

24 RUE LOUIS GAIN

49100 ANGERS



RÉHABILITATION DES BUREAUX DE LA CAISSE DES DÉPÔTS - ANGERS





SOMMAIRE

LE SITE DANS LA VILLE / CONTEXTE	P.03
1. PRÉSENTATION DE L'ACTIF	P.06
2. RÈGLES D'URBANISME	P.07
3. RATING DE TRANSFORMABILITÉ	P.08
4 . HYPOTHÈSES DE MARCHÉ	P.11
5 . FAISABILITE	P.13
6 . LE SCENARIO RETENU (S1)	P.16



LE QUARTIER DU « CENTRE-VILLE »

Situé à seulement **10 minutes à pied** du Boulevard Maréchal Foch, artère principale du **centre-ville d'Angers**, le projet bénéficie d'un emplacement de choix, au cœur du quartier du centre-ville d'Angers.

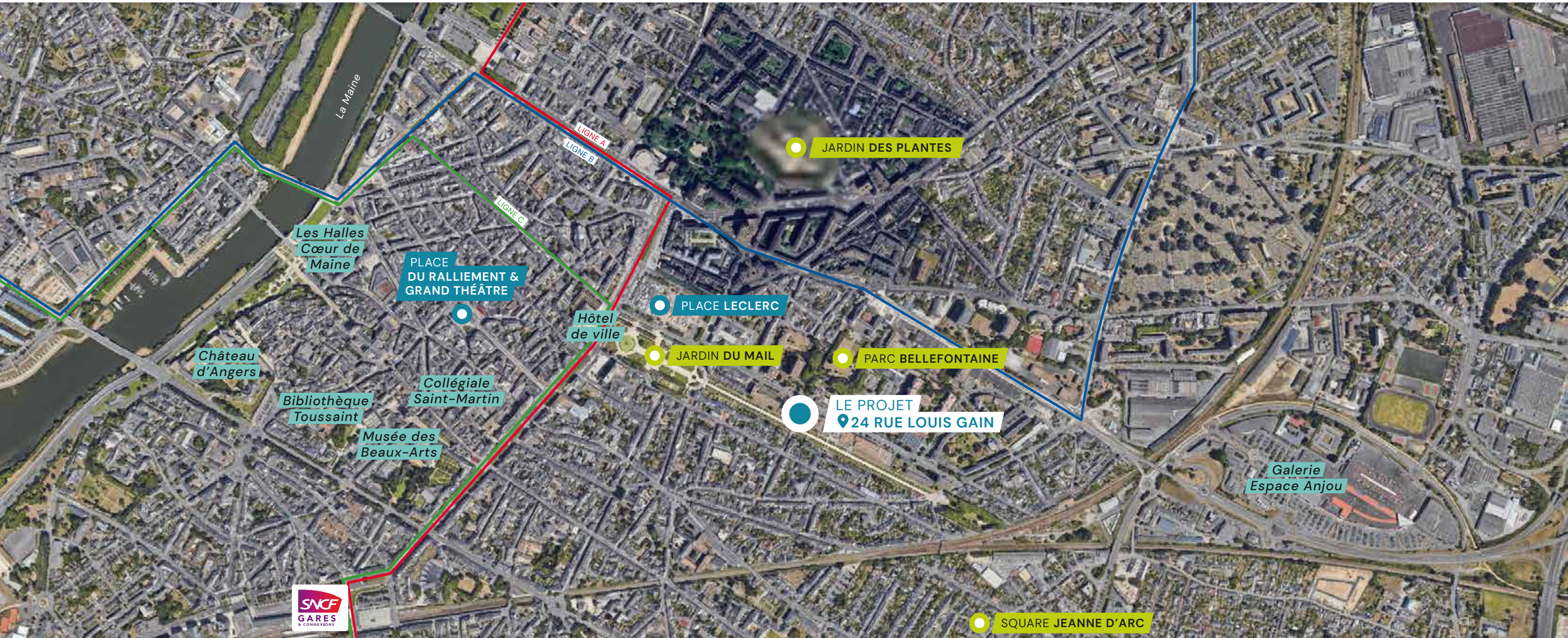
Ce **secteur dynamique**, propose une offre culturelle riche tout en garantissant le bien-être quotidien à travers une forte concentration de commerces et de services. **Particulièrement bien desservi** en matière de transports: tramway, bus et pistes cyclables, le quartier du centre-ville jouit d'une accessibilité accrue, facilitant les déplacements quotidiens de ses résidents et de ses travailleurs.

 **Gare SNCF**
(20 mn à pied)

 **8**
Ligne de bus
Au pied
de l'immeuble

 **215 km**
de voies cyclables
dans toute la ville

 **Tramway**
Lignes A, B et C
(ligne C à 300 m)



Sources : angers.fr, irigo.fr, destination-angers.com

AU CŒUR DES COMMODITÉS ET DE L'ANIMATION

Idéalement situé, le projet bénéficie d'une **proximité immédiate** avec toutes les commodités du quotidien. Les résidents ont accès à de **nombreux services** en seulement quelques minutes à pied ou à vélo : commerces de proximité (épiceries, boulangeries, pharmacies), établissements de santé, écoles et établissements d'enseignement supérieur.

De plus, le réseau de transports publics y est particulièrement bien développé : les **lignes de tramway** et de **bus** passent à quelques mètres, facilitant l'accès à toutes les infrastructures nécessaires.

À PIED

- Boulangerie ⌚ 6 min

Collège ⌚ 7 min

Pharmacie ⌚ 8 min
- Crèche ⌚ 10 min

Marché Place Leclerc ⌚ 12 min

À VÉLO

- Docteur ⌚ 2 min

Épicerie ⌚ 3 min

Restaurants ⌚ 4 min
- Musées ⌚ 4 min

Lycée ⌚ 4 min

Bibliothèque Toussaint ⌚ 8 min

EN TRANSPORTS EN COMMUN

- Conservatoire ⌚ 8 min

Galleries Espace Anjou ⌚ 12 min

Écoles ⌚ 13 min
- Lycée ⌚ 15 min

Les Halles Cœur de Maine ⌚ 16 min

Cinéma ⌚ 18 min

EN VOITURE

- Galleries Espace Anjou ⌚ 5 min

A87 ⌚ 5 min

Écoles ⌚ 6 min
- ZI Saint-Barthélemy ⌚ 9 min

Gare ⌚ 12 min



24 RUE LOUIS GAIN

À PROXIMITÉ IMMÉDIATE DE NOMBREUX ESPACES VERTS

Situé le long de l'Avenue Jeanne d'Arc, **espace boisé classé**, le projet évolue dans un environnement marqué par les nombreux espaces verts qui cohabitent avec le tissu urbain : **Jardin du Mail**, **Square Jeanne d'Arc**, **Parc Bellefontaine**, **Parc de la Rame**, **Parc Saint-Exupéry**, **Parc Petit Prince**, **Jardin des plantes**.

L'ensemble de ces espaces naturels garantit un cadre de vie agréable et apaisant aux futurs habitants.

