

Dossier de Presse

VISITE DE CHANTIER DE LA RÉSIDENCE MISIS ET PRÉSENTATION DU PROJET DES VILLAS ADÈLE

Rue des Colverts à Saint-Martin-du-Fouilloux

JEUDI 18 SEPTEMBRE 2025 • 14h



angers Loire
métropole
communauté urbaine



Angers
Loire
habitat

VISITE DE CHANTIER DE LA RÉSIDENCE MISIS ET PRÉSENTATION DU PROJET VILLAS ADÈLE

Jeudi 18 septembre 2025 à 14h



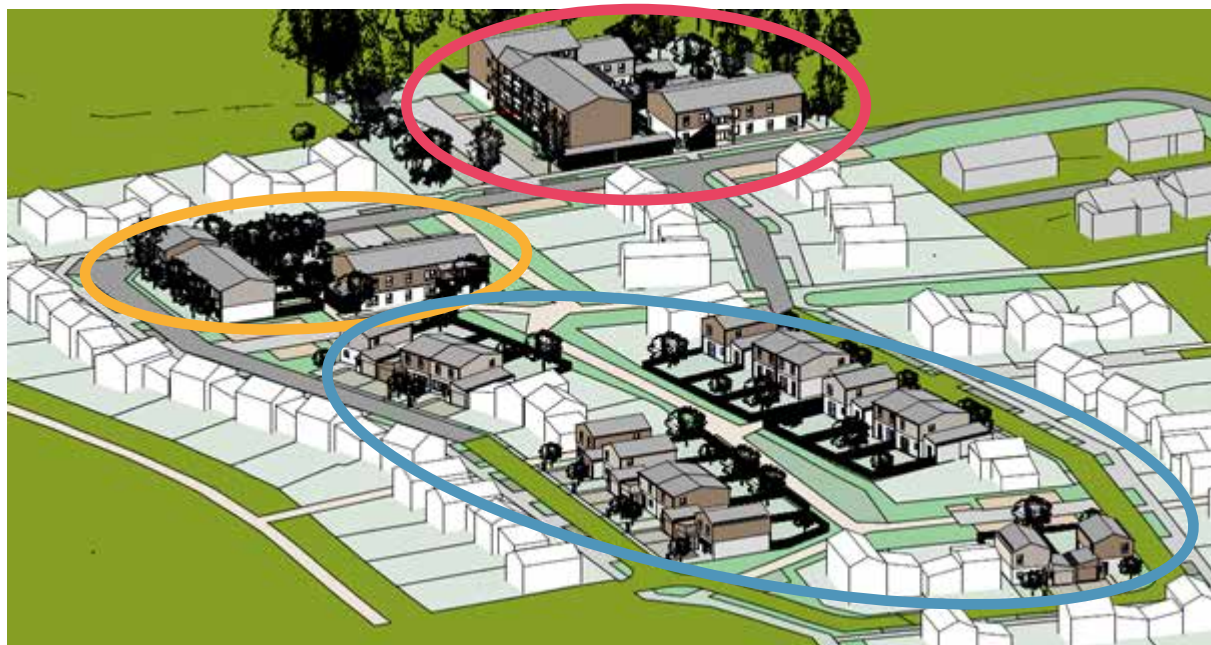
Au printemps dernier, Angers Loire habitat a lancé la construction d'une nouvelle opération, ZAC de la Moinerie 2 à Saint-Martin-du-Fouilloux, comprenant 33 logements dédiés à la location. À proximité, un second projet devrait prochainement voir le jour comprenant 16 maisons dont une partie destinée à l'accession sociale à la propriété.

Pour ce projet, l'office a fait le choix d'une solution de construction novatrice alliant préfabrication et matériaux bio-sourcés.

Une mixité urbaine et d'usage

Dans le cadre de l'aménagement de la deuxième tranche de la ZAC de la Moinerie, **Angers Loire habitat** a été retenu par Alter et la commune de Saint-Martin-du-Fouilloux pour réaliser un programme de 49 logements répartis sur différents ilots :

- | | | |
|--|---|---|
|  Ilot F :
23 appartements |  Ilot C :
6 appartements
et 4 maisons |  Ilots D, E, G, H, I :
16 maisons |
|--|---|---|



Toutes les formes urbaines que développe l'office se retrouvent dans ce projet : l'immeuble, la maison, l'habitat intermédiaire, qui prend la forme d'un logement individuel superposé : accès personnel, espace privatif extérieur, absence de parties communes fermées...

L'entreprise Boisseau et l'agence d'architectes Johanne San se sont vu confier la conception-réalisation de ce projet.

Ce programme permet d'accompagner les ménages à chaque étape de leur vie en proposant du logement locatif et de l'accèsion sociale à la propriété.

