

# Projet Îlot D

Nouvel ensemble bâtementaire angevin

CSSCTLA du 21 09 2021

**01**

**Le projet « Îlot D » :  
un nouvel environnement de travail**

# Organisation d'un projet d'environnement de travail

## 3 jalons incontournables



Signature des documents officiels

- Signature de la lettre d'intention (LOI)
- Signature du compromis de vente
- Signature de l'acte de VEFA



Echanges avec le promoteur

- Macrozoning du bâtiment
- Descriptif des aménagement des espaces communs
- Microzoning / descriptif des aménagements des espaces bureaux



Consultation des partenaires sociaux

- Choix ou rénovation profonde du bâtiment
- Aménagements détaillés (microzoning)

# Organisation du projet « Îlot D »

## Des acteurs divers avec des rôles variés



### Les aménageurs

- Analyse les règles d'urbanisme pour effectuer le meilleur découpage foncier possible
- Viabilise et raccorde le terrain aux réseaux (électricité, eau, voirie ...)
- Vend le terrain viabilisé



### Les promoteurs

- Achète le terrain viabilisé, conçoit le bâtiment (Choix de l'architecte) et construit (fait construire) le bâtiment
- Aménage et fait les travaux de tout ou partie des espaces communs (restauration, auditorium, accueil, salle de sport, ...)
- Peut faire les travaux du preneur
- Revend le terrain avec un bâtiment construit



### Les investisseurs

- Achète le bâtiment construit ou à construire (VEFA)
- Gère (valorise) l'immeuble (travaux, entretien, évince, reloue ...) et (location si acheté en blanc)
- ... Et revend

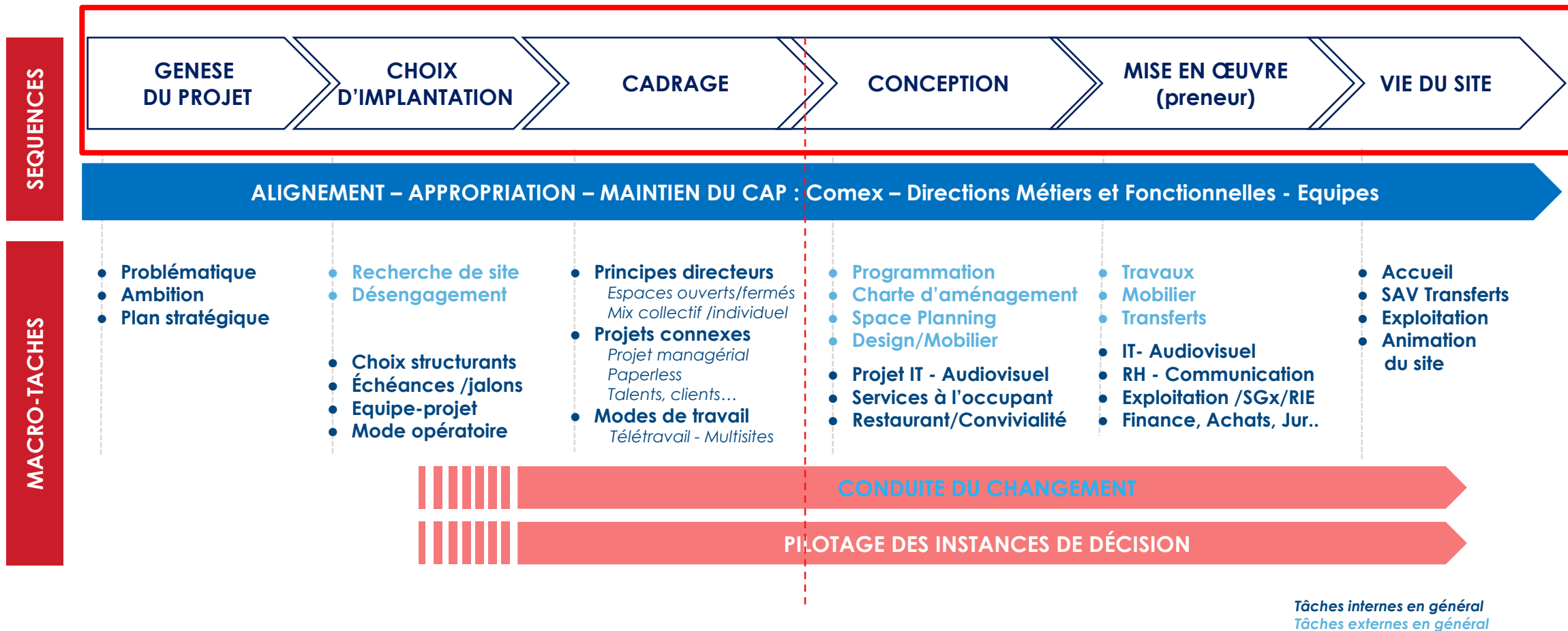


### Le preneur

- Loue l'immeuble - BEFA
- Négocie des adaptations des éléments structurants du bâtiment,
- Conçoit l'aménagement hors tout ou partie des espaces communs
- Peut faire (faire faire) les travaux d'aménagement et occupe les lieux une fois terminés

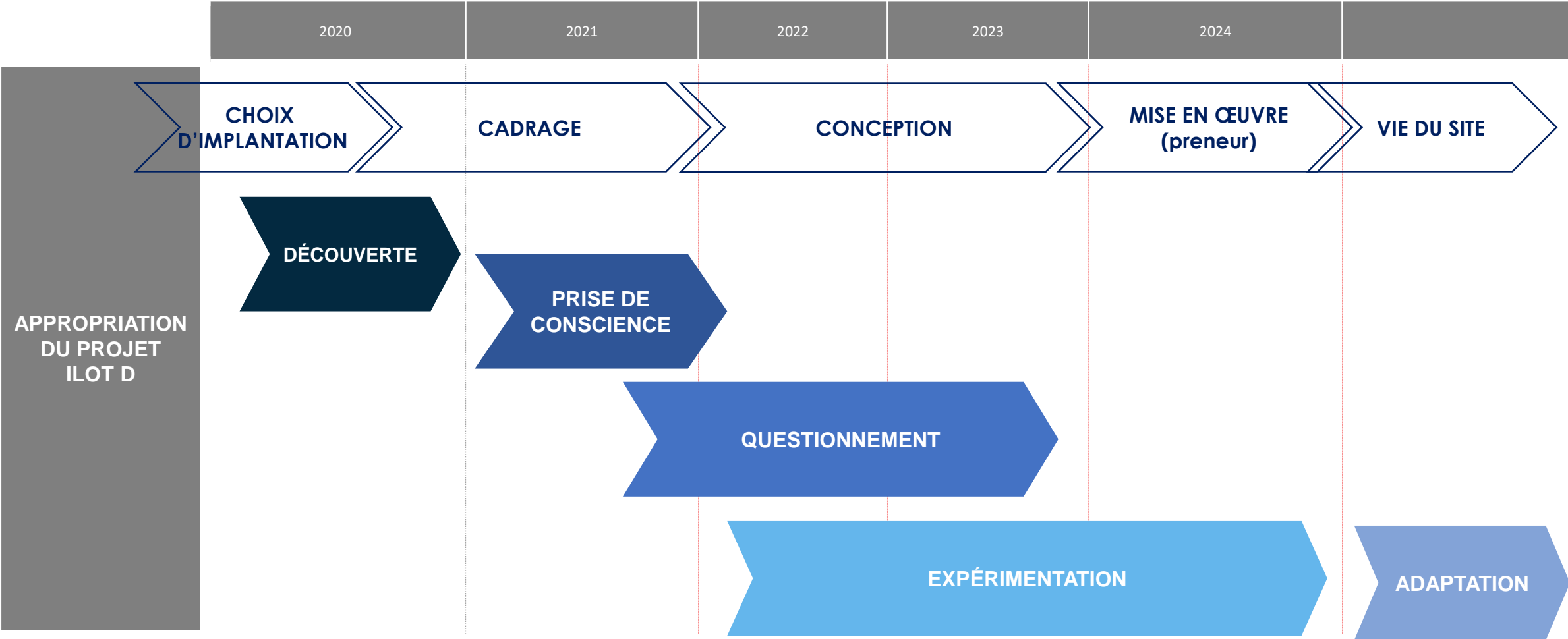
# Organisation du projet « Îlot D »