ANGERS



1^{ère} ville verte
de France en 2023



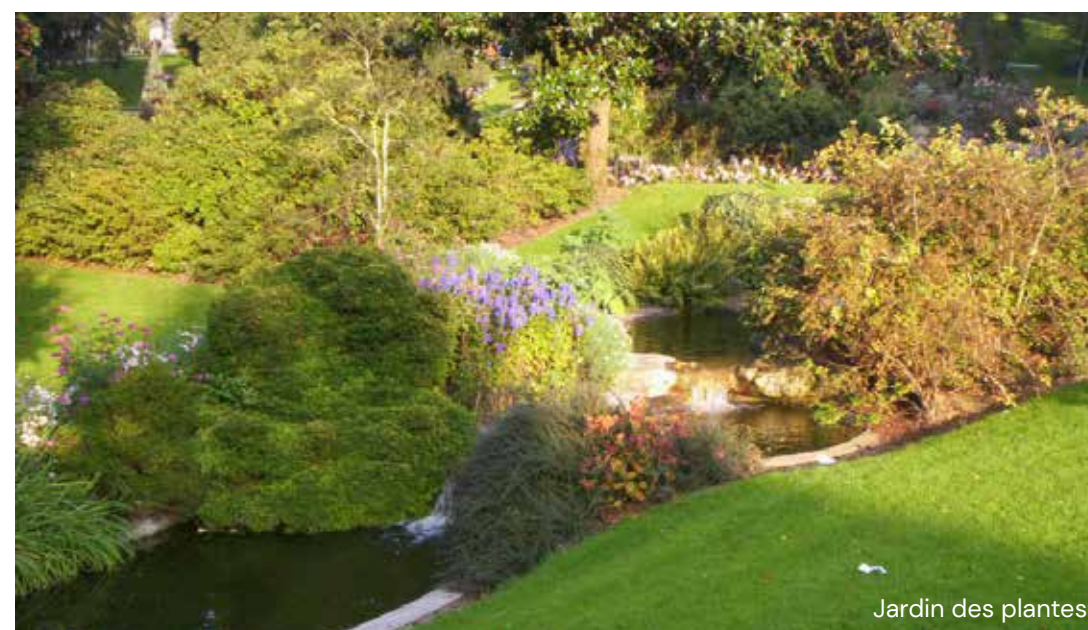
+ de 100
parcs et jardins



5000 ha
d'espaces naturels remarquables



162 000
arbres



LE BÂTIMENT ET SON SOUS-SOL

BAT A

Environ 23 m

Environ 45 m

R+6

3^{ème} famille A

H < 28m
D < 10 m
D < 15 m (=désenfumage)
Voie échelle

BAT B

Environ 27 m

Environ 27 m

R+8

3^{ème} famille B

H < 28m
D < 15 m (=désenfumage)
Voie engin (D< 50 m)
Colonnes sèches

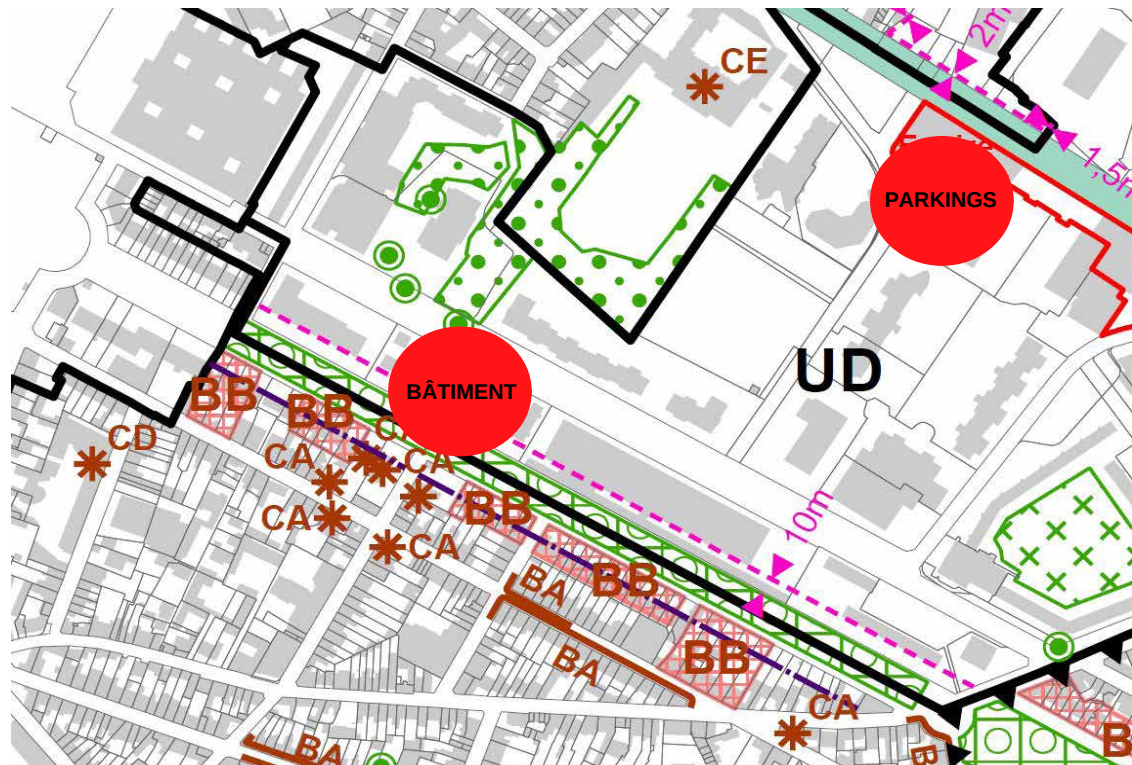


LES PARKINGS RUE DE LA RAME

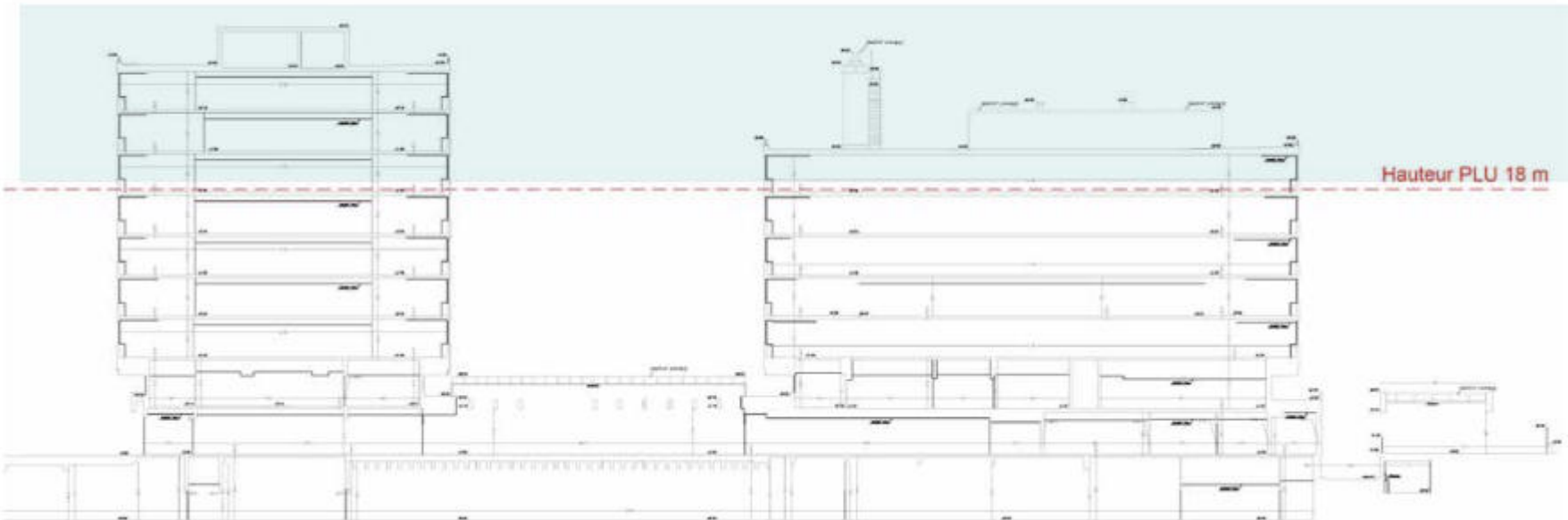


PLAN LOCAL DE L'URBANISME :

ZONAGE : UD



EPANNELAGE : BÂTIMENT HORS GABARIT



STATIONNEMENT VEHICULES

2.1.1. Constructions destinées au logement et/ou création de logement(s) :

Localisation du projet	Nombre de places minimum requis
Périmètres d'attractivité des transports en commun* – zones 1 et 2	Logement social : 0,5 place par logement Logement de droit commun : 1 place par logement
En dehors des périmètres d'attractivité des transports en commun*	1 place par tranche de 65 m² de surface de plancher* avec minimum 1 place pour les logements comportant 1 à 3 pièces et avec minimum 2 places pour les logements comportant 4 pièces et plus.

Il n'est pas exigé plus de 3 places de stationnement par logement.

Pour les projets générant plus de 20 places stationnement et qui prévoient tout ou partie de ce stationnement en aérien : en plus des normes ci-avant, il est demandé la réalisation de places visiteurs facilement accessibles depuis l'espace public. Le nombre de places réalisées devra être adapté au contexte et à la taille de l'opération.

2.1.5. Constructions destinées au bureau* :

Les normes sont exprimées par des minimums et des maximums.

Localisation du projet	Nombre de places minimum requis	
	Minimum	Maximum
Périmètres d'attractivité des transports en commun* – zone 1	1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher*	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher*
Périmètres d'attractivité des transports en commun* – zone 2	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher*	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher*
En dehors des périmètres d'attractivité des transports en commun*	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher*	

PRINCIPE

Pour chaque actif de bureaux existant,
7 destinations sont évaluées



La pertinence de chaque destination est évaluée sur base d'un rating de :
3 thèmes / 10 critères (notés de 0 à 3 points)
Soit un rating total sur **30 points** > Rating élevé = transformation favorable

