

LA DÉCOUVERTE

SAINT-MALO

INVESTIR
DANS LE PLUS AMBITIEUX PROGRAMME DE RÉAMÉNAGEMENT MALOUIN

REALITES

Présentation du secteur : Saint-Malo

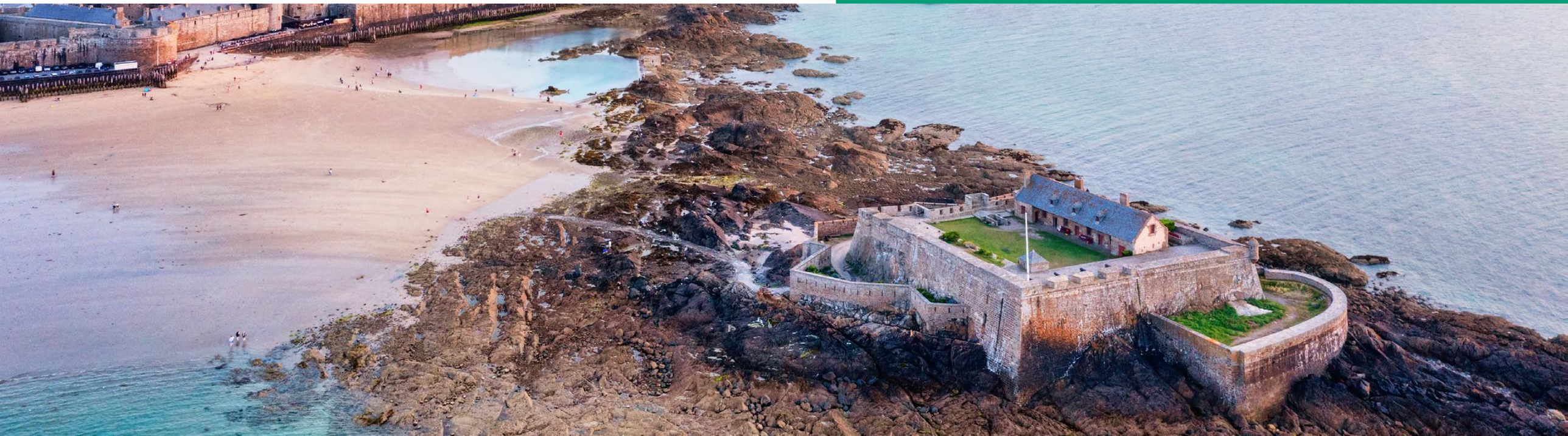


Le pays malouin

- Positionnement régional unique à 1h de Rennes
- Une qualité de vie extraordinaire en bord de mer
- Une influence économique sur l'ensemble du département d'Ille-et-Vilaine, et bien au-delà
- Une activité économique dynamique grâce aux bassins d'emplois de proximité et des zones d'activités réparties sur l'ensemble du territoire
- Un nombre de résidents malouins en croissance, surtout depuis la période COVID

Démographie et indicateurs

- **Saint-Malo** : 47 299 habitants (+729 habitants en 2022)
- **Agglomération** : 86 158 habitants répartis sur 18 communes (+5,9% en 6 ans)
- **Zone de chalendise Intermarché** : 65 000 habitants
- **Faible taux de chômage** : 6,4% – 35 991 emplois
- **Création d'emploi** : + 11% en 10 ans
- **69% des actifs travaillent sur le territoire de Saint-Malo**
- **80% des entreprises ont un effectif entre 1 et 19 salariés**



Le quartier
La Découverte

→ Une entrée de ville stratégique à forte attractivité commerciale

→ Un quartier modernisé et enrichi d'une offre commerciale alliant proximité et attractivité

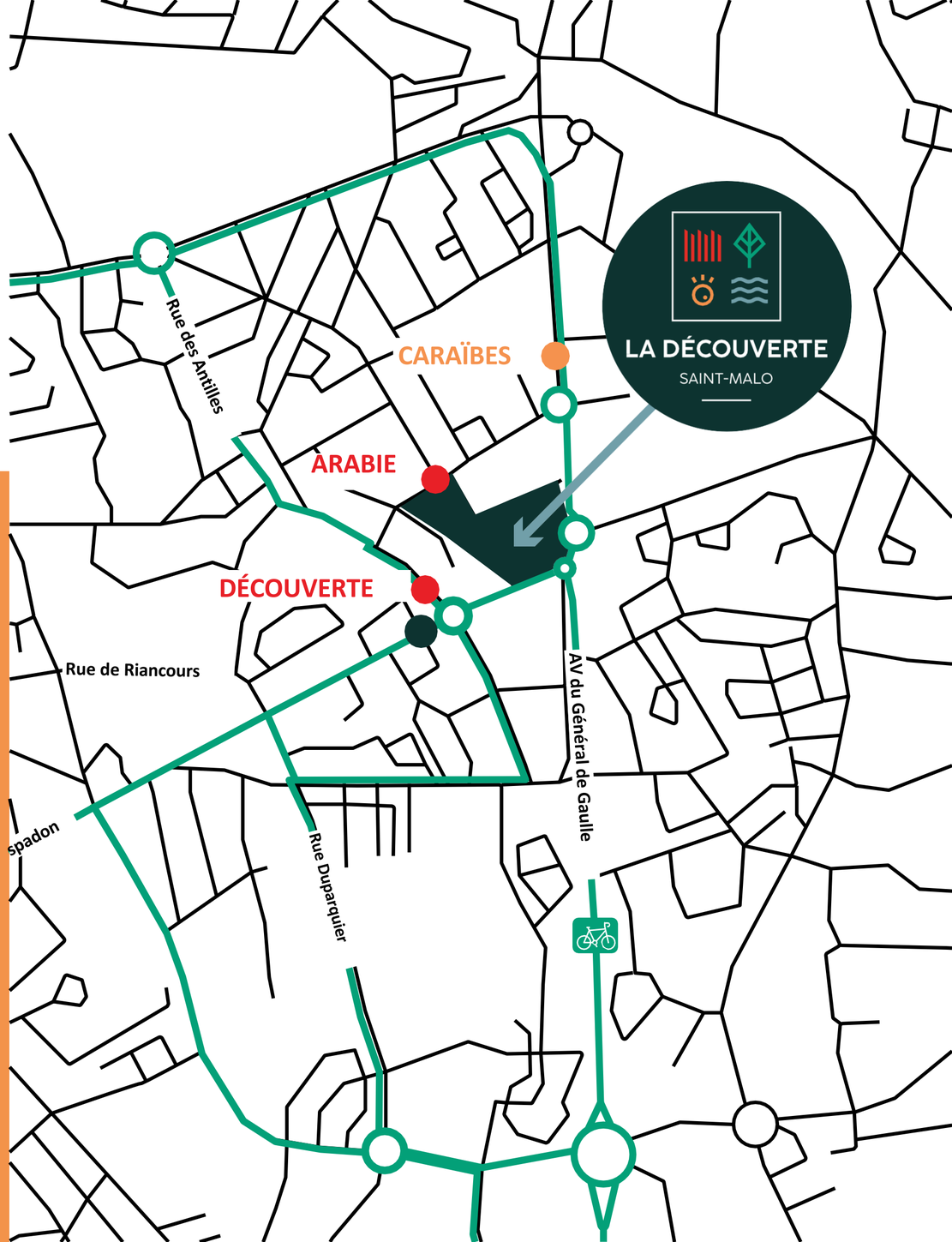
→ Une zone commerciale qui accueille 7 entreprises sur **+48 000m²** (GMS, 2 hôtels de x chambres & commerces de proximité), **de nombreuses industries** (ZI Sud et Burgot) : **une zone forte pour implanter son activité avec la diversification de l'offre**

