



Angers  
Loire  
habitat

DÉCEMBRE 2018  
JOURNAL N°02

# PERSPECTIVES

Développons l'équilibre de nos territoires

## EDITO

Le lancement officiel du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) concernant les quartiers de Belle-Beille et Monplaisir en septembre dernier et la promulgation de la loi Elan le 24 novembre viennent profondément impacter l'activité d'Angers Loire habitat.

Avec 750 logements démolis et autant de reconstructions, 2 200 réhabilitations et 850 résidentialisations, l'Office sera largement à la manœuvre sur le volet logement du NPNRU dans les 6 prochaines années.

La loi Elan, quant à elle, conforte et renforce notre rôle d'opérateur au service du développement des territoires. Au-delà de contraintes fortes qu'elle impose, elle nous offre de nouvelles opportunités :

construction d'équipements publics hors opérations mixtes, développement de services aux locataires...

Les compétences d'Angers Loire habitat, déjà diversifiées, continuent de s'adapter aux besoins des habitants et du territoire.



**Richard Yvon**  
Président



**Hervé Guérin**  
Directeur général

# NPNRU : Angers Loire habitat lance son ambitieux programme de travaux dans les quartiers de Belle-Beille et Monplaisir

**Le Président de la communauté urbaine l'a annoncé début septembre aux habitants de Belle-Beille et Monplaisir, Angers Loire Métropole a signé avec l'ANRU et l'Etat un engagement portant sur le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).**

Les objectifs de ce programme sont multiples : assurer un meilleur équilibre social à l'échelle de l'agglomération et une mixité sociale au sein des quartiers à travers une diversification de l'habitat, redynamiser la centralité de ces espaces, s'inscrire dans une démarche ÉcoQuartier, faciliter la mobilité avec la nouvelle ligne de tramway accédant au centre-ville d'Angers et favoriser la réussite éducative.

Avec près de 750 logements démolis et autant de reconstructions, 2 200 réhabilitations et 850 résidentialisations, **Angers Loire habitat** sera largement à la manœuvre sur le volet logement.

Avec 223 M€ d'investissement, il est le premier financeur du NPNRU sur l'agglomération. Les premiers travaux ont été anticipés à Belle-Beille avec la réhabilitation des logements du 12 au 60 avenue Notre Dame du Lac et la démolition de la résidence Dauversière. La démolition du 40 avenue Notre Dame du Lac s'est achevée en décembre. Les premières concertations dans le quartier de Monplaisir sont programmées au premier semestre 2019. Les équipes de l'Office ont rencontré le

27 septembre à Monplaisir et le 2 octobre à Belle-Beille une centaine de locataires de chaque quartier lors de réunions d'information. Des calendriers, précisant les types d'intervention (démolition, relogement, réhabilitation, résidentialisation) par adresse, ont été distribués.

Pour chaque logement démoli, un logement doit être construit. 28 opérations de petite taille sont prévues à Bouchemaine, les Ponts-de-Cé, Mûrs-Érigné, Villevêque, Saint-Martin-du-Fouilloux, Écouflant, Montreuil-Juigné, Verrières-en-Anjou, Longuenée-en-Anjou et dans d'autres quartiers d'Angers.

## LES CHIFFRES CLÉS

### Belle-Beille



**504** LOGEMENTS DÉMOLIS

**30** LOGEMENTS ORIENTÉS SENIORS RECONSTRUITS

**1258** LOGEMENTS RÉHABILITÉS

**593** LOGEMENTS RÉSIDENTIALISÉS

**55** LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE CONSTRUITS

### Monplaisir



**238** LOGEMENTS DÉMOLIS

**60** LOGEMENTS ORIENTÉS SENIORS RECONSTRUITS

**848** LOGEMENTS RÉHABILITÉS

**237** LOGEMENTS RÉSIDENTIALISÉS

**25** LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE CONSTRUITS

**PERSPECTIVES** N°02 - Décembre 2018 - **Directeur de la rédaction** : Hervé Guérin - **Rédaction** : direction de la communication : Caroline Pavlovic, Coralie Barais, Alice Martin - direction du patrimoine : Nicolas Poirier, Jean-Michel Morisseau - direction du développement : Nicolas Romé - **Maquette** : **WOSW** - **Crédits Photos** : Angers Loire habitat - **Impression** : Connivence - Imprimé en 1000 exemplaires.

