# Dossier de **Presse**

Angers Loire habitat

# EXPOSITION

## Ilot Montaigne, trois projets pour valoriser le quartier

4 rue de la Rame • Angers

**JEUDI 4 OCTOBRE 2018 • 18h**

**Angers Loire habitat vient d'achever la rénovation de son siège social, qui marque la première étape de la transformation du quartier sur lequel il est implanté. Deux autres projets importants pour l'office viennent en effet, considérablement modifier cet îlot Montaigne : Bellefontaine, constitué de la rénovation de la résidence autonomie et la construction de trois bâtiments ; Climax, lauréat du concours Image Angers sur le site Montaigne.**

**Porte d'entrée au centre-ville d'Angers, cet espace desservi dès 2022 par la nouvelle ligne du tramway, constitue donc un lieu fort en devenir pour la ville.**

**L'exposition « Ilot Montaigne, trois projets pour valoriser le quartier » présente ces trois programmes structurants pour le quartier dont la mixité urbaine et sociale est au cœur des ambitions.**

## • LA RÉHABILITATION DU SIÈGE SOCIAL : UN MODÈLE DE SAVOIR-FAIRE

### Une nécessaire réhabilitation

Le siège social d'Angers Loire habitat, imaginé par le cabinet d'architecture Rolland et Associés, a été construit en 1983 et son extension réalisée en 1996. Situé à proximité du centre-ville, bénéficiant de nombreuses places de stationnement et de l'arrivée du tramway en 2022, le site du siège est bien placé mais souffre d'équipements obsolètes et de manque de places pour les équipes. La réhabilitation a donc été lancée fin 2016. Trois enjeux pour ce projet ambitieux : réduire la consommation énergétique du bâtiment, redéfinir les espaces de travail pour faciliter les échanges entre les différentes équipes, moderniser l'image de l'entreprise.

Les objectifs :

• Améliorer la performance énergétique du bâti en atteignant l'étiquette énergétique B

• Optimiser le confort des salariés en hiver et en été

• Rénover les composants vieillissants

• Agrandir la surface des bureaux pour accueillir le personnel de la boutique accession

• Favoriser le travail entre les services

• Améliorer la sécurité et la visibilité de l'accès principal et du hall d'accueil

• Fluidifier la circulation du personnel dans le bâtiment

• Retrouver une cohérence architecturale

**Une réhabilitation en site occupé**

Durant tout le chantier, la continuité de l'activité a été assurée. L'ensemble des collaborateurs a été amené à déménager sur des périodes plus ou moins importantes. L'accueil du public a également été maintenu pendant toute la durée des travaux.

**93**
salariés travaillent au siège.

**248 m²**
de surfaces créées.

**2582 m²**
de bureaux.

**1576 €/m²**
de coût de rénovation.

### Une transformation orchestrée par l'architecte Jean-Pierre Crespy

L'architecte Jean-Pierre Crespy a été retenu pour réaliser cette réhabilitation. Il a profondément modifié l'enveloppe du bâtiment. Tous les angles du bâtiment initial ont été masqués pour lui donner un aspect plus doux. L'introduction du métal et du bois contribue également à le moderniser.

Différents travaux ont été menés pour répondre aux objectifs fixés :

• Le bâtiment a bénéficié d'une isolation thermique par l'extérieur avec la pause d'un isolant de 14 cm d'épaisseur sous le bardage métallique et bois.

• Les surfaces vitrées ont été réduites et toutes les fenêtres ont été remplacées par des menuiseries aluminium.

• Des brise-soleil ou casquettes ont été installées pour limiter l'apport solaire l'été dans les bureaux tout en conservant une certaine luminosité.

• Le système de climatisation a été remplacé par un système de double flux permettant une surventilation nocturne.

• Les anciennes terrasses ont été exploitées pour agrandir les surfaces de bureaux.

• Le bâtiment a été raccordé au système de télésurveillance et de télégestion du patrimoine afin d'assurer une gestion automatisée du système de chauffage, du rafraichissement l'été et du contrôle d'accès au bâtiment.

Le hall d'accueil a aussi été repensé en collaboration avec les collaborateurs concernés : une porte tourniquet a été installée, la banque d'accueil a été surélevée et élargie, enfin l'accès aux étages a été sécurisé. Trois zones distinctes d'attentes ont été créées pour les locataires, les clients de l'accession, les partenaires et prestataires.

L'installation de la signalétique et l'aménagement des espaces verts ont constitué la touche finale de cette rénovation. La transformation de l'enveloppe architecturale étant achevé, il devenait nécessaire d'identifier le bâtiment. Une enseigne lumineuse a ainsi été posée sur le pignon du bâtiment et des totems installés aux accès principaux. A l'intérieur du bâtiment, une signalétique a aussi été mise en place pour un meilleur repérage des bureaux et une plus grande confidentialité des espaces de travail.

