

# DOSSIER DE PRESSE

**DEUX NOUVELLES  
RÉSIDENCES**  
*à Verrières en Anjou*

**Les Caudalies  
Le Clos des Dolantines**

**INAUGURATION**  
À 10H00

**30  
MARS  
2018**

# L'ÉCO-QUARTIER DES DOLANTINES

Dans le cadre de sa politique en matière d'habitat, la commune de Verrières en Anjou a décidé de créer un **nouveau quartier à usage d'habitat**. Il doit permettre de répondre aux demandes grandissantes en matière de logements sur le territoire de la commune déléguée de Pellouailles les Vignes.

Situé dans la continuité du tissu urbain existant à moins de 500 mètres du centre bourg dont il est relié par des chemins piétons, le quartier des Dolantines prévoit à terme la réalisation de 240 logements environ à l'horizon 2025. L'aménagement du quartier s'étend sur une superficie de **8,3 hectares environ**, au nord du bourg.



## UN PROJET D'AMÉNAGEMENT STRUCTURÉ AUTOUR DU PAYSAGE

Avec un parti d'aménagement axé sur la valorisation des nouvelles formes urbaines, le projet d'urbanisation des Dolantines doit permettre d'optimiser au mieux l'espace foncier disponible.

- Ici, le paysage est pensé comme l'élément structurant du projet. Une hiérarchisation des voiries est proposée, visant à un **partage équilibré** de l'espace public entre les véhicules et les modes de déplacements doux. La place de la voiture est repensée. Un **réseau dense de liaisons douces** est développé.
- Les formes urbaines plus compactes que par le passé, sont variées offrant une nouvelle lecture architecturale et paysagère.
- Au travers d'une coulée verte, un ensemble de bassins avec un jeu de buttes traverse le site et constitue un élément identitaire fort. Les ondulations du terrain sont accompagnées d'essences arborées présentes dans l'environnement du quartier.

## UNE PREMIÈRE TRANCHE OPÉRATIONNELLE

Ce quartier réalisé en deux tranches opérationnelles se décompose en terrains à bâtir, maisons groupées en accession et maisons locatives.

Le programme de la première tranche est le suivant :

### 31 TERRAINS À BÂTIR

30 sont vendus et 1 parcelle reste à vendre

### MAISONS INDIVIDUELLES

groupées en location et en accession

### LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES



## ÉTAT DE LA COMMERCIALISATION

PROMOTEUR	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE DE DÉBUT DES TRAVAUX	DATE DE LIVRAISON
Immobilière PODELIHA	14 logements intermédiaires en location	2016	2018
LOGI OUEST	8 maisons individuelles groupées en location	2016	2018
SOCLOVA	21 logements en location et 5 logements en accession	2016	2018
ANGERS LOIRE HABITAT	15 logements intermédiaires en location et 6 maisons individuelles groupées en accession	2016	2018
F49 PROMOTION	8 maisons individuelles groupées en accession	2017	2018

## UN PROJET DE CO-HABITAT

La commune déléguée de Pellouailles les Vignes a souhaité promouvoir une nouvelle manière d'habiter. Le principe innovant est le suivant : dans une logique sociale et environnementale, un groupe de futurs habitants conçoit son habitat sans passer par un promoteur.

Dans le cadre de la première tranche de travaux, un îlot d'environ 3000m<sup>2</sup> a été réservé pour développer ce projet. Cette démarche engagée depuis 2 ans et accompagnée par l'association Alisée, vient d'aboutir. 7 familles se sont rassemblées pour construire ensemble leur habitat. Les travaux viennent de démarrer.



# LE PROGRAMME DES CAUDALIES

Il a été proposé à la Soclova de développer dans la Zac des Dolantines un programme d'habitat social, en locatif et location-accession. Les logements ont été financés dans

le cadre de la programmation 2015 d'Angers Loire Métropole, en prêt locatif à usage social (PLUS), en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et en prêt social location-accession (PSLA).

## L'EMPRISE FONCIÈRE ET L'AMÉNAGEMENT



L'emprise foncière a été aménagée par Alter Cités, pour le compte de la commune déléguée de Pellouailles les Vignes.

