

DOSSIER DE PRESSE

# COURS SAINT- LAUD

## Immeuble QUATUOR LA TOUR

Résidence étudiante et établissement hôtelier NOVOTEL

POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE  
MERCREDI 29 NOVEMBRE 11H30



Avec Cours Saint-Laud, Angers, comme d'ailleurs les autres grandes métropoles de l'Ouest, a fait le choix de bâtir autour de sa gare un nouveau quartier de ville proposant en son cœur un grand quartier d'affaires. A horizon 2025, la création de 3 000 à 5 000 emplois est envisagée ainsi que la réalisation de 350 logements.

Pour Angers, cette opération permet la reconquête d'anciennes friches industrielles et participe évidemment à notre démarche plus vaste de réhabilitation et d'élargissement du centre-ville. Ceci en proposant une signature architecturale forte et emblématique, symbole d'un nouveau dynamisme en matière d'urbanisme. D'autant que Cours Saint-

Laud est une véritable vitrine en s'affichant de part et d'autre des voies ferrées.

Dans ce contexte, l'arrivée d'un Novotel 4 étoiles, une marque internationale réputée pour son exigence en termes de lieu d'implantation, constitue pour Cours Saint-Laud et plus largement pour l'ensemble de la ville un signal puissant d'affirmation de l'attractivité de notre territoire.

Je tiens d'ailleurs à remercier tous ces grands noms qui ont fait le choix d'investir sur la réussite de Cours Saint-Laud et sur le développement de notre métropole. Je peux leur assurer qu'Angers est ambitieuse et leur garantir qu'ils n'auront pas à regretter leur choix.

Christophe Béchu, maire d'Angers et président d'Angers Loire Métropole

## Une opération intégrée dans le programme « Angers Ville en Mouvement »



Cours Saint-Laud s'inscrit dans une dynamique plus large, qui touche 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, pour 2022, 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 politique visant à dessiner la ville de demain.





# Quatuor

## Une architecture lumineuse, ambitieuse et responsable

Le programme Quatuor se développe sur 20 000 m<sup>2</sup> 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 facettes, les immeubles tertiaires sont juchés sur un espace paysager modelé en pans inclinés. Services, halls et stationnements sont logés sous ce paysage et sont accessibles par un parvis piétonnier.

De forme arrondie, l'hôtel rappelle la répétition des tours striées 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 Sénard 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 m<sup>2</sup> SP

Q1 : 2 100 m<sup>2</sup> sur 5 étages R+5,

Q2 : 5 400 m<sup>2</sup> sur 7 étages

Livraison prévisionnelle décembre 2018

### Quatuor 3 : Livré

5 500 m<sup>2</sup> de bureaux sur 7 étages

222 m<sup>2</sup> Su en Rez-de-chaussée

814 m<sup>2</sup> Su de R+1 à R+7, chaque étage est modulable, les plateaux sont divisibles en 2 ou 3 cellules.

Annoncé en mars dernier, le déménagement des équipes d'Harmonie Services Mutualistes, installées pour l'heure dans le quartier Belle-Beille est achevé. Cette filiale du Groupe Harmonie vient d'intégrer le bâtiment Quatuor 3 sur deux plateaux, le 6<sup>e</sup> et le 7<sup>e</sup> étage.

Harmonie Services Mutualistes (HSM) fédère 15 structures mutualistes gestionnaires et de 3 structures associées, sur 43 départements, dans les domaines des biens médicaux (optique, audition, dentaire et pharmacie), du médico-social et du sanitaire. Créée en 2010 dans le but de renforcer les synergies entre les activités d'assurance et l'offre de soins et de services d'Harmonie Mutuelle, cette filiale a acquis plus de 1 000 m<sup>2</sup>, pour poursuivre son développement. Actuellement Harmonie Services Mutualistes compte 80 employés.

Les locaux de cette filiale seront inaugurés le 14 décembre prochain.