## ANRU et PNRU : retour sur les quinze dernières années de la politique de la ville

**Outil principal de la loi d'orientation pour la ville de 2003, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, l'Anru, naît en 2004.**

Pour la première fois et sous l'impulsion de Jean-Louis Borloo, alors ministre délégué à la Ville, les différents dispositifs de la "politique de la ville", c'est-à-dire les aides dirigées vers les grandes cités d'habitat social, sont regroupés et accessibles via un guichet unique. La finalité du PNRU (Programme de Rénovation Urbaine) est de transformer en profondeur les quartiers classés en ZUS (Zone Urbaine Sensible) qui présentent une forte concentration de ménages en difficultés sociales et économiques.

Cette concentration est le résultat d'une part, d'une forte spécialisation en logements sociaux et, d'autre part, d'une attractivité résidentielle dégradée en raison notamment d'une faible qualité urbaine (espaces publics médiocres, enclavement, déficit d'équipements...).

En une dizaine d'années, dans le cadre de quelque 400 conventions signées entre les collectivités locales et l'État, 140 000 logements ont été démolis et autant reconstruits, 325 000 rénovés, des chantiers engagés pour désenclaver certains quartiers, y amener des services publics et des entreprises...

Entre 2004 et 2014, **Angers Loire habitat** a déjà fortement contribué au premier programme de rénovation urbaine des quartiers de la Roseraie, du Grand-Pigeon, Belle-Beille, Monplaisir et Verneau à Angers : 1 300 logements ont été démolis, 1 000 reconstruits, 4 000 réhabilités ou résidentialisés.

## PERSPECTIVES

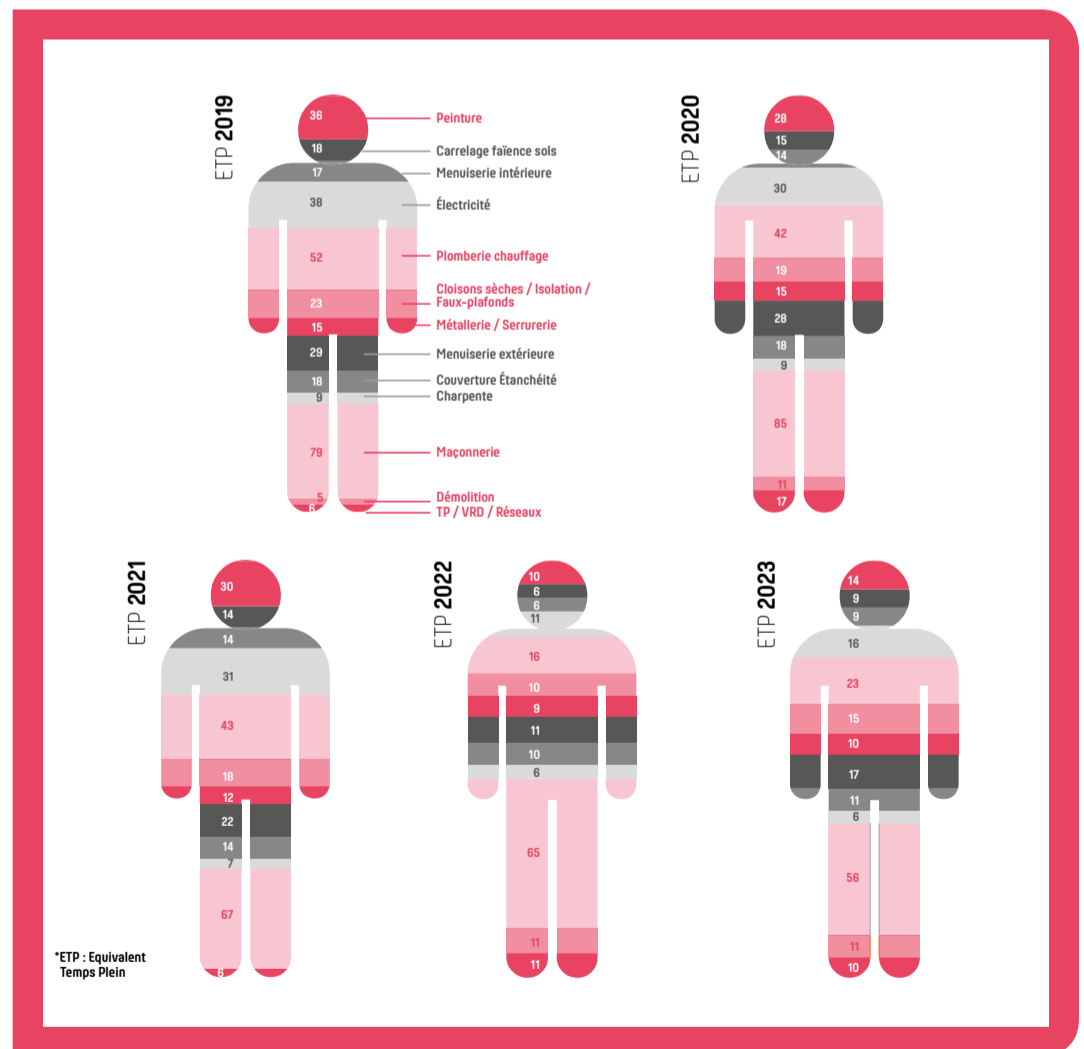
## Une mobilisation sans précédent des entreprises du bâtiment pour accompagner les projets de l'Office