La Soclova a acquis un lot (Ilot 3) pour un total de 2 616 m<sup>2</sup>

130 € HT/m<sup>2</sup>  
SHON pour locatif

90 € HT/m<sup>2</sup>  
terrain pour accession



## UNE APPROCHE ARCHITECTURALE QUALITATIVE

Le projet se compose de **21 logements locatifs sociaux** en habitat intermédiaire et **5 maisons PSLA**. Ces constructions prennent place sur un terrain issu du regroupement de 6 parcelles (ilot 3a à ilot 3f). Les matériaux et couleurs utilisés participent à une architecture sobre et moderne.

## LES 21 LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES

Les logements collectifs prennent place dans un bâtiment à R+2 et attique (partie supérieure qui couronne la construction). **2 logements en rez-de-chaussée ont été adaptés et réservés** : l'un de type 2 pour des personnes handicapées et le second de type 3 pour des seniors.

Le programme locatif représente :

- une surface habitable globale de 1 363.30 m<sup>2</sup>
- une surface utile de 1 471 m<sup>2</sup>
- 25 places de stationnement mises à disposition, dont 10 places boxées

## LES 5 LOGEMENTS INDIVIDUELS DE TYPE 3 ET 4 AVEC GARAGE

Cette opération comporte 5 logements en location-accession. La location-accession permet une phase locative et une levée d'option par le futur acquéreur.

Les avantages sont :

- TVA réduite (5,5%),
  - sécurisation de l'acquéreur (garantie de rachat),
  - exonération de la taxe foncière.
- Les maisons individuelles sont à R+1 ou RdC simple suivant la typologie.

DERNIÈRE OPPORTUNITÉ

À SAISIR :

Une maison de type 4 disponible pour accéder à la propriété.

## PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le bâtiment respecte la réglementation thermique RT 2012 - 10%.

Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont assurés par des chaudières individuelles gaz et distribué par des radiateurs, avec un sèche-serviettes dans les salles de bains.

La VMC est hygroréglable type B.

## PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prévisionnel des 21 logements locatifs s'élève à :

**2 396 618 € TTC**  
(TVA 10%).

Charge foncière  
313 580 €

Bâtiment  
1 878 383 €

Honoraires et frais  
204 655 €

## PLANNING DE RÉALISATION DE L'OPÉRATION

### LOCATIF

Permis de construire  
12 octobre 2015

Lancement des travaux  
1<sup>er</sup> février 2016

Réception des travaux  
19 décembre 2017

Mise en location  
Février 2018

### ACCESSION

Permis de construire  
12 octobre 2015

Lancement des travaux  
1 juin 2016

Réception des travaux  
18 juillet 2017

Mise en location  
août 2017

## PLAN DE FINANCEMENT

Prêt CDC (40 ans)  
1 800 000 €

Prêt CIL Action LOGEMENT  
54 000 €

Subvention Etat  
58 380 €

Subvention ALM  
135 000 €

Fonds propres  
349 238 €

Total..... 2 396 618 €

## LES FINANCEURS

La Caisse des Dépôts et Consignations (C.D.C.)

Angers Loire Métropole (ALM)

L'Etat

Le CIL Action Logement

La SOCLOVA

Le Crédit Agricole pour les PSLA

## LES RATIOS

Ratio coût du bâti (hors aléa)/m<sup>2</sup>  
1 177 € HT/m<sup>2</sup> SHAB

Ratio Prix revient TTC/logt  
114 124 € TTC/logt

Ratio Prix revient TTC/m<sup>2</sup>  
1 629 € TTC/m<sup>2</sup> SU

## LES PARTENAIRES

### LES MISSIONS TECHNIQUES

**Architecte**  
CRESPY-AUMONT  
49007 ANGERS CEDEX 01

**Coordonnateur SPS**  
APAVE Nord-Ouest  
49071 BEAUCOUZÉ CEDEX

**Bureau de contrôle**  
SOCOTEC  
49002 ANGERS CEDEX 01

**BE Structure**  
SIGEBA  
49007 ANGERS CEDEX 01

**BE Electricité & Fluides**  
I2D CONSEILS  
49070 BEAUCOUZÉ

**Etude Geotechnique**  
ECR Environnement  
44840 LES SORINIÈRES

### LES ENTREPRISES

17 entreprises  
sont intervenues  
sur cette  
opération

14 dont  
entreprises  
implantées dans  
le Maine-et-Loire.