BUREAUX

FAMILIAL

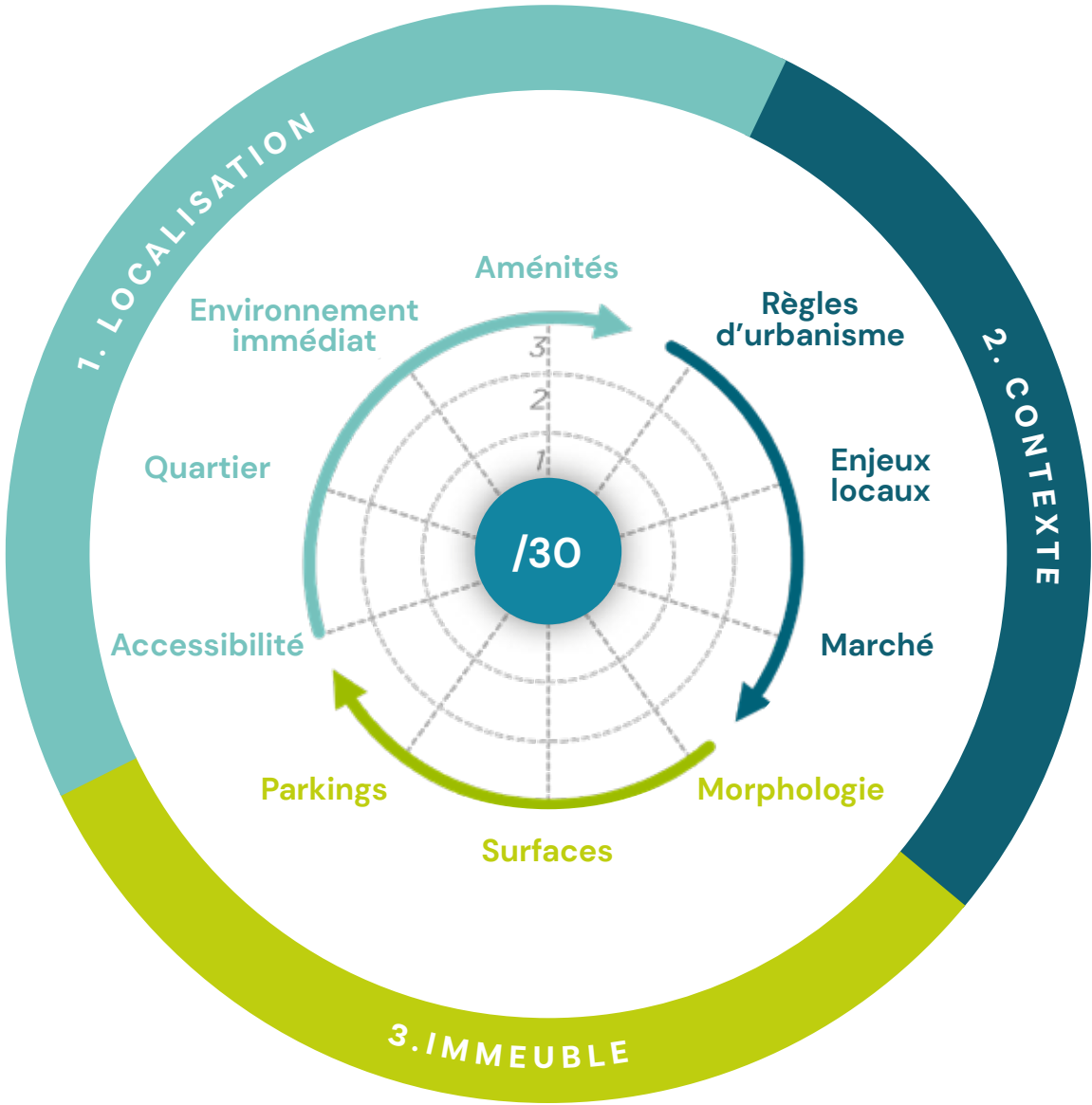
SENIORS

COLIVING

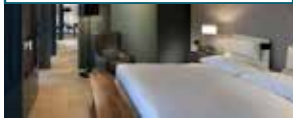
TOURISME

ÉCOLE

SANTÉ



SYNTHÈSE DES RÉSULTATS

	BUREAUX 	ÉTUDIANT 	FAMILIAL 	SENIORS 	ÉCOLE 	SANTÉ 	TOURISME 
2. IMMEUBLE / 9	7/9	7/9	5/9	5/9	6/9	5/9	5/9
2. CONTEXTE / 9	9/9	7/9	7/9	6/9	4/9	3/9	5/9
1. LOCALISATION / 12	10/12	11/12	11/12	9/12	9/12	10/12	8/12
	26/30	24/30	23/30	19/30	19/30	18/30	18/30
	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
	✓GO	✓GO	✓GO	≈	≈	✗ NO GO	✗ NO GO

SYNTHÈSE DES RÉSULTATS

	ÉTUDIANT 	BUREAUX 	FAMILIAL 	SENIORS 	ÉCOLE 
TRANSFORMABILITÉ	24/30	26/3023/30	23/30	19/30	19/30
VALORISATION POTENTIELLE	✓	✓	✗	≈	✗
RISQUE COMMERCIAL	✓	✓	✗	≈	✗
POINTS DE VIGILANCE	Validation politique préalable nécessaire	Scénario favorable avec un preneur identifié En son absence, valorisation dégradée		Immeuble peu adapté Marché peu porteur	Capex ERP importants Profondeur de marché très faible
	SCÉNARIO PRIORITAIRE	SCÉNARIO PRIORITAIRE	SCÉNARIO DÉFAVORABLE	SCÉNARIO DÉFAVORABLE	SCÉNARIO DÉFAVORABLE

RÉSIDENTIEL

ÉTAT DU MARCHÉ

Angers Loire Métropole est une métropole attractive qui gagne plus de 2.300 habitants et 2.000 ménages chaque année. Angers est une ville dynamique accueillant plus de 830 nouveaux ménages chaque année.

Le projet s’inscrit dans le quartier Louis Gain en plein cœur de la ville, à proximité immédiate du Jardin du Mail, à 20 min à pied de la gare et 10 min en tramway.

Angers compte 55 % de ménages d’une personne et 25 % de ménages de 2 personnes. 31 % des ménages ont moins de 30 ans. 32 % des ménages sont propriétaires et 38 % sont locataires dans le parc privé.

52 % des ménages de la ville sont actifs et possèdent un emploi. Le revenu médian des ménages de l'agglomération angevine est de 2660 € par mois.

A l’échelle de la ville, le marché de la promotion immobilière a connu un fort recul en 2023, avec un niveau de ventes en baisse de 51%. En 2024, on constate une légère amélioration des indicateurs de commercialisation.

Cependant, l’offre reste toutefois très importante avec un écoulement passé de 14 mois au 1T 2024 à 43 mois au 1T 2025 en accession libre. Les prix de vente en collectif libre tendent à se stabiliser après une progression de 5% en 2024, et un retrait de 2% au 1T 2025 à +/- 4.850€/m² PKI.

Les investisseurs sont en retrait, ils représentaient 33% au 1T 2025, 50% des ventes en 2024, contre 65 % en 2023.

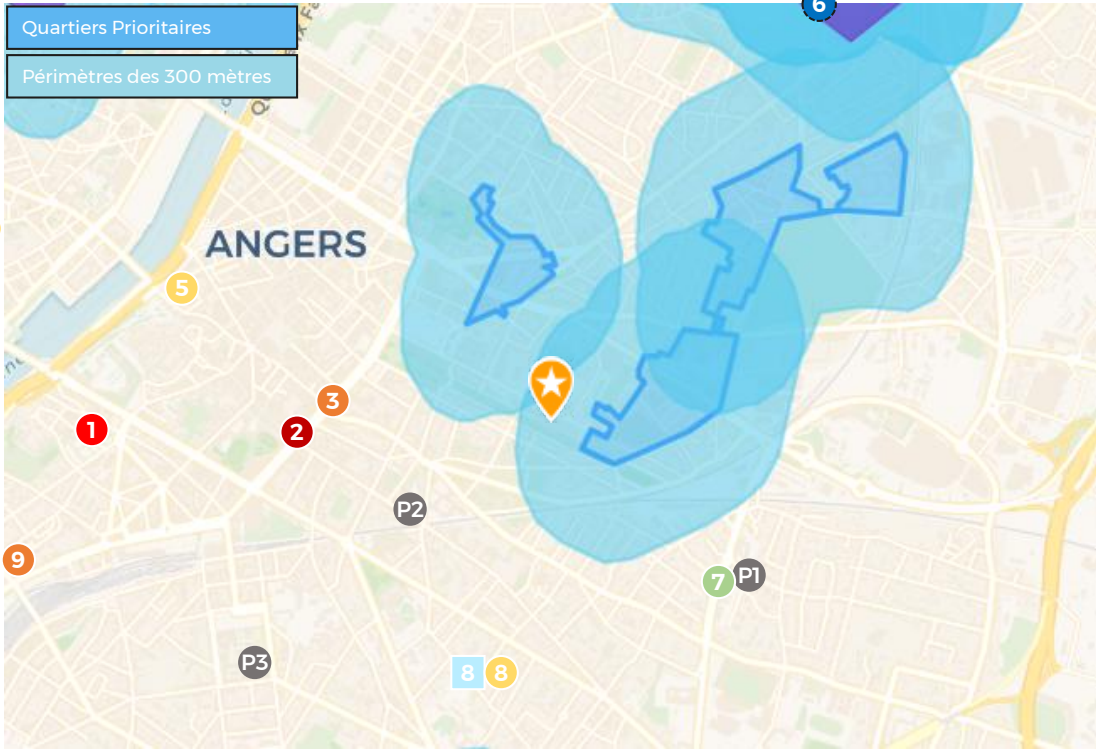
En 2024, l’accession aidée représentait 123 ventes, dont une cinquantaine en périmètre RU/QPV. On ne note aucune nouvelle ANRU mise en vente en accession aidée sur le 1S partiel 2025, pour une vingtaine de vente et un rythme d’écoulement proche des 30 mois au 1T 2025 vs 24 mois au 1 T 2024.

Univers concurrentiel : tableau synoptique des programmes récents

N°	Promoteur	Programme	FU	MEV	LIV	SI	Offre	V/M	Taux écou.	% Inv	financement	Surf. moy.	Prix TVA 5,5% PKI	Prix TVA 20% PKI
1	ALAIN ROUSSEAU IMMOBILIERE	LE CLOS DE L'ESVIERE	Coll.	Av 24	Sept 27	13	13	0	0%	0%	libre	91	-	7 067
2	ALAIN ROUSSEAU IMMOBILIERE	Le 7 ème Art	Coll.	Av. 24	Fév 26	5	5	0	0%	0%	libre	104	-	9 035
3	LAMOTTE	CINQ FOCH	Coll.	Av 24	Av 27	57	30	1,86	3,3%	0%	Libre	53	-	6 213
4	PROCIVIS OUEST	TRAPEZE	Coll.	Fev 24	Sept 27	18	16	0,12	0,7%	0%	Libre	61	-	5 210
5	GIBOIRE	METAMORPHOSE	Coll.	Dec 23	Mars 26	76	7	3,74	4,9%	81%	Libre	45	-	4 962
6	AXELIHA	IMPULSION	Coll.	juin 23	Aout 26	15	10	0,20	1,3%	0%	Périmètre RU	66	3 078	-
7	KAUFMAN & BROAD	L'OLYMPE	Coll.	Fev 25	Déc 27	63	53	2,31	3,7%	100%	Libre	53	-	5 295
8	PROCIVIS OUEST	ISATYS	Coll.	Juin 23	Déc 26	25	13	0,5	2%	50%	Libre	67	-	5 036
8			Ind.	Juin 23	Déc 25	3	0	0,1	6,5%	0%	BRS/PSLA	54	-	2 350
9	P2I Promotion Investissement	PANORAMA	Coll.	Sept 22	Mars 25	32	9	0,68	2,1%	70%	Libre	59	-	5 491

MEV : Mise en vente LIV : Livraison SI : Stock initial V/M : Ventes par mois % Inv : Part de ventes à investisseurs HPK : Hors parking PKI : Parking inclus
Source : Observatoire du logement neuf ADEQUATION, SITADEL

Univers concurrentiel :



Prix moyen – accession libre (parking inclus)

- 4 500- 4 800 €/m²
- 4 800 – 5 250 €/m²
- 5 250 – 6 250 €/m²
- 6250 – 7100 €/m²
- > 7100 €/m²

Prix moyen – accession aidée (parking inclus)

- 2 300-2500 €/m²
- 2 500-2800 €/m²
- > 2 800 €/m²

★ Projet étudié

Projets au stade du permis de construire, accordés depuis le 01/24 :

N°	Promoteur	Adresse	Nb lgts	Date d'autorisation
P1	KAUFMAN ET BROAD	35 bd Pierre de Coubertin (2ème phase)	50	26/02/2025
P2	EMBREGO	136 rue Bressigny	42	24/10/2024
P3	SCCV ARYA	9 rue de Suffren	6	29/01/2025

LES CIBLES

Ce projet va répondre à une demande sur des logements plutôt RP à la clientèle locale CSP+ (la référence comparative la plus significative étant CINQ FOCH). Egalement, afin de répondre à une clientèle plus large et permettant à une plus grande majorité d'accédants de se positionner sur cette opération, nous proposerons des logements en TVA réduite.

