

Le quartier Gare Sud de plus en plus tertiaire

Zones d'activités > La société Artprom lance une deuxième phase du programme Novaxud et annonce la création de deux immeubles. Un juste reflet d'une activité économique renaissante.



Activité économique renaissante rime avec nouveaux investissements.

« On relance ce qui était déjà prévu en 2014 – depuis la livraison de l'immeuble de Pôle Emploi – mais qui n'avait pas pu se réaliser faute de perspectives économiques crédibles. » Antoine Pillot, dirigeant de la société Artprom, salue aujourd'hui l'activité économique renaissante. Elle redonne une actualité aux projets d'immobilier d'entreprise dans le secteur Gare Sud.

Prospections bien avancées

« Il nous faut des garanties de remplissage : c'est obligatoire pour des

villes comme Le Mans où le marché peut paraître distendu. Depuis la finalisation de la première tranche de travaux, nous avons en effet passé beaucoup de temps à remplir ce que nous avons construits. Cela s'explique par des départs d'entreprises ou des dépôts de bilan. En fait, notre stock d'immeubles à louer se reconstituait, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui. » La deuxième tranche de travaux comprend d'abord une tranche ferme, celle de l'immeuble Binet, rue Pierre-Félix Delarue, dont la livraison est prévue fin 2019. « On travaille avec la même équipe d'architectes que pré-

cédemment, ce qui va contribuer à assurer la cohérence et la continuité d'un design urbain novateur. » Ce nouvel espace compte une surface de 4.000 m² de bureaux répartis sur cinq niveaux. Les deux premiers niveaux et le rez-de-chaussée seront occupés par des places de stationnement. Sur le front des perspectives d'occupation, les prospections sont déjà bien avancées, notamment avec la société Enedis (ex-ERDF, qui « a clairement manifesté son intérêt ». Elle occuperait les deux derniers étages de l'immeuble, dès 2020. Des prospections avec une deuxième

agence seraient aussi sur le point d'aboutir, ce qui devrait faire de l'espace Binet un immeuble rapidement occupé.

Une deuxième réalisation fait aussi partie des nouveaux projets Gare Sud. « C'est une tranche décalée d'un immeuble de 3.200m² de bureaux, posés sur trois niveaux de parkings. Cet immeuble, nommé "Cade", n'est pas encore totalement programmé et on ne peut pas donner de date de livraison à ce jour », tient à préciser Antoine Pillot.

Zone sud, l'Espace Boissin fait peau neuve

Dans ces locaux mis en service au début des années 1970, zone industrielle sud, le projet de rénovation va bon train pour la réhabilitation de 10.000 m². L'immeuble est aujourd'hui occupé, à 50% de sa surface, par la société de régie publicitaire Precom et la rédaction de l'hebdomadaire gratuit « Le Mans ma ville ».

Le montant de l'investissement s'élève à trois millions d'euros. Au rez-de-chaussée, il s'agit de rénover et installer des cellules commerciales avec atelier et espace de stockage. Sur les trois niveaux supérieurs, des plateaux modulables flambant neufs seront réalisés.

L'isolation du bâtiment sera consolidée par l'extérieur et les menuiseries seront dotées d'un très fort coefficient d'isolation. Le bâtiment sera entièrement desservi par la fibre optique.

« Pour les locaux du rez-de-chaussée, un bail est déjà signé et nous disposons de deux options fermes, » in-



Le vaste ensemble, datant du début des années 1970, borde le boulevard Estienne-d'Orves.

dique Eric Roblot, de Century 21 et chargé de la commercialisation. « Le premier étage est également quasiment loué en totalité. A ce jour, il s'agit d'une belle réussite commerciale. Nous sommes en fait partis d'une fine analyse de la demande pour proposer les locaux les plus adaptés dans des loyers qui se situent

au marché des locaux structurés. » Conformément au souhait du propriétaire, le marché a rassemblé nombre d'entreprises locales. Les premiers locaux seront mis en service à partir du mois d'août 2018, et le reste s'échelonnnera jusqu'à la fin de l'année.

Un village de commerçants en projet

De l'autre côté de l'espace Boissin, toujours à l'angle de la rocade et de l'avenue Pierre-Piffault, la construction d'une galerie de commerces devrait contribuer à renforcer l'attractivité de la zone.

Le promoteur CHT Immobilier prévoit de construire sur plus de 2 000 m², sur une parcelle de 9 000 m², un ensemble de cellules commerciales de 80 à 500 m² : il sera baptisé « Village des commerçants ». Un parking sera également aménagé et l'espace sera agrémenté de végétaux et autres arbustes.



Le promoteur indique que 50% des emplacements commerciaux sont d'ores et déjà réservés.