La résidence Misis



Les travaux ont démarré par la résidence Misis en mars dernier. Celle-ci se répartit sur 2 îlots : C et F. L'îlot C, actuellement le plus avancé, se compose d'un petit collectif de 6 appartements et de 4 maisons.

Typologies	Nombre de logements	Surface habitable moyenne
Types 3	6	62 m ²
Types 4 (maison)	2	80 m ²
Types 5 (maison)	2	89 m ²

L'îlot F comprend, quant à lui, un immeuble de 17 appartements et un petit collectif de 6 logements.

Typologies	Nombre de logements	Surface habitable moyenne
Types 2	12	48 m ²
Types 3	9	62 m ²
Types 4	2	85 m ²

Ces logements devraient accueillir leurs premiers locataires à l'automne 2026.

Pourquoi le nom Résidence Misis ?

Pour son premier programme locatif à Saint-Martin-du-Fouilloux, **Angers Loire habitat** avait choisi un nom de papillon « Myrtil » en référence au cadre naturel et champêtre de la ZAC. C'est donc le nom d'une seconde espèce de papillon qui a été choisi pour cette nouvelle opération.

Le plan de financement prévisionnel de la Résidence Misis

Coût total de l'opération : 6 333 597 €

Emprunts (59,4 %) :

- Banque des Territoires : 3 722 000 €
- Action Logement : 40 000 €



Fonds propres (35 %) :

Angers Loire habitat : 2 216 497 €

Subventions (5,6 %) :

- Etat : 85 100 €
- Angers Loire Métropole : 138 000 €
- Action Logement : 132 000 €



Les Villas Adèle : 16 maisons dont une partie en accession sociale à la propriété

Les différents îlots d'implantation des villas Adèle



Sur les îlots D, E, G, H, I, un projet de 16 maisons « Les villas Adèle » devraient démarrer dans les mois à venir.

Parmi ces maisons on compte :

- 8 types 4 de 84 m²
- 8 types 5 de 100 à 104 m²

Chacune d'elle bénéficiera d'un jardin, d'un garage et d'un stationnement. Les types 5 offrent tous une chambre en rez-de-chaussée.

Le statut d'occupation de l'ensemble de ces maisons n'est pas encore arrêté, toutefois certaines d'entre elles sont d'ores et déjà destinées à l'accession sociale à la propriété à travers un dispositif : la location-accession.

Qu'est-ce que la location-accession (PSLA) ?

Ce dispositif est réservé aux ménages sous plafond de ressources** et permet de devenir propriétaire progressivement en toute sécurité.

Durant les premiers mois de la vie dans le logement, le ménage a le statut de locataire-accédant. Il verse une redevance qui se compose d'une indemnité locative et d'une part acquisitive. Le ménage peut ensuite devenir propriétaire en levant l'option d'achat, pour le même montant mensuel que lors des premiers mois d'occupation.

Il existe de nombreux avantages au PSLA :

- TVA réduite ;
- Prix plafonné : le prix au m² est encadré ;
- Prêt à taux zéro : sous certaines conditions ;
- Exonération de taxe foncière pendant 15 ans après la livraison ;
- Garantie de rachat : en cas d'accident de la vie, **Angers Loire habitat** garantit le rachat du logement et propose des solutions de relogement.

2 maisons sont actuellement réservées dans le cadre de ce dispositif. Les types 4 et 5 encore disponibles sont proposés à partir de 252 000 €* pour un type 4 et 290 000 €* pour un type 5.

* Prix TVA à 5,5 % après un an de location-accession

** Le prêt en location-accession s'adresse à des ménages souhaitant faire l'acquisition d'un bien immobilier au titre de résidence principale dont le revenu fiscal de référence de l'année N-2 respecte les plafonds en vigueur au 1^{er} janvier 2025 :

Catégorie de ménage	Plafond de ressources
Personne seule	33 479 €
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage*)	44 710 €
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage*	53 765 €
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	64 909 €
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	76 357 €
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	86 055 €
Par personne supplémentaire	9 599 €

*Jeune ménage : couple (mariés ou concubins, pacsés, vie maritale), sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égal à 55 ans.

D'autres dispositifs d'accession sociale à la propriété sont également à l'étude pour ce projet.

Pourquoi le nom Villas Adèle ?

Dans la continuité des noms donnés à nos opérations à Saint-Martin-du-Fouilloux, un nouveau nom de papillon a été attribué à ce projet : Adèle.

Une solution de construction atypique et ambitieuse

Pour répondre aux exigences de la nouvelle réglementation RE 2020 et de sa clause de revoyure 2025, **Angers Loire habitat** a fait le choix d'une solution de construction novatrice alliant préfabrication hors site, intégration de matériaux bio-sourcés et d'équipements techniques limitant l'impact environnemental du bâti.

