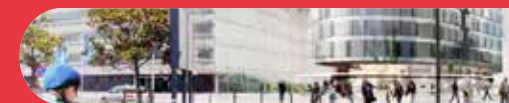


# COURS ST-LAUD

Promesse commerciale



*Le quartier d'affaires d'Angers*





# COURS SAINT-LAUD



Un programme tertiaire premium  
qui correspond à vos 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, le programme assure un renouvellement de l'hyper-centre, en créant une polarité forte et centrale. Cette offre immobilière nouvelle s'appuie sur la 2<sup>ème</sup> gare des Pays de Loire.


La création de 3 000 à 5 000 emplois est envisagée à horizon 2025. Cours Saint-Laud, est un premier pas vers la ville de demain, ultra-connecté 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 économique.**

Un seul objectif :  
vous proposer  
une offre immobilière  
qui correspond à vos  
besoins et ceux de vos  
salariés.

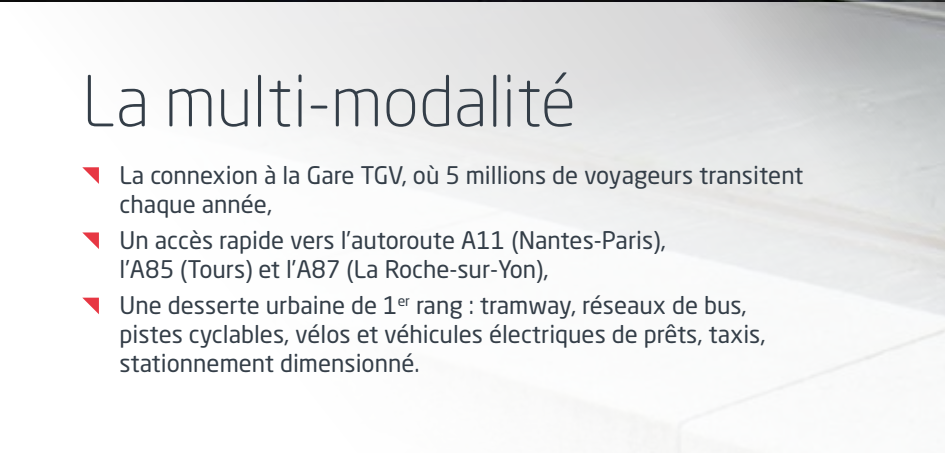


## La mixité

- ▼ 70 000 m<sup>2</sup> de bureaux,
  - ▼ 350 logements,
  - ▼ 1 500 m<sup>2</sup> de commerces,
  - ▼ 8 000 m<sup>2</sup> de parc arboré.
- 



## La multi-modalité

- ▼ La connexion à la Gare TGV, où 5 millions de voyageurs transitent chaque année,
  - ▼ Un accès rapide vers l'autoroute A11 (Nantes-Paris), l'A85 (Tours) et l'A87 (La Roche-sur-Yon),
  - ▼ Une desserte urbaine de 1<sup>er</sup> rang : tramway, réseaux de bus, pistes cyclables, vélos et véhicules électriques de prêts, taxis, stationnement dimensionné.
- 

# SUR 5 AMBITIONS



## L'attractivité

- ▼ Un secteur tertiaire en pleine croissance et des réseaux d'entrepreneurs actifs,
- ▼ La référence nationale de l'internet des objets avec la Cité de l'objet connecté,
- ▼ Trois filières d'excellences internationalement reconnues : numérique & électronique, végétal & agroalimentaire, santé & biotechnologie.

## L'architecture

- ▼ Un signe fort, emblématique de la dynamique angevine, marquant l'entrée de ville,
- ▼ Une identité locale symbolisée par la grandeur, la légèreté et le végétal.



## L'environnement

- ▼ Le renouvellement et la dépollution d'anciennes friches industrielles,
- ▼ Un parc paysagé et aménagé de plus de 8 000 m<sup>2</sup>,
- ▼ Des solutions passives telles que des protections solaires, ventilation et rafraîchissement nocturne naturels, « fenêtres respirantes ».

