

Cogedim et ses partenaires inaugurent « Amazing Amazones & LAÔ » un grand projet mixte situé au cœur du quartier Euronantes (44)



Crédit photo : Franck Gallen – Pixmachine

Nantes, le 1er juin 2023 - Vincent Ego, Directeur Général de Cogedim, Guillaume Légaut, directeur général de l'UCPA, Philippe Jusserand, Directeur Régional de la Banque des Territoires Pays de la Loire et Guillaume Delattre, Directeur Général Délégué de BNP Paribas REIM France ont inauguré ce matin le programme mixte « Amazing Amazones & LAÔ » en présence de Johanna Rolland, Maire de Nantes et Présidente de Nantes Métropole.

Ce projet d'envergure, d'une surface de 25 500 m², allie bureaux, logements une nouvelle destination sportive pour toutes et tous, l'UCPA Sport Station I Nantes. Par sa programmation mixte, ce projet participe au développement d'un quartier en y favorisant la création de lien social et en y proposant de nouveaux logements, ainsi que nouveaux espaces de loisirs et de bureaux.

Un projet mixte pour accompagner le renouvellement du quartier

Situé à proximité de la Petite Amazonie, véritable poumon vert de la cité nantaise, Amazing Amazones et LAÔ dessinent un îlot reliant le quartier d'affaires d'Euronantes Gare au secteur résidentiel de Malakoff. Le programme s'articule autour de quatre bâtiments recouvrant trois usages complémentaires : Amazing Amazones pour les bureaux, LAÔ pour les logements, ainsi que l'UCPA Sport Station I Nantes, multiplexe sportif conçu et managé par le groupe associatif UCPA. Pour penser une architecture qui fasse dialoguer ces différents édifices, Cogedim s'est appuyé sur le savoir-faire des agences d'architecture a+ Samuel Delmas architectes urbanistes et DLW architectes.

Les trois immeubles de bureaux qui forment Amazing Amazones totalisent une surface de près de 16 200 m². Ils sont dotés d'une architecture contemporaine et innovante, centrée sur le confort des utilisateurs. Ces deux bâtiments ont été acquis par la SCPI Accimmo Pierre (véhicule de BNP Paribas REIM France) et loués à quatre occupants de renom : GRDF, IWG, Regus et Le Bon Coin. Ils sont doublement certifiés HQE niveau Excellent et BREEAM niveau Very Good.

Le quatrième bâtiment, LAÔ, est un immeuble de logements d'une surface de 5 800 m², certifié RT 2012 et bâti en R+17. LAÔ est composé de 91 appartements allant du T2 au T5 et répartis de la manière suivante : 22 logements abordables, 27 logements à prix maîtrisés et 42 en logements en accession libre. Pour cette opération, Cogedim a fait le choix de réserver 50% de la programmation à des primo-accédants.

Enfin, UCPA Sport Station I Nantes est emblématique d'une nouvelle génération de destinations sportives ouverte à tous. Avec son pôle de grimpe (blocs et grimpe ludique), ses terrains de padel et de squash, son espace fitness pour toutes les envies et son bar-restaurant, ce lieu de vie accueille aussi bien les familles pour un temps de loisirs, les associations locales pour des événements conviviaux, les actifs et les jeunes pour des sessions de sport et toutes et tous pour un moment de détente.

Cette programmation mixte et unique dans la métropole est le fruit d'un travail collaboratif mené entre la Ville de Nantes et Nantes Métropoles, Cogedim et l'UCPA. Du fait de son ouverture sur son environnement et grâce à sa cohérence urbanistique, coordonnée par l'Atelier Ruelle, Amazing Amazones & LAÔ participent au renouvellement d'un quartier en pleine restructuration et font du sport un créateur de lien social.

Une conception en phase avec les enjeux environnementaux

Pour la conception du programme, Cogedim a choisi de mettre l'accent sur l'aspect environnemental, en créant une continuité végétale avec la Petite Amazonie, favorable à la biodiversité présente dans la zone. Trois socles paysagers viennent ainsi parer Amazing Amazones & LAÔ. Un premier espace en pleine terre largement végétalisé entoure le bâtiment et masque la voie ferrée attenante. Le centre sportif bénéficie, quant à lui, d'un toit-terrasse plantée, non accessible mais perceptible depuis l'ensemble des zones du programme. Enfin, les toitures des différents immeubles ont été végétalisées avec la présence d'arbustes et des graminées.

Enfin, en plus de la dimension végétale, Amazing Amazones & LAÔ, intègrent également des éléments durables tels que de nombreux locaux vélos et vestiaires, des patios et des places équipées en bornes électriques.

