

Dossier de Presse

1^{ÈRE} PIERRE DE 63 LOGEMENTS LOCATIFS ET 6 MAISONS EN ACCESSION

Rue Gisèle Halimi, Brain-sur-l'Authion à Loire-Authion

Mardi 1^{er} avril 2025 • 12h



angers Loire
métropole
communauté urbaine



Angers
Loire
habitat

1^{ÈRE} PIERRE DE 63 LOGEMENTS LOCATIFS ET 6 MAISONS EN ACCESSION

Mardi 1^{er} avril 2025 à 12h



Ce mardi 1^{er} avril, Jean-Charles Prono, Maire de Loire-Authion, Grégoire Jauneault, Adjoint délégué à l'aménagement, Alain Hornoy, Maire délégué de Brain-sur-l'Authion, Jeanne Behre-Robinson, Présidente d'Angers Loire habitat et Laurent Bordas, Directeur général de l'office posent la première pierre de 4 opérations au sein de la ZAC Buissons Belles à Brain-sur-l'Authion, en présence de Roselyne Bienvenu, Vice-Présidente d'Angers Loire Métropole, Stella Dupont, Députée et Philippe Chopin, Préfet de Maine-et-Loire. Ce programme comprend :

- La Résidence des Mils Sols, 28 appartements locatifs
- La Résidence des Douze Deniers, 12 appartements locatifs
- Le Clos de la Favrie, 23 maisons locatives
- Les Villas Flora, 6 maisons en accession sociale.

Il s'agit de la première opération d'Angers Loire habitat dans le village de Brain-sur-l'Authion.

Toutes les formes urbaines dans une même opération

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Buissons Belles, Alter et la commune de Loire-Authion ont sollicité l'office pour réaliser un programme de 69 logements répartis sur 5 îlots :

- Ilot BA : 6 maisons en accession sociale à la propriété ;
- Ilot BB : 3 maisons locatives ;
- Ilot BC : 12 logements intermédiaires locatifs ;
- Ilot BD : 20 maisons locatives ;
- Ilot BE : 1 résidence de 28 appartements locatifs.



Ce projet conséquent associe toutes les formes urbaines que développe l'office dans ses projets : l'immeuble, la maison et l'habitat intermédiaire, qui se situe à mi-chemin et qui prend la forme de logements individuels superposés : accès personnel, espace privatif extérieur, absence de parties communes fermées...

Une attention particulière a été portée à l'harmonie architecturale et à son intégration dans le paysage, la maîtrise d'œuvre a ainsi été confiée à un seul cabinet : Ched Architectes.

Performance environnementale du programme

Ce programme répondra aux exigences de la Règlementation Environnementale 2020 qui poursuit 3 objectifs :

- Donner la priorité à la sobriété énergétique et à la décarbonation de l'énergie. Une attention particulière a ainsi été portée à l'apport et la protection solaire dans les logements, à la conservation de la biodiversité sur le site et à l'enveloppe thermique des bâtiments.
- Garantir la fraîcheur en cas de forte chaleur.
- Diminuer l'impact carbone de la construction des bâtiments.

La résidence Les Mils Sols



Ce bâtiment collectif sur 3 niveaux regroupera :

- 11 types 2 d'une surface habitable moyenne de 45 m² ;
- 9 types 3 d'une surface moyenne de 65 m² ;
- 8 types 4 d'une surface habitable moyenne de 82 m².

Chaque logement bénéficiera d'un espace extérieur et d'une place de stationnement extérieure. Une chaudière individuelle gaz assurera la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Des panneaux photovoltaïques seront installés en toiture, pour l'autoconsommation des parties communes.

Pourquoi le nom Résidence Les Mils Sols ?

Ce nom vient de l'histoire de la commune. La terre de Brain appartenait autrefois au seigneur de Beupréau, Bouchard De La Poeze. Son fils Gaudin De La Poeze céda l'église de Brain vers 1085 à l'abbaye de Saint-Serge en échange de la somme, considérable pour l'époque, de 1000 sols.