Un schéma organisationnel divisé en 6 séquences



# Organisation du projet « Ilôt D »

Un schéma organisationnel partagé par des temps d'appropriation



# Equipe opérationnelle projet

## Moyens humains

### DPS d'Angers

**Marie Verschaeve**  
Chargée de mission  
Conduite du  
changement

**Sébastien Remaud**  
Expertise technique  
locale

**Bruno Doucet**  
Chef de projet  
immobilier Client final



### AMO (ELAN)

**Carmen Izquierdo**  
Consultante sénior



### SGG

**Alain  
Diamantini**  
Project Manager



**Julien Cintract**  
Chef de projet  
Immobilier





**02**

**Le contexte local**



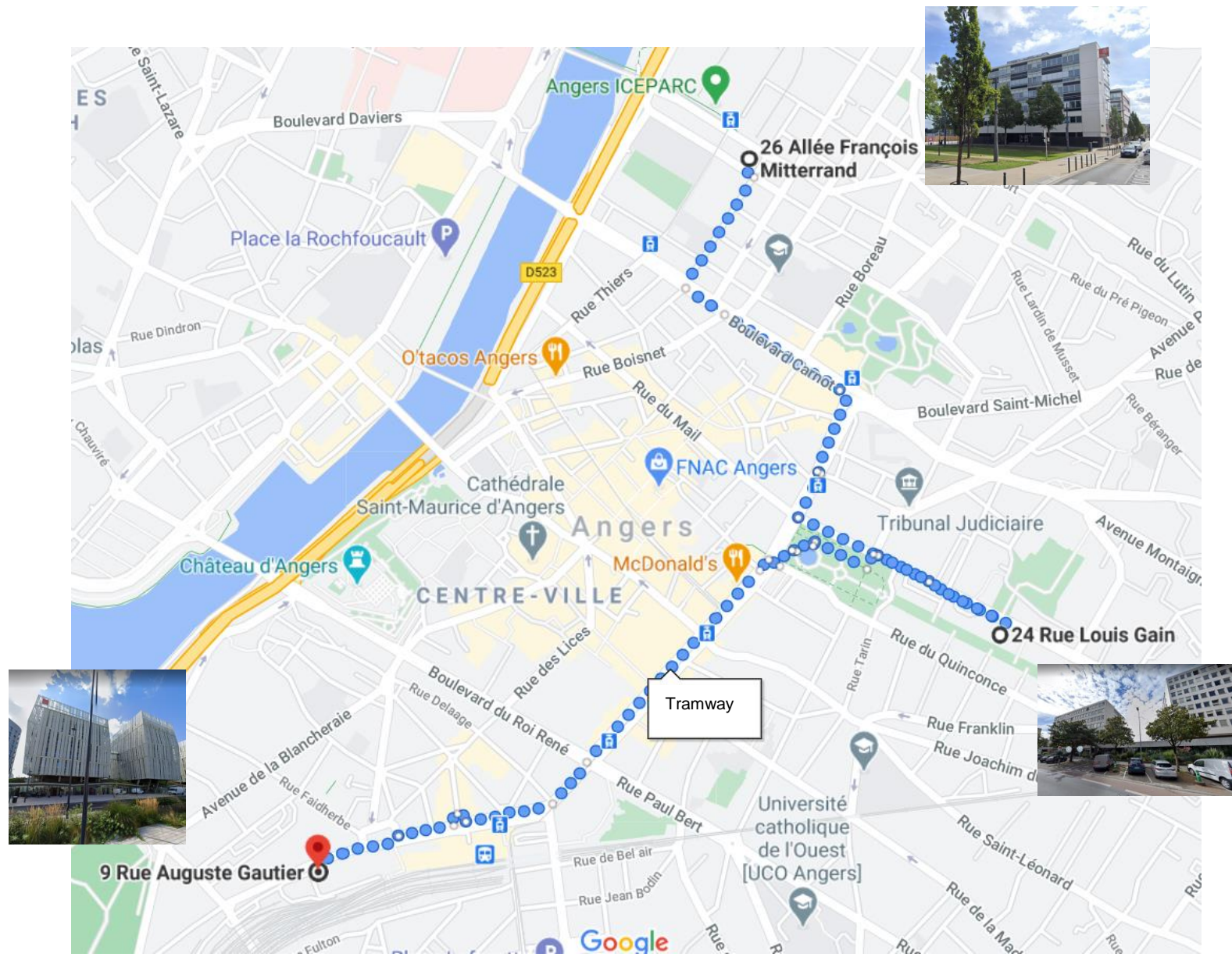
## 5 implantations pour la Caisse des Dépôts à Angers

- Saint-Serge (26 allée François Mitterrand)
- Louis Gain (24 rue Louis Gain)
- Louis Gain (19 rue Louis Gain)
- Rue Lenepveu
- Quatuor (9 et 21 rue Auguste Gautier)

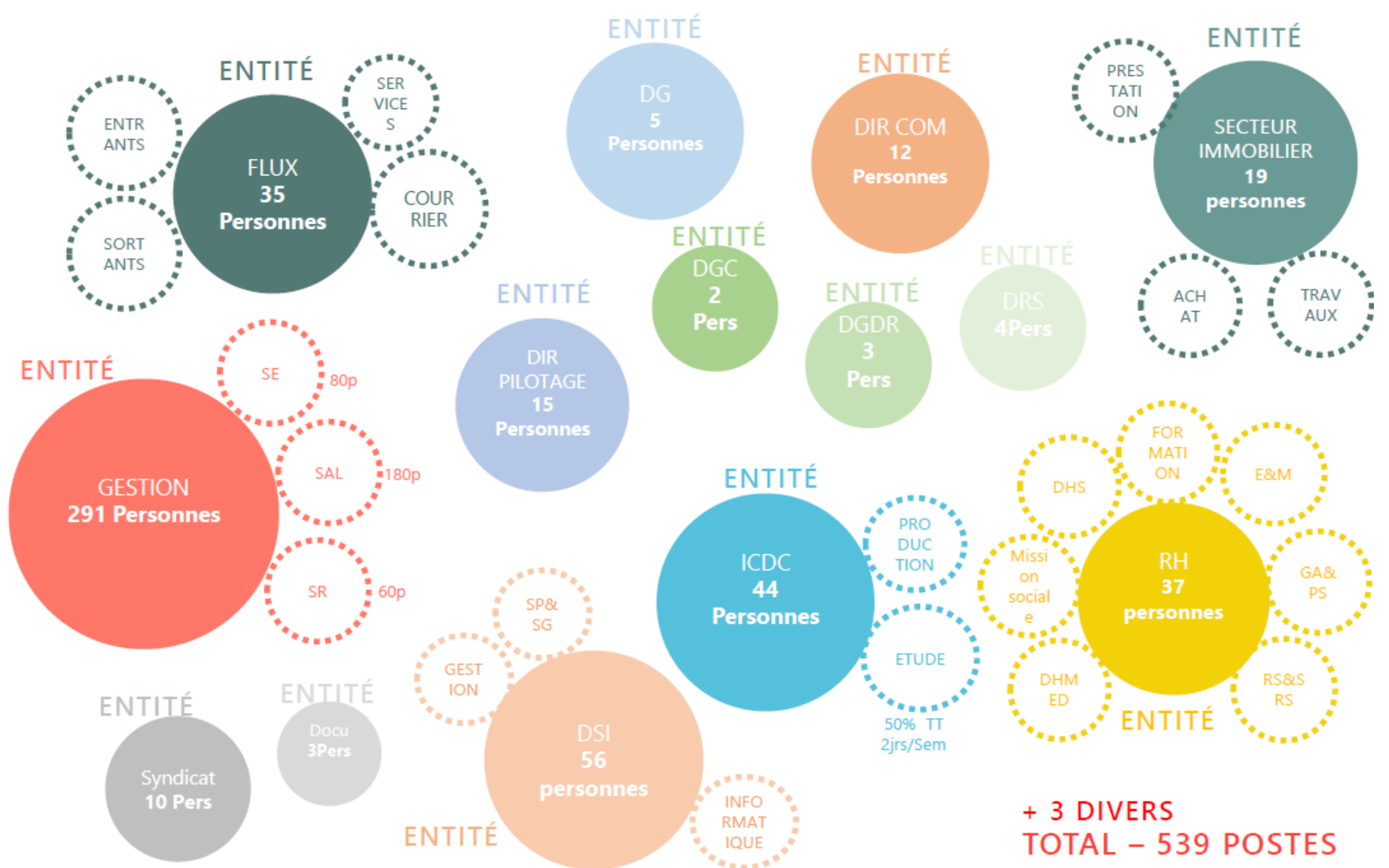
*Une première vague de relocalisation a déjà eu lieu en avril 2019 avec le regroupement d'environ 300 agents sur le site de Quatuor.*