# UN PROGRAMME PREMIUM

## INTENCITY

- ▶ 4 050 m<sup>2</sup> de bureaux sur 6 étages
- ▶ 6 niveaux de 130 à 680 m<sup>2</sup> SU divisibles
- ▶ 90 m<sup>2</sup> de locaux d'activités au rez-de-chaussée
- ▶ Une crèche d'entreprise de 30 berceaux
- ▶ Un parc arboré de 8 000 m<sup>2</sup> et une place de vie (Place Giffard Langevin)

Livraison fin 2017

### Atouts

- ▶ **Modularité** : les plateaux sont divisibles et modulables bénéficiant de terrasse ou balcon privatif.
- ▶ **Multi-modalité** : à 5 min de la rocade, 15 min de l'hyper centre.
- ▶ **La mixité** : bureaux mais aussi commerces et services en pied d'immeuble et dans le quartier de la gare.

Constructeur et promoteur : Adim Ouest / Architecte Agence Nicolas Michelin & Associés

## ▼ HÔTEL 4\*

85 chambres

Une résidence étudiante (135 chambres)

**Livraison prévisionnelle fin 2018**



## ▼ QUATUOR 1 et 2

7 500 m<sup>2</sup> SP

Q1 : 2 100 m<sup>2</sup> sur 5 étages

Q2 : 5 400 m<sup>2</sup> sur 7 étages

**Livraison prévisionnelle fin 2018**

## ▼ QUATUOR 3

5 500 m<sup>2</sup> SP

Local commercial : 280 m<sup>2</sup> SU  
en rez-de-chaussée.

Bureaux : 796 m<sup>2</sup> SU par niveau,  
du R+2 au R+7 avec une terrasse  
privative de 59 m<sup>2</sup> au R+2.

Chaque étage est modulable et les  
plateaux sont divisibles en 2 lots.

**Livré mars 2016**



# QUATUOR

## Atouts

- ▼ **Prestations premium** : achat ou location de bureaux haut de gamme. Chaque étage est modulable et les plateaux sont divisibles en 2 lots.
- ▼ **Accessibilité** : connecté à la gare et au centre-ville d'Angers, construction d'une passerelle pour relier la rive sud à pied.
- ▼ **Architecture** : signature forte, bâtiment totem angevin qui symbolise le dynamisme économique.

Constructeur et promoteur : OCDL Giboire / Architecte : Jacques Ferrier Architecture & UrbanMakers

# L'AMÉNAGEMENT URBAIN

## DES ÉQUIPEMENTS ADAPTÉS ET DIMENSIONNÉS

▼ La Place Giffard Langevin deviendra le cœur de vie du programme Cours Saint-Laud côté sud, avec commerces et services.





▶ Attendant à la Place Giffard Langevin derrière l'immeuble Versant Sud, un parc paysager de 8 000 m<sup>2</sup> offre un lieu de respiration aux habitants et salariés du quartier.



▶ Au sud, une rampe d'accès permettra de rejoindre la Place Giffard Langevin depuis la passerelle piétonnière. Livraison prévisionnelle 2020.



# LES IMPLANTATIONS COURS

## LINÉO



**QOWISIO**  
ULTRA NARROW BAND

Qowisio est une entreprise angevine et Membre fondateur / actionnaire de la Cité de l'objet connecté. Cette entreprise emblématique d'Angers exerce son activité dans les réseaux bas débit dédiés à l'internet des objets. Après plusieurs levées de fonds, une croissance constante et une augmentation de sa masse salariale, Qowisio décide de s'implanter dans le bâtiment Linéo.