Les travaux de cet ensemble immobilier ont été réalisés en Tous Corps d'Etat par un Groupement d'entreprises conjointes dont le mandataire est Bouygues Bâtiment Grand Ouest, avec Cegelec (lots CVC plomberie / courants forts et faibles), Botte (fondations), Charrier (terrassment) et ID Verde (aménagement extérieurs / espaces verts).

*« Amazing Amazones & LAÔ témoignent de l'engagement de Cogedim en faveur d'une ville plus mixte, plus vivante et plus respectueuse de son environnement. Réunissant bureaux, logements et espaces de sport et de loisirs, le projet favorisera l'attractivité du quartier et le bien-être des Nantaises et des Nantais. Il a été entièrement conçu pour préserver et prolonger la biodiversité de la Petite Amazonie toute proche. Cette réussite résulte d'un formidable travail collaboratif avec la Ville et la Métropole de Nantes, et avec l'ensemble de nos partenaires que je remercie chaleureusement : les agences d'architecture Samuel Delmas Architectes et DLW, l'UCPA, la Banque des Territoires et BNP Paribas REIM », déclare **Vincent Ego, Directeur Général de Cogedim.***

« En plein cœur de Nantes, idéalement situé entre nouveau quartier et quartier populaire, l'UCPA Sport Station I Nantes incarne l'esprit de partage et d'inclusion cher aux Nantais. C'est une station ouverte à tous conçue pour le vivre-ensemble par le sport. On pourra s'y retrouver, se détendre et respirer en solo, en famille, avec des

collègues ou en groupe d'amis. Cette destination s'inscrit pleinement dans les missions et la stratégie de développement du groupe associatif », indique **Guillaume Légaut, directeur général de l'UCPA**.

Johanna Rolland, Maire de la Ville de Nantes et Présidente de Nantes Métropole déclare : « *Amazing Amazones est une nouvelle étape dans le projet Euronantes, ce quartier que nous avons voulu dynamique et vivant, où les activités sont multiples (culturelles, sociales, éducatives, sportives, économiques). Cet immeuble apporte de nouvelles animations grâce aux équipements sportifs de l'UCPA, contribuant à faire vivre le quartier qui s'enrichit également de nouveaux habitants et salariés avec l'installation de bureaux et la création de près d'une centaine de logements accessibles aux classes moyennes. Ce mélange de populations et d'activités nouvelles contribue à faire d'Euronantes un véritable lieu de vie, tout en poursuivant notre ambition de tisser des liens entre le quartier de la gare, Malakoff et le centre-ville.* »

Guillaume Delattre, Directeur Général Délégué de BNP Paribas REIM France commente : « *En tant qu'investisseur, nous sommes heureux à double titre : l'immeuble a été entièrement pré-commercialisé auprès d'utilisateurs prestigieux, GRDF, BNP Paribas, Groupe IWG – enseigne Spaces et Le Bon Coin ayant été conquis par sa flexibilité, son design et son environnement dynamique. Cet actif répond en tous points aux critères d'investissement de la SCPI Accimmo Pierre et vient compléter un patrimoine diversifié composé de 136 immeubles valorisés à 3,7 Md€ fin décembre 2022. Etant certifié HQE Excellent et BREAAAM Very Good, il s'inscrit parfaitement dans la stratégie de la SCPI qui accorde une attention particulière à la dimension responsable de ses actifs. Elle est d'ailleurs labellisée ISR (Investissement Socialement Responsable) « Best-in-Progress. »*

Philippe Jusserand, Directeur régional Pays de la Loire de la Banque des Territoires affirme : « *La Banque des Territoires est particulièrement fière de son engagement financier dans cette opération. Ce complexe de loisirs urbains innovant va rayonner sur tout le territoire. Il porte une dimension sociale, éducative et sportive qui va compléter l'offre de services pour les habitants et actifs des quartiers ANRU de Malakoff et d'Euronantes. Nous sommes pleinement dans nos objectifs de contribuer à la cohésion sociale et au développement de la Métropole de Nantes, en partenariat avec la collectivité. Je tiens à remercier tous les acteurs qui se sont mobilisés pour la réussite de ce projet exemplaire.* »

Samuel DELMAS, architecte témoigne : « *Amazing Amazones, que nous avons conçu avec DLW s'inscrit dans un ensemble urbain cohérent, où les sols se continuent et la biodiversité s'étire, où les socles s'animent et se traversent, où les gabarits jouent avec les vues à offrir et à préserver pour le déjà là. Les bâtiments se répondent dans une déclinaison de colorimétrie allant de l'ocre au brun, chacun avec son identité et sa complémentarité. La tour de logement 50 m donne le ton en pointe, comme un signal, avec ses loggias d'angles. L'équipement sportif en pied liaisonne l'ensemble, et tous les programmes jouent d'une co-visibilité riche et dynamique. Les volumes intérieurs très variés allant jusqu'à 11m de hauteur offrent les conditions idéales à la pratique du sport dans une ambiance bercée de nature.*

La lumière et la relation à l'extérieure transcendent les espaces de vie et de travail afin d'offrir un confort d'usage et de bien être démultiplié. Le végétal prend place à tous les niveaux pour le plaisir des yeux. Les aménagements au sol en pleine terre, développés avec d'ici là paysage, offrent également un véritable « paysage écrivain ».

