

# Coeur de maine

Création d'un îlot vertueux et mixte dans un quartier en pleine mutation.

## CLIENT

Angers Loire Habitat  
CROUS

## EQUIPE

Groupe Patriarche:  
Patriarche (architecture, architecture d'intérieur, paysage)  
Patriarche Ingénierie (TCE, économie)  
Patriarche DB (mandataire, entreprise générale, contractant général, management de projet)  
Bart (stratégie immobilière du bâtiment Tertiaire)  
Partenaire:  
BURGEAP SAS

## KEYPOINTS

Mixité d'usage.  
Larges terrasses végétalisées.  
Sérénité et bien-vivre.  
Ilôt paysager.

## PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Logements collectifs : gain de 57% sur le Bbio et de 24% sur le Cep  
Logements « MASHIN » : gain de 58% sur le Bbio et de 35% sur le Cep  
Logements CROUS : gain de 70% sur le Bbio et de 60% sur le Cep. Conception permettant une consommation très limitée en chauffage.  
Bureaux : gain de 49% sur le Bbio et de 42% sur le Cep. Conception permettant de limiter fortement les besoins de refroidissement.

Au cœur de la ZAC Quai St Serge, en pleine mutation, notre équipe a réalisé pour Angers Loire habitat un programme mixte de 4 bâtiments dont un en R+8.

Cet ensemble immobilier est composé de 3500 m<sup>2</sup> de surface de bureaux, 170 logements étudiants pour le CROUS, 30 logements destinés à la location sociale en R+8, 14 logements et plus de 150 m<sup>2</sup> de surface pour des locaux d'activité.

Desservi par un tramway et maillé par un réseau de voies piétonnes ou automobiles, l'îlot proposé offre une formidable opportunité de développer un projet urbain riche et ambitieux en résonance avec ceux déjà affichés.

Nous avons élaboré un parti urbain qui favorise la rencontre et la convivialité. Malgré la forte densité demandée, les différents bâtiments s'articulent afin de répondre aux bâtiments alentours.

Nous avons souhaité installer un cœur d'îlot fortement paysagé, créer des perspectives et des traversées autant visuelles que piétonnes afin d'assurer la continuité des grandes lignes initiées par le plan d'ensemble voulu par l'urbaniste. Le projet favorise l'animation des rez-de-chaussée côté rue.



Typologie  
**Habitat, Bureaux**

Surface  
**11 000 m<sup>2</sup> de SDP**

Coût de construction  
**19 M€**

Localisation  
**Angers, France**

Statut  
**Livraison 2022**

Mode d'attribution  
**CREM**

## Parti pris - Intentions

Notre projet intègre des espaces privés, des services et des espaces de savoir et d'expérimentation dans une diversité de typologie. Autant de lieux favorisant la convivialité, la sérendipité et le bien-vivre.

### Composition de l'îlot

Par l'architecture et la disposition des bâtiments, les programmes les plus emblématiques du projet - le hall du MICA permettant des réunions et des événements, le Wash and Coffee du CROUS qui est un point de rencontre des étudiants, le hall traversant des bureaux - assurent l'animation de l'îlot en relation avec le mail paysagé du parc et le jardin serre de l'îlot voisin Imagine. Autant de lieux favorisant la convivialité et offrant de multiples possibilités de créer des événements : un atout pour la réussite du quartier.

Pour mettre en exergue ces lieux de vie, nous avons proposé des passages à travers l'îlot permettant d'accéder aux différents programmes. Ces traversées permettent aussi de connecter aux larges trémies des escaliers d'accès au parking en sous-sol, apportant lumière et rafraîchissement naturel d'air. Le fonctionnement du parking est ainsi assuré pendant les heures ouvrées.

[1] schéma illustrant les traversées d'îlot [2] schéma illustrant les accès et l'emplacement des bâtiments

### Concept environnemental

La conception d'un espace à la fois favorable à la sérendipité et au bien-vivre ensemble doit intégrer l'impact des nouvelles formes de travail, de partage, et d'apprentissage, les NTIC. Cela est indispensable pour répondre aux attentes d'une génération native d'internet qui pratique le nomadisme et l'ubiquité, l'hybridation des tâches et la culture du partage.

Ainsi, notre projet intègre des espaces privés, des services et des espaces de savoir et d'expérimentation dans une diversité de typologie. Les espaces «vides» porteurs d'échanges informels ont été valorisés dans le plan : espaces extérieurs / seuils / entrées / sorties / circulations.

Le concept environnemental proposé repose sur 3 piliers : Energie, Carbone et Résilience. La performance globale va au-delà de la performance énergétique qui visera un bilan positif tous usages, entre production et consommation.

La performance environnementale s'inscrit dans une vision plus large de toutes ses composantes et notamment en termes d'impact carbone, de confort et de santé.

Nous travaillons en pensant l'établissement comme une entité « vivante », qui doit être efficace, durable, résiliente et exemplaire en matière de bien-être au travail. Nous souhaitons évidemment nous placer dans les ambitions fortes en termes de développement durable.



## Local – Un management en circuit court

L'agilité et la transparence des équipes de conception et réalisation du Groupe Patriarche permet une conduite de projet tournée en permanence vers la proximité, avec le maître d'ouvrage et les acteurs locaux.

Dès l'Esquisse, les équipes de Bart (promoteur immobilier du Groupe Patriarche) ont accompagné le maître d'ouvrage pour rééquilibrer la programmation du Bâtiment Tertiaire, et proposer une offre immobilière flexible, novatrice, et attractive.

