

DOSSIER DE PRESSE



COURS  
**SAINT-  
LAUD**

INTENCITY

**INAUGURATION  
MERCREDI 18 JUILLET À 11H**





En bâtissant un quartier d'affaires autour de sa gare, dans lequel cohabitent équipements publics, bureaux et habitat, Angers s'est mise au diapason des autres grandes métropoles de l'Ouest, avec la conviction que le secteur tertiaire est porteur de beaucoup d'espoirs en matière d'emplois et, plus généralement, de développement économique.

Le développement de Cours Saint-Laud s'est accéléré ces dernières années. De 5 000 m<sup>2</sup> en 2014, nous sommes passés à 55 000 m<sup>2</sup> cette année. Cela a permis à Angers d'entamer la reconquête d'anciennes friches industrielles.

Cours Saint-Laud participe aussi 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 forte et 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.

La livraison du programme immobilier Intensity vient confirmer ce dynamisme et notre ambition.

Avec plus de 4 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 25 logements et une crèche, Intensity s'impose comme un lieu de travail et de vie qui s'inscrit dans notre projet de ville durable. La dimension environnementale a été largement prise en compte pour veiller au bien-être des salariés et des habitants.

Je profite de l'occasion qui m'est donnée pour remercier tous ceux qui ont choisi d'investir à Cours Saint-Laud et de miser sur le développement de notre ville. Angers est ambitieuse et pleine de ressources. Ils ont fait le bon choix !

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 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 « 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.





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

### Unifier la ville

Cours Saint-Laud crée une continuité naturelle entre le centre-ville au Nord et le quartier Eblé-Lafayette au Sud. L'aménagement d'une passerelle piétonne forme un trait d'union entre la place Giffard-Langevin et la place Pierre-Semard. Elle traverse les voies ferrées de la gare et dessert directement les quais. 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

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.

### La nature en ville

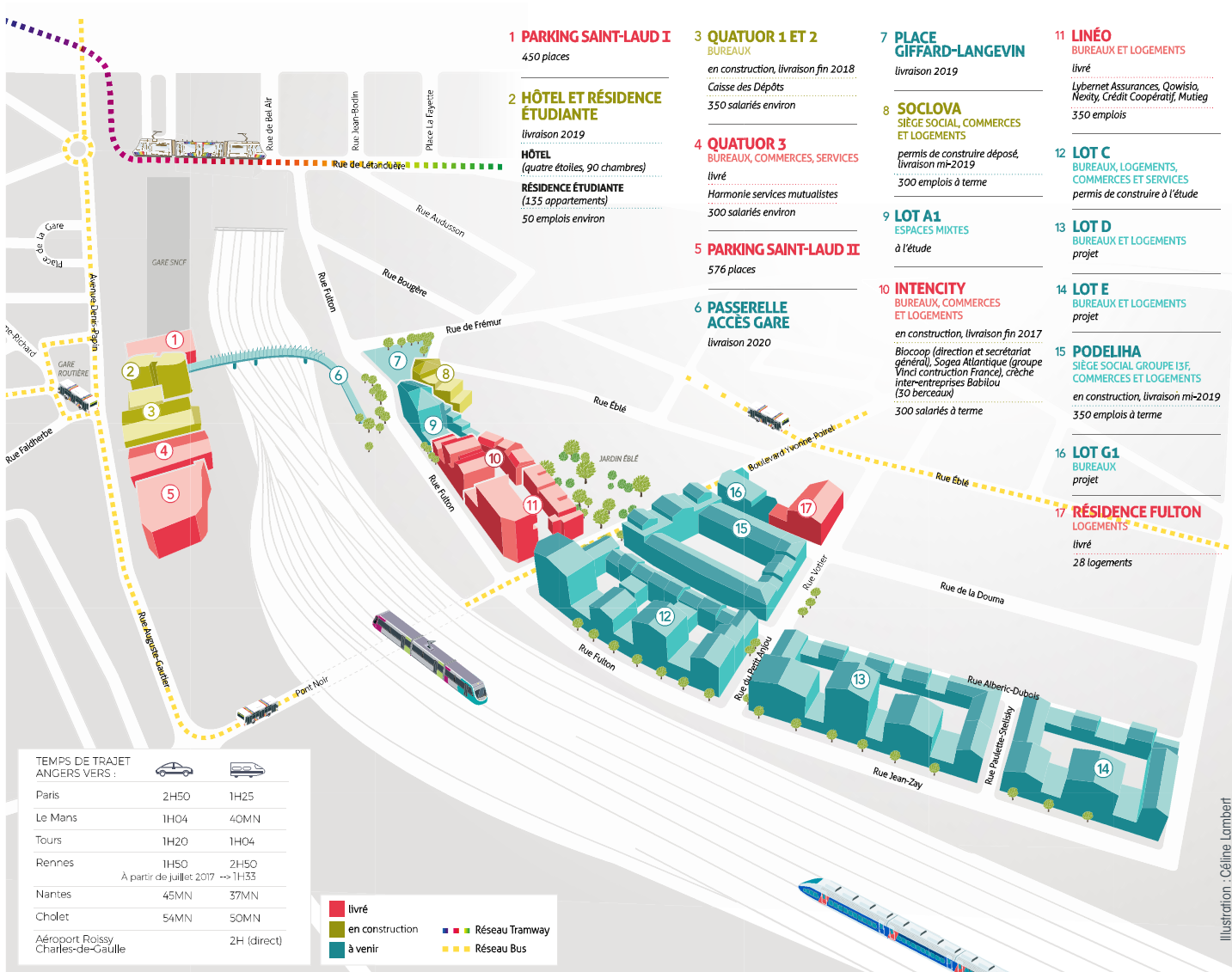
La nature reconquiert le quartier. Le renouvellement et la dépollution d'anciennes friches industrielles, la création d'un parc paysagé et aménagé de plus 8 000 m<sup>2</sup>, des voies de mobilité douce y participent.