**Lot N°1**  
Terrassement - VRD  
COURANT  
49290 CHALONNES

**Lot N°2**  
Gros œuvre  
GOUDET  
CONSTRUCTION  
49120 CHEMILLÉ

**Lot N°3**  
Ravalement  
des façades  
DSA ATLANTIQUE  
44700 ORVAULT

**Lot N°4**  
Charpente bois.  
RENOU  
49170 ST GEORGES S/ LOIRE

**Lot N°5**  
Couverture zinc  
SAMSON  
49480 ST SYLVAIN  
D'ANJOU

**Lot N°6**  
Etanchéité  
ISORE  
49000 ÉCOUFLANT

**Lot N°7**  
Serrurerie  
METALLERIE  
DU BAUGEOIS  
49140 CORNILLE LES CAVES

## LOYERS EN LOCATIF SOCIAL

Les loyers sont calculés hors charges et y compris les annexes (jardins, garages, ...).

Les loyers sont de 5.91 €/m<sup>2</sup> de surface utile pour les logements PLUS

Les loyers sont de 5.21€/m<sup>2</sup> de surface utile pour les logements PLAI.

8 TYPES 2	6 LOCATIFS PLUS 54 - 58.4 m <sup>2</sup> 332 - 360 €	2 LOCATIFS PLAI 53 - 68 m <sup>2</sup> 296 - 322 €
8 TYPES 3	5 LOCATIFS PLUS 63.7 - 76.5 m <sup>2</sup> 391 - 477 €	3 LOCATIFS PLAI 68 - 70 m <sup>2</sup> 375 - 386 €
4 TYPES 4	2 LOCATIFS PLUS 85 - 88.5 m <sup>2</sup> 532 - 553 €	2 LOCATIFS PLAI 86.8 - 92 m <sup>2</sup> 472 - 500 €
1 TYPES 5	1 LOCATIF PLUS 108 m <sup>2</sup> 668 €	

**Lot N°8**  
Menuiseries extérieures PVC  
GAY MENUISERIE  
49800 ANDARD

**Lot N°9**  
Menuiseries intérieures bois  
ATELIER MICHEL  
49220 LE LION D'ANGERS

**Lot N°10**  
Plâtrerie - isolation  
Flocage  
COIGNARD  
49000 ÉCOUFLANT

**Lot N°11**  
Ascenseur  
ABH  
35742 PACE CEDEX

**Lot N°12**  
Electricité - Courants forts et faibles  
AM GELINEAU  
49070 BEAUCOUZÉ

**Lot N°13**  
Plomberie - Chauffage - Ventilation  
DEPEC  
49124 ST BARTHELEMY D'ANJOU

**Lot N°14**  
Carrelage - Faïence  
PAUVERT  
49124 LE PLESSIS GRAMMOIRE

**Lot N°15**  
Revêtements de sols souples  
NOVATIO  
33100 BORDEAUX

**Lot N°16**  
Peinture Revêtements muraux  
LUCAS  
49017 ANGERS CEDEX 02

**Lot N°17**  
Espaces verts Clôtures  
LINEA VERDE  
49070 BEAUCOUZÉ

# LE PROGRAMME CLOS DES DOLANTINES

Il a été proposé à LogiOuest de développer dans la Zac des Dolantines un programme d'habitat social, composé de 8 maisons individuelles groupées.



## L'EMPRISE FONCIÈRE ET L'AMÉNAGEMENT

L'emprise foncière a été aménagée par Alter Cités, pour le compte de la commune déléguée de Pellouailles les Vignes.

LogiOuest a acquis un lot (lot 2) pour UN TOTAL DE 1 465 M<sup>2</sup>.

Cet îlot se situe au cœur du quartier et marque l'entrée sur le mail central. Les pavillons s'établissent le long de la rue des Hirondelles et la rue des Piverts (12 au 20 rue des hirondelles 6 au 10 rue des Piverts)



## 8 MAISONS GROUPÉES

Le projet se compose de 8 logements locatifs sociaux dont 5 triplex (5 PLUS et 3 PLAI). Cet îlot a été conçu en deux parties distinctes et complémentaires :

### AU NORD OUEST

sur les lots 2a et 2b, trois maisons de ville R+1 présentant leurs façades sur l'alignement sur rue et offrant leurs jardins au Sud.