La préfabrication hors site

Pour ce projet, l'ensemble des panneaux de façade en béton et bois est assemblé en usine. On parle de préfabrication 2D car ce sont uniquement les murs et les planchers qui sont réalisés en atelier. On procède ensuite à un assemblage sur le chantier, après la réalisation des fondations.

L'entreprise Boisseau a ainsi réalisé ses modules de façades dans un atelier à Botz-en-Mauges, à quelques kilomètres du projet.

Cette préfabrication hors site présente un avantage : la rapidité de mise en œuvre, ce qui contribue à réduire significativement les délais de livraison.

L'emploi de matériaux bio-sourcés

Pour réduire l'impact environnemental de ses bâtiments, l'office fait le choix d'utiliser dans la grande majorité de ses projets, des isolants bio-sourcés ayant un faible impact environnemental.

Pour la résidence Misis et les villas Adèle l'isolation des murs sera réalisée en fibre de bois et l'isolation des combles en ouate de cellulose. Ces isolants d'origine végétale présentent des propriétés physiques permettant d'assurer le confort d'été et d'hiver.

Des équipements techniques alliant confort et faible impact environnemental

Dans les logements locatifs, **Angers Loire habitat** a fait le choix d'un système de pompe à chaleur air extrait/eau, du fabricant NIBE, pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Ce type de pompe à chaleur est alimenté par l'énergie produite par l'air de la ventilation.

Dans les maisons en accession, l'office installera, pour la première fois, un élément préfabriqué à l'extérieur du logement dans lequel seront intégrés la pompe à chaleur, le ballon d'eau chaude et la ventilation. Cet élément appelé « synerpod » offre l'avantage de rassembler au même endroit tous les éléments techniques facilitant la maintenance.

La performance énergétique des bâtiments

L'opération Misis répond aux exigences de la Réglementation Environnementale 2025, qui repose sur des indicateurs clés pour mesurer l'impact environnemental des bâtiments : l'indice carbone construction et l'indice carbone énergie qui fixe les seuils suivants :

Typologie de bâtiment	Indicateur	Seuil fixé par la RE 2025	Résultats du programme Misis
Maisons	IC Construction (Kg CO ² -eq/m ²)	640	536,8
	IC Énergie (Kg CO ² -eq/m ²)	160	81,2
Appartements	IC Construction (Kg CO ² -eq/m ²)	740	579,12 (en moyenne)
	IC Énergie (Kg CO ² -eq/m ²)	560	86,67 (en moyenne)

Avec ces résultats, la résidence Misis s'inscrit pleinement dans les objectifs fixés.

Les villas Adèle seront quant à elles conformes à la Réglementation Environnementale 2020, seuil 2025.

La ZAC de la Moinerie : un quartier aménagé par Alter



Insérée dans le tissu urbain, la ZAC de la Moinerie représente une surface d'environ 8 hectares délimitée par le centre-bourg ancien au nord, le lotissement du Chemin Breton à l'ouest, le Chemin Breton à l'est et le Chemin de la Moinerie au sud. Cette ZAC contribue au dynamisme de la commune en valorisant un espace à proximité immédiate des commerces et services. Cette ZAC accueillera à terme environ 140 logements.

Une première tranche a été aménagée en 2019. Celle-ci se compose de :

- 22 terrains à bâtir ;
- 9 maisons en accession sociale ;
- 1 ilot de 20 logements locatifs.

L'aménagement de la seconde tranche a été lancé au printemps 2023. C'est au cœur de celle-ci que sont construits les programmes Misis et Adèle.

Nos programmes dans la commune de Saint-Martin-du-Fouilloux



Résidence Myrtil



La collaboration entre **Angers Loire habitat** et Saint-Martin-du-Fouilloux a débuté en 2020 autour d'un projet « Les Demoiselles ». Ce programme, situé dans la tranche 1 de la ZAC de la Moinerie, est composé de 9 maisons vendues en accession sociale à la propriété et livrées en juin 2022. En février 2024, c'est l'opération Myrtil qui a été livrée sur cette même ZAC. Elle compte 20 logements locatifs du type 2 au type 5.

ANGERS LOIRE HABITAT EN QUELQUES CHIFFRES

L'Office Public de l'Habitat, rattaché depuis janvier 2012 à Angers Loire Métropole, gère près de **14 000 LOGEMENTS**

LOCATIFS SOCIAUX

L'Office propose des logements en location et en accession, des logements familiaux, des logements dédiés aux seniors et aux étudiants mais également des bureaux et des commerces.

134 M€ SONT INVESTIS EN 2025 en travaux de maintenance et de construction.

INFORMATIONS RENSEIGNEMENTS

Caroline Pavlovic,
Directrice de la communication
Angers Loire habitat

T 02 41 23 57 83
P 06 75 39 49 87

Développons l'équilibre de nos territoires.



www.angers-loire-habitat.fr