**OBJECTIF**  
Passage à terme  
de 5 à 2 implantations



**Entités  
actuellement  
localisées à  
Saint Serge  
et Louis Gain**



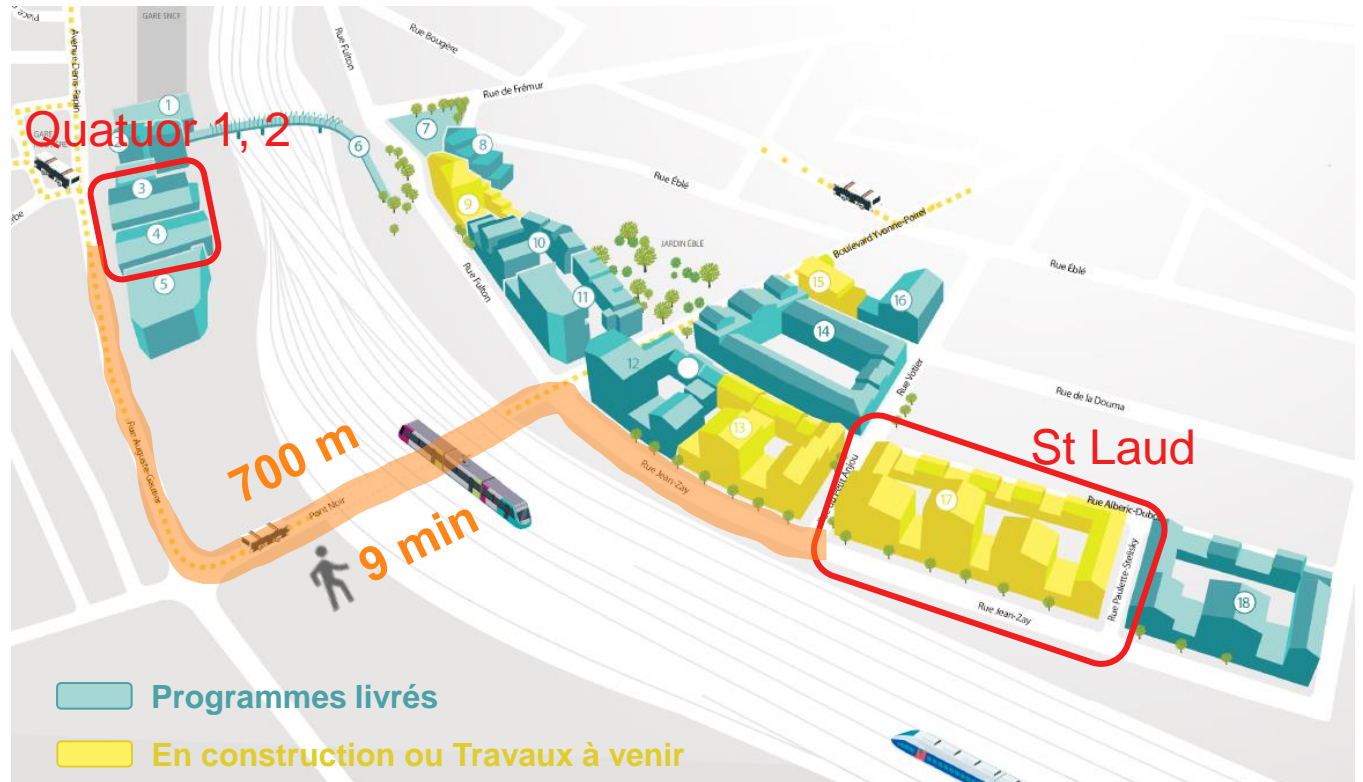
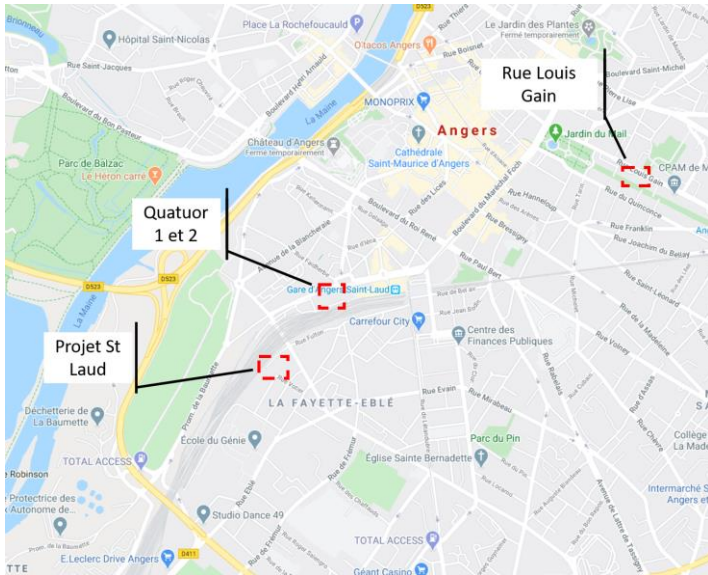
**03**

**Implantation et environnement**

# Environnement du projet

## Cours Saint Laud c'est...

- 8 hectares,
- 8 000 m<sup>2</sup> de parc paysager,
- 70 000 m<sup>2</sup> de bureaux,
- 1 500 m<sup>2</sup> de commerces dont une crèche, une banque, une boulangerie, plusieurs brasseries et petites surfaces alimentaires,
- 350 logements,
- 1 résidence étudiante et un hôtel 4 étoiles



## Mais aussi...

- Une passerelle et un pont qui relie le quartier,
- Une connexion directe avec la gare TGV et TER,
- Une offre de transport intramuros de qualité : réseaux de bus, tramway et pistes cyclables,
- Un accès rapide vers l'A11 (Nantes-Paris), l'A85 (Tours) et l'A87 (La Roche-sur-Yon).

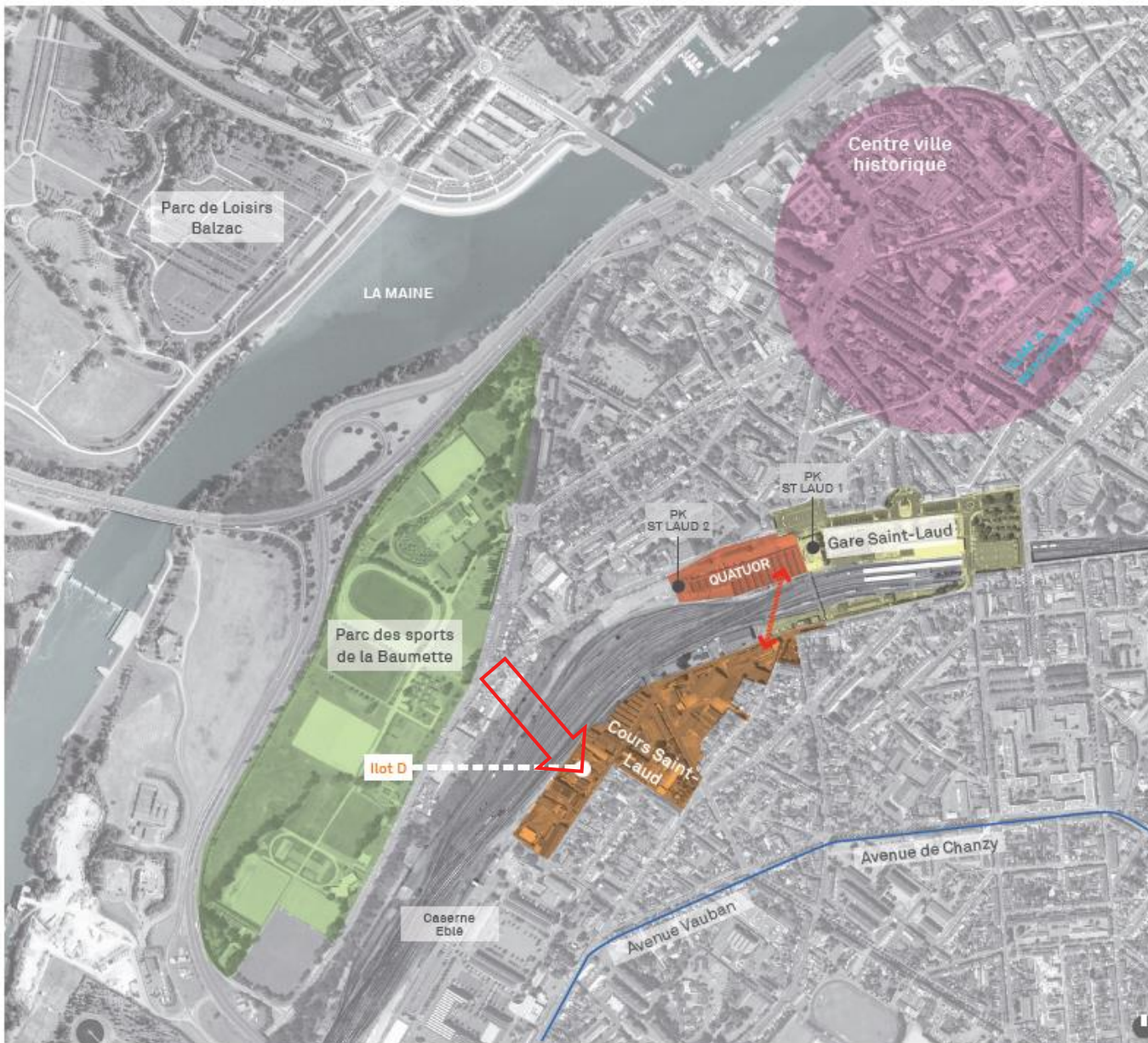


Photo aérienne - Situation de la ZAC "Cours Saint-Laud" dans son environnement



*Depuis la gare Saint Laud  
(Train et Tramway)*

11 minutes à pied (900m)