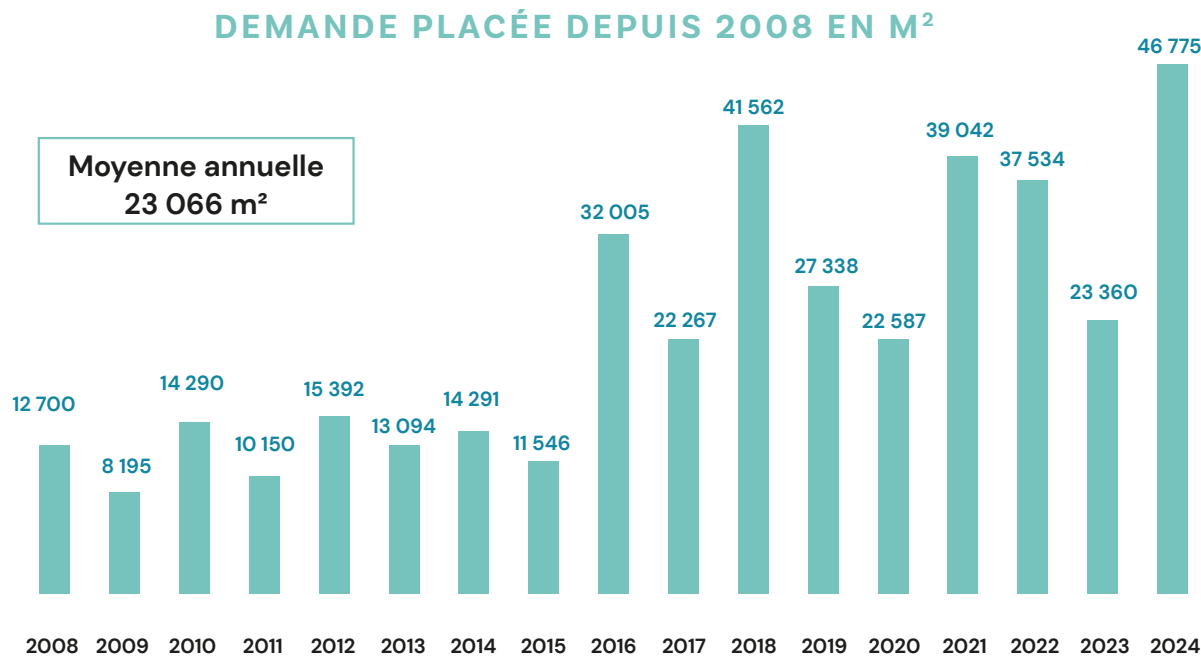
Les caractéristiques du bâtiment existant nous contraignent dans la granulométrie : pour répondre à une clientèle en attente de ce produit, nous favoriserons les logements avec de grandes surfaces notamment sur les derniers niveaux (RoofTop pour le dernier étage).

Source : Observatoire du logement neuf ADEQUATION, SITADEL

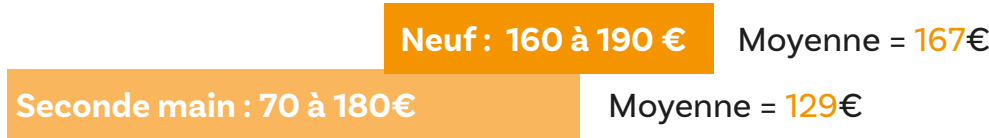
TERTIAIRE

Après une contraction du marché en 2023, le marché du bureau angevin retrouve en 2024 un haut niveau d'activité. Près de 47.000 m² ont été commercialisés, soit un niveau record. Ce total élevé est imputable à l'arrivée de nouveaux programmes et quelques transactions d'ampleur comme la CDC sur la Gare (11.000 m²).

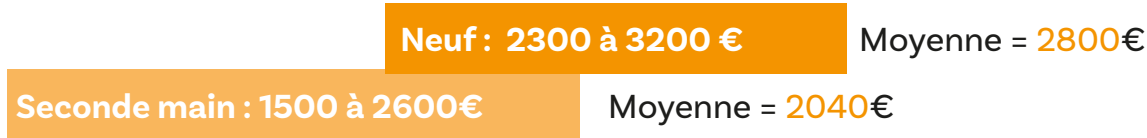
Les prix sont toujours élevés à l'échelle de l'agglomération angevine. La hausse des coûts de construction et de financement et la rareté du foncier ont toujours un impact sur les prix pratiqués. Comme en 2023, la barre des 3.000 €/m² est dépassée à l'acquisition sur le neuf (St Serge, Gare, Centre-ville). A la location, les valeurs Prime oscillent autour de 190€ m²/an.



Location (m²/an) :



Vente (m²/an) :



Enfin, la ville d'Angers représente 84% des transactions de l'agglomération.

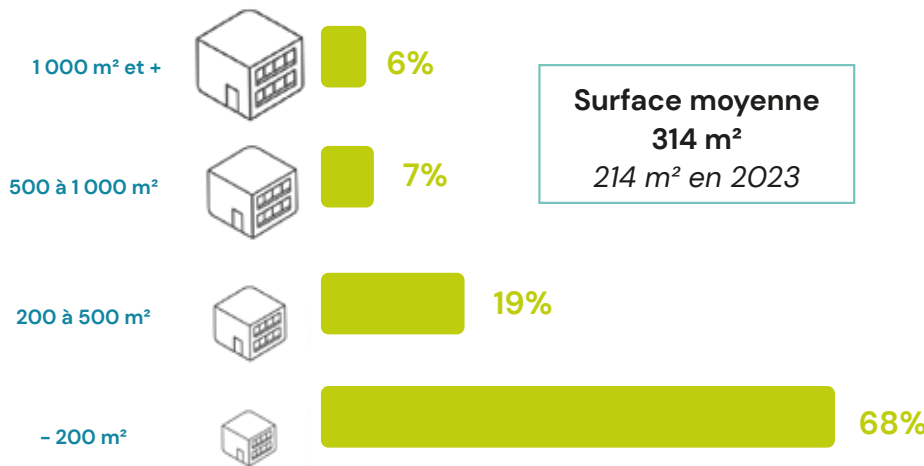
Le nombre de transactions enregistrées est en forte hausse : +37% par rapport à 2023 (150 opérations recensées).

Le marché est porté par le locatif et 20% de transactions sont portées par l'acquisition.

La part du neuf se renforce puisqu'elle représente 56% du volume des transactions réalisées (boostée par la transaction de la CDC).

La demande reste concentrée sur des biens de petites surfaces.

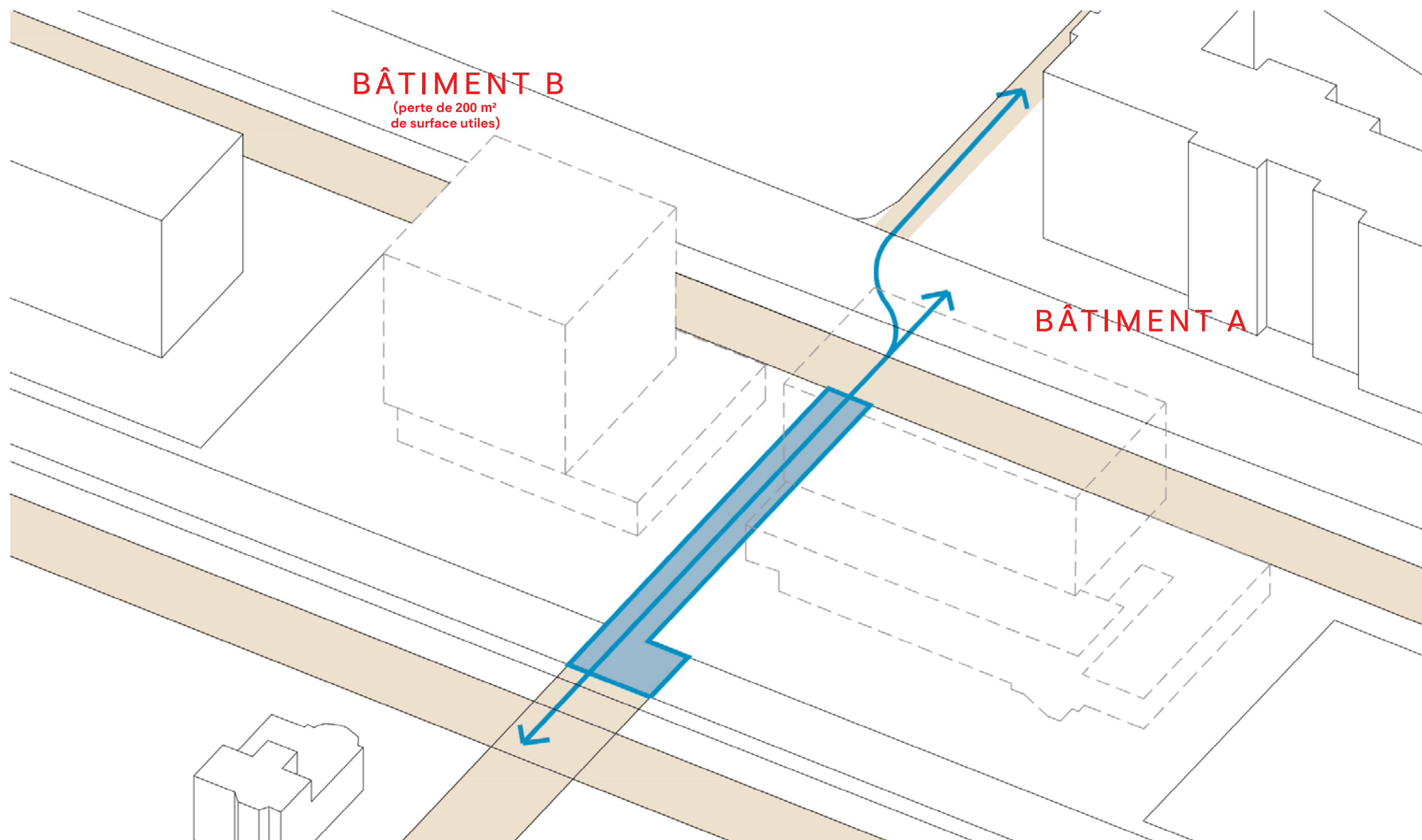
Répartition des transaction par taille de bien