Les espaces de bureaux, aux baies généreuses et aux grands plateaux libres et flexibles, possèdent loggias, balcons, roof top. La relation à l'extérieur se fait à chaque endroit, dès les halls aux patios percés, sur les paliers d'étages ou encore avec les bâtiments passerelle... Nous sommes heureux d'avoir pu concevoir et mettre en œuvre ce défi complexe avec Cogedim, la ville de Nantes, l'UCPA et BBGO. »

Chiffres clés :

L'îlot mixte

- Ensemble immobilier de 25 500 m² SDP
- 16 200 m² de bureaux (R+7/R+8)
- 5 800 m² de logements, soit 91 lots (R+ 17)
- 3 500 m² de pôle ludique et sportif

- 248 places de stationnement au total sur deux niveaux de sous-sols

Le projet tertiaire

- 1 bâtiment donnant sur le boulevard de Berlin (B) : 4 800 m² SDP (R+8)
- 2 bâtiments (C en R+7 et D en R+8) reliés par le lobby et des terrasses d'environ 5 700m² chacun

L'immeuble d'habitation

- 1 bâtiment de 5 800m² SDP (A)
- Tour de plus 50 mètres de hauteur composée de 91 logements
- 78 places de parking

UCPA Sport Station I Nantes

- 1 salle d'escalade de blocs
- 1 salle de grimpe ludique
- 4 terrains de squash
- 2 pistes de padel
- 1 espace fitness (un plateau cardio musculation avec un espace cross training, une salle de biking, deux salles de cours collectifs)
- 2 saunas
- 1 espace bar-restaurant

Au total :

- 50% de la parcelle est recouverte d'espaces verts
- 20% de la parcelle est recouverte de pleine terre
- Plus de 710 arbres ont été plantés (dont 670 jeunes arbres)

Retrouvez le Dossier de Presse en pièce jointe

A PROPOS DE COGEDIM

Référence de l'immobilier neuf, Cogedim conçoit de nombreuses réalisations à l'identité architecturale affirmée et propose un ensemble complet de solutions et de services à ses clients, tout en répondant aux besoins des collectivités. La relation client, la qualité d'usages, la personnalisation et l'engagement environnemental constituent la signature de la marque. 2^{ème} promoteur national, présent dans les principales métropoles et villes françaises, Cogedim a été élu Service Client de l'Année pour la 6^{ème} année consécutive dans la catégorie « Promotion immobilière ». En 2021, le promoteur a pris 10 engagements concrets en matière de santé, de bien-être et d'éco-responsabilité pour la construction de ses logements, qui prennent soin de ses habitants. Cogedim est une marque du groupe Altarea.

A PROPOS DE LA BANQUE DES TERRITOIRES

Créée en 2018, la Banque des Territoires est un des cinq métiers de la Caisse des Dépôts. Elle rassemble dans une même structure les expertises internes à destination des territoires. Porte d'entrée client unique, elle propose des solutions sur mesure de conseil et de financement en prêts et en investissement pour répondre aux besoins des collectivités locales, des organismes de logement social, des entreprises publiques locales et des professions juridiques. Elle s'adresse à tous les territoires, depuis les zones rurales jusqu'aux métropoles, avec l'ambition de lutter contre les inégalités sociales et les fractures territoriales. La Banque des Territoires est déployée dans les 16 directions régionales et les 37 implantations territoriales de la Caisse des Dépôts afin d'être mieux identifiée auprès de ses clients et au plus près d'eux.

Pour des territoires plus attractifs, inclusifs, durables et connectés.

www.banquedesterritoires.fr |  [@BanqueDesTerr](https://twitter.com/BanqueDesTerr)

CONTACTS PRESSE

ALTAREA

Denise RODRIGUES-VIELLIARD

Responsable relations presse

06 37 36 24 14

drodrigues@altarea.com

AGENCE SHAN

Marion LEBEL

Directrice de clientèle

06 76 02 57 47

marion.lebel@shan.fr


BANQUE DES TERRITOIRES PAYS DE LA LOIRE

– GROUPE CAISSE DES DEPOTS

Marie Line BRUNELLIERE

06 07 37 53 60

marie-line.brunelliere@caissedesdepots.fr

 @BDT_PDL