**Le 2 octobre dernier Christophe Béchu, Président d'Angers Loire Métropole, et Bernard Gonzalez, Préfet de Maine-et-Loire, ont réuni, au cinéma Pathé d'Angers, 130 dirigeants d'entreprises du bâtiment et des travaux publics afin de leur présenter les premiers résultats d'une étude prospective qui vise à recenser les grands chantiers de l'agglomération et les traduire en nombre d'emplois nécessaires.**

Objectif : donner de la visibilité aux entreprises locales du BTP pour leur carnet de commandes des prochaines années. Une telle démarche leur permet en effet de mieux anticiper leur besoin de main d'œuvre et embaucher plus sereinement.

Aldev, pour la communauté urbaine Angers Loire Métropole et la Direccte pour l'État ont mené à bien ce chantier en partenariat avec Pôle emploi, l'Alfpa et les trois fédérations professionnelles du bâtiment et des travaux publics (Capeb et FFB du Maine et Loire ; Fédération Pays de la Loire des Travaux Publics). Le groupe de travail s'est appuyé sur les compétences du laboratoire universitaire du Granem qui a permis de traduire ces opérations de construction en nombre d'emplois.

Les grands chantiers sur le territoire angevin représenteront la création de plus de 700 nouveaux emplois entre 2018 et 2022. Avec le NPNRU et ses nouveaux programmes de construction, les besoins d'Angers Loire habitat sont comptabilisés. 74 opérations, hors entretien courant, sont dénombrées. Elles se traduisent par des besoins en Équivalents Temps Plein sur plus d'une dizaine de fonctions, estimés entre 182 et 345 selon les années.



Estimation des besoins en ETP (Équivalent Temps Plein) d'Angers Loire habitat.

## MANÈGE BIZOT

Localisation : **Angers - Lafayette**

Architecte : **De Coquereaumont  
Lebreton Architectes**

Descriptif : **8 logements locatifs**  
**2T4 | 6T5**

Livraison prévisionnelle : **1<sup>er</sup> trimestre 2020**



## CAMPBELLI ET VILLOSA

Localisation : **Verrières-en-Anjou (Saint-Sylvain d'Anjou)**

Architecte : **Agence Lionel Vié & Associés**

Descriptif : **16 maisons en accession sociale à la propriété**  
**5T3 évolutif | 7T4 | 4T5**

Livraison prévisionnelle : **3<sup>e</sup> trimestre 2020**



*Visuels non contractuels.*



## VICTORIA

Localisation : **Avrillé - ZAC du centre-ville**  
Architecte : **Agence Lionel Vié & Associés**  
Descriptif : **16 logements en accession sociale**  
**5T2 | 4T3 | 7T4**  
Livraison prévisionnelle : **2<sup>e</sup> trimestre 2020**



## SIMONE VEIL

Localisation : **Avrillé - ZAC du centre-ville**  
Architecte : **Agence Lionel Vié & Associés**  
Descriptif : **23 logements locatifs**  
**11T2 | 9T3 | 1T4 | 2T5**  
**Un local commercial occupé par Biocoop**  
Livraison prévisionnelle : **2<sup>e</sup> trimestre 2020**



*Visuels non contractuels.*

## DUMONT D'URVILLE

Localisation : Angers - La Roseaie

Architecte : Latitude

Descriptif : 320 logements

Travaux : enveloppe du bâtiment  
(isolation extérieure, rénovation des façades,  
agrandissement des balcons,  
changement des menuiseries bois...),  
parties communes, logements.