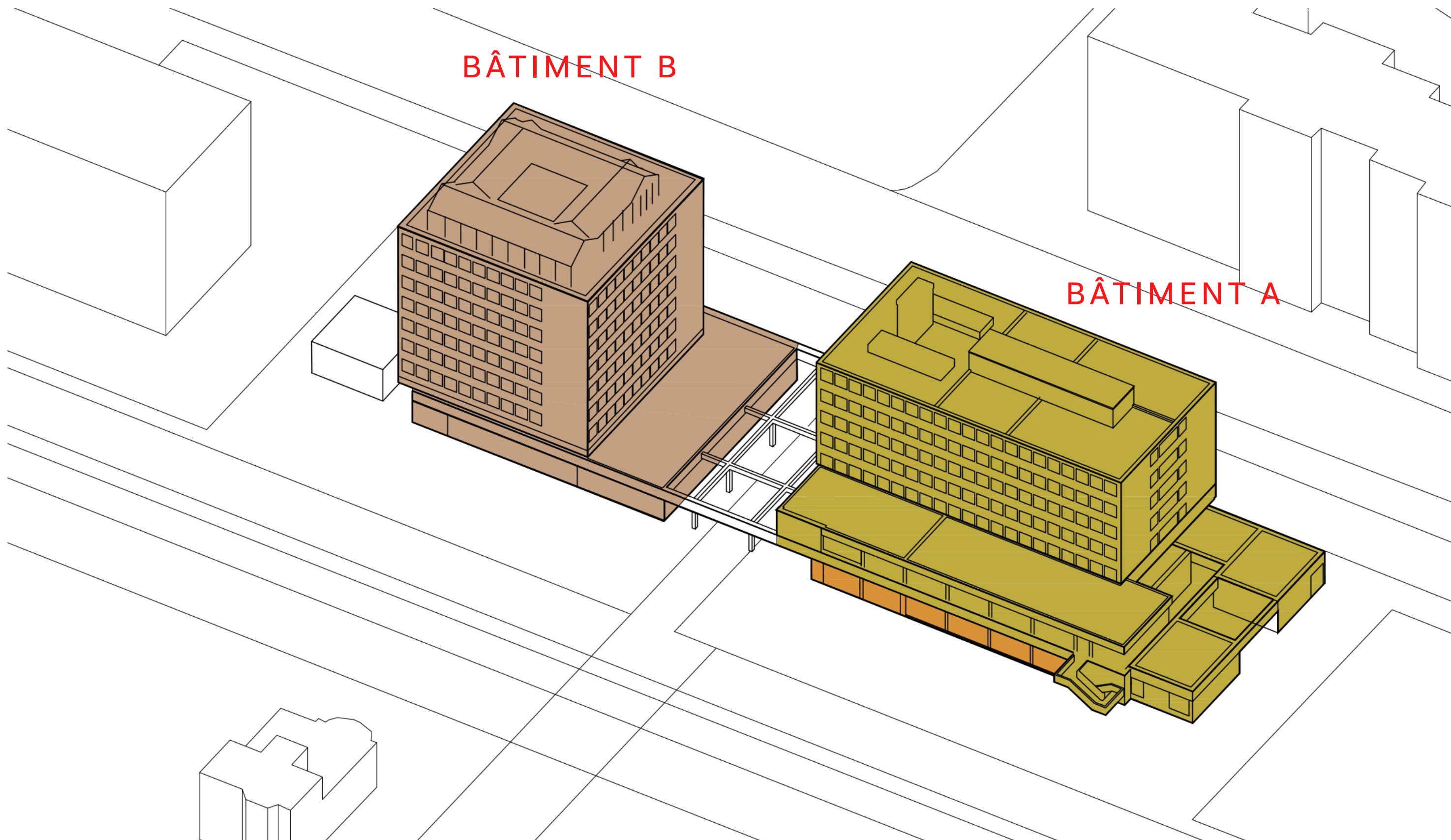
LES CIBLES

Le positionnement de Louis Gain est proche du centre ville mais en marge des grands marchés tertiaires de la ville. Bien que nous puissions toucher des institutionnels, nous envisageons davantage de rechercher des cibles de propriétaires occupants (professions libérales, avocats..) que des sociétés à la location.