« Linéo nous semblait la solution la plus adaptée à nos besoins. Nos bureaux sont connectés à la gare, ce qui facilite les déplacements et l'accueil de nos clients. »

**Guillaume HOUSSAY**  
DG et co-fondateur Qowisio



  
**mutieg**

« La tertiarisation de la région angevine, le développement de la silver économie avec des acteurs majeurs pour notre activité ainsi que des projets d'envergure dont le living lab sont des éléments qui nous ont séduit. L'immeuble de bureaux Linéo accueille aujourd'hui le pôle innovation de notre entreprise. Il est à la fois proche de la gare et au coeur du quartier d'affaires d'Angers. »

**Marc PÉLOUARD**  
Président de Mutieg

## LES RÉCENTES IMPLANTATIONS

**Linéo :** Lybnet Assurances (Groupe COVEA), Nexity, Qowisio, Mutieg et Crédit coopératif de France.

## PROJETS EN COURS

Le siège de la Soclova 5 000 m<sup>2</sup>,  
L'immobilière Podeliha 5 000 m<sup>2</sup>.

# SAINT-LAUD

## INTENCITY

Implantation de Babilou une crèche inter-entreprises de 30 berceaux. Premier réseau de crèche en France et leader des solutions d'accompagnement à la parentalité depuis 10 ans.



## QUATUOR

La Caisse des Dépôts installe ses collaborateurs de la Direction des retraites et de la solidarité et de la Direction régionale des Pays de la Loire dans les immeubles Quatuor 1 et 2. L'objectif est double : réaliser un investissement foncier pérenne répondant aux normes environnementales et regrouper le personnel sur deux sites au lieu de six actuellement. Ce nouveau site représente 7 000 m<sup>2</sup> et accueillera 350 collaborateurs.



▼ COURS SAINT-LAUD REPRÉSENTE UNE CRÉATION DE 3000 À 5000 EMPLOIS À HORIZON 2025

# UN PROGRAMME CONNECTÉ

## L'AVION

- ▶ À 25 minutes, Angers Loire Aéroport à Marcé, au carrefour de l'A11 (Paris-Nantes) et de l'A85 (Angers-Tours).
- ▶ À 45 minutes, l'aéroport Nantes-Atlantique.
- ▶ **1h** de Londres  
**2h** de Nice et Toulouse  
**3h30** de 7 destinations européennes.

## LE TRAIN

**Angers - Paris** : 15 allers-retours TGV quotidiens / Temps de trajet : 1h25.

Départs de 6h jusqu'à 23h.

**Angers-Nantes** : 1 à 3 liaisons par heure dans les deux sens / 37 minutes en TGV.

Départs de 6h jusqu'à 23h.

### De nombreuses liaisons ferroviaires :

**2h** de Roissy-Charles-de-Gaulle via un TGV direct,  
**3h40** de Bruxelles,  
**4h** de Lyon,  
**5h45** de Marseille.