→ Au carrefour des axes d'accès principaux
(Avenue du Général de Gaulle et Rue Michel de La Bardelière)

→ Plus de **600 nouveaux logement**s sur la zone à horizon 2027

→ Chiffre d'affaires complémentaire grâce à l'attractivité touristique de la ville : **jusqu'à 200 000 résidents l'été**, retour de la clientèle étrangère post-covid

→ **45 000 véhicules / jour**





Un quartier redynamisé grâce à une nouvelle offre tertiaire attractive

OBJECTIF N°1 :

Développer les activités commerciales

L'emblématique galerie commerciale qui a forgé l'histoire du quartier va changer de visage : les commerces actuels seront transférés et une nouvelle offre de services complémentaires viendra suppléer aux besoins des habitants : offre médicale, sportive, garde d'enfants et de restauration.

Un nouveau parking aérien d'environ 350 places va être créé, accueillant au rez-de-chaussée les commerces nouveaux.





OBJECTIF N°2 :

Renforcer l'offre de services en matière de santé et bien-être

Le nouveau supermarché accueillera à l'étage un espace sportif de plus de 1200 m², propriété de la ville de Saint-Malo.

REALITES va développer un pôle de santé permettant à des professionnels médicaux et paramédicaux de soigner les habitants du quartier dans les meilleures conditions en simplifiant leur installation, en mettant à disposition des équipements de pointe et en facilitant la création de parcours de prévention.

Les mots de l'architecte

Le projet de démolition/reconstruction de l'Intermarché de la Découverte à Saint-Malo est un projet emblématique d'une manière nouvelle d'envisager la fabrique de la ville.
Une approche contemporaine, soucieuse de son environnement et de la durabilité de la production architecturale.

Il s'agit ici de reconstruire la ville sur elle-même, en « remplaçant » les bâtiments obsolètes par un nouveau bâti adapté aux fonctions d'aujourd'hui, et conçu selon plusieurs lignes de conduite :

La densité. En démolissant l'existant pour reconstruire sur un même site, nous dessinons un nouveau tissu ur- bain plus dense, plus adapté aux voies et au bâti pré- existant qui l'entourent, une ville plus compacte et par nature plus riche en expériences. Il n'y a plus de terrain librement offert au stationnement, un parking en silo vient desservir le site, et participe aussi à l'image archi- tecturale de ce nouveau quartier.

La continuité urbaine. Le plan du nouveau quartier qui vient prendre place sur l'étendue des parkings du su- permarché développe des liens forts avec tous les che- minements préexistants : pour les piétons, les cyclistes, mais aussi les automobilistes, c'est un morceau de ville connecté à son environnement que nous mettons en place, une ville fluide et ouverte à son quartier.

La mixité. Là où existait un bâtiment monofonctionnel, c'est un quartier aux usages variés qui s'installe : des commerces, bien sûr, comme auparavant, mais aus- si des logements, des bureaux, un équipement sportif, un jardin suspendu, du stationnement en ouvrage, un centre médical… Le quartier s'enrichit, se diversifie, et devient un lieu de vie actif et ouvert à tous ceux qui ha- bitent à proximité.

Les matériaux. Le choix des matériaux qui constituent les bâtiments de ce nouveau quartier est guidé par notre volonté de limiter l'empreinte carbone de leur construction : la part est faite belle au bois, en revête- ment comme en élément complet de façade. De nom- breux autres matériaux ont été choisis pour leur facilité de recyclage : le zinc, l'acier de la structure du parc de stationnement…

L'énergie. Sur le parc de stationnement en ouvrage, une ombrière complète est équipée de panneaux photovol- taïques : cette disposition permet de participer signifi- cativement à la consommation énergétique du super- marché.

Le concept architectural. Le bâtiment qui en résulte s'inscrit dans la trame urbaine préexistante du quar- tier de la Découverte, en renforçant les cheminements courants déjà utilisés aujourd'hui. Il se présente comme l'articulation de deux volumes rectangulaires, qui mé- nagent ainsi un parvis au sud, tourné vers la rue Michel de la Bardelière, et placé en continuité des aménage- ments paysagers et de la promenade créés sur les talus qui bordent cette rue. Le premier de ces volumes, aligné sur la rue, est affecté au rez- de-chaussée au commerce, et occupé par un parking silo pour ses autres niveaux.

L'autre volume rassemble un programme composite : hypermarché, bureaux et équipement sportif.