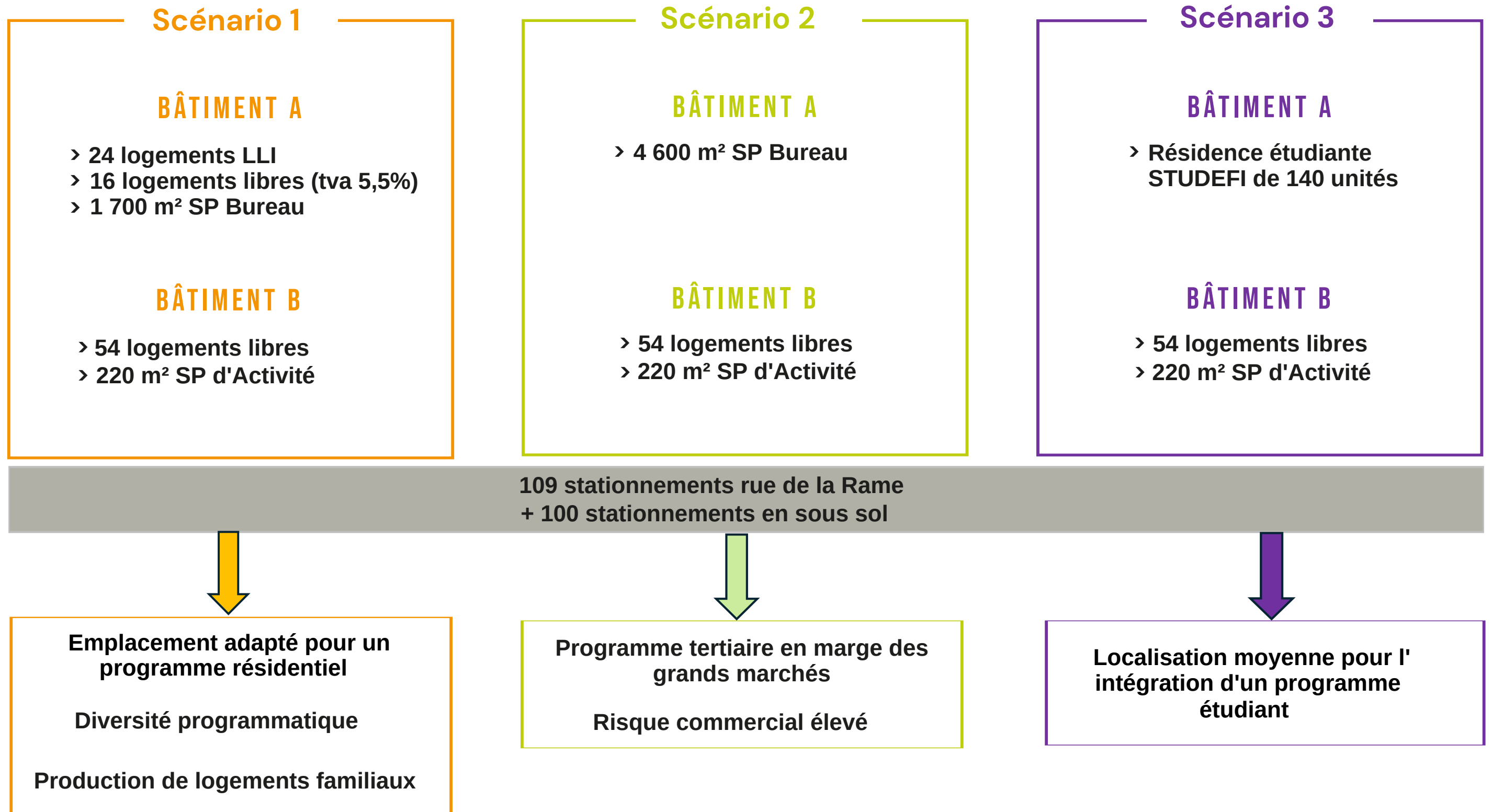
TAVERSÉE PIETONNE DEMANDEE AU TITRE DE LA MODIFICATION N°3 DU PLUi



DEUX BÂTIMENTS DISTINCTS / UN SOUS SOL SOUS L'ENSEMBLE IMMOBILIER



Programme réhabilité de 8.865 m² SP : 3 scénarii travaillés



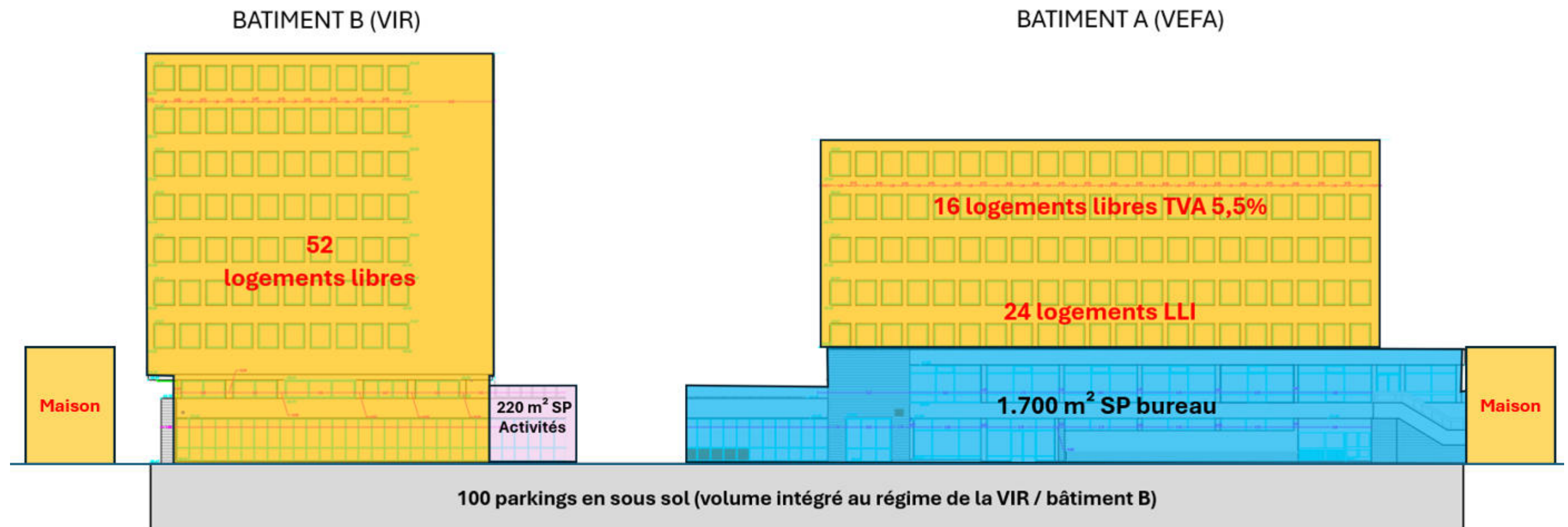
Scénario 1

BÂTIMENT A

- > 24 logements LLI
- > 16 logements libres (tva 5,5%)
- > 1 700 m² SP Bureau

BÂTIMENT B

- > 54 logements libres
- > 220 m² SP d'Activité



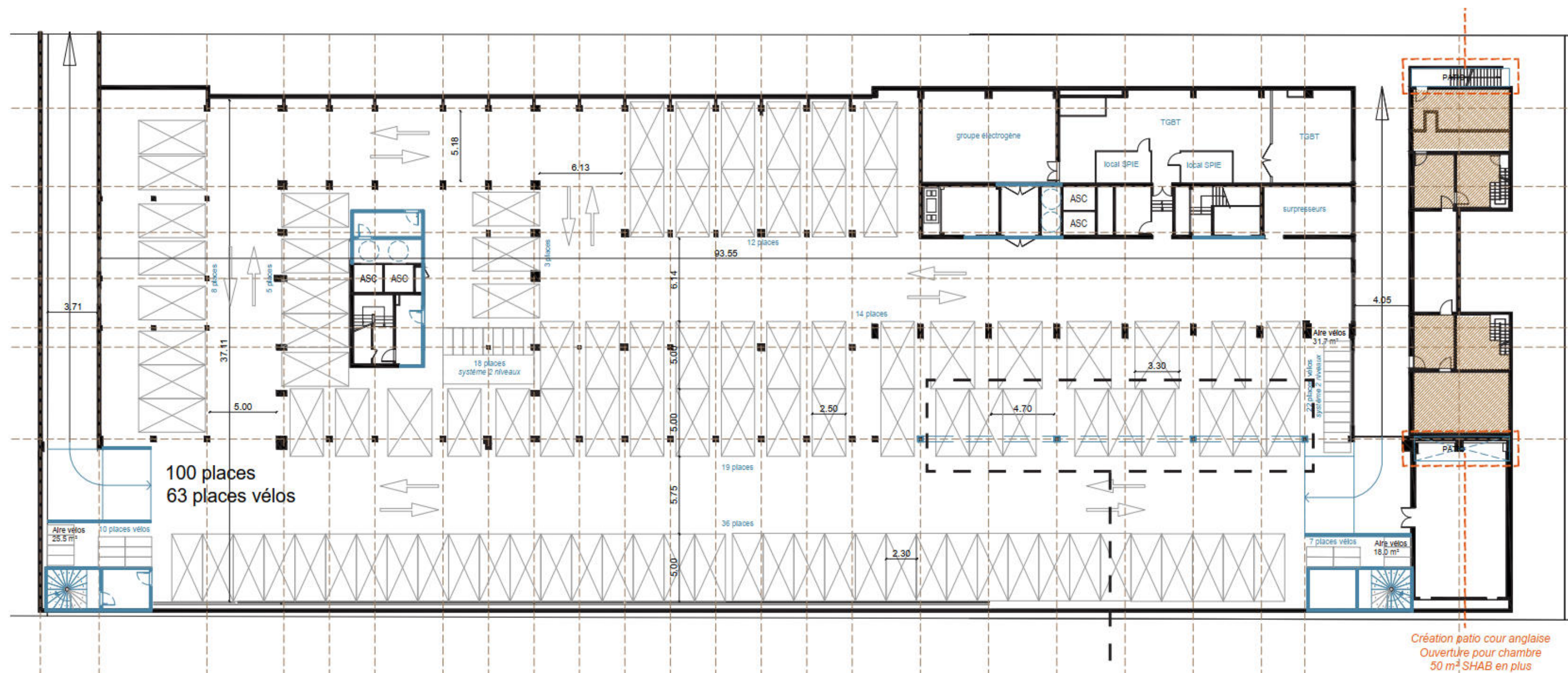
Le programme et l'affectation des parkings

		LOGEMENT		BUREAU			
		Nombre	Surface (SHAB)	Surface (SU)	Niveau	Nombre de parkings	Localisation des parkings
Batiment B (VIR)	logement libre	52	2796		RDC à R+8	58	sous sol
	Maison RDC	2	220		RDC	2	sous sol
	Activité			220	RDC	4	Rue de la Rame
Bâtiment A (VEFA)	logement libre (TVA 5,5%)	16	834		R+5 à 6	12	Rue de la Rame
	logement LLI	24	1250		R+2 à 4	20	Rue de la Rame
	Bureau			1668	RDC	47	Rue de la Rame
		94	5100	1888		143	

Nb : pour les 209 places réalisées, 143 sont affectées au programme. Icade Promotion vendra les 66 places restantes à la découpe.

Granulométrie

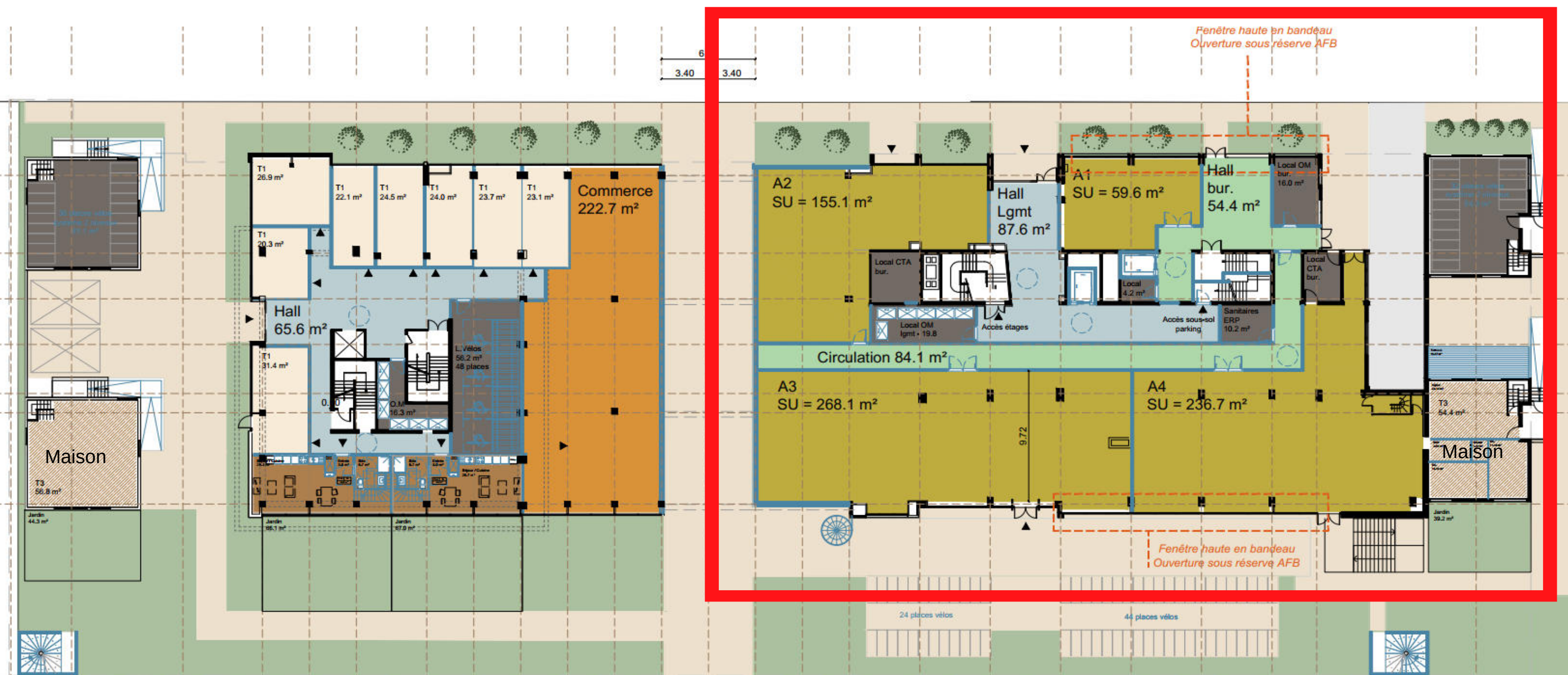
	Bâtiment A		Bâtiment B	Total	Part (%)	Surface moyenne
	Logement LLI	Logement TVA 5,5%	Logement libre			
T1	6	0	16	22	22%	22 à 31 m²
T2	6	12	10	28	28%	46 à 48 m²
T3	12	4	21	37	37%	65 à 73 m²
T4/T5	0	0	7	7	7%	83 à 112 m²
	24	16	54	94		





LGMT ACC.

