



LogiOuest



## Pose de la 1<sup>re</sup> pierre de la résidence DE L'ÉTANG et de la résidence CLOS DES SERRES à Cholet : des projets de 73 et 115 logements, pour un total de 188 logements locatifs sociaux

Cholet, le 19 septembre 2023

Les représentants de Novalys, de LogiOuest, filiale du groupe PolyLogis, Sèvre Loire Habitat et de la Ville de Cholet ont posé la 1<sup>re</sup> pierre de la résidence DE L'ÉTANG et de la résidence CLOS DES SERRES aux architectures modernes et idéalement situées au cœur de Cholet. Il s'agit d'un projet immobilier neuf proposant deux résidences de 73 et 115 logements, pour un total de 188 logements locatifs sociaux.

- **Gros plan sur le projet**

Dans une commune dynamique et en plein développement, où il fait bon vivre, entre monde rural et urbain, les résidences s'intègrent harmonieusement au sein de l'avenue du Maréchal Leclerc. Elles offrent un environnement agréable et un cadre de vie idéal, avec des commerces, des écoles, et la gare à proximité avec un arrêt de bus desservant Cholet.

Érigé sur un terrain de plus de 2 900 m<sup>2</sup>, le collectif de LogiOuest, comprenant 73 logements (proposés en location sociale), se déploie en R+4.

Ces 73 appartements, répartis en **23 T2, 38 T3 et 12 T4**, offrent des pièces de vie fonctionnelles, spacieuses et lumineuses.

Par ailleurs, afin de garantir un meilleur confort aux locataires et accédants, tous les niveaux sont desservis par ascenseur. Cette résidence est chauffée au gaz individuel.

Érigé sur un terrain de plus de 6 800m<sup>2</sup>, le collectif de Sèvre Loire Habitat, comprendra quant à lui 115 logements (proposés en location sociale), et se déploiera en deux bâtiments, un en R+6 et l'autre en R+4.

Ces 115 appartements, répartis en **34 T2, 59 T3, 19 T4 et 3 T5**, offrent des pièces de vie fonctionnelles, spacieuses et lumineuses.

Par ailleurs, afin de garantir un meilleur confort aux locataires et accédants, tous les niveaux sont desservis par ascenseur. Cette résidence est chauffée au gaz individuel.

Les travaux s'achèveront fin 2024.



- **Novalys**

« La principale aspiration de NOVALYS en qualité de promoteur immobilier est de proposer une solution alternative à la production de logements conventionnés.

En étroite collaboration avec nos différents partenaires (Bailleurs sociaux, Collecteurs 1%, Mairies), nous participons à la production de logements de qualité sur l'ensemble du territoire français. Engagés depuis de nombreuses années dans une politique de progrès de qualité de vie et de respect de l'environnement, nous sommes certifiés NF Habitat maturité 3 pour garantir la plus grande satisfaction des occupants.

Avec un retour sur expérience de 6 500 logements implantés sur plus de 100 communes, nos 100 collaborateurs œuvrent au quotidien pour livrer des logements de qualité à nos partenaires bailleurs et communes qui nous renouvellent régulièrement leur confiance.

C'est précisément dans cet état d'esprit que la société NOVALYS, la commune de Cholet et les bailleurs LogiOuest et Sèvre Loire Habitat ont travaillé en étroite concertation, pour permettre de proposer une offre diversifiée qui réponde aux besoins locaux.

A Cholet comme ailleurs, les équipes de NOVALYS participent activement à l'offre de logements conventionnés de qualité, sans jamais oublier que le client final, c'est l'occupant. » précise **Olivier Clay, Directeur Général et Associé de Novalys.**

- **LogiOuest**

« Ce projet met en valeur le partenariat de Novalys et LogiOuest, qui travaillent ensemble depuis sur 3 projets sur le Maine-et-Loire pour apporter des réponses aux 28 000 demandeurs en attente de logements sociaux sur le département (délai d'attente moyen : 18 mois), alors que le nombre de logements libérés dans le parc existant diminue d'année en année (en moyenne, un logement occupé ne se libère plus qu'une fois tous les 10 ans sur le parc de LogiOuest).

Il faut souligner le très bel emplacement de cette réalisation, à deux pas de la gare et ses secteurs d'emplois de Cholet (Thales), qui permettra aux locataires de LogiOuest d'habiter en centre-ville, à proximité des transports et des services, pour un niveau de loyer modéré. Les prestations intérieures des logements (matériaux, espaces, équipements...) sont de qualité et conformes aux standards de LogiOuest.

LogiOuest est le deuxième opérateur HLM de Cholet avec 321 logements et a consacré plus de 8 millions d'euros en travaux ces dernières années pour améliorer son patrimoine en le mettant aux meilleurs standards de la