# Un Novotel 4 étoiles « couplé » à une résidence étudiante

## Un hôtel exploité sous la bannière Novotel, propriété du groupe Accor Hotel

Née en 1967, Novotel est une marque internationale 4 étoiles milieu de gamme pour les voyageurs d'affaires et loisirs. Leurs hôtels sont situés dans les quartiers d'affaires et les destinations touristiques des grandes villes internationales.

Détentrices de 428 hôtels (83 340 chambres), NOVOTEL poursuit actuellement son développement dans 61 pays. Tourné vers l'international, le groupe AccorHotels projette d'ouvrir 128 nouveaux hôtels sous la bannière Novotel d'ici 2018.

La France compte pour sa part 131 hôtels Novotel, mais aucun dans le Maine-et-Loire jusqu'à présent. Le groupe AccorHotels dispose néanmoins de 8 hôtels sur Angers et son agglomération :

Hôtel Mercure Angers Centre Gare / Hôtel Mercure Angers Centre / Hôtel Mercure Angers Lac de Maine

Ibis Styles Angers Centre Gare / Ibis Angers Centre Château / Ibis budget Angers Parc des Expositions

HotelF1 Angers Sud / HotelF1 Angers Ouest Beaucouzé

## UN HÔTEL 4 ÉTOILES

Plus haut bâtiment du programme Quatuor et situé dans le prolongement du parking Saint-Laud 1, l'hôtel se présente sous une forme arrondie qui rappelle le château d'Angers et son enceinte. Appelée à devenir une figure emblématique de la ville, tant par sa hauteur - R+10 étages – que par son architecture, l'hôtel offrira à ses clients des panoramas exceptionnels sur tout Angers. D'accès direct depuis la place Pierre-Sémard, l'hôtel bénéficiera par ailleurs d'un stationnement minute.

Au rez-de-chaussée, sont disposés l'accueil des visiteurs et les salles de déjeuner/petit-déjeuner. Le 1<sup>er</sup> étage est réservé aux salles de séminaires. Modulables, innovantes et décorées dans un style contemporain, ces salles respectent le parti pris du développement durable de la marque et mettent à disposition de leurs clients des espaces de détente.

## La chambre : un design contemporain répondant à un usage moderne

Les chambres des hôtels Novotel sont conçues pour répondre aux besoins des voyageurs loisirs et de leur famille, ainsi que des clients d'affaires nationaux et internationaux. Les 86 chambres de l'hôtel d'Angers seront réparties du 2<sup>e</sup> au 9<sup>e</sup> étage autour d'un espace central circulaire, chaque étage étant composé d'une dizaine de chambres allant de 18 à 25 m<sup>2</sup>. Différentes options de couchage sont proposées : standard, twin et familial. Caractéristiques de ces chambres : l'espace, la transparence et la lumière naturelle.

Novotel renouvelle par ailleurs son engagement en faveur de l'art contemporain en exposant des œuvres photographiques dans chaque chambre. La salle de bain est équipée pour sa part de produits d'accueil écolabellisés. Les chambres Novotel sont également munies des dernières technologies : panneau de connectivité, station d'accueil SoundSpot, Wi-Fi gratuit, etc. Elles sont disponibles en 3 couleurs : bleu, rouge et jaune.

## LA RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

Située à l'arrière du bâtiment, cette résidence sera composée de 133 chambres.

Au rez-de-chaussée, sont disposés un hall-accueil des étudiants, une salle de petit-déjeuner et une salle de sport de 30 m<sup>2</sup>. Du 1<sup>er</sup> au 10<sup>e</sup> étage, les 133 chambres sont réparties autour d'un espace central. À l'exception du 1<sup>er</sup> étage qui ne compte que 6 chambres, chaque étage est composé de 10 chambres. Chaque chambre mesure de 18 à 20 m<sup>2</sup> et dispose d'un coin cuisine ainsi que d'une salle de douche individuelle.