Le projet met en évidence un socle puissant réalisé en béton matricé, affecté au commerce, sur lequel viennent se poser, dans un jardin suspendu, les autres compo- santes programmatiques du projet, qui sont deux vo- lumes construits en bois dédié pour le premier aux bu- reaux, et pour le second à un équipement sportif. Ils contrastent par leur nature avec la minéralité du rez- de-chaussée. En attique, un niveau se différencie par son traitement de façade en zinc et la mise en place d'une série de sheds qui inscrivent les bâtiments en su- perstructure dans l'imaginaire traditionnel des lieux de travail.

Cette division tripartite assure à l'ensemble une belle harmonie globale.

Thierry de DINECHIN Architecte
associé / Fondateur ZUO



Un quartier accessible aux mobilités douces

En transports en commun Réseau MAT

Les lignes 2 et 4 desservent La Découverte :

→ Arrêt « Découverte » à 2 min à pied, desservi par la Ligne 2

→ Arrêt « Caraïbes » à 5 min à pied, desservi par la Ligne 4

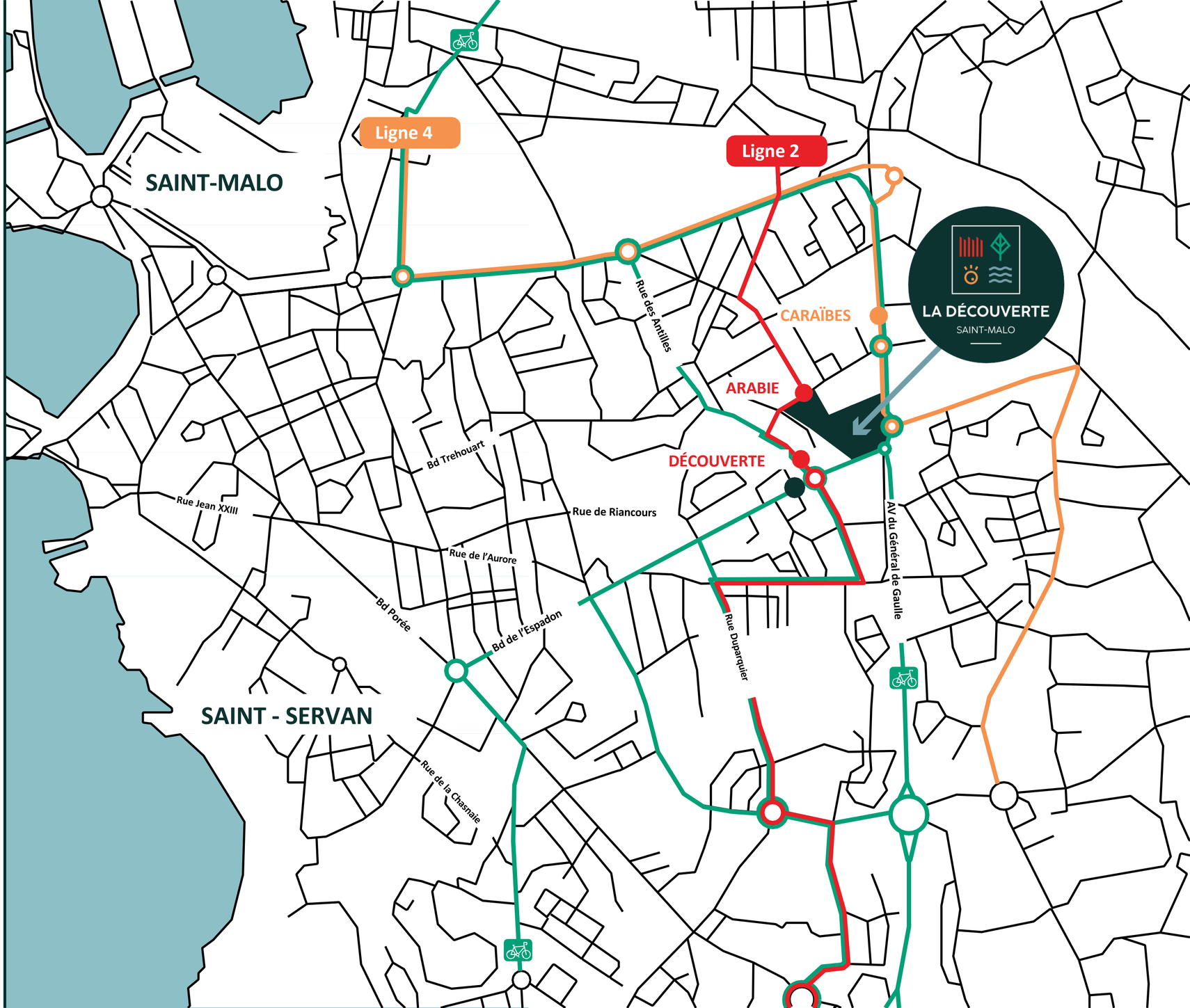
→ Arrêt « Arabie » à 2 min à pied, desservi par la Ligne 2

→ Service de bus en soirée et le dimanche

À vélo

→ Saint-Malo bénéficie de plus de 55 km de pistes, bandes et couloirs cyclables

→ Voie cyclable à proximité immédiate du Quartier de La Découverte



Le programme de réaménagement

→ Préserver les éléments de patrimoine remarquables et le paysage malouin

→ Proposer un nouveau lieu de vie pour une ville des « proximités »

→ Améliorer le confort et la qualité d'usage des constructions et des aménagements

→ Permettre au plus grand nombre de se loger et de travailler à Saint-Malo





Un projet d'aménagement en 3 phases

Le projet d'Aménagement de la ZAC Charles De Gaulle :

- **Phase 1 : 3T 2026**
- **Phase 2 : 2027/2028**
- **Phase 3 : 2028**



LA DÉCOUVERTE SE RÉINVENTE

La Découverte, un projet mixte repositionnant le commerce au cœur du quartier



LA DÉCOUVERTE
SE RÉINVENTE

De nouveaux stationnements qui prennent de la hauteur

Un parking en silo de 2 niveaux au-dessus des commerces, composé d'environ 350 places de stationnement, dont :

- **9** places PMR
- **18** places de recharge véhicules éléctriques équipées et **66** places pré-équipées
- **24** places de co-voiturage
- **33** places deux-roues
- **42** places vélos



Un quartier vert, paysagé et arboré

+ 15,7%

d'espaces verts à La Découverte

Afin de rendre le quartier plus calme pour les habitants, le projet intègre des espaces verts de qualité où les végétaux pourront se développer dans un tissu urbain dense.

