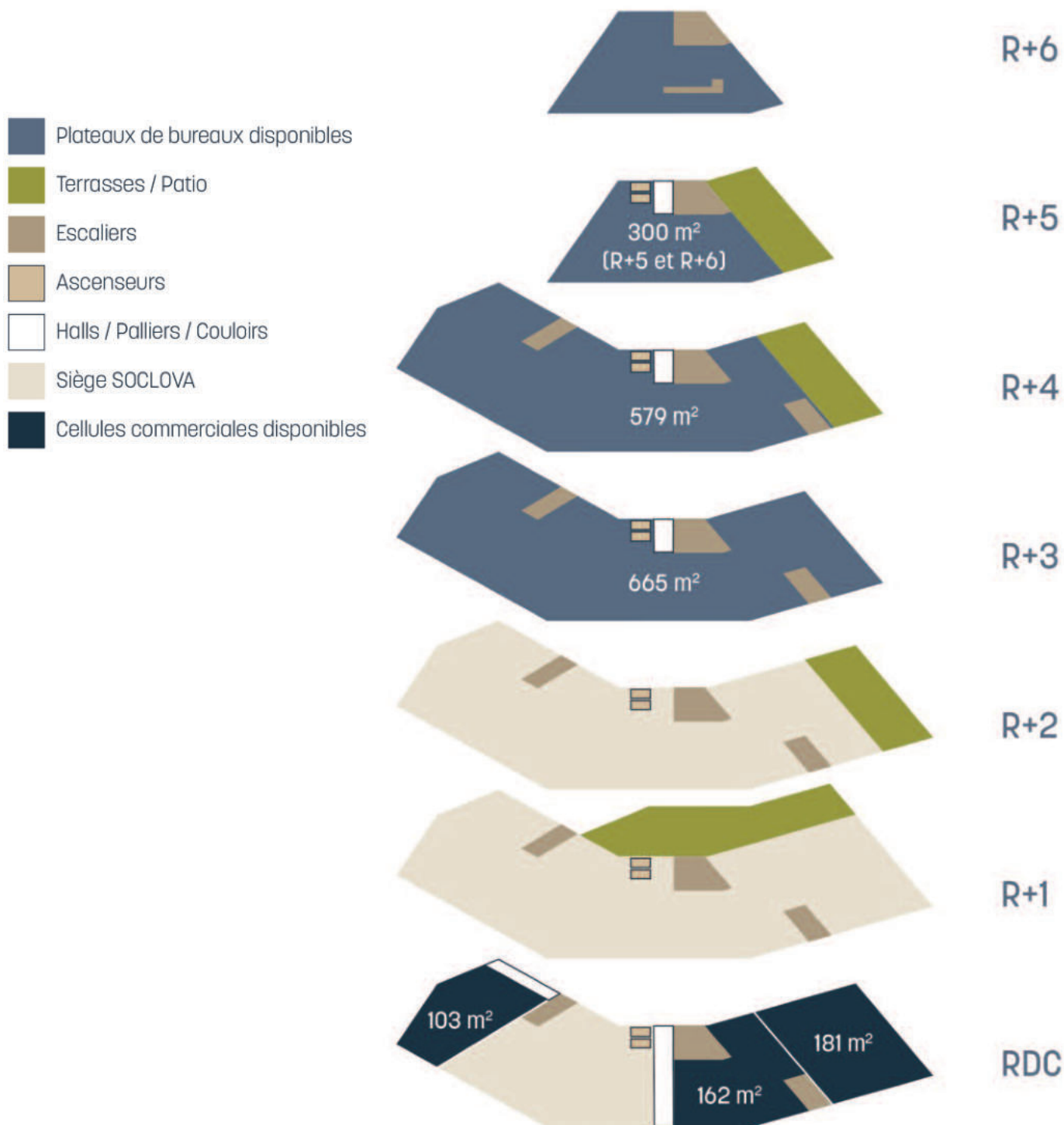
Surface totale : 2150 m² (dont 440 m² en rez-de-chaussée).

Nombre de parking : 30

Sur les 3 cellules commerciales du rez-de-chaussée, deux preneurs exerceront une activité de restauration traditionnelle et de qualité, orientée sur des concepts « nature » innovants.

Plusieurs offres de location ont été reçues et sont actuellement à l'étude pour les plateaux de bureaux du R+3 au R+5 ainsi que pour la cellule de 180 m² au rez-de-chaussée.

N'hésitez pas à nous contacter dans le cadre de vos projets !



2 - Les logements en accession « Patio Saint-Laud »

Un programme d'accession libre réalisé par Promovia (Alain Rousseau promotion) sur la plateforme du rez-de-chaussée livrée par la SOCLOVA. La résidence est accolée au siège et développée le long de la rue Éblé.

Patio Saint-Laud, une résidence intimiste de 4 étages qui comprend 12 appartements avec parking en rez-de-chaussée. Des appartements du T2 au T5 d'une surface de 44 à 115 m² ont été commercialisés de 170 000 à 430 000 €.



Les intervenants du chantier

Les missions techniques :

Maîtrise d'œuvre/Economiste	Atelier Frédéric ROLLAND
OPC	BEB Christophe BOUCHER
BET Structures	SARL AREST
BET Thermique, fluides	SAS ALBDO
SPS	Bureau Véritas
Contrôleur technique	Socotec

Les entreprises retenues :

17 entreprises interviennent sur cette opération dont 15 entreprises implantées dans le Maine-et-Loire.

