

Dossier de Presse



Angers
Loire
habitat

INAUGURATION

Résidence et Villas Dolias

Rue des Hirondelles - Verrières en Anjou (Pellouailles les Vignes)

LUNDI 25 MARS 2019 • 11h



Dans le quartier des Dolantines, en prolongement du centre-bourg de Pellouailles les Vignes, Angers Loire habitat a livré un programme mixte alliant logements en location et maisons en accession sociale à la propriété. L'architecte Xavier Gayraud a imaginé cette opération à l'architecture contemporaine où les espaces paysagers ont été pensés et intégrés au projet dès sa conception. Dans le cadre de cette opération, Angers Loire habitat a géré la création de la voirie entre la résidence et les Villas Dolias en collaboration avec l'aménageur Alter.

• LA RÉSIDENCE DOLIAS : 15 LOGEMENTS LOCATIFS

Le 20 novembre 2018, après 20 mois de travaux, les locataires ont intégré leur nouveau logement au sein de la résidence Dolias. Le programme est constitué d'un bâtiment de 3 niveaux et d'une maison individuelle type 5. Ces logements destinés à la location se répartissent de la manière suivante :

- 6 types 2 d'une surface moyenne de 46 m²
- 4 types 3 d'une surface moyenne de 63 m²
- 3 types 4 d'une surface moyenne de 80 m²
- 1 type 5 de 97 m² au sein du bâtiment,
- 1 maison type 5 de 98 m².

Typologie	Loyer médian hors charges	Charges médianes
Type 2	210,25 €	53 €
Type 3	415,75 €	65 €
Type 4	528,97 €	83 €
Type 5 collectif	600,21 €	98 €
Type 5 individuel	526,67 €	37,20 €

Tous ces logements bénéficient d'un espace extérieur (balcon ou terrasse) et même d'un jardin pour la maison. Une chaudière individuelle gaz est présente dans chaque logement pour répondre aux besoins en chauffage et eau chaude des occupants. En rez-de-chaussée de la résidence, des garages boxés ont été aménagés ainsi qu'un local vélos.

Angers Loire habitat porte une attention particulière à la maîtrise des charges des locataires. La résidence Dolias atteint la performance énergétique RT 2012 – 10% limitant ainsi la consommation énergétique du bâtiment et les charges des locataires.

• 6 MAISONS EN ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Face à cette résidence, Angers Loire habitat a livré en juillet et septembre 2018, 6 maisons individuelles destinées à l'accession sociale à la propriété dans le cadre de la location-accession. Parmi ces logements on compte :

- 2 types 3 évolutifs de 62,30 m²
- 2 types 4 d'une surface moyenne de 83,40 m²
- 2 types 5 de 96,60 m².

En quoi consiste la location-accession ?

La location-accession permet de devenir propriétaire en douceur et se décompose en deux temps :

- Un premier temps, durant lequel le ménage a le statut de locataire accédant. En effet, durant toute la première année d'occupation le ménage verse une redevance qui se compose d'une indemnité locative et d'une part acquisitive.

- Dans un second temps, c'est-à-dire à l'issue des 12 mois d'occupation, le ménage peut opter pour le statut de propriétaire, pour le même montant mensuel que la première année sous réserve de l'obtention d'un financement bancaire. Si le ménage ne souhaite pas lever l'option, Angers Loire habitat propose des offres de relogement adaptées aux besoins de la famille et la part acquisitive versée la première année est alors restituée.

La location-accession permet de bénéficier d'une TVA réduite et d'une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans. En cas d'aléas de la vie, Angers Loire habitat garantit le rachat du logement et propose des solutions de relogement.

Des prestations de qualité

Ces maisons en briques possèdent toutes un garage attenant et un jardin clôturé. Les types 3 et 5 bénéficient d'une chambre et d'une salle de douche en rez-de-chaussée. Les types 4 et 5 sont équipés d'une salle de bain supplémentaire à l'étage avec baignoire.

Les types 3 évolutifs ont été pensés afin que les futurs propriétaires puissent s'ils le souhaitent aménager les combles de leur maison pour l'agrandir et créer des pièces supplémentaires.

• FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

Résidence Dolias – 15 logements locatifs sociaux (11 PLUS – 4 PLAI) :

- Aides à la pierre : 42 714 €
- Subvention Angers Loire Métropole : 95 184 €
- Emprunts Caisse des Dépôts : 1 375 000 €
- Emprunt Action Logement : 90 000 €

• Emprunt Crédit Agricole : 80 000 €

• Fonds propres : 282 897 €

Coût de revient : 1 965 795 €

Villas Dolias – 6 maisons PSLA :

Emprunt La Banque Postale : 900 000 €

Fonds propres : 115 897 €

Coût de revient : 1 015 897 €

149 000 €

Prix d'un type 3 évolutif

480,75 €

Loyer moyen d'un type 3
charges comprises

115



logements construits
par Angers Loire
habitat sur la
commune de Verrières
en Anjou dont

16

destinés à l'accession
sociale à la propriété



• L'ÉCO-QUARTIER DES DOLANTINES À 500 M DU CENTRE-BOURG DE PELLOUAILLES LES VIGNES, COMMUNE DÉLÉGUÉE DE VERRIÈRES EN ANJOU



Dans le cadre de sa politique en matière d'habitat, la commune de Verrières en Anjou a engagé, il y a quelques années, la réalisation d'un nouveau quartier sur la commune déléguée de Pellouailles les Vignes. Celui-ci doit permettre de répondre aux demandes grandissantes de logements sur la commune. Avec un aménagement axé sur la valorisation des nouvelles formes urbaines, le projet des Dolantines doit permettre d'optimiser au mieux l'espace foncier disponible. Les formes urbaines, plus compactes que par le passé, sont variées offrant une nouvelle lecture architecturale et paysagère.

Le paysage est pensé comme l'élément structurant du projet. Les véhicules et les autres modes de déplacement se partagent l'espace public. Un réseau important de liaisons douces a ainsi été développé, à travers le quartier mais aussi en direction du centre-ville. Une coulée verte traverse le quartier avec un ensemble de bassins qui constitue un élément identitaire fort. Une place sera également aménagée au cœur du quartier, véritable lieu de vie des verrois.

Ce quartier, réalisé en deux tranches, se compose de terrains à bâtir, maisons en accession et en location. La première tranche est aujourd'hui terminée et la deuxième est en cours de viabilisation. Les premiers terrains seront mis en vente courant printemps-été 2019. En 2025, les 220 logements du quartier seront achevés.



• LES RÉALISATIONS D'ANGERS LOIRE HABITAT À VERRIÈRES EN ANJOU

Avec cette nouvelle opération, Angers Loire habitat poursuit son développement sur la commune de Verrières en Anjou.

En 2014, Angers Loire habitat a livré la résidence Clos de la Treille à Pellouailles les Vignes, inscrite dans un projet de réaménagement du centre bourg. L'office a monté une opération constituée de 14 logements locatifs du type 2 au type 4 et d'une structure multi-accueil petite enfance (30 lits).

Sur la commune déléguée de Saint Sylvain d'Anjou, Angers Loire habitat a déjà livré 4 opérations :

- 2010, la résidence Fruits des bois comprenant 16 logements locatifs,
- 2015, la résidence Alméria comprenant 36 logements locatifs et 5 locaux d'activités,
- 2016, la résidence Cazalis comprenant 18 logements locatifs,
- 2018, les 10 maisons Villas Cazalis destinées à l'accession sociale à la propriété.

D'autres projets sont en cours de réalisation, en particulier sur la ZAC du Chêne Vert II.

ANGERS LOIRE HABITAT EN QUELQUES CHIFFRES

L'Office Public de l'Habitat rattaché depuis janvier 2012 à Angers Loire Métropole gère près de **13 600 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX** sur **20 COMMUNES**.

L'office propose des logements en location et en accession, des logements familiaux, des logements dédiés aux seniors et aux étudiants mais également des locaux d'activités.

50M€ SONT INVESTIS CHAQUE ANNÉE en travaux de maintenance et de construction.

INFORMATIONS RENSEIGNEMENTS

Caroline Pavlovic,
Directrice de la communication
Angers Loire habitat
T 02 41 23 57 83

Développons l'équilibre de nos territoires.



www.angers-loire-habitat.fr