→ **Apporter de l'ombre** par des îlots de fraîcheur

→ **Végétaliser** avec des haies d'arbres et massifs d'arbustes, terrasses et talus plantés à proximité des voies piétonnes

→ **Développer la biodiversité** grâce à un mélange de prairies variées, entretenues régulièrement, et associées à des panneaux pédagogiques

→ **Végétaliser les façades** Sud et Sud-Est du parking en silo, au-dessus des commerces



Un programme tertiaire préfigurant les attendus de la nouvelle RE2020 (seuil 2022)

Avec une performance thermique équivalente à une RT2012-30%

Niveau visé commerces : **Very good**
Niveau visé bureaux : **Excellent**

→ **Création d'une centrale Photovoltaïque** en toiture du parking silo pour répondre aux besoins énergétiques des commerces et du parking

→ **Mise en place de pompes à chaleur réversibles AIR/AIR** à faible consommation

→ **1758 m² de toiture végétalisée** pour créer des zones de fraîcheur

→ **Utilisation de matériaux hautement performants et biosourcés** (façades à ossatures bois) pour une isolation de qualité

→ **Eclairage 100% led A++** de nouvelle génération , **rationalisation de l'éclairage** des enseignes commerciales

→ **Utilisation de détecteurs de présence** dans les espaces de bureaux, communs et sanitaires

→ **Sobriété dans l'éclairage** architectural des façades du projet, **intégration de puits de lumière**



Tout pour le bien-être au travail

Le confort des lieux va permettre aux salariés de travailler sereinement : éclairages naturels, vues dégagées vers l'extérieur, qualité de l'air intérieur avec une ventilation de pointe, confort thermique et acoustique.





Un grand jardin suspendu en toiture

→ **Amélioration de l’isolation thermique**

→ **1758 m² de toiture végétalisée**

→ **Zone de fraîcheur permettant d’abaisser la température en saison estivale**





Découvrir
le programme bureaux



Le Programme de bureaux



LA DÉCOUVERTE
SE RÉINVENTE

BUREAUX A VENDRE

A vendre, 3 563 m² de bureaux sur 3 niveaux au sein du programme la Découverte.

L'immeuble est divisible en 2 blocs d'environ 1 800 m². Chaque bloc a un accès privatif avec un hall dédié et un ascenseur qui dessert les 3 niveaux.

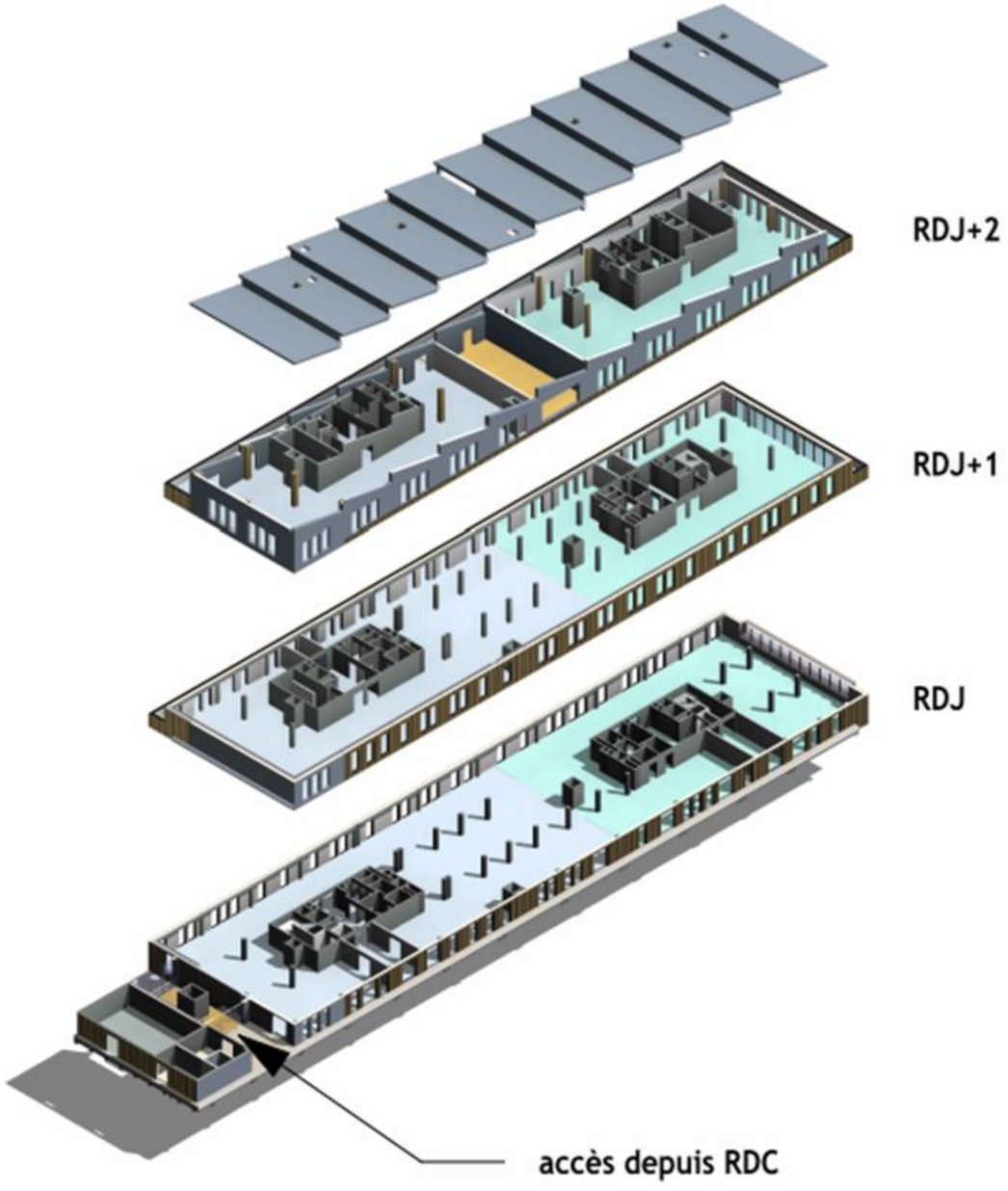
Les bureaux seront livrés brut de béton, et bénéficient de très grandes terrasses au R+1 et R+2.