Par ailleurs, des solutions passives sont développées dans les constructions telles que protections solaires, ventilation et rafraîchissement nocturne naturel, « fenêtres respirantes », etc.

### 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'urbanisme ANMA (Nicolas Michelin), l'opération Cours Saint-Laud affiche deux façades urbaines visibles de loin. Au Nord, le rythme régulier des constructions de bureaux apporte des ouvertures sur la ville centre, tandis 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 protéger des nuisances, tout en assurant des vues au travers des différents îlots.



## 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, 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 et l'aménagement de l'opération Cours Saint-Laud.





Montant global de l'opération  
14 millions d'euros.

# Intencity : un programme mixte

En 2014, Alter, a confié à Adim Ouest l'aménagement de l'îlot.

ADIM Ouest, filiale de développement immobilier de Vinci Construction France, est le promoteur de cette opération.

En mai 2016, Adim Ouest a signé avec :

- SCPI Affinités Pierre, gérée par Groupama Gan Reim, pour la vente des bureaux, de 50 places de stationnement en sous-sol et du local d'activité en pied d'immeuble,
- Immobilière Podeliha pour la vente des logements, de 28 places de stationnement et des murs de la crèche.

Situation privilégiée de ce programme, près de 40 % des surfaces de bureaux ont été signées avant la construction. Après deux ans d'études et de mise au point du dossier et seulement 18 mois de travaux, l'opération a été livrée dans sa globalité en décembre 2017.



## Le mot de l'architecte

*« Trois nefs de hauteurs variables qualifient l'immeuble Intencity et l'inscrivent dans une continuité de façades rythmées et aérées, visibles au lointain. Les doubles alternances de vitrage et de lames d'aluminium naturel et sombre créent un effet cinétique remarquable depuis les voies TGV et la rue Fulton. Les bureaux modulables profitent de doubles baies vitrées verticales, de protections solaires et d'espaces extérieurs accessibles à tous les étages pour le plus grand confort des futurs usagers d'Intencity. »*

Nicolas MICHELIN, Agence Nicolas Michelin & associés

## Intencity : un lieu de travail et de vie

Intencity est une réalisation Blue Fabric, l'offre de Vinci Construction France pour bâtir de manière responsable et répondre aux quatre défis de la ville durable : compétitivité, créativité, convivialité et consensus. Conçus en modèle d'excellence environnementale, les bâtiments de bureaux, la crèche et les logements sont tous dotés d'extérieurs qualitatifs où leur aménagement et la végétation ont été particulièrement soignés. L'ensemble contribue à l'épanouissement des salariés et à la performance des entreprises, mais aussi au bien-vivre des habitants et des enfants.

## Une perception évolutive selon le mouvement

Les logements, orientés vers le jardin Eblé, profitent de larges baies permettant un apport maximal de lumière naturelle. Ils sont performants énergétiquement et structurellement.

La construction des bâtiments de bureaux a été influencée par la perception qu'en auront les voyageurs depuis les voies ferrées. En faisant varier les teintes (aluminium et ardoise) et les dimensions des éléments verticaux, la perception du bâtiment évoluera selon que l'œil soit statique ou en mouvement.

## Les intervenants du chantier

Maître d'ouvrage.....	Adim Ouest – filiale de Vinci Construction France
Aménageur.....	Alter
Architecte.....	Agence Nicolas Michelin & Associés - ANMA
Bureau d'étude.....	Egis
Constructeur.....	Sogea Atlantique – filiale de Vinci Construction France
Investisseur bureaux.....	SCPI Affinité Pierre gérée par Groupama Gan Reim
Investisseur logements.....	Immobilière Podeliha

Permis de construire : septembre 2014

Livraison bureaux : novembre 2017

Livraison logement et crèche : décembre 2017



## Sur une parcelle de 2 528 m<sup>2</sup>

- 4 050 m<sup>2</sup> utiles de bureaux
- 100 m<sup>2</sup> de local d'activité au rez-de-chaussée
- 25 logements sociaux
- 1 crèche inter-entreprises
- 78 places de stationnement
- 14 M€ HT d'investissement