*Depuis Quatuor*

8 minutes à pied (600m)

*Lignes de bus*

Ligne 3 et 3 bis Arrêt Gare Routière

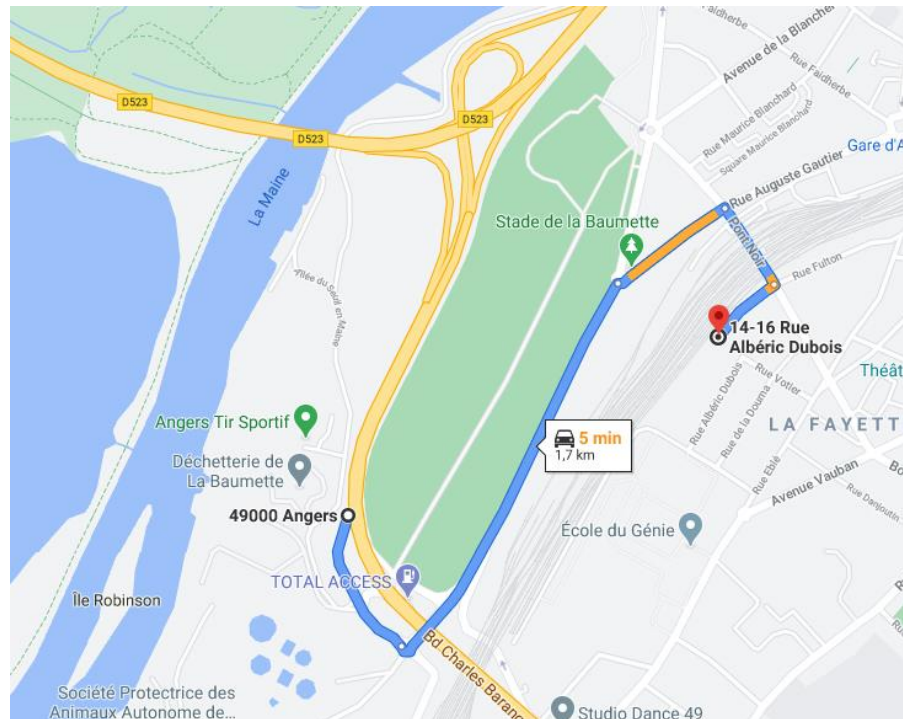
(8 min à pied – 600m)

Lignes 5, 8, 10 et 11 Arrêt Poirel

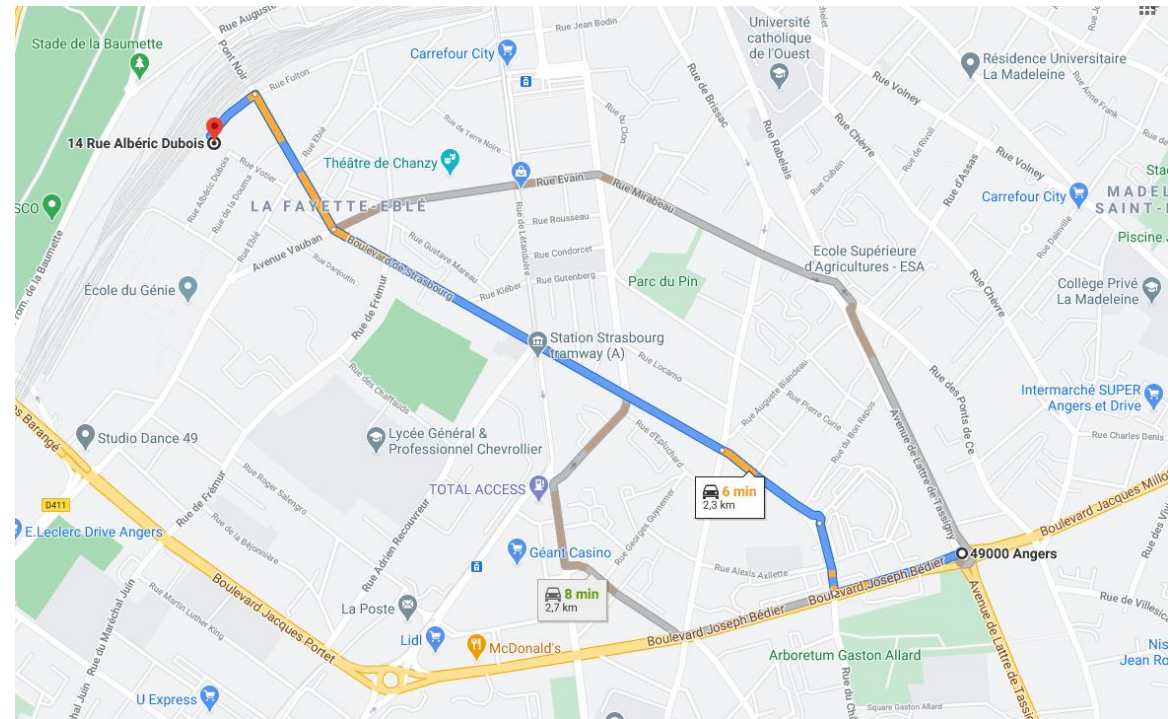
(3 min à pied – 220m)



Depuis la sortie au niveau de la station service  
Total Access de la D523



Depuis le rond-point de l'Arboretum

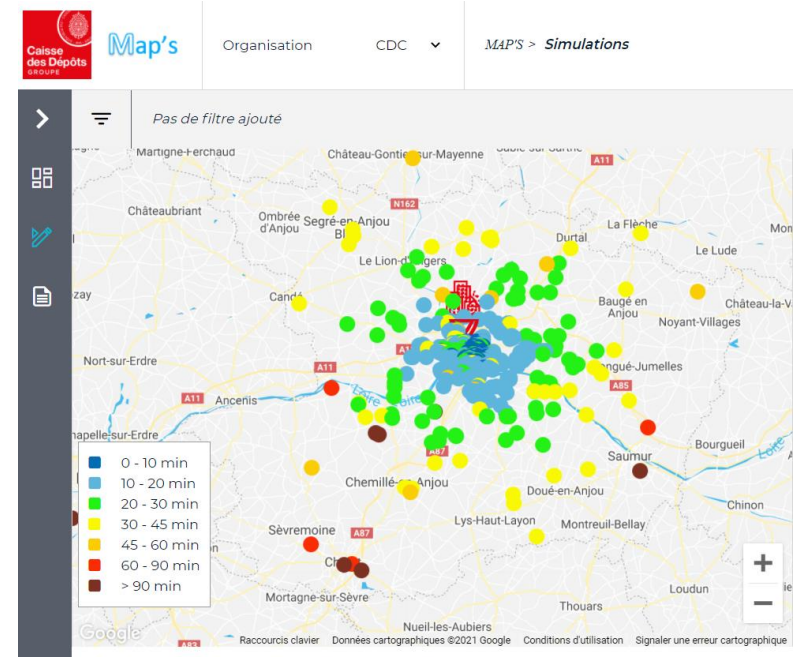


# Etude de l'impact sur le trajet des collaborateurs

Une étude d'impact sur le trajet des collaborateurs est en cours via les données ADERH et l'outil MAP'S.

Celle-ci tiendra compte :

- Du mode de déplacement actuellement déclaré par les collaborateurs
- Des modes de déplacement alternatifs possibles
- De l'implantation des nouvelles lignes de tramway angevines



Ces données pourront être partagées au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 avec le groupe de travail de l'**atelier participatif stationnement** et avec les **représentants du personnel**.

# Services à proximité

Un recensement des services de proximité existants et à venir est en cours en partenariat avec l'aménageur de la zone Cours Saint Laud : ALTER.

Celui-ci faire le point sur :

- La circulation et le stationnement autour du futur site
- Les possibilités de restauration
- Les services divers (banque, crèche, sport...)



Ces données pourront être partagées au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021  
avec l'**ensemble des collaborateurs**  
et avec les **représentants du personnel**.