60 stationnements du parking silo sont attribués aux bureaux.



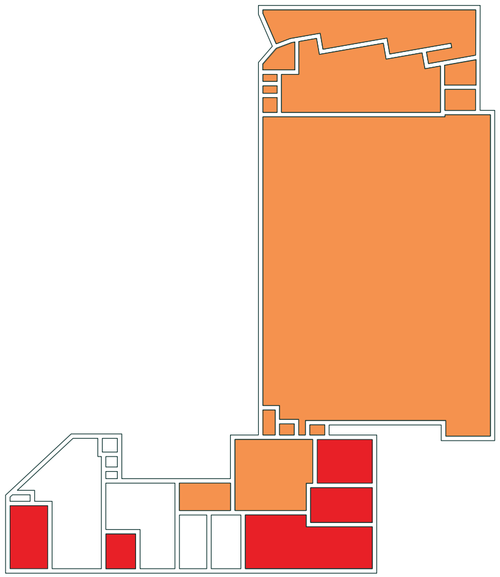
Le Stacking Plan

Le projet se développe sur 4 niveaux intégrant des commerces en rez-de-chaussée, des espaces de travail intimistes et spacieux dans les étages, un large espace sportif et un cabinet médical.

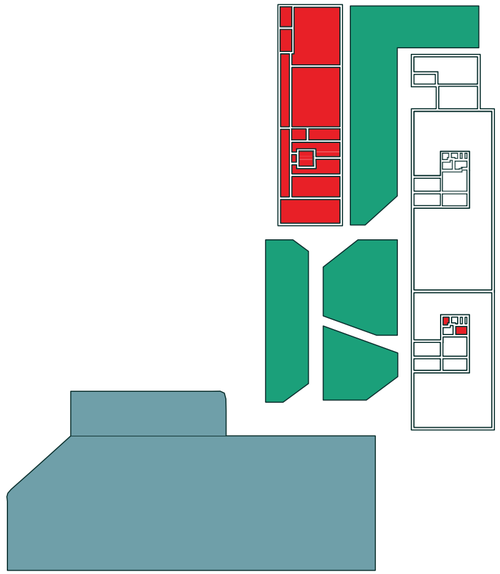


Vues par niveaux

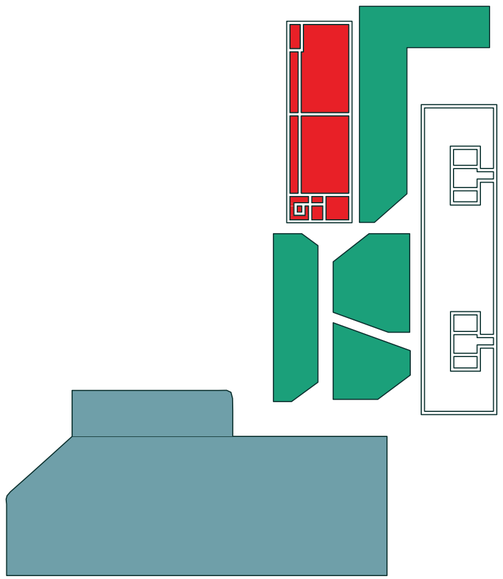
Espaces disponibles
Espaces réservés
Intermarché
Îlot de verdure
Parking