**Un réseau de TER cadencés vers Le Mans, Tours, Saumur, Cholet.**

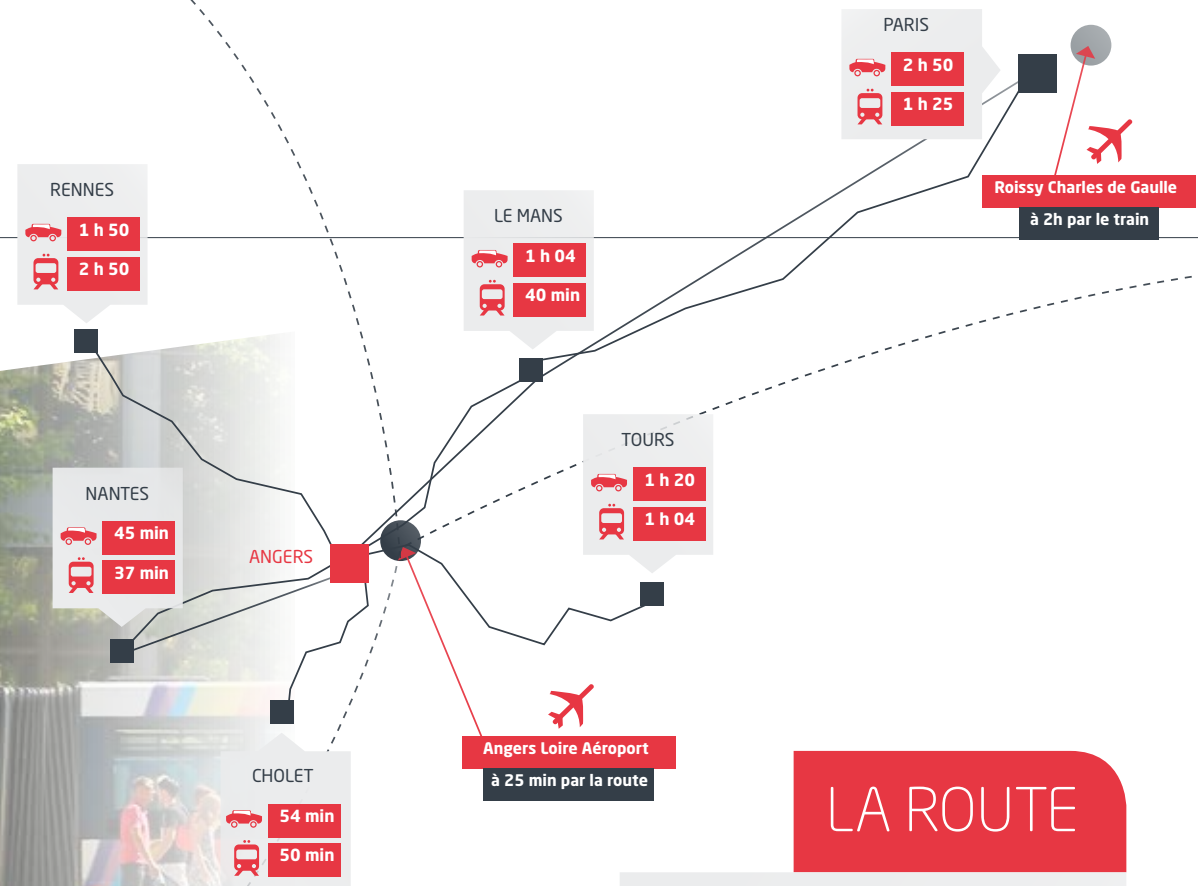
## LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Tramway : 1 toutes les 6 minutes en heure de pointe / de 5h30 à 1h / 37 minutes pour traverser la ville. Prochaine ligne disponible en 2022 de 9,9 km circulant d'ouest en est.
- Bus urbains : 7 lignes desservant la gare de 6h à 21h / 1 bus toutes les 15 minutes / 1 bus toutes les 7 minutes en période de pointe.
- Bus suburbains : 12 lignes desservant la gare de 6h30 à 19h30 / 1 bus par heure en moyenne.



## LES ÉQUIPEMENTS ET DESSERTES DE PROXIMITÉ

- Accessibilité directe vers les grands boulevards périphériques et la rocade urbaine (D523),
- Pistes cyclables, trottoirs aménagés et passerelles d'accès à la Gare,
- Offre de stationnement adaptée : 2 000 places de parking à Cours Saint-Laud,
- Prêt de voitures et de vélos, taxis.



## LA ROUTE

- Autoroute A11 : 2h50 de Paris | 45 minutes de Nantes,
- Autoroute A85 vers Tours et Lyon,
- Autoroute A87 vers Cholet et la Roche-sur-Yon,
- Connexions avec l'autoroute A83 vers Niort et A10 vers Bordeaux.