**La livraison de l'hôtel est prévue au 2<sup>e</sup> semestre 2019 et la livraison de la résidence étudiante est prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2019.**



# Un projet urbain, le développement d'un quartier attractif

## Un quartier qui unifie la ville

L'enjeu du projet est d'installer une continuité naturelle entre le centre-ville au Nord et le quartier d'Eble-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. Elément 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 intermédiaires 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 m<sup>2</sup> de bureaux, 20 000 m<sup>2</sup> de logements, 4 500 m<sup>2</sup> de commerces, 1 300 m<sup>2</sup> d'équipements publics, 8 000 m<sup>2</sup> 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, Intensity, ilot C1...).

## Un quartier qui valorise la nature en ville

L'environnement est préservé, avec le renouvellement et la dépollution d'anciennes friches industrielles, la création d'un parc paysagé et aménagé, avec des mobilités douces renforcées 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 m<sup>2</sup> s'adosse aux jardins privés existants et offre, grâce à sa topographie, des usages divers et de grandes perspectives. 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.

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 se dessinera 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 protéger des nuisances, tout en assurant des vues au travers des différents îlots.

# Cours Saint-Laud vu par l'urbaniste Nicolas Michelin

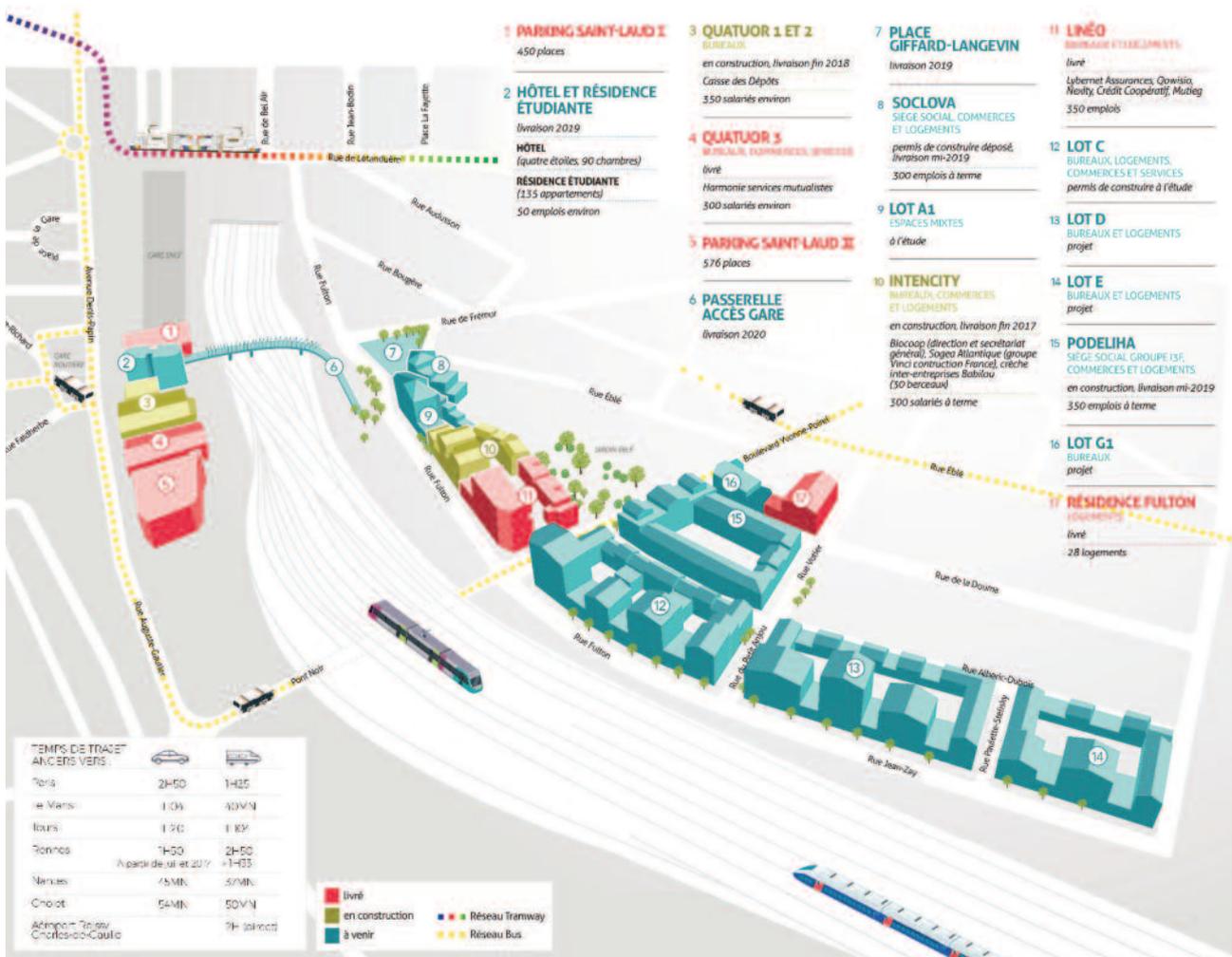
Le projet propose une haute qualité d'usage, notamment par :