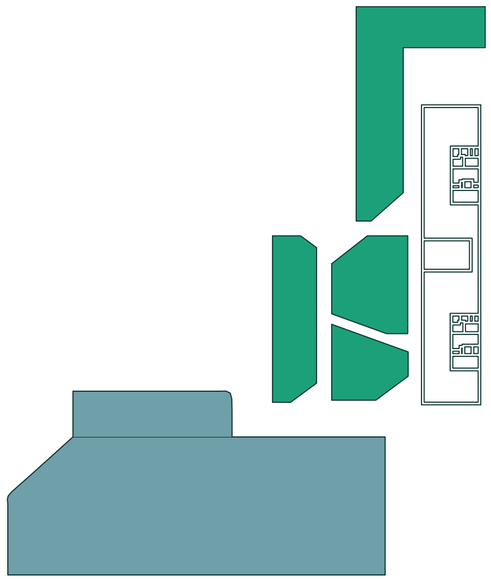
Rez-de-chaussée



Rez-de-jardin



Rez-de-jardin +1



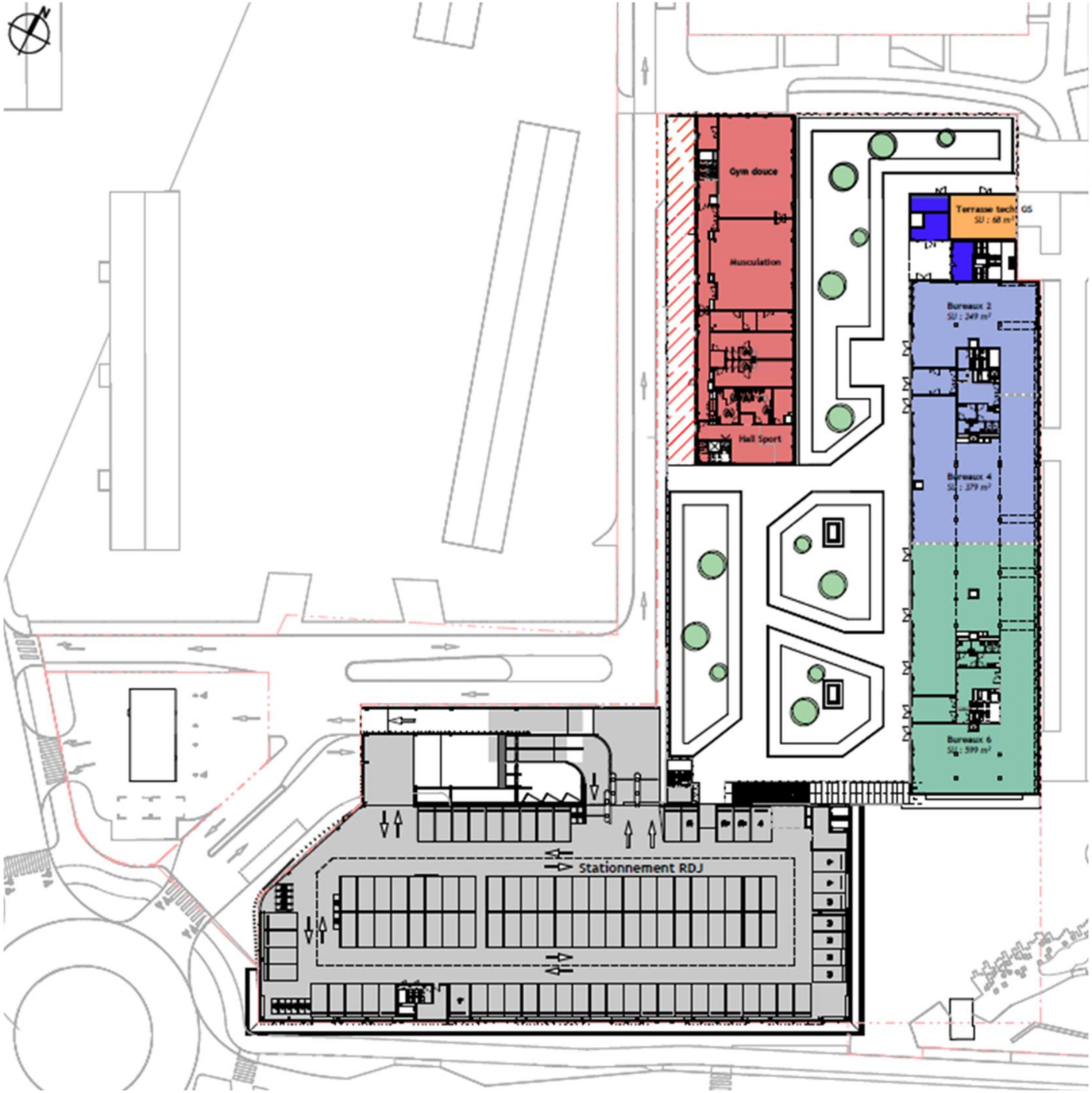
Rez-de-jardin +2

Rez-de-jardin

- **Bureaux bloc A**
- **Bureaux bloc B**
- **Parking**
- **Salle de sport**

Surfaces Bureaux RDJ	
Nom	Surface
BUREAUX A	
Accès Hall A	27 m²
Bureaux 2	249 m²
Bureaux 4	379 m²
Hall A	23 m²
palier	9 m²
WC F	15 m²
WC H	11 m²
	713 m²
BUREAUX A & B	
HALL Accès RDJ	20 m²
Local Vélo	19 m²
Poubelles Bureaux	15 m²
	54 m²

Surfaces Bureaux RDJ	
Nom	Surface
BUREAUX B	
Accès Hall B	27 m²
Bureaux 6	599 m²
Hall B	27 m²
palier	4 m²
WC F	14 m²
WC H	10 m²
	681 m²
	1 448 m²