## UNE ÉCONOMIE DIVERSIFIÉE

- ▼ La filière banque assurances - retraite prévoyance
- ▼ La filière relation client
- ▼ La filière électronique et numérique
- ▼ La filière végétale
- ▼ La filière santé biotech
- ▼ La filière logistique et transport

## UN SECTEUR TERTIAIRE EN FORTE CROISSANCE

**106 500 emplois**  
**80 % des emplois**  
**de la métropole**

- ▼ Le pôle services publics et administrations  
Près de 40 000 emplois dans la fonction publique
- ▼ Le pôle banque assurances - prévoyance retraite
  - > 60 établissements et 6 000 emplois.
  - > Les grands acteurs : Agrica, Axa France, Caisse des Dépôts, Caisse Nationale de Prévoyance, Crédit Agricole, Crédit Mutuel, Gan, Harmonie Mutualité, Lybernet Assurances, Malakoff Médéric, Mutieg, Mutualité sociale agricole, ...
- ▼ Le pôle relation client
  - > 32 plateformes de services clients et 2 500 emplois dans l'agglomération.
  - > Les grands acteurs : Afone, ATM Assurances, Chronopost, Clientela, Convergys, Europ Assistance, Groupama, Helpline, Lilial, Serena, Téotys, ...
- ▼ Le pôle conseil, audit et expertise
  - > Plus de 800 établissements et 5 000 emplois.
- ▼ Le pôle numérique et e-business
  - > 435 établissements et près de 3 000 emplois

# AU SERVICE DE SES UTILISATEURS

## ET AUJOURD'HUI UNE OUVERTURE VERS ...

La **silver économie** avec des services dans les secteurs de l'assistance et les services médicalisés de coordination médico-sociale.

**Le numérique et les objets connectés** avec la labellisation Angers French Tech et l'implantation de la Cité de l'objet connecté.

Aldev, Angers Technopole, la Cité de l'objet connecté proposent un accompagnement pour développer vos futurs produits et services dans ce domaine.

## DES FORMATIONS SUPÉRIEURES RECONNUES

- ▼ 38 000 étudiants,
- ▼ 2 universités et 7 grandes écoles supérieures, 1 école supérieure de management
- ▼ Les principaux acteurs de la formation continue : Centre formation Pierre Cointreau CCI, UCO, AFPA, INFREP, GRETA, CNAM...
- ▼ Des cursus spécialisés dans les métiers tertiaires, du BTS au Master 2 : assurance, épargne, prévoyance et retraite, finances, gestion de patrimoine, audit...
- ▼ Un pôle de recherche reconnu : 1 000 chercheurs répartis dans 65 laboratoires de recherche.



# PLUS QU'UN PROGRAMME IMMOBILIER, CHOISISSEZ LA MÉTROPOLE @IOT CITY

## Angers

- ▼ 14 000 entreprises
- ▼ 141 000 emplois
- ▼ Angers accueille la Cité de l'objet connecté - @IOT City et Végépolys - Pôle de compétitivité mondial du végétal
- ▼ Une labellisation écosystème #AngersFrenchTech
- ▼ 400 000 habitants
- ▼ 16<sup>ème</sup> ville de France, 3<sup>ème</sup> métropole du Grand Ouest
- ▼ 50 % de la population âgée de moins de 30 ans
- ▼ Le Val de Loire, patrimoine mondial de l'Unesco
- ▼ 3<sup>ème</sup> vignoble de France

## Bâtiment Wise

Ouverture en 2017 d'un nouvel espace

- ▼ Hébergement de startup et PME dans la dynamique #AngersFrenchTech
- ▼ 30 bureaux de 15 à 50 m<sup>2</sup>, espace modulable
- ▼ Espaces collectifs de vie

## La Cité de l'objet connecté



- ▼ Un accélérateur industriel pour les objets intelligents,
- ▼ Coworking, fab lab, innovation, bureaux partagés... une nouvelle façon de produire,
- ▼ Capacité d'hébergement des start-up,
- ▼ 170 projets accompagnés par an à l'horizon 2018.

L'objet connecté de demain  
s'invente à Angers.