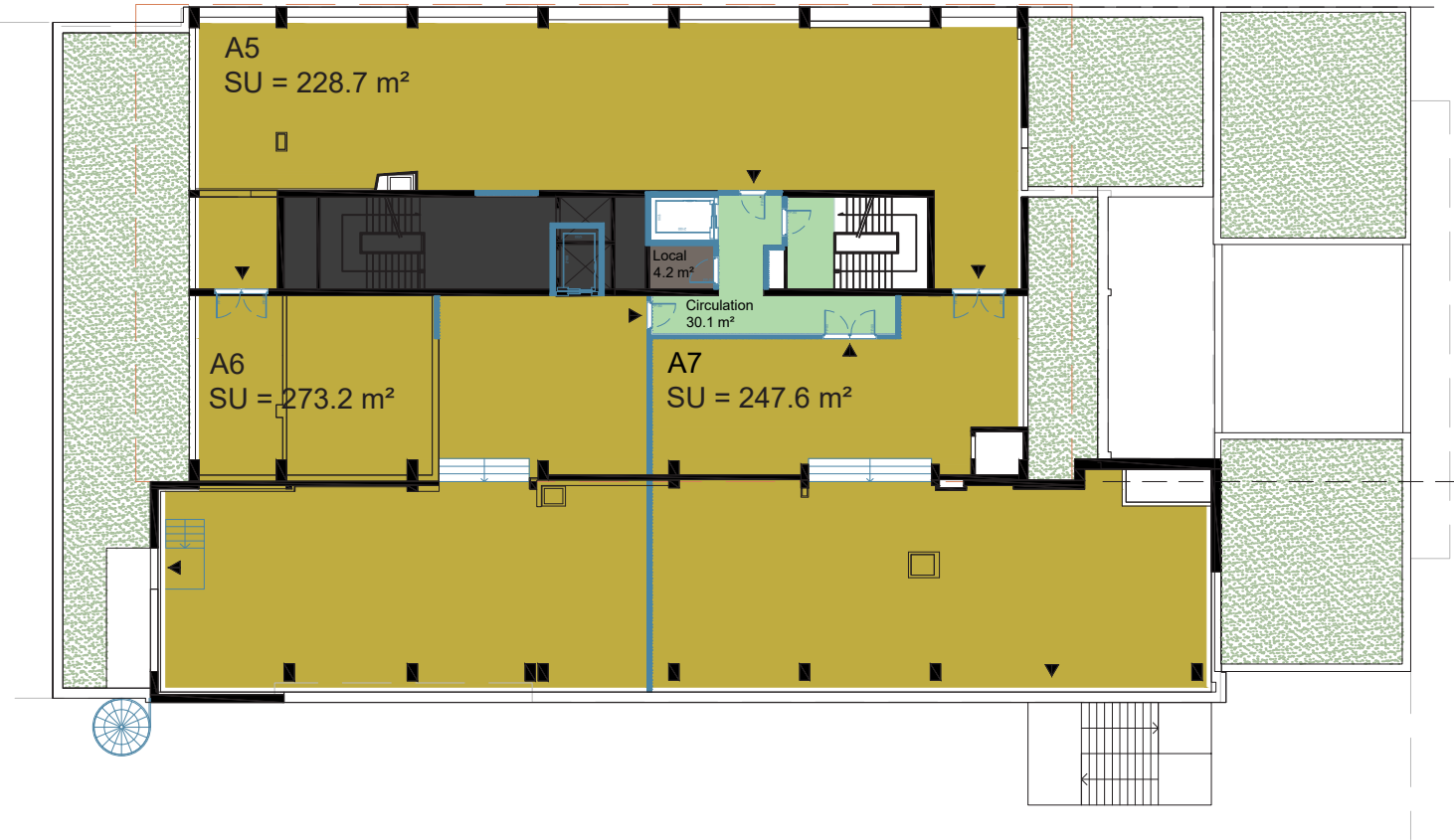
- | | | | |
|---|-------------------------|---|--------------|
|  | Circulation bureaux |  | T1 |
|  | Circulation logements |  | T2 |
|  | Commerce |  | T3 |
|  | Bureaux |  | T4 |
|  | Conciergerie poste |  | T5 |
|  | Locaux (tech.O.M.vélos) |  | T3 Pavillons |



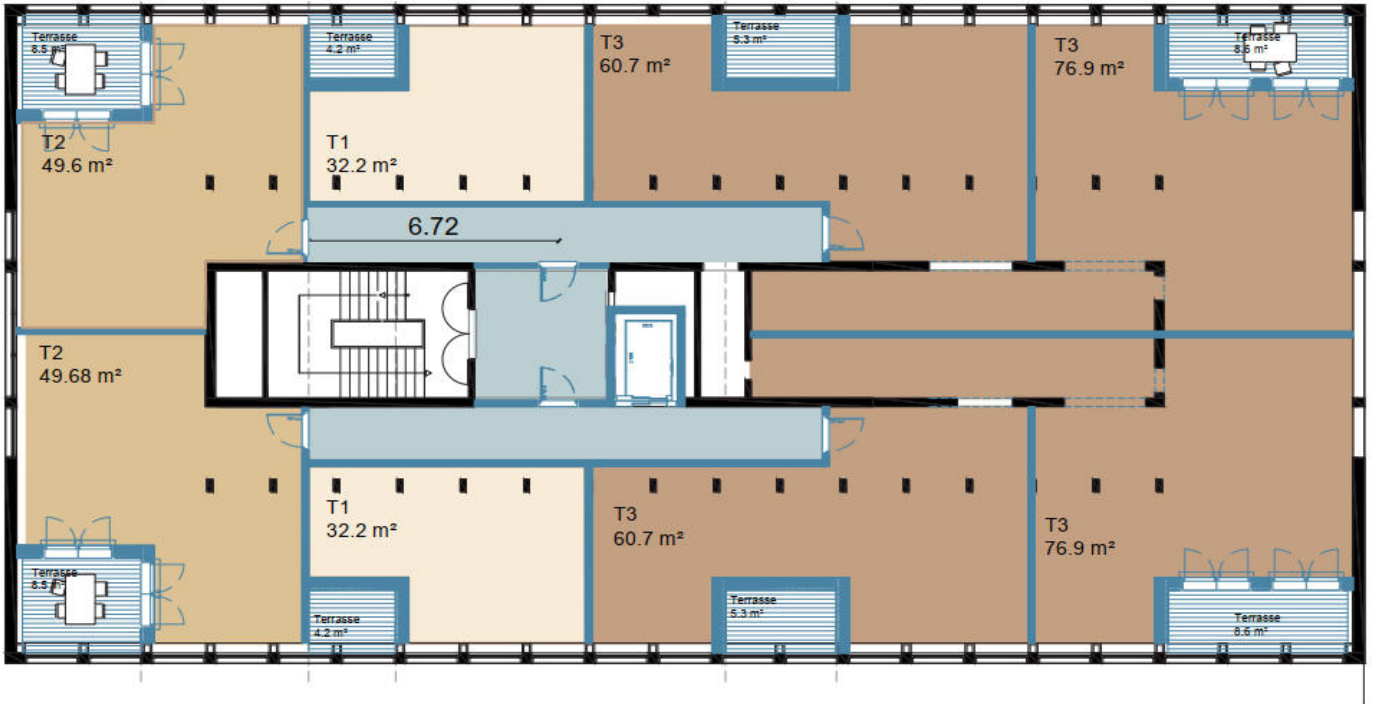


LEGENDE	LGMT ACC.
Circulation bureaux	T1
Circulation logements	T2
Commerce	T3
Bureaux	T4
Conciergerie poste	T5
Locaux (tech.O.M.velos)	T3 Pavillons