**04**

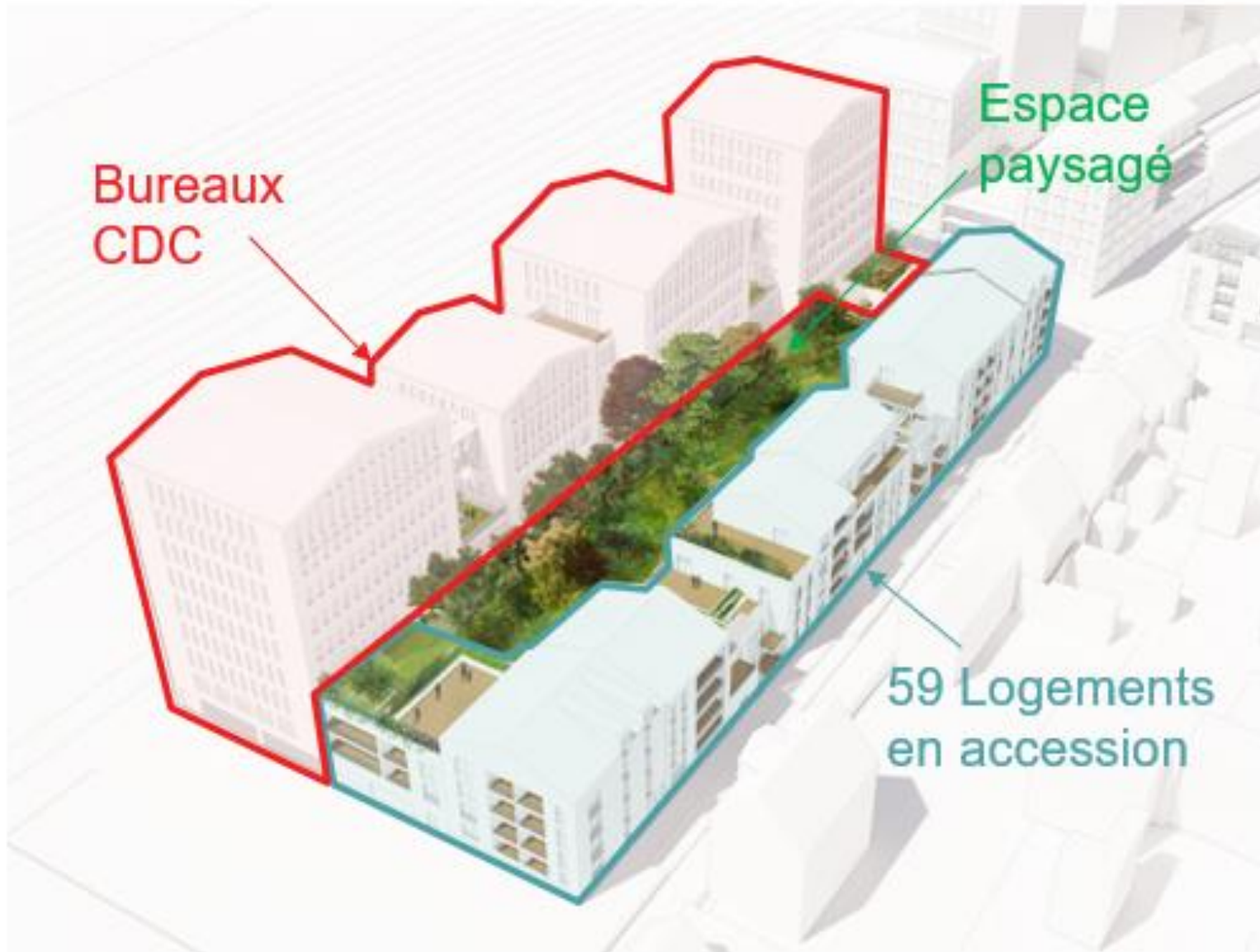
**Vision globale du projet**



**VEFA en cours de finalisation  
pour acquisition en VEFA début  
2024**

- Architecte : Atelier  
ROLLAND&ASSOCIES
- Promoteur : GIBOIRE
- Acquisition en VEFA par une  
SCI détenue à 100% par la  
Caisse des Dépôt

*Tout comme Quatuor, ce  
projet s'inscrit dans le quartier  
Cours Saint Laud*



*Le bâtiment est un projet urbain mixte :*

- Environ 4000m<sup>2</sup> de logement donnant sur la rue Albéric Dubois, soit une soixantaine d'appartements
- Environ 11 000m<sup>2</sup> dédiés à la Caisse des Dépôts côté voies de chemin de fer

*Il n'y a aucun espace de circulation commun entre les deux lots bâtimentaires*



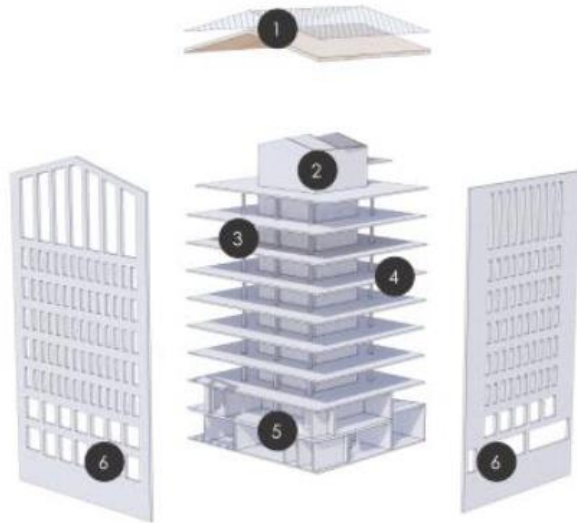
VUE AXONOMETRIQUE.

*Le bâtiment CDC est composé de :*

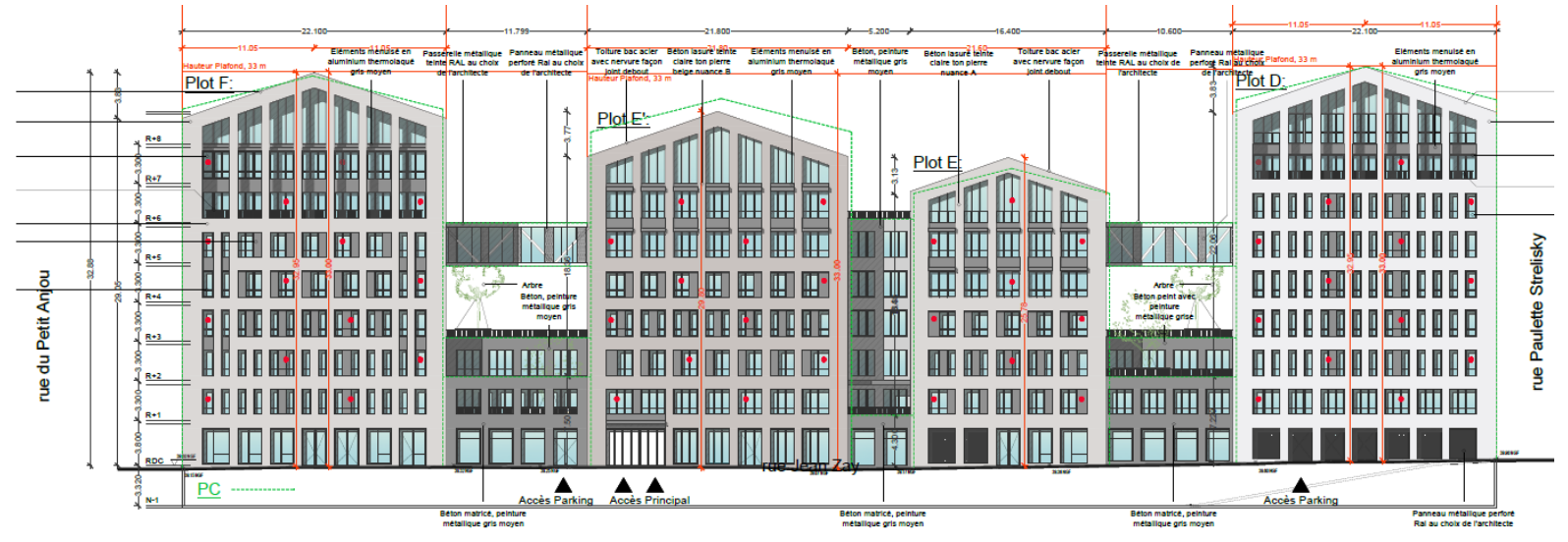
- 4 plots de différentes hauteurs (R+8 au plus haut)
- Posés sur un socle commun composés du RdC, R+1 et R+2
- Les plots E et E' sont communiquant sur toute leur hauteur
- Les plots D et F sont reliés aux plots E et E' par des terrasses au 3<sup>e</sup> étage et des passerelles vitrées au 5<sup>e</sup> étage

# Programme

4 bâtiments avec un socle commun (RdC à R+2) reliés en étage par des passerelles et composés comme suit :



1. Charpente bois / finition métallique
2. Noyau voile béton
3. Structure intérieure poteau/ poutre béton
4. Planchers béton
5. Infrastructure / sous-sol béton.
6. Façade béton finition lasurée