- 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
- le boulevard Yvonne-Poirel, support des déplacements en commun
- les cheminements piétons qui relient ces deux pôles de vie dans le parc
- son organisation et ses formes urbaines, basées sur une mixité programmatique à la parcelle, mêlant tertiaire et logements, comme l'opération Lineo.

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, ils 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 pérennes. La mixité favorise les usages divers pour toutes les générations, et crée un vrai quartier de ville issu de préoccupations environnementales, sociales, économiques et culturelles en s'appuyant sur les valeurs de la ville durable.





## État de programmation tertiaire et de commercialisation immobilière

Engagés : 54 900 m<sup>2</sup> / À engager : 15 100 m<sup>2</sup> / Total prévu : 70 000 m<sup>2</sup>

Nom du programme	État d'avancement	M <sup>2</sup> de SP	Prévisions d'emplois
Linéo	Livré	5 900	350
Quatuor 3	Livré	5 200	300
Intensity	Livraison décembre 2017	4 000	300
Quatuor 1 et 2 (CDC)	Livraison décembre 2018	7 500	350
Quatuor La Tour Résidence étudiante	Livraison 1 <sup>er</sup> semestre 2019	6 000	100
Quatuor La Tour Hôtel	Livraison 2 <sup>e</sup> semestre 2019		
Siège de la Soclova	Livraison 1 <sup>er</sup> semestre 2019	3 000	300
Siège de Immobilière Podeliha	Livraison 1 <sup>er</sup> semestre 2020	6 000	350
Giboire C1	Livraison 2 <sup>e</sup> semestre 2020	5 800	300
Résidence d'affaires	Livraison 2 <sup>e</sup> semestre 2020	4 600	50
C2 (tertiaires)	Livraison à définir	5 200	300
G1 (tertiaires)	Livraison à définir	1 700	120
<b>Total</b>		<b>54 900</b>	<b>2 820</b>

## 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
Intensity - Adim - I3 F	Livraison décembre 2017	25
Soclova -Rousseau	Livraison 1 <sup>er</sup> semestre 2019	12
Immobilière Podeliha - Abraham	Livraison 1 <sup>er</sup> semestre 2020	70
Giboire C1	Livraison 2 <sup>e</sup> semestre 2020	35
<b>Total</b>		<b>208</b>

# Les acteurs

## Angers Loire Métropole

Angers Loire Métropole dans le cadre de ses compétences, organise l'évolution et le développement économique de son territoire. Ainsi, dans le cadre de sa politique de la ville, l'EPCI 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 l'aménagement de l'opération Cours Saint-Laud.

## 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, La Baule et La Roche-sur-Yon). 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 annuel supérieur à 100 M€, plus de 700 logements neufs et 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux construits chaque année, 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 m<sup>2</sup> 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.



### POUR EN SAVOIR PLUS :

Giboire promotion : [giboire-promotion.com](http://giboire-promotion.com) / Contact presse : Morgane MESLE  
Responsable de la Communication - 02 23 42 40 40 / 06. 61. 60.45.80 - [m.mesle@giboire.com](mailto:m.mesle@giboire.com)  
Ville d'Angers : Service des Relations presse : 02 41 05 40 33 - [relations.presse@ville.angers.fr](mailto:relations.presse@ville.angers.fr)