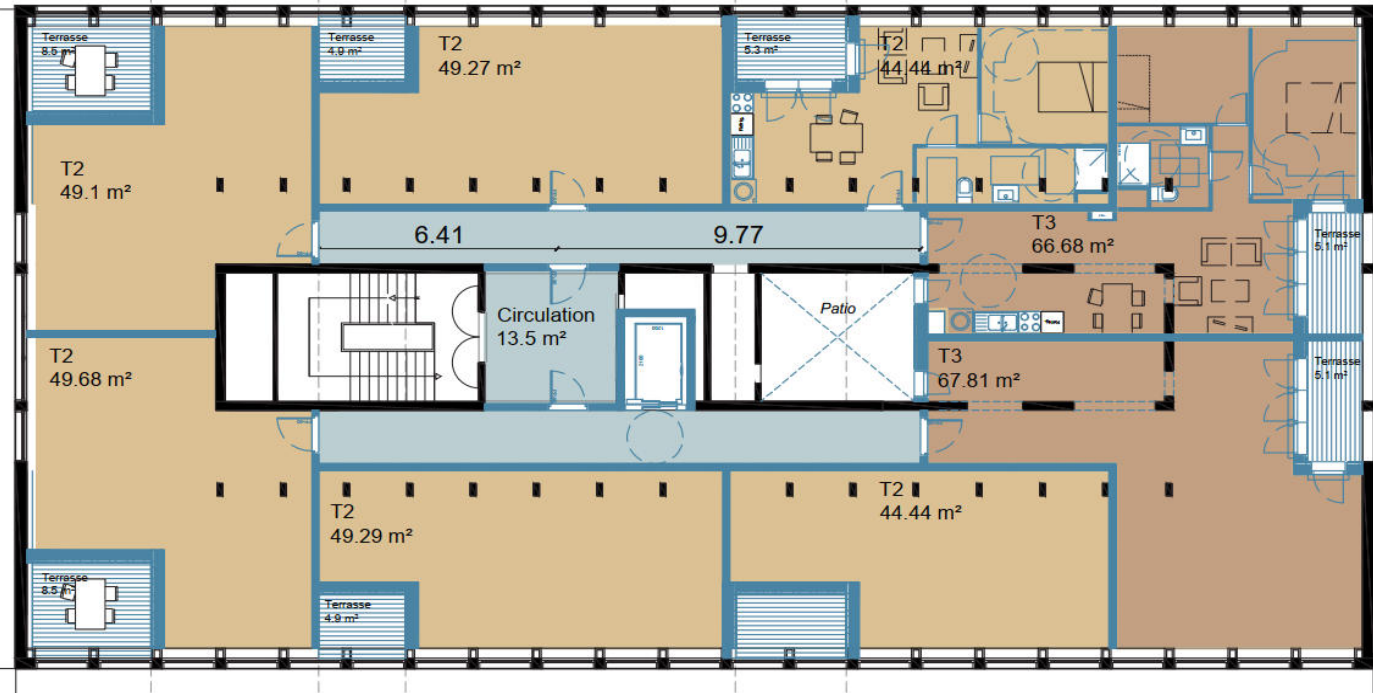
Entresol



R+2 à 4



R+5 à 6

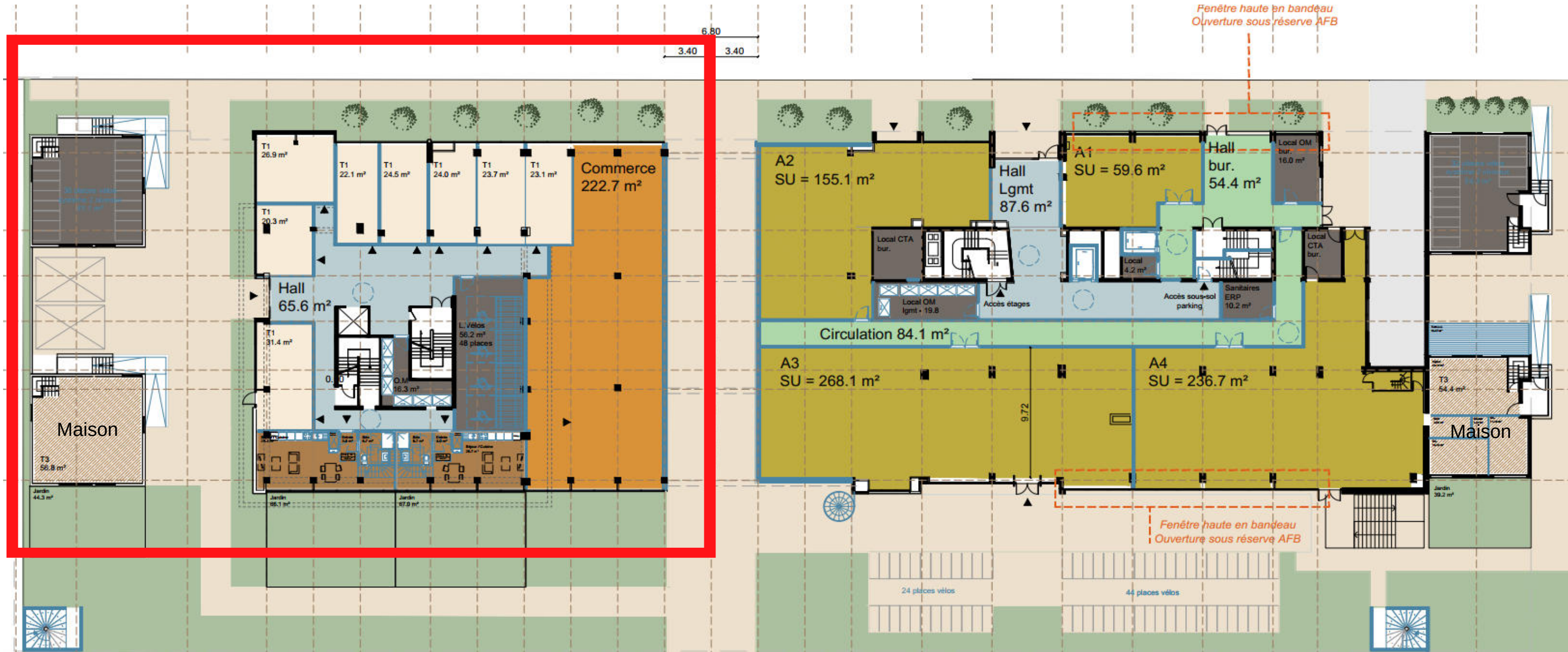


6. LE SCENARIO RETENU (S1)

BÂTIMENT B RDC



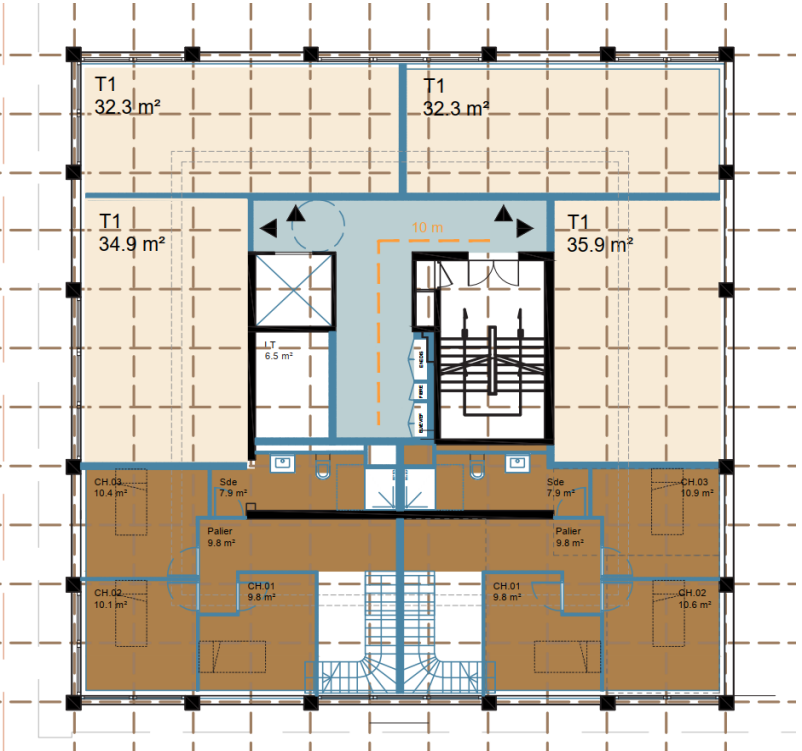
LEGENDE	LGMT ACC.
Circulation bureaux	T1
Circulation logements	T2
Commerce	T3
Bureaux	T4
Conciergerie poste	T5
Locaux (tech.O.M.vélos)	T3 Pavillons





LEGENDE	LGMT ACC.
■ Circulation bureaux	■ T1
■ Circulation logements	■ T2
■ Commerce	■ T3
■ Bureaux	■ T4
■ Conciergerie poste	■ T5
■ Locaux (tech.O.M.vélos)	■ T3 Pavillons

Entresol



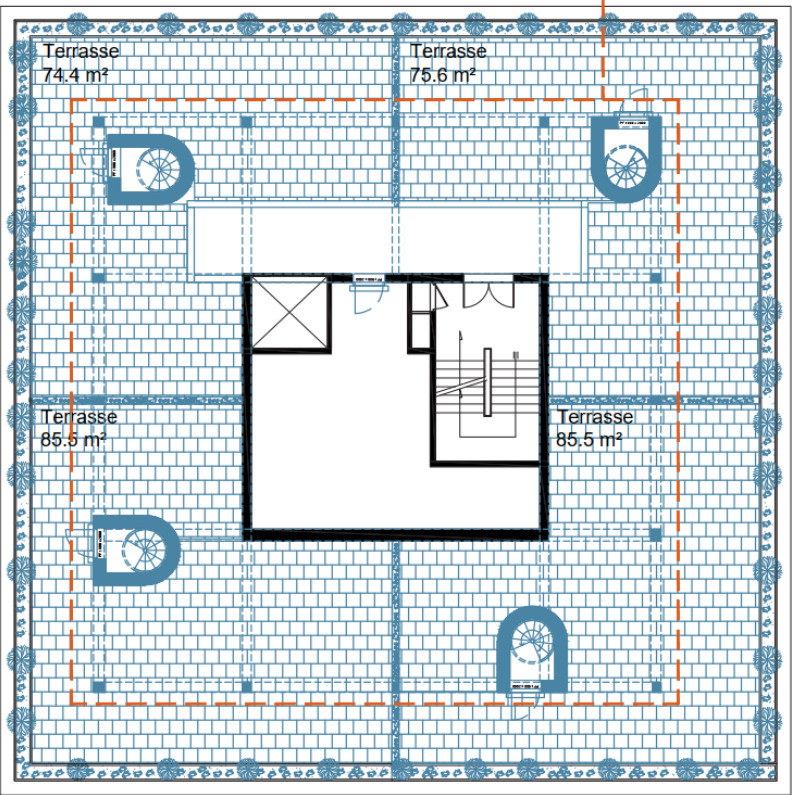
R+7 et 8



R+2 à 6



Roof Top







— REFERENCES PAYSAGE