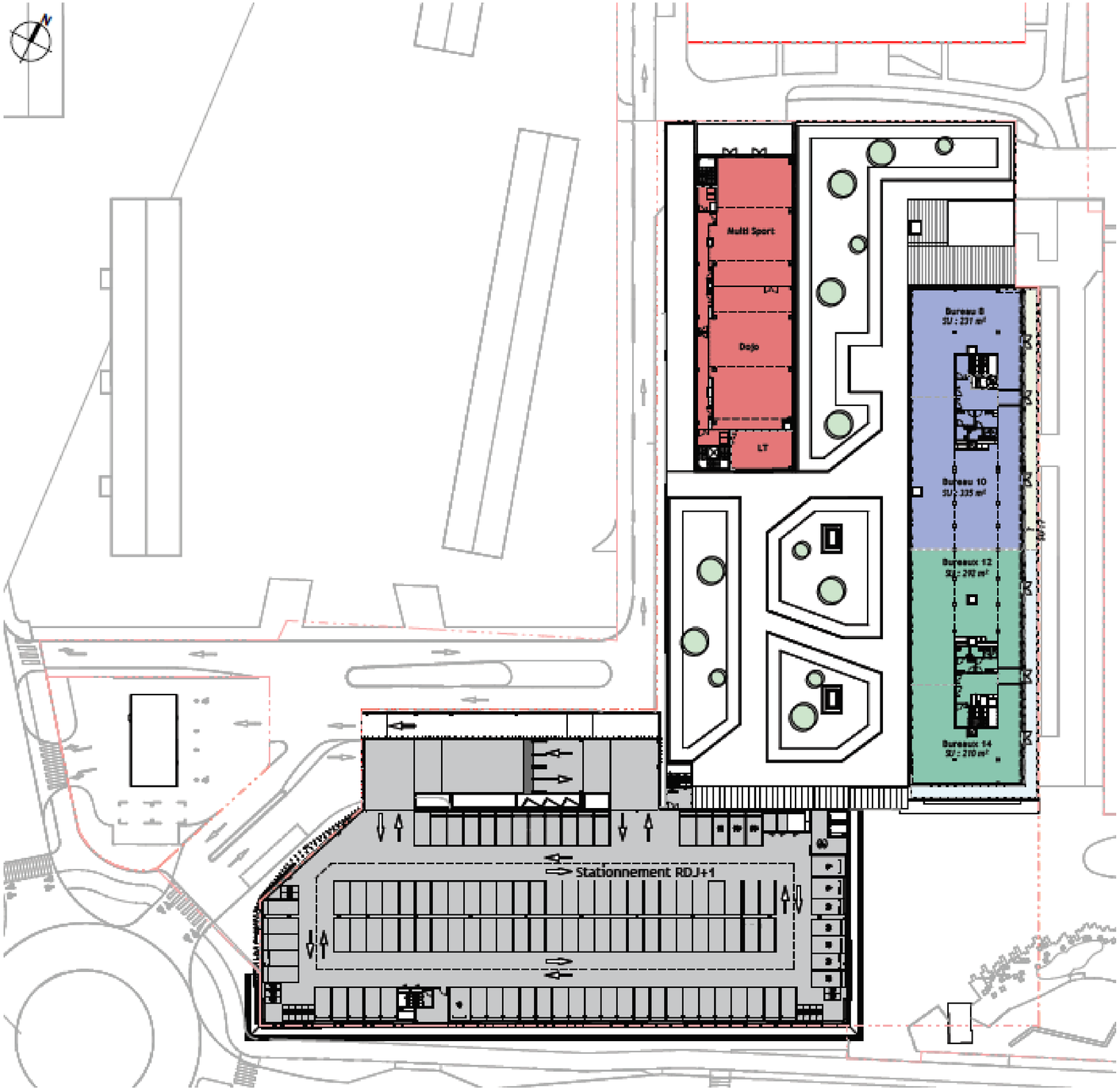


Plan R + 1

- **Bureaux bloc A**
- **Bureaux bloc B**
- **Parking**
- **Salle de sport**

Surfaces Bureaux RDJ+1	
Nom	Surface
BUREAUX A	
Bureau 8	231 m²
Bureau 10	335 m²
Hall A	25 m²
Hall A IS	8 m²
palier	7 m²
WC F	16 m²
WC H	11 m²
	633 m²

Surfaces Bureaux RDJ+1	
Nom	Surface
BUREAUX B	
Bureaux 12	292 m²
Bureaux 14	210 m²
Hall B	24 m²
Hall B IS	8 m²
palier	7 m²
WC F	14 m²
WC H	10 m²
	566 m²
	1 199 m²

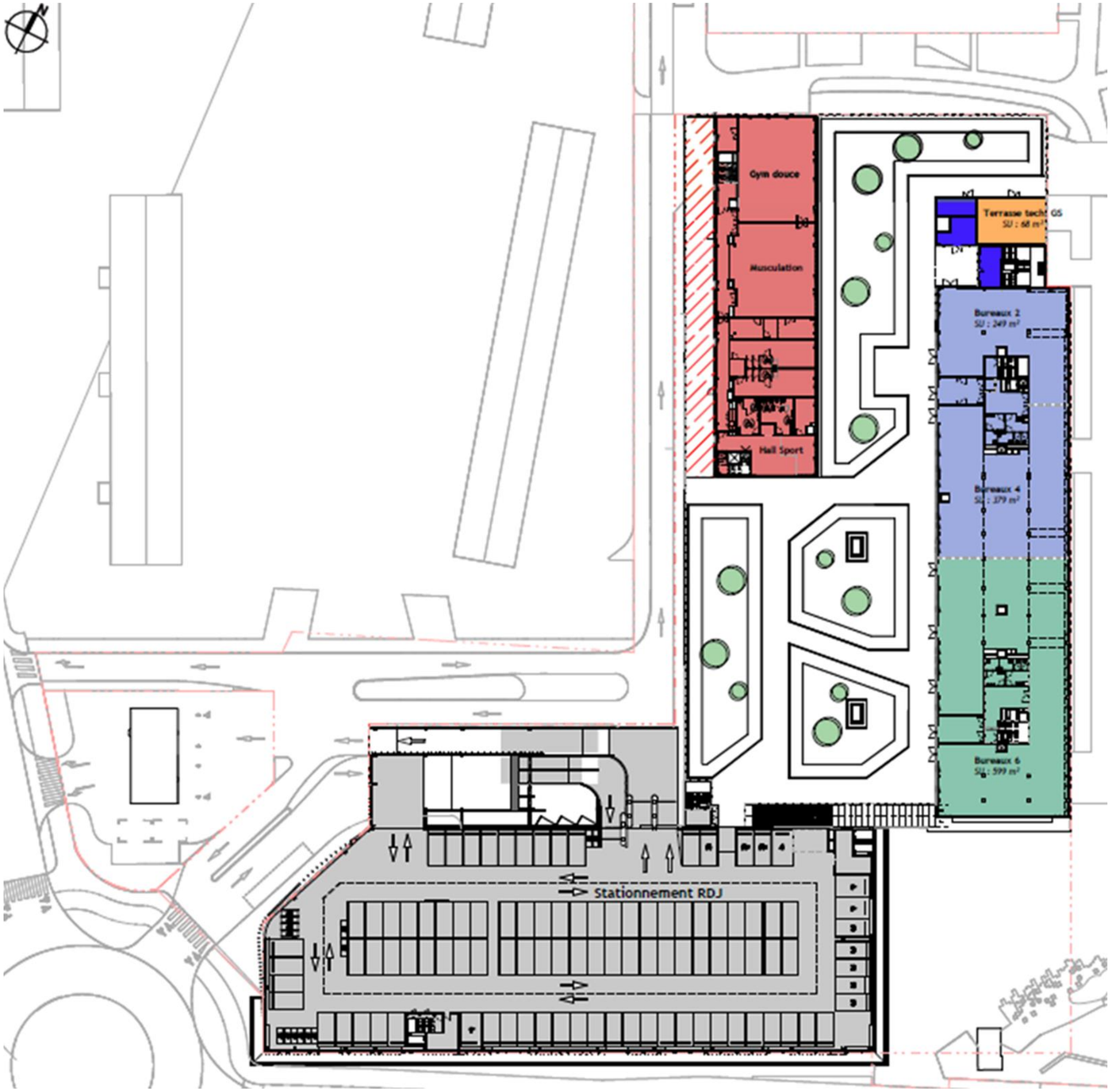


Plan R + 2

- **Bureaux bloc A**
- **Bureaux bloc B**
- **Parking**

Surfaces Bureaux RDJ+2	
Nom	Surface
BUREAUX A	
Bureaux 16	336 m²
Hall A	25 m²
palier	7 m²
WC F	16 m²
WC H	11 m²
	395 m²
BUREAUX A & B	
LT Bureaux	90 m²
	90 m²