Lot	Corps état	Entreprise	Ville
1	Terrassement, gros œuvre, VRD	SOGEA ATLANTIQUE	ANGERS (49)
2	Charpente métallique	METALLERIE DE L'ANJOU	BEAUCOUZÉ (49)
3	Couverture, bardage	BMTI	BEAUCOUZÉ (49)
4	Étanchéité	SOPREMA ENTREPRISES	LE PLESSIS-GRAMMOIRE (49)
5	Menuiseries extérieures aluminium	ALUVAL	ST-BARTHÉLEMY-D'ANJOU (49)
6	Serrurerie, métallerie	SEM	ST-SYLVAIN-D'ANJOU (49)
7	Cloisons vitrées	BUREAUX & CLOISONS CONCEPT	JOUE-L'ABBÉ (72)
8	Menuiseries intérieures	COMEC	LA TESSOUALLE (49)
9	Plâtrerie, isolation	3 PIA	CORNÉ (49)
10	Faux plafonds	TREMELO	CHALONNES-SUR-LOIRE (49)
11	Revêtements des sols souples	LUCAS	ANGERS (49)
12	Carrelage, faïence, chape	MALEINGE	ST-PIERRE-MONTLIMART (49)
13	Peintures et revêtements muraux	VALLÉE ATLANTIQUE	ST-BARTHÉLEMY-D'ANJOU (49)
14	Chauffage, ventilation, désenfumage, plomberie, sanitaires	EIB	ÉCOUFLANT (49)
15	Électricité, courants forts et faibles	EIB	ÉCOUFLANT (49)
16	Ascenseurs	ABH	PACÉ (35)
17	Aménagements extérieurs et espaces paysagers	LINEA VERDE	BEAUCOUZÉ (49)
18	Nettoyage	C.H.O Nettoyage	ANGERS (49)

Les acteurs du projet



Président : Monsieur Daniel DIMICOLI,

Directeur général : Monsieur Thierry LIGNIER

Composée de 81 personnes qui assurent l'ensemble des activités de l'entreprise, la SOCLOVA est une Société d'économie mixte dont le rôle est de proposer des logements à loyer intermédiaire. Créée en 1962, la SOCLOVA concentre ses premières réalisations sur la ville d'Angers avant de se développer vers les communes de l'agglomération angevine. Le patrimoine de la SOCLOVA est composé de 5 303 logements et de 19 040 m² de locaux commerciaux.

La société réalise 30 M€ de chiffres d'affaires. Son parc de logements est implanté sur 11 communes de l'agglomération (97% sur la commune d'Angers). Engagée dans une démarche Responsabilité Sociétale de l'Entreprise depuis 2012, la société est certifiée Afnor Iso 9001 depuis 2007.

CHIFFRES CLÉS

5 303 logements gérés

19040 m² de locaux commerciaux et de surfaces tertiaires

82 collaborateurs

68% femmes cadres dirigeantes

49 logements neufs livrés

8 308 personnes logées

98,3 % du parc en classe DPE A à D

100% résidences en «0 phyto»

288 logements anciens vendus (cumul)

30,3 M€ de chiffre d'affaires

90,8% Taux de recommandation des locataires

17 ha d'espaces verts

3,64 t de déchets papier revalorisés

1 179 logements adaptés et accessibles aux seniors

Un opérateur local de référence

Volonté d'innovation dans les métiers de l'immobilier

Une démarche Responsabilité Sociétale de l'Entreprise engagée depuis 2012

Une enquête satisfaction annuelle auprès des locataires : 95,1% de satisfaits en 2015

Certification afnor iso-9001 depuis 2007

En savoir plus, retrouvez-nous sur www.soclova.fr

Quelques opérations réalisées par la Soclova



Les Ursulines



Villa Epona - Écouffant (21 logements sociaux)



Simon de Cyrène



Les Archives

Gérant : Monsieur Charles-André ROUSSEAU

Promovia Immobilier, créée en 2014, en partenariat avec la société angevine familiale Alain Rousseau Immobilière Comine a pour but de développer des opérations immobilières de construction et d'aménagement foncier. Ses programmes sont principalement destinés dès leur conception à des investisseurs et des propriétaires-occupants. Promovia Immobilier a en charge la réalisation et la commercialisation de la résidence Patio Saint-Laud.

Les acteurs de l'opération Cours Saint-Laud

Angers Loire Métropole

Dans le cadre de ses compétences, Angers Loire Métropole, organise l'évolution et le développement économique de son territoire. Ainsi, dans le cadre de sa politique de la ville, la collectivité planifie puis engage de nouveaux projets d'aménagements permettant l'accueil de nouvelles entreprises. Pour être au plus près des besoins des entreprises et répondre au mieux aux enjeux de développement du territoire, Angers Loire Métropole s'appuie sur deux structures pour mener à bien les projets de demain : Aldev et Alter.



Aldev

Aldev est l'agence de développement économique d'Angers Loire Métropole. Elle a notamment pour mission la gestion et la commercialisation des parcs d'activités et de l'immobilier d'entreprise détenus par la communauté urbaine.



Alter

Alter est la société publique d'aménagement d'Angers Loire Métropole. C'est elle qui a en charge la conduite du projet urbain et l'aménagement de l'opération Cours Saint-Laud accompagné de l'architecte en chef de l'opération, l'agence Nicolas Michelin et Associés (ANMA).





POUR EN SAVOIR PLUS :

Soclova : Service communication : 02 41 31 13 77 - communication@soclova.fr

Ville d'Angers : Service des Relations presse : 02 41 05 47 21 - relations.presse@ville.angers.fr

Alter : Service communication : 02 41 18 21 21 - f.durandet@anjouloireterritoire.fr

Aldev : Service communication : 02 52 57 01 00 - contact@angers-developpement.com