### Caractéristiques / chiffres-clés : bureaux

- > 4 050 m<sup>2</sup> de bureaux
- > 53 places de stationnement en sous-sol avec un accès privatif et sécurisé
- > Une trentaine de places vélo et des places de stationnement moto couvertes et sécurisées
- > De larges plateaux de bureaux indépendants, divisibles et dont l'intégralité des surfaces bénéficie de la luminosité naturelle
- > Des espaces extérieurs qualitatifs et privatifs pour chaque preneur (terrasse, balcon, loggia)
- > Un environnement végétal soigné

### Caractéristiques / chiffres-clés : logements

- > 25 logements avec des extérieurs privatifs ensoleillés sur le parc public
- > Des logements certifiés Habitat et Environnement profil A
- > 25 places de stationnement à l'accès sécurisé en cœur d'îlot
- > Toitures végétalisées

### Caractéristiques / chiffres-clés : crèche

- > Accueil de 30 enfants
- > Exploitée par BABILOU, leader français des crèches inter-entreprises
- > Aires de jeux extérieures et jardin privatif préservés et sécurisés





## PROMOTEURS

### ADIM Ouest

Société de Vinci Construction France dédiée au développement immobilier, ADIM rayonne dans l'ouest de la France grâce à son agence ADIM Ouest. Elle bénéficie de toutes les compétences pour répondre aux souhaits des collectivités. La société noue des échanges avec les élus et les aménageurs et s'appuie sur ses spécialistes pour développer des opérations immobilières intelligentes et concertées.

### Vinci Construction France

Vinci Construction France, filiale du Groupe Vinci et leader français du BTP, met au service de ses clients publics et privés, son excellence opérationnelle, ses savoir-faire d'entreprise générale et d'ensemblier, les ressources de plus de 300 implantations réparties sur tout le territoire et le professionnalisme de près de 20 000 collaborateurs pour concevoir, financer, réaliser et exploiter tout projet de construction.

Vinci Construction France intervient dans tous les métiers du bâtiment, du génie-civil, de l'hydraulique, des métiers de spécialités et du développement immobilier.

## INVESTISSEURS

### Groupama Gan Reim

Filiale de Groupama Immobilier (60%) et de Groupama Gan Vie (40%), Groupama Gan Reim est une Société de Gestion de Portefeuille de Fonds d'Investissement Alternatif.

### Immobilière Podeliha

Immobilière Podeliha est née en 2014 du rapprochement de trois sociétés d'Hlm : Le Val de Loire, Le Toit Angevin et Anjou Castors, acteurs historiques du logement social en Anjou.

Propriétaire et gestionnaire de 19 800 logements sur 210 communes, Immobilière Podeliha s'inscrit désormais comme un opérateur de référence du logement social dans la région des Pays de la Loire.

## ILS ONT CHOISI INTENCITY

---

### Biocoop

La société Biocoop a pris à bail une surface de 1275 m<sup>2</sup> utiles, sur les niveaux R+1 et R+2 de l'opération, bénéficiant d'une terrasse privative donnant sur le jardin du cœur d'îlot. Cette implantation regroupera la Direction des filières et produits ainsi que le Secrétariat Général de Biocoop. Biocoop rassemble près de 400 magasins bio autour du développement de l'agriculture biologique dans un esprit d'équité. Leader de la distribution alimentaire biologique, Biocoop s'illustre aussi par ses produits du commerce équitable et par un choix très étendu d'éco-produits et de cosmétiques.

### Sogea Atlantique

La société Sogea Atlantique et son agence angevine ont pris à bail une surface de 280 m<sup>2</sup> au troisième étage d'Intensity. Sogea Atlantique intervient dans tous les métiers du bâtiment, du génie-civil et des métiers de spécialités.

### Babilou

Babilou est le premier réseau privé de structures d'accueil « petite enfance » en France. Cinq valeurs animent le groupe au quotidien, en interne auprès des équipes, avec les partenaires, envers les familles et les enfants : la bienveillance, l'engagement, la diversité, la qualité et l'esprit d'équipe.

### IPP Logipal France

IPP Logipal France, filiale du groupe Pooling Partners, est l'un des principaux prestataires de la location de palettes et de conteneurs dans la distribution et l'industrie en Europe. Grâce à un vaste réseau de centres de services, les clients ont accès aux palettes de location IPP pour le stockage et la livraison de leurs produits. En déployant son expertise de pooling incluant la récupération et le reconditionnement, IPP Logipal fournit à ses clients les palettes de location à la date et lieu de leur choix.

### Maplink

Optilogistic devenu Maplink, est une entreprise historiquement installée à Angers spécialisée dans les technologies prêtes à être intégrées pour l'optimisation et l'amélioration des opérations logistiques.

### GO-A architecture

GO-A se compose d'architectes, d'urbanistes, d'architectes d'intérieur, d'infographistes et de techniciens. Cette équipe angevine présente les capacités et l'expérience en termes de conception et de réalisation de projets intégrant qualité environnementale et approche sociologique, dans une vision globale cohérente et transversale des différentes échelles et niveaux de détails architecturaux, techniques et paysagers.



**POUR EN SAVOIR PLUS :**

Adim Ouest : Service communication : 02 51 11 28 31 [Sophie.gaudu@vinci-construction.fr](mailto:Sophie.gaudu@vinci-construction.fr)

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