Fin des travaux : 2021



## BOIS DE LA BARRE

Localisation : Angers - Belle-Beille

Architecte : Agence Lionel Vié & Associés

Descriptif : 283 logements

Travaux : façades, logements et parties communes.

Adaptation de 22 logements aux normes d'accessibilité

Objectif : obtenir le label BBC rénovation  
(gain énergétique environ 40%)

Fin des travaux : 2021



## RÉPUBLIQUE

Localisation : Angers - Centre-ville

Architecte : Agence ATEA

Descriptif : 110 logements

Travaux : espaces extérieurs et logements

Adaptation de 9 logements  
aux normes d'accessibilité

Objectif : obtenir le label BBC rénovation  
(gain énergétique environ 45%)

Fin des travaux : 2021



Visuels non contractuels.

# Vote de la loi Elan : ce qui change pour les organismes Hlm du Maine et Loire

La loi ELAN (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) a été adoptée définitivement par le Sénat le 16 octobre dernier et promulguée au Journal Officiel du 24 novembre 2018.

## SES AMBITIONS :

faciliter et accélérer l'action de ceux qui construisent, rénovent et aménagent pour apporter des solutions logement aux français, lutter contre l'habiter indigne et donner accès au très haut débit pour tous à travers la 4G et la fibre.

**L'ACCÈS AU LOGEMENT, LE CADRE DE VIE ET LA CONSTRUCTION SONT LES TROIS GRANDS PILIERS DE CETTE LOI QUI VIENNENT IMPACTER DURABLEMENT LE SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL.**

## Les mesures qui visent à améliorer l'accès au logement

La loi Elan restructure le tissu des organismes en imposant des regroupements avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021 aux bailleurs gestionnaires de moins de 12 000 logements. Objectif : rendre les organismes plus efficaces, en mutualisant les ressources et diminuant les coûts de gestion, pour construire et rénover plus de logements.

À travers l'allégement des procédures administratives, la loi offre aux bailleurs des outils spécifiques pour vendre plus facilement des logements notamment aux locataires du parc Hlm afin d'augmenter le volume de vente et leur redonner une plus grande capacité d'investissement.

Les organismes Hlm peuvent souscrire ou acquérir la totalité des parts d'une société civile immobilière après autorisation du ministre du logement. Les logements non commercialisés dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété, réalisée par des organismes Hlm via une SCI, peuvent être cédés à un bailleur social en vue de leur intégration à son patrimoine locatif. Les bailleurs sociaux peuvent aussi à titre subsidiaire créer, aménager, entretenir et gérer des terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage.

Un nouveau type de résidence pour les jeunes dans le logement social permettra d'accueillir aussi bien les étudiants que les jeunes actifs de moins de 30 ans.