# DES PROJETS D'ENVERGURE

## Angers Coeur de Maine : renforce l'attractivité du centre-ville

- ▼ **Angers Coeur de Maine** est un projet de territoire visant à redynamiser le centre-ville d'Angers. Ce projet s'appuie sur deux sites opérationnels : Quai Saint-Serge et Centre-ville Maine.
- ▼ Le premier site **Centre-ville Maine** a pour ambition :
  - > Ouvrir le centre-ville sur la rivière : création d'un nouveau pont qui relie les 2 berges pour le passage du tram, création d'une esplanade...
  - > Faire entrer la nature dans la ville : végétalisation de l'esplanade,
  - > Renforcer le commerce de centre-ville,
  - > Conforter l'offre touristique du coeur d'Angers.
- ▼ Le second site prioritaire **Quai Saint-Serge** répond au :
  - > Développement urbain : construction d'une patinoire, chambres des métiers et divers équipements en lien avec l'université Saint-Serge à proximité,
  - > Renforcement des dynamiques économiques,
  - > Ambitions environnementales et écologiques avec notamment la création d'un espace ouvert et paysager de 5 hectares sur les bords de Maine.

# POURQUOI COURS SAINT-LAUD EST ADAPTÉ A VOS BESOINS ?

1

**Parce que Cours Saint-Laud est simplement conçu pour VOUS.**

Ce programme n'est pas ouvert à tous, il vous est proposé. Il vous est destiné, afin de renforcer des pôles de compétences déjà constitués où créer de nouvelles synergies sur Angers. Intensity et Quatuor sont des solutions premium qui répondent à vos besoins sur le plan localisation, environnemental, bien-être de vos salariés, genèse de vos futurs projets et rencontre de vos futurs clients.

2

**Parce que le temps, c'est toujours de l'argent... et aussi du bien-être.**

La qualité des trajets domicile-travail est essentielle au bien-être de vos salariés, elle l'est également pour le bon fonctionnement de votre entreprise et sa rentabilité. En moyenne nos propositions immobilières sont moins chères de 30% qu'une implantation à Paris (La Défense). Être connecté à la gare d'Angers permet de se déplacer aussi rapidement que dans la banlieue parisienne.

3

**Parce qu'à Angers, on vous parle « réseau » et « pôle de compétences ».**

Avec 80 % d'emplois tertiaires, de grands noms de la mutualité et de l'assurance et des projets d'envergure pour le secteur, vos collaborateurs renforceront leur vision du marché. Vous pourrez tisser des liens avec des clubs d'entreprises (Club Angers Relation Client), participer à des afterwork, développer des synergies avec Angers French Tech ou d'autres acteurs économiques.

4

**Parce que, comme les nouvelles pratiques professionnelles, l'immobilier doit être 2.0.**

L'impact des révolutions numériques dans le travail (nomadisme, activités collaboratives ou co-working notamment) exige une adaptation de l'offre immobilière. Il s'agit notamment de permettre à vos salariés de venir travailler dans l'espace partagé jouxtant vos bureaux le temps de sa mission, avec une connexion très haut débit pour échanger avec ses autres clients, en lui assurant un retour vers Paris en 1h30.

5

**Parce que votre entreprise a besoin de s'intégrer dans la ville.**

Pour offrir à vos salariés tous les services nécessaires et garantir un environnement compétitif à votre entreprise. Cours Saint-Laud est un quartier d'affaires, à la fois intégré au milieu urbain existant et emblématique pour l'arrivée dans une métropole. C'est un levier d'attractivité mais aussi un facteur de fierté et fidélité pour vos salariés et clients.

COURS  
**ST-LAUD**



**Aldev - Agence de développement économique d'Angers Loire Métropole**

Entrepreneurs ou investisseurs, Angers est à l'écoute de tous vos projets. Aldev vous propose des solutions pour vous implanter sur le territoire, accélérer votre développement et vous connecter aux réseaux d'entrepreneurs et plus largement au tissu économique local.

**Votre contact**  
Laurence BERGERO-PINA  
Directrice du Développement et Projets Tertiaires  
lpina@angers-developpement.com  
02 52 57 01 05



Aldev et Alter, aménageur public, construisent ensemble vos projets immobiliers de demain.

Aldev - 122 rue du Château d'Orgemont  
CS 10406 - 49104 Angers Cedex 02  
contact@angers-developpement.com  
[www.angers-developpement.com](http://www.angers-developpement.com)