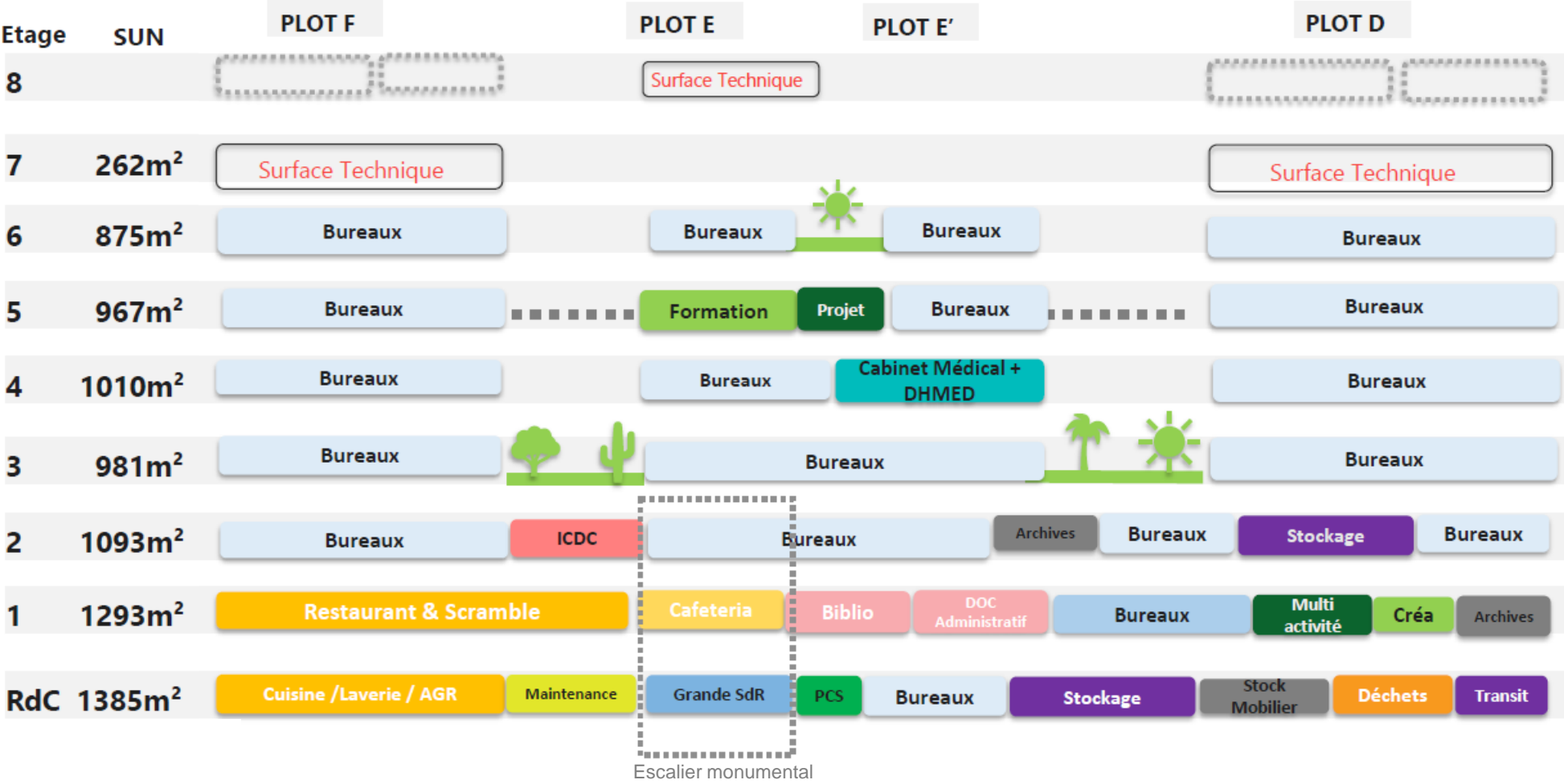


Façade Nord rue Jean Zay ( bâtiment Tertiaire)

**Une adaptation de l'immeuble aux besoins de la CDC :**

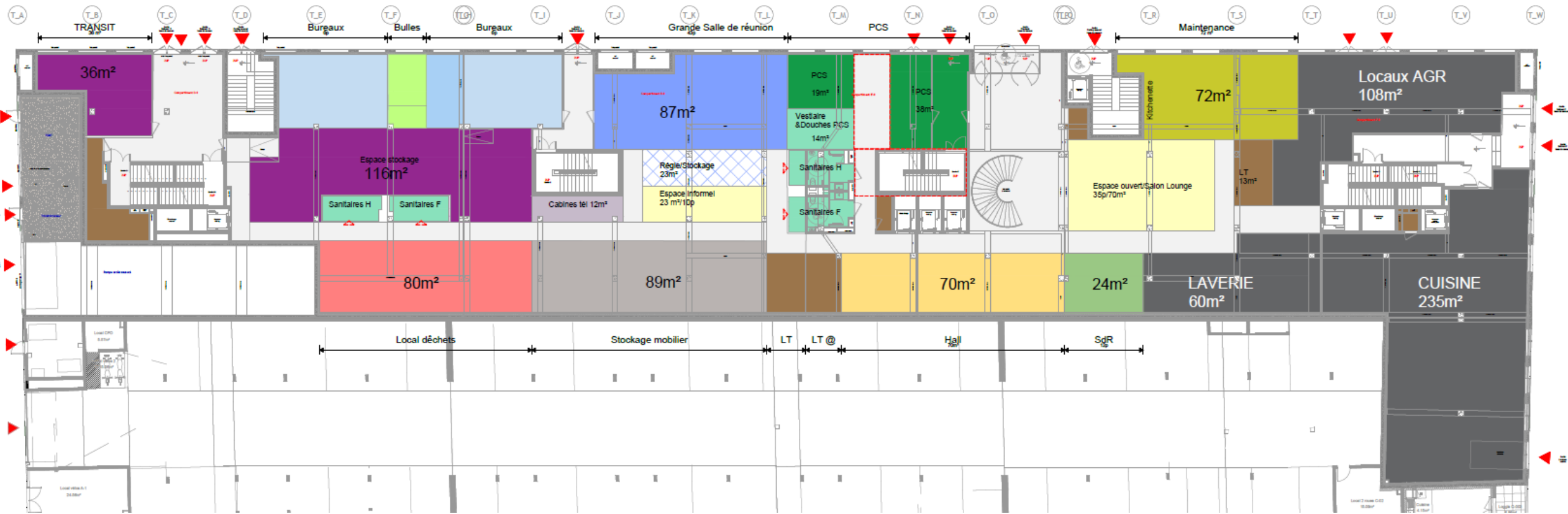
- Sécurité de l'immeuble
- Définition des espaces (ex : Positionnement des archives)
- Prérequis de maintenance
- RETEX Quatuor
- Projet restauration

# Programme / Stacking



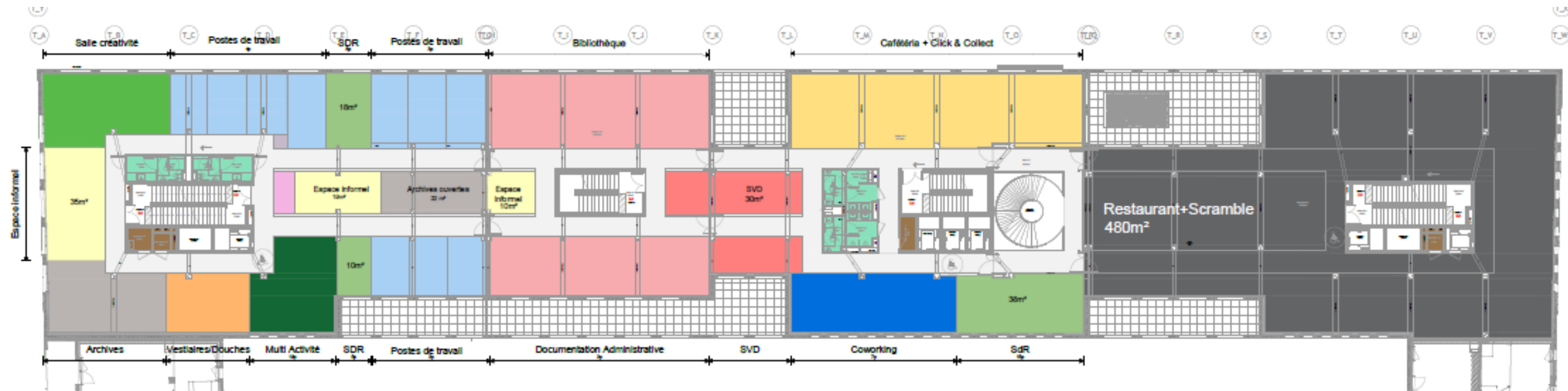
*Adéquation entre les surfaces utiles du bâtiment et le nombre de collaborateurs rattachés au site.*

# RdC



**Attention** : Il s'agit d'un macrozoning (vérification de l'adéquation entre le besoin du preneur et l'offre du promoteur. L'implantation des zones est amenée à changer avec l'évolution de la conception du projet).

R+1



**Attention :** Il s'agit d'un macrozoning (vérification de l'adéquation entre le besoin du preneur et l'offre du promoteur. L'implantation des zones est amenée à changer avec l'évolution de la conception du projet).