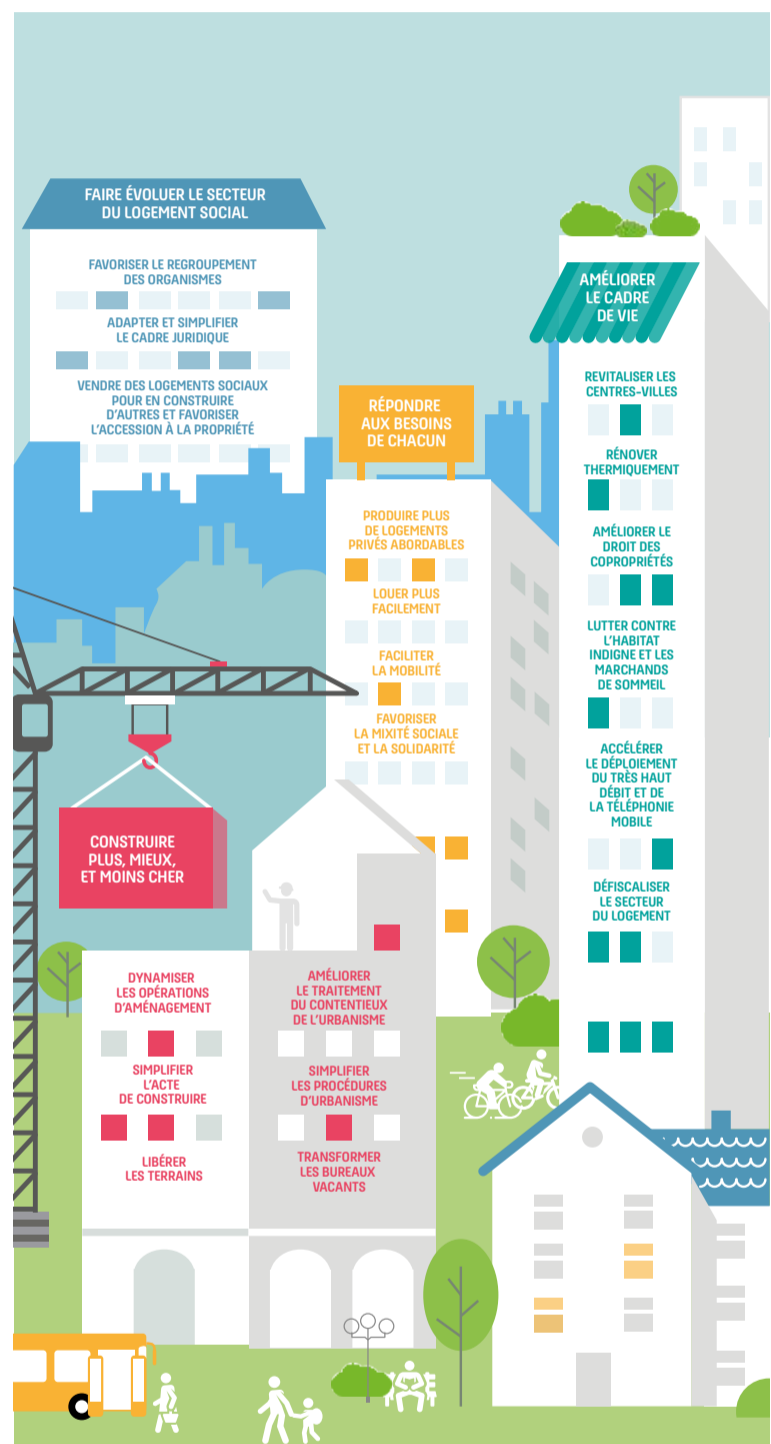
La loi élargit les possibilités de colocation dans le parc social à tous les publics et favorise l'habitat intergénérationnel, avec un cadre souple et sécurisé.

Enfin, les organismes Hlm pourraient obtenir un agrément pour exercer l'activité d'Office Foncier Solidaire.

## Les nouvelles compétences pour améliorer le cadre de vie et dynamiser les territoires

Les bailleurs sociaux voient leurs compétences élargies au service du territoire. Même si **Angers Loire habitat**, avec la construction d'équipements publics adossée à la construction de nouveaux logements ou la gestion de locaux commerciaux, a fait le choix depuis de nombreuses années de la diversification de ses activités, la loi Elan conforte son positionnement et lui ouvre de nouvelles opportunités :

- Réaliser des études d'ingénierie urbaine pour les collectivités locales.
- Développer des activités complémentaires et notamment réaliser des opérations de construction ou d'aménagement pour le compte de collectivités territoriales.



© Ministère de la Cohésion des territoires

- Prendre en charge tous les aménagements, équipements ou opérations de nature à favoriser une politique de développement social urbain, dans le cadre d'opérations de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville.
- Construire, gérer et vendre des locaux destinés à des équipements d'intérêt général ou à usage commercial ou professionnel.
- Fournir des services innovants à caractère social d'intérêt public pour les habitants et participer aux actions de développement à caractère social pour les habitants des quartiers prioritaires de la ville dans le cadre d'un contrat de ville.

# LES IMPLANTATIONS D'ANGERS LOIRE HABITAT



Développons l'équilibre de nos territoires.



[www.angers-loire-habitat.fr](http://www.angers-loire-habitat.fr)