Surfaces Bureaux RDJ+2	
Nom	Surface
BUREAUX B	
Bureaux 18	335 m²
Hall B	24 m²
palier	7 m²
WC F	14 m²
WC H	10 m²
	390 m²
Terrasse Bureaux A	
Terrasse A	128 m²
	128 m²
Terrasse Bureaux B	
Terrasse B	157 m²
	157 m²
	1 161 m²



Fiche technique bureaux

Certification (visée)	BREEAM Very Good
Capacitaire	Code du travail
Possibilité classement ERP	5e catégorie
Plateau courant	
Divisilité minimale	188 m2
Chauffage / Climatisation	Pompe à chaleur
GTB	Oui
Ascenseurs	Oui
Monte Charge	Non
Hauteur sous plafond	265 cm / Retombée ponctuelle 250 cm dans les circulations
Profondeur plateau	17m
Faux plancher	Non
Terrasses	Aménagées et paysagées
Locaux vélos	2 locaux vélos
Contrôle d'accès	Oui
Aire de livraison	Oui
Parking	60 emplacements
Transports en commun	Oui – Lignes de bus 2 et 4
Disponibilité	T3 2026



Tableau de surface

Surfaces Bureaux par entité		
Niveau	Nom	Surface
BUREAUX A		
Niveau RDJ		
Niveau RDJ	Accès Hall A	27 m²
Niveau RDJ	Bureaux 2	249 m²
Niveau RDJ	Bureaux 4	379 m²
Niveau RDJ	Hall A	23 m²
Niveau RDJ	palier	9 m²
Niveau RDJ	WC F	15 m²
Niveau RDJ	WC H	11 m²
		713 m²
Niveau RDJ+1		
Niveau RDJ+1	Bureau 8	231 m²
Niveau RDJ+1	Bureau 10	335 m²
Niveau RDJ+1	Hall A	25 m²
Niveau RDJ+1	Hall A IS	8 m²
Niveau RDJ+1	palier	7 m²
Niveau RDJ+1	WC F	16 m²
Niveau RDJ+1	WC H	11 m²
		633 m²
Niveau RDJ+2		
Niveau RDJ+2	Bureaux 16	336 m²
Niveau RDJ+2	Hall A	25 m²
Niveau RDJ+2	palier	7 m²
Niveau RDJ+2	WC F	16 m²
Niveau RDJ+2	WC H	11 m²
		395 m²
		1 741 m²

Surfaces Bureaux par entité		
Niveau	Nom	Surface
BUREAUX A & B		
Niveau RDJ		
Niveau RDJ	HALL Accès RDJ	20 m²
Niveau RDJ	Local Vélo	19 m²
Niveau RDJ	Poubelles Bureaux	15 m²
		54 m²
Niveau RDJ+2		
Niveau RDJ+2	LT Bureaux	90 m²
		90 m²
RDC GS		
RDC GS	AEP	9 m²
RDC GS	HALL Accès RDC	25 m²
RDC GS	Local vélo	8 m²
		42 m²
		186 m²

Surfaces Bureaux par entité		
Niveau	Nom	Surface
BUREAUX B		
Niveau RDJ		
Niveau RDJ	Accès Hall B	27 m²
Niveau RDJ	Bureaux 6	599 m²
Niveau RDJ	Hall B	27 m²
Niveau RDJ	palier	4 m²
Niveau RDJ	WC F	14 m²
Niveau RDJ	WC H	10 m²
		681 m²
Niveau RDJ+1		
Niveau RDJ+1	Bureaux 12	292 m²
Niveau RDJ+1	Bureaux 14	210 m²
Niveau RDJ+1	Hall B	24 m²
Niveau RDJ+1	Hall B IS	8 m²
Niveau RDJ+1	palier	7 m²
Niveau RDJ+1	WC F	14 m²
Niveau RDJ+1	WC H	10 m²
		566 m²
Niveau RDJ+2		
Niveau RDJ+2	Bureaux 18	335 m²
Niveau RDJ+2	Hall B	24 m²
Niveau RDJ+2	palier	7 m²
Niveau RDJ+2	WC F	14 m²
Niveau RDJ+2	WC H	10 m²
		390 m²
		1 637 m²
Total batiments A, B et espaces communs :		3 563 m²

Projet en cours d'adaptations – Document confidentiel

Les conditions financières

Prix de vente bureaux : 2 850 €/m² HT HD

Prix de vente parking (70): 20 000 €/ U HT HD



Un projet piloté pour maintenir l'activité et la vie de quartier à La Découverte



Décembre 2023

Construction de la nouvelle station-service

Mars – Novembre 2024

Construction du parking silo et commerces en RDC.

Janvier 2025

Démolition d'une partie de l'Intermarché actuel et construction du nouvel Intermarché, des bureaux, des espaces sportifs et du Pôle Santé.

T1 2026

Livraison du nouvel Intermarché.

T3 2026

Livraison de la halle Sportive, des bureaux et du pôle Santé en toiture de l'Intermarché.

2024-2026

Construction des nouveaux logements zone Arkansas.

2025-2027

Démolition du centre commercial de La Découverte et construction d'environ 150 logements, des commerces en RDC et d'un grand parvis végétalisé.

LA DÉCOUVERTE

SAINT-MALO

Contacts

Eléonore du Guerny- Responsable immobilier d'entreprise

06 77 64 61 49 – e.duguerny@realites.com

Olivier THIEBLEMONT - Directeur Immobilier Institutionnel

06 20 76 99 82 – o.thieblemont@realites.com

REALITES