La résidence Les Douze Deniers



Sur la parcelle BC, **Angers Loire habitat** construit 12 types 3 de 62 m². Ces logements intermédiaires bénéficient tous d'un balcon ou d'un rez-de-jardin et d'une place de stationnement extérieure.

Comme pour la résidence Les Mils Sols, une chaudière individuelle gaz assurera la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Pourquoi le nom Résidence Les Douze Deniers ?

Le choix de ce nom est lié à la dénomination du bâtiment collectif à proximité, «Mils Sols» qui fait référence à un système monétaire utilisé par le passé. Le denier est l'une des monnaies de base du système monétaire romain et le nombre 12 fait référence au nombre de logements dans le programme.

Le Clos de la Favrie



Cette opération répartie sur 2 parcelles, BD et BB compte 23 maisons :

- 8 types 4 d'une surface habitable moyenne de 82 m² ;
- 15 types 5 d'une surface moyenne de 94 m².

Chaque maison sera équipée d'un jardin clôturé, d'un garage et d'une

place extérieure.

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire seront assurés par une pompe à chaleur électrique individuelle.

Contrairement aux autres ilots, la parcelle BD, comprenant 20 maisons, a été livrée vierge par Alter. **Angers Loire habitat** a ainsi déployé sa compétence d'aménageur pour la viabilisation de l'ensemble des terrains et la création de voiries, interne à l'îlot.

Les 20 maisons de cet îlot feront l'objet d'une proposition de vente à 10 ans.

Pourquoi le nom Clos de la Favrie ?

Ce nom a été inspiré de la toponymie du site. En effet, la rivière de l'Authion prend sa source à la fontaine de la Favrie en Indre-et-Loire.

Le plan de financement des 63 logements locatifs

Coût total de l'opération : 12 386 185 €

Emprunts (61,5 %) :

- Banque des Territoires : 6 591 000 €
- Action Logement : 1 028 000 €



Fonds propres (35 %) :

Angers Loire habitat : 4 336 385 €

Subventions (3,5 %) :

- Etat : 184 800 €
- Angers Loire Métropole : 180 000 €
- Action Logement : 66 000 €



Les Villas Flora : 6 maisons en accession sociale à la propriété



Au cœur de cette opération, **Angers Loire habitat** propose 6 maisons en accession sociale à la propriété :

- 3 types 4 de 83 m² à partir de 242 000 €* ;
- 3 types 5 de 98 m² à partir de 271 000 €* .

**en TVA 5,5 % après 1 an de location-accession*

Chacune de ces maisons bénéficiera d'un jardin clôturé, d'un garage et d'une place de stationnement extérieure.

Ces 6 maisons sont proposées à la vente dans le cadre du dispositif de location-accession.

Qu'est-ce que la location-accession ?

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 PLSA :

- 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.

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 (marié ou concubins, pacsés, vie maritale), sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égal à 55 ans.

Pourquoi le nom Villas Flora ?

La présentation de la ZAC par Alter, l'aménageur, a conduit à ce choix : « Le site est marqué par une palette riche de haies bocagères et arbres isolés remarquables ; une partie est également en friche avec de nombreux ronciers. Le secteur à aménager est coupé par une vaste zone naturelle à préserver que le nouveau projet s'est approprié ».

Le plan de financement des 6 maisons en accession

Coût de l'opération : 1 466 674 € HT

Emprunt (82,6 %) :

- Crédit Agricole : 1 212 000 €

Fonds propres (17,4 %) :

- Angers Loire habitat : 254 674 €



S'intégrer dans un environnement préservé

Ce programme est situé dans une zone naturelle et agricole où l'aménageur a conservé les trames bocagères existantes, les prairies, les mares et la zone humide. La zone naturelle de 8,8 hectares au cœur de ce nouveau quartier est préservée et traitée de manière naturelle pour conserver l'aspect champêtre.

Pour s'intégrer dans cet environnement, **Angers Loire habitat** a porté une attention particulière au traitement des espaces verts. Les espaces végétalisés s'inspirent des formations végétales existantes et visent une réelle diversité des essences. Les plantations sont sélectionnées pour rappeler celles des haies bocagères. Aux abords de l'ilot BE, une citerne de récupération d'eau de pluie de 10 000 L sera également raccordée au réseau d'eau pluviale du collectif et permettra d'assurer l'arrosage des espaces verts du site. Une noue végétalisée sera créée pour assurer la régulation des eaux de ruissellement.