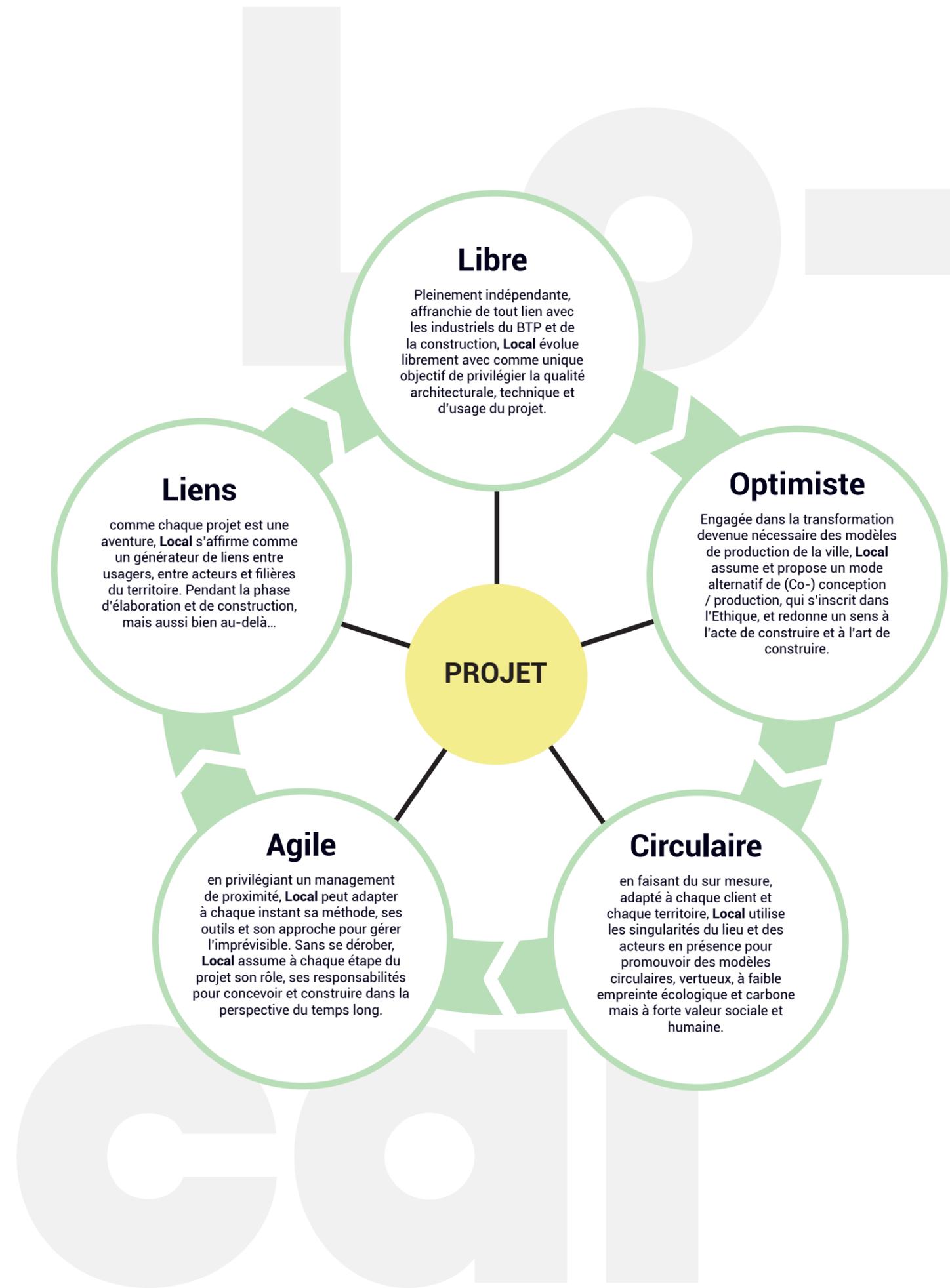
Tout au long de la conception, les équipes d'Architectes-Ingénieurs de Patriarche, ont privilégié la qualité architecturale, technique, et d'usage du projet, en proposant des partis pris pérennes, efficaces, et par là-même, intemporels.

Un dialogue à livre ouvert s'est tout de suite instauré entre l'entreprise générale Patriarche DB et le maître d'ouvrage, dans le but de garantir, en permanence, une qualité optimale des prestations, et non pas un accroissement du profit de l'entreprise générale au détriment du projet ou des entreprises sous-traitantes.

La sélection des entreprises de travaux sous-traitantes et partenaires de Patriarche DB a privilégié les acteurs du territoire, puisque 100% des entreprises de travaux sont domiciliées dans le département du Maine-et-Loire.

Une politique de réinsertion des habitants du quartier a été conduite en étroite collaboration entre l'agence Angers Loire Développement et Patriarche DB, permettant l'embauche, sur le projet, de personnel dédié à l'organisation commune du chantier.

**Local** <sup>®</sup>  
Libre  
optimiste  
circulaire  
agile  
liens





## Coeur de Maine

Typologie  
**Habitat, Bureaux**

Surface  
**11 000 m<sup>2</sup> de SDP**

Coût de construction  
**19 M€**

Localisation  
**Angers, France**

Statut  
**Livraison 2022**

Mode d'attribution  
**CREM**

**AVRIL 2019**

Signature du contrat

**MAI 2019**

Dépôt Permis de  
construire

**AVRIL 2020**

Démarrage des  
travaux

**DECEMBRE 2021**

Réception  
Logements

**JANVIER 2022**

Réception Bureaux

**JUIN 2022**

Réception CROUS