## • BELLEFONTAINE : DEUX PROJETS EN UN

Le projet Bellefontaine comprend la construction de trois bâtiments à l'arrière du siège social d'Angers Loire habitat et la rénovation de la résidence autonomie.

Cette opération a plusieurs finalités :

• concevoir un programme intergénérationnel qui puisse répondre aux besoins des familles comme des seniors ;

• mixer logements en location et en accession, logements et locaux d'activités,

• offrir des services de proximité ;

• favoriser les interactions entre les occupants des différents espaces : salariés d'Angers Loire habitat, personnes âgées de la résidence Bellefontaine, familles s'installant dans les nouveaux bâtiments.

### Un marché de conception-réalisation en procédure concurentielle

Pour ce projet un marché de conception-réalisation en procédure concurrentielle avec négociation a été lancé. La sélection du candidat s'est déroulée en deux étapes. La première a permis de présélectionner trois candidats sur les bases de dix dossiers de candidature reçus. Lors de la deuxième étape, les trois candidats ont présenté leurs projets architecturaux et la mise en œuvre de la programmation. L'architecte Jean-Pierre Crespy a été retenu à l'issue de cette étape.

### Faire cohabiter constructions neuves et réhabilitation

Jean-Pierre Crespy a imaginé une place centrale qui desservira les trois bâtiments et la résidence autonomie Bellefontaine. Ce cœur d'îlot ouvrira un nouvel accès sur le parc Bellefontaine et assurera une liaison vers l'avenue Montaigne et le programme Climax.

Les constructions neuves se répartiront en trois bâtiments, à l'arrière du siège d'Angers Loire habitat :

• un bâtiment de 1600 m² de bureaux ;

• un bâtiment de 21 logements locatifs, dont 9 destinés aux seniors et deux mirco-crèches en rez-de-chaussée ;

• un bâtiment de 28 logements en accession.

Un parking sous-terrain sera aménagé et commun à tous les plots.

La résidence Bellefontaine et ses 78 logements connaîtront une rénovation complète :

• restructuration de l'entrée de la résidence et des espaces collectifs du rez-de-chaussée dont une modification de l'espace restauration ouvert sur le parc ;

• réfection de l'enveloppe du bâtiment avec le remplacement des menuiseries et le ravalement de la façade ;

• mise en place et modernisation des équipements de sécurité.

La réhabilitation de la résidence Bellefontaine se fera en site occupé ce qui nécessite un accompagnement des résidents, un maintien des services et prestations de la résidence et une communication sur l'évolution des travaux.

## • CLIMAX UN PROJET QUI ALLIE ARCHITECTURE ET VÉGÉTAL

Le programme Climax est lauréat de l'appel à projet Imagine Angers sur le site de l'avenue Montaigne, lancé par la ville d'Angers en 2017.

Les ambitions de ce concours : exploiter six sites de la ville jusque-là délaissés et demander à des groupements de proposer des projets d'aménagement et de construction. Angers Loire habitat a été associé à plusieurs porteurs de projets sur les sites du Quai St Serge, Front de Maine, Gambetta et Montaigne.

Climax est porté par le promoteur Lamotte Immobilier, entouré de plusieurs partenaires : l'architecte nantais Tetrarc, le paysagiste angevin Guillaume Sevin, une société d'expertise en agriculture urbaine, le gestionnaire de résidences seniors Espace et Vie, le gérontopôle et Angers Loire habitat.

## Climax un programme de mixité sociale et urbaine

L'opération Climax sera composée de plusieurs bâtiments :

- un bâtiment comprenant une résidence Services Seniors
- deux bâtiments de logements en accession
- un bâtiment de logements sociaux

Au centre, une ferme urbaine dont 400 m² seront consacrés à la culture sous serre et 560 m² à la culture en terrasse. Des commerces s'installeront également au rez-de-chaussée des trois bâtiments longeant l'avenue Montaigne. Climax c'est l'alliance de l'architecture et du végétal sur un site stratégique de la ville d'Angers.

## Angers Loire habitat, gestionnaire des 23 logements sociaux du projet

L'office achètera en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) le bâtiment comprenant les logements sociaux. 10 de ces logements seront destinés aux familles et 13 seront des logements adaptés seniors.

### ANGERS LOIRE HABITAT EN QUELQUES CHIFFRES

L'Office Public de l'Habitat rattaché depuis janvier 2012 à Angers Loire Métropole gère près de **13 600 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX** sur **20 COMMUNES.**

L'office propose des logements en location et en accession, des logements familiaux, des logements dédiés aux seniors et aux étudiants mais également des locaux d'activités.

**50M€ SONT INVESTIS CHAQUE ANNÉE** en travaux de maintenance et de construction.

### INFORMATIONS RENSEIGNEMENTS

**Caroline Pavlovic,**
Directrice de la communication
Angers Loire habitat
**T** 02 41 23 57 83

Développons **l'équilibre** de **nos territoires**.

Angers
Loire
habitat

www.**angers-loire-habitat.fr**