Le quartier Gantières et Buissons Belles : 25 hectares à aménager au cœur d'un environnement végétal

Cette opération débutée en 2016, s'étend sur 25 hectares. Scindé en trois secteurs distincts : Buissons-Belles, Gantières et La Lande Vaslin, le projet urbain répond à de multiples objectifs au niveau environnemental et économique ainsi qu'en termes d'accessibilité, de pluralité des formes urbaines et de mixité sociale.



Conçu par le cabinet d'architectes/urbanistes Lionel

Vié en collaboration avec l'Atelier Avena et le Cabinet Hamel à la suite du concours départemental « Habiter autrement pour un urbanisme durable » en 2014, en partenariat avec le CAUE, ce grand quartier vient faire la couture urbaine entre le centre-bourg de Brain-sur-l'Authion, ses lotissements périphériques et des espaces libres délaissés de l'agriculture et de l'horticulture.

Sur le plan urbain l'un des enjeux majeurs de ce projet est de rendre cohérente et harmonieuse la composition des deux secteurs des Gantières et des Buissons-Belles, avec l'espace naturel central comme armature paysagère fédératrice d'échanges, d'activités et de parcours mutualisés, tout en permettant un lien fort avec le centre-bourg tout proche.

La programmation à l'échelle de l'ensemble du quartier est la suivante :

- 30% de locatifs sociaux ;
- 20% de logements en accession sociale ;
- 50% de parcelles en accession libre.

La construction des logements sera réalisée en 3 à 4 tranches opérationnelles. A terme, environ 300 logements sont prévus sur l'ensemble de la ZAC.

La 1^{ère} tranche du quartier concerne en partie le secteur Buissons-Belles. Les travaux de viabilisation ont été lancés en juin 2021. La commercialisation a débuté en juin 2022. Cette tranche comprend :

- 50 terrains à bâtir libres de constructeur. Toutes les parcelles ont été vendues. Les premiers habitants ont emménagé au printemps 2024. L'un est destiné à l'accueil d'une MAM.
- Un programme dit « les lots bois » : la commune a souhaité proposer des logements plus ambitieux que la réglementation énergétique (RE2020) en vigueur sur le volet environnemental, la performance énergétique et l'empreinte carbone à travers l'emploi notamment de matériaux biosourcés, tels que le bois.
- L'opération de l'office comprenant 63 logements locatifs et 6 maisons en accession.

Le quartier comprend aussi la Zone d'Activités de la Lande Vaslin dont les travaux de viabilisation ont été réalisés en même temps que ceux de Buissons-Belles 1. Cette zone d'environ 3 hectares propose des terrains à destination d'activités économiques. Elle accueillera le centre de secours du SDIS, déjà présent sur la commune.

Une nouvelle opération pour Angers Loire habitat dans la tranche 2



La ZAC Buissons Belles fera l'objet d'une tranche 2 dans laquelle **Angers Loire habitat** a un projet de 19 logements locatifs, 14 logements intermédiaires et 5 maisons répartis comme suit :

- 6 types 2 de 50 m² ;
- 8 types 3 de 63 m² ;
- 3 types 4 de 82 m² ;
- 2 types 5 de 99 m².

Ched Architectes a également été retenu pour imaginer ce nouveau projet, dont les travaux devraient débuter à l'automne 2025.

L'offre d'Angers Loire habitat dans la commune de Loire-Authion en plein développement



La collaboration entre **Angers Loire habitat** et la commune de Loire-Authion a débuté en 2022 et permet aujourd'hui la sortie de terre de plusieurs opérations.

Parallèlement à ces réalisations à Brain-sur-l'Authion, l'office construit dans le centre-bourg de Corné 33 logements dont 4 maisons : le Clos René Hodée. Cette opération a débuté au printemps 2024 et s'achèvera

début 2026.

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