## R+2



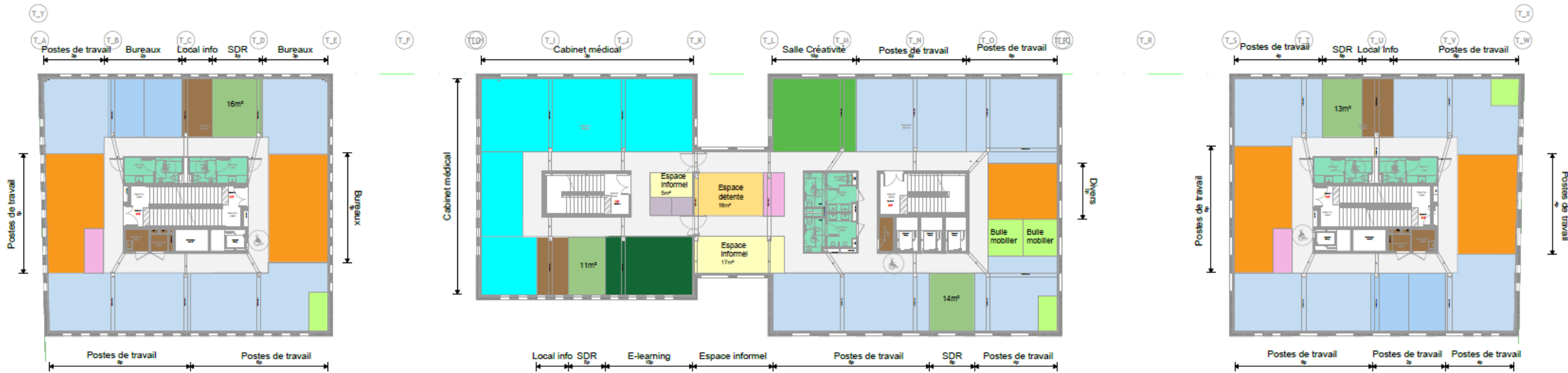
**Attention :** Il s'agit d'un macrozoning (vérification de l'adéquation entre le besoin du preneur et l'offre du promoteur. L'implantation des zones est amenée à changer avec l'évolution de la conception du projet).

# R+3



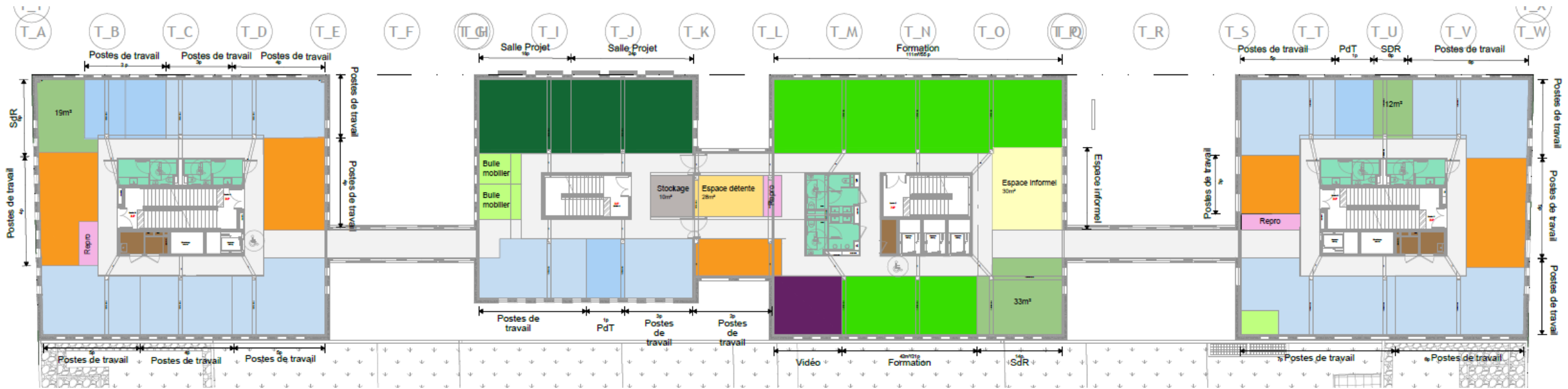
**Attention :** Il s'agit d'un macrozoning (vérification de l'adéquation entre le besoin du preneur et l'offre du promoteur. L'implantation des zones est amenée à changer avec l'évolution de la conception du projet).

# R+4



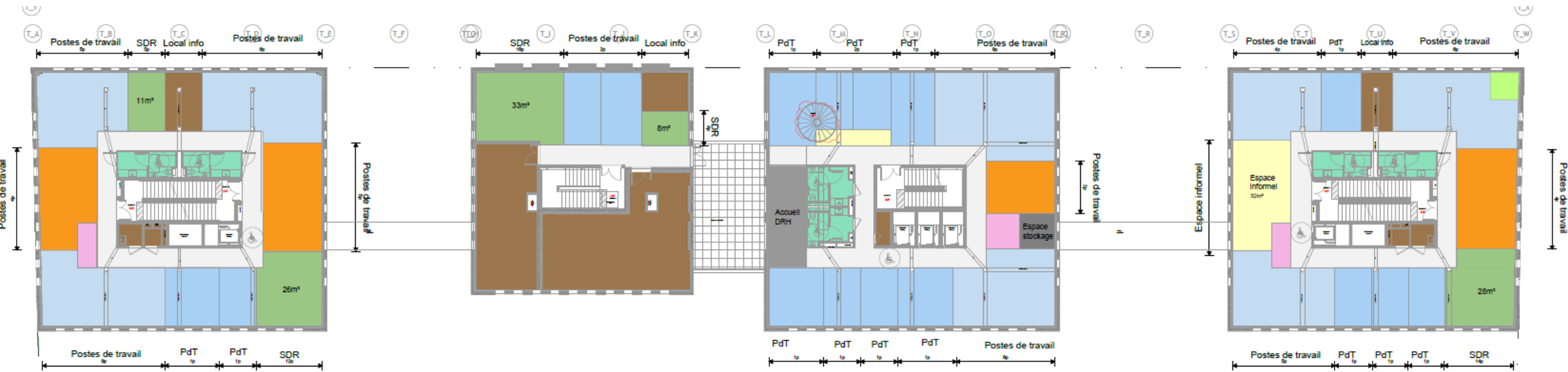
**Attention :** Il s'agit d'un macrozoning (vérification de l'adéquation entre le besoin du preneur et l'offre du promoteur. L'implantation des zones est amenée à changer avec l'évolution de la conception du projet).

# R+5



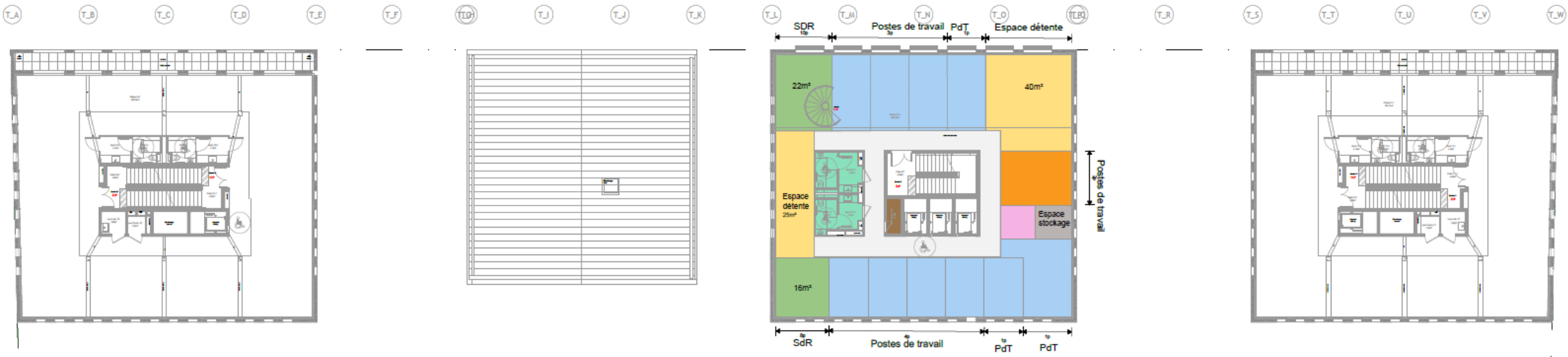
**Attention :** Il s'agit d'un macrozoning (vérification de l'adéquation entre le besoin du preneur et l'offre du promoteur.  
L'implantation des zones est amenée à changer avec l'évolution de la conception du projet).

## R+6



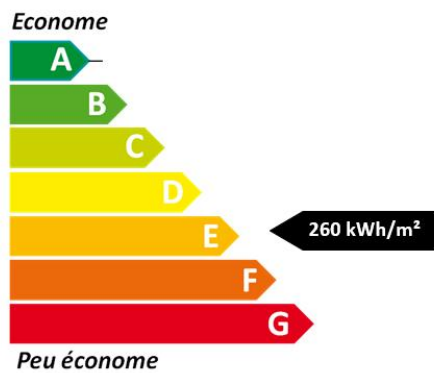
**Attention :** Il s'agit d'un macrozoning (vérification de l'adéquation entre le besoin du preneur et l'offre du promoteur. L'implantation des zones est amenée à changer avec l'évolution de la conception du projet).