Ces deux parties du programmes sont séparées par un chemin piéton qui permet l'accès aux fonds de parcelles des triplex.

### À L'EST

en bordure de la place centrale sur le lot 2C, 5 maisons de ville en triplex T4 et T5 sont réalisées. Ce front de rue structuré permet de poursuivre l'alignement avec les résidences voisines.

Chaque logement bénéficie de jardins privatifs ou de terrasses.



## PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Les 8 pavillons respectent la réglementation thermique RT 2012 - 10%.

Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont assurés par des chaudières individuelles gaz et distribué par des radiateurs.

## PLANNING DE RÉALISATION DE L'OPÉRATION

Permis de construire  
7 juillet 2015

Lancement des travaux  
juillet 2017

Réception des travaux  
3 avril 2018

Mise en location prévisionnelle  
avril 2018

## PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prévisionnel des 8 logements locatifs s'élève à :

**1 193 000 € TTC**

Le financement de cette opération a été rendu possible par l'Etat, Angers Loire Métropole et Action Logement.

## LOYERS EN LOCATIF SOCIAL

Les loyers sont calculés hors charges et y compris les annexes (jardins, garages, ...).

Les loyers sont de 6.78 €/m<sup>2</sup> de surface utile pour les logements PLUS

Les loyers sont de 5.61€/m<sup>2</sup> de surface utile pour les logements PLAI.

6 TYPES 4	5 LOCATIFS PLUS 80 m <sup>2</sup> 543 €	1 LOCATIF PLAI 79 m <sup>2</sup> 447 €
2 TYPES 5	0 LOCATIF PLUS -	2 LOCATIFS PLAI 100,15 m <sup>2</sup> 561 €

## LES PARTENAIRES

### LES MISSIONS TECHNIQUES

**Architecte**  
Lionel VIE  
49000 ANGERS

**Coordonnateur SPS**  
APAVE Nord-Ouest  
49071 BEAUCOUZÉ CEDEX

**Bureau de contrôle**  
APAVE Nord-Ouest  
49071 BEAUCOUZÉ CEDEX

**BE Structure**  
EVEN STRUCTURES  
49007 ANGERS CEDEX 01

**BE Electricité & Fluides**  
AB INGENIERIE  
49124 ST BARTHELEMY D'ANJOU

**BE Paysagiste**  
Atelier AVENA  
49100 ANGERS

### LES ENTREPRISES

**Lot N°1 Gros œuvre**  
MARANDEAU CHIGNARD  
49390 VERNANTES

**Lot N°2 Charpente bois.**  
RENOU  
49170 SAINT GEORGES SUR LOIRE

**Lot N°3 Couverture zinc**  
COVERTECH  
49070 BEAUCOUZÉ

**Lot N°4 Etanchéité.**  
LEVEQUE  
49801 TRÉLAZÉ

**Lot N°5 Menuiseries intérieures bois**  
ATELIER MICHEL  
49220 LE LION D'ANGERS

**Lot N°6 Isolation**  
DITOURS  
37550 SAINT AVERTIN

**Lot N°7 Menuiseries**  
REBOURS Père & Fils  
53200 AMPOIGNÉ

**Lot N°8 Menuiseries intérieures**  
LES ESCALIERS  
THOUARSAIS  
79104 THOUARS cedex

**Lot N°9 Plomberie - Chauffage Ventilation**  
DORMET  
53200 CHÂTEAU GONTIER

**Lot N°10 Electricité Courants forts et faibles**  
AM GELINEAU  
49070 BEAUCOUZÉ

**Lot N°11 Carrelage - Faïence**  
LEBREC  
49330 - ETRICHÉ

**Lot N°12 Revêtements de sols souples**  
PLANCHENAUT  
44110 CHATEAUBRIANT

**Lot N°13 Peinture Revêtements muraux**  
LUCAS  
49017 ANGERS CEDEX 02

**Lot N°14 Espaces verts Clôtures**  
EDELWEISS  
49460 MONTREUIL-JUIGNE

14 entreprises sont intervenues sur cette opération

9 dont 9 entreprises implantées dans le Maine-et-Loire.