## R+7

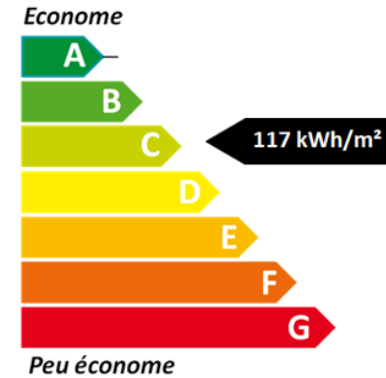
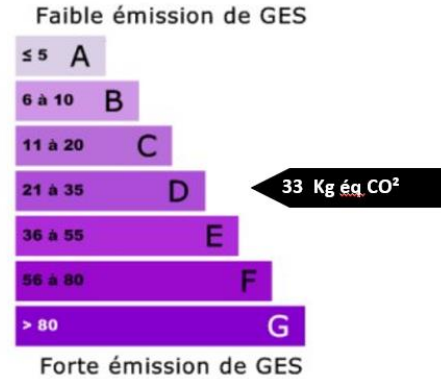


**Attention :** Il s'agit d'un macrozoning (vérification de l'adéquation entre le besoin du preneur et l'offre du promoteur. L'implantation des zones est amenée à changer avec l'évolution de la conception du projet).

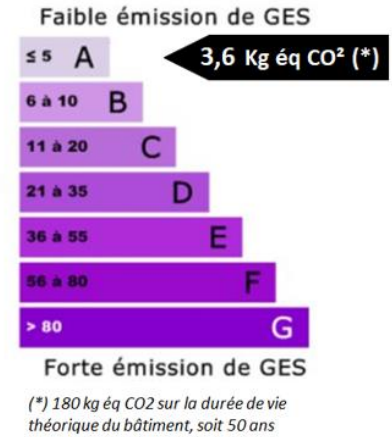
# Démarche environnementale



Rue Louis Gain (2019)



Projet Îlot D



Labels visés sur Îlot D





*Compatibilité avec la future réglementation environnementale* → RE 2020

→ En parallèle, des options sont en cours d'étude avec le promoteur GIBOIRE pour diminuer l'impact environnementale du bâtiment (matériaux bas carbone notamment)

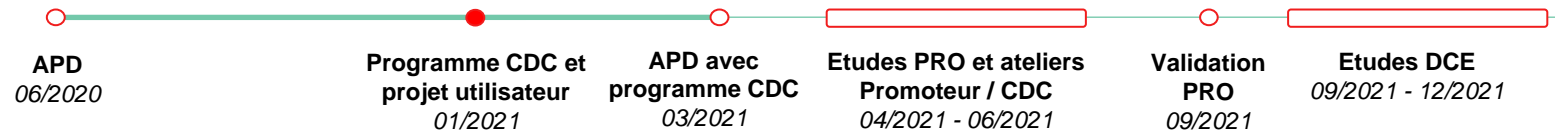
# Planning détaillé



## Administratif



## Conception



## Exécution





**05**

**Focus**

## Des espaces conçus pour répondre aux besoins connus...

- Un restaurant d'entreprise de 480 m<sup>2</sup> de 200 places
- Une cafétaria gérée par l'AGR avec Click and Collect
- La nouvelle offre de service Kiosque de la SVD
- 8 terrasses
- Un cabinet médical
- Un kiosque d'accueil ICDC
- Un hall spacieux et accueillant dans l'esprit salon lounge
- 2 bibliothèques (COSOG et administrative)
- Une grande salle de réunion (40 personnes assises)
- Un espace SPOT
- Un PC sécurité
- Un parking voiture de 160 places environ

## ...et des espaces à co-construire avec les équipes



Salle de silence ?

Espace de réunion informel ?

Salle créativité ?

Espace café/détente ?

Espace projet ?

Bulles de confidentialité ?

Espace stand up meeting ?

...et bien sûr, les postes de travail !

# Les focus à venir

Divers focus sur les espaces seront présentés avec l'avancée des ateliers participatifs et le planning de la VEFA :

- ✓ Restauration et cafétéria
  - ✓ Parkings
  - ✓ Services sociaux
- ✓ Médiathèque et documentation administrative
  - ✓ Autres services aux collaborateurs
  - ✓ ...



*La conception des espaces est fortement liée aux contraintes de construction.*

*Par exemple, le cabinet médical nécessitant des arrivées et évacuations d'eau dédiées doit être conçu bien plus tôt dans le projet qu'une salle de formation.*



**06**

**Accompagnement et démarche  
participative**

# Du 2 au 16 septembre 2021 : Showroom mobilier



- Présentation au rez-de-chaussée de Louis Gain des divers échantillons reçus dans le cadre de l'appel d'offre mobilier de l'Etablissement Public
- Permanence de 12h à 14h par DMOS pour renseigner les collaborateurs
- Les candidats retenus équiperont l'ensemble des bâtiments du groupe (implantation et réassort) pour quatre ans.

## *NOTA BENE*

*Dans le cadre d'un marché public, il n'est pas possible de recueillir l'avis des collaborateurs.*

# A partir du 10 sept 2021 : Un nouveau nom (sondage)



- Quatuor Gare (ex Quatuor) - Quatuor Pont Noir (ex projet Îlot D)
- Quatuor Passerelle (ex Quatuor) - Quatuor Poirel (ex projet Îlot D)
- Quatuor Gare (ex Quatuor) - Quatuor Poirel (ex projet Îlot D)
- Quatuor Passerelle (ex Quatuor) - Quatuor Pont Noir (ex projet Îlot D)

Je vote

Voir les résultats

- Sondage en ligne sur la communauté next « Espaces bâtimentaires angevins » et envoi d'un mail aux collaborateurs
- Un nouveau nom pour Quatuor
- Un nouveau nom pour le « projet Îlot D »
- Un duo de nom pour le pôle angevin QUATUOR

***Objectif : Une dynamique inter-sites avec la création d'un nouveau pôle angevin***

# 23 septembre 2021 : Pose de la « première pierre »



- Mise à l'honneur de Quatuor avec un rendez-vous sur le parvis
- En présence notamment d'Eric Lombard, Michel Yahiel et Christophe Béchu
- Invitation des collaborateurs ayant participé aux ateliers introductifs « Modes et environnements de travail »
- Révélation de la maquette

***Mesures sanitaires renforcées lors de l'événement avec, entre autres, la vérification des passes sanitaires***

# Rappel de la méthodologie

Nous sommes ici

Intro

Vague 1

Vague 2

Ateliers préparatoires : « Nouveaux modes et environnement de travail »

→ Introduction à la démarche participative en lien avec les nouveaux équipements nomades

Ateliers sur la thématique : « Se projeter dans les futurs modes de travail »

→ Appropriation (sans oublier les sites existants)

Ateliers sur la thématique : « Construire les modes et environnement de travail du nouvel établissement »

→ Co-construction (Quel espace pour mon équipe ?)

Fin 2020  
Début 2021

2021  
2022

2022  
2023



*Outils complémentaires de communication descendante et ascendante*

- Enquête projet (via next et/ou mailing)*
- Entretiens individuels*
- Evènements dédiés (conférences, expositions, visites chantier...)*
- Expérimentations*
- Etc*



# Vague 1 / Phase 1 : Top Management (30 mars)

Atelier participatif « Se projeter dans les futurs modes de travail »



Démarche  
participative  
Vague 1

**Combien : Un entretien individuel préalable + une session de 2h30**

**Comment : Atelier participatif via Teams piloté par Colliers**

**Qui : H.Gerbet, A.Cartron, AM. Granic, V. Auffret, F.Béreau, X.Pillot, A.Bacchi, I.Vergeat  
Achaintre, P.Leroux, T.Robert, F.Quelin, AL.Gentry**

## OBJECTIFS

- Partager , enrichir et valider les enjeux clés du projet
- Traduire ces enjeux dans des principes d'environnement de travail

Un projet de transformation de l'environnement de travail s'inscrit dans la stratégie à long terme de l'organisation : quel sens l'organisation veut lui donner ? Il est indispensable de lui définir un cadrage stratégique avec l'équipe dirigeante. Celui-ci va permettre de travailler les éléments qui donneront du sens au projet, en faisant le lien entre la vision stratégique de l'entreprise et les modes de travail associés.

*Traduction de  
l'engagement managérial  
pour Quatuor et le projet  
Ilot D*

*La feuille de route  
collective sera partagée en  
octobre sur la  
communauté next  
« Espaces bâtimentaires  
angevins »*

caissedesdepots.fr