# LA SOCLOVA



**DANIEL DIMICOLI**  
Président

**THIERRY LIGNIER**  
Directeur Général

QUELQUES  
OPÉRATIONS  
réalisées  
en 2016  
et en 2017



15 logts sociaux | SEPT 2017

Le Clos  
des Amaranthes  
ANGERS



21 logts sociaux | SEPT 2016

Villa Epona  
ÉCOUFLANT

## UN OPÉRATEUR LOCAL DE RÉFÉRENCE

Composée de 72 personnes qui assurent l'ensemble des activités de l'entreprise, la SOCLOVA est une Société d'économie mixte dont le rôle est de proposer des logements à loyer intermédiaire. Créée en 1962, la SOCLOVA concentre ses premières réalisations sur la ville d'Angers avant de se développer vers les communes de l'agglomération angevine.

Le patrimoine de la SOCLOVA est composé de 5 233 logements et de 16 053 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux. 8 503 personnes vivent dans son parc de logements.

En 2017, 76 logements neufs ont été livrés, 164 réhabilités et 888 attributions de logements effectués

La société réalise 29 M€ de chiffres d'affaires. Son parc de logements est implanté sur 9 communes de l'agglomération (97% sur la commune d'Angers). Engagée dans une démarche Responsabilité Sociétale de l'Entreprise depuis 2012, la société est certifiée afnor iso 9001 depuis 2007.

En savoir plus, retrouvez-nous sur : [www.soclova.fr](http://www.soclova.fr)

# LOGIOUEST



**DANIEL BIARD**  
Président  
Directeur Général

**GUILLAUME CORFDIR**  
Directeur

QUELQUES  
OPÉRATIONS  
réalisées  
en 2016  
et en 2017



28 logts sociaux | SEPT 2016

Résidence  
de l'hippodrome  
ÉCOUFLANT



23 logts individuels locatis | JUIL 2017

Le Hameau du  
Lac Bleu  
AVRILLÉ

## UN OPÉRATEUR LOCAL DE RÉFÉRENCE

LogiOuest est une filiale du Groupe Polylogis, acteur majeur du logement social avec près de 80 000 logements gérés sur le territoire national. Depuis 1958, la vocation de LogiOuest est de loger les familles et de les accompagner au mieux tout au long de leur parcours résidentiel, en leur proposant des logements locatifs à loyers modérés ainsi que des logements en accession à la propriété à prix maîtrisé.

Le patrimoine est composé de 4 859 logements dont 189 structures collectives (foyers, résidences autonomes...) répartis sur les Pays-de-la-Loire, principalement sur la Loire-Atlantique et le Maine-et-Loire.

La qualité de service est un enjeu prédominant dans la stratégie de LogiOuest, et ce depuis plus de 10 ans. Satisfaire les locataires est un leitmotiv pour les équipes de LogiOuest. Cette volonté, qui s'inscrit dans une démarche concrète d'amélioration continue, s'est notamment matérialisée par la mise en œuvre progressive des engagements de service du référentiel Qualibail, référentiel spécialement dédié au secteur du logement social.

En savoir plus, retrouvez-nous sur : [www.logiouest.fr](http://www.logiouest.fr)

## DOSSIER DE PRESSE

---

### SOCLOVA

43 avenue Yolande d'Aragon  
CS 10452  
49004 ANGERS CEDEX 01

Cécile GROSBOIS  
Chargée de communication  
02.41.31.13.77  
[communication@soclova.fr](mailto:communication@soclova.fr)

### LOGIOUEST

13 boulevard des deux croix  
CS 83029  
49017 ANGERS CEDEX 02

Isabelle BODIN  
02.41.33.73.62  
[bodin.logiouest@polylogis.fr](mailto:bodin.logiouest@polylogis.fr)

### ALTER

48 C BD Foch  
49100 ANGERS

Freddy DURANDET  
02 41 18 21 21  
[f.durandet@anjouloireterritoire.fr](mailto:f.durandet@anjouloireterritoire.fr)  
[www.anjouloireterritoire.fr](http://www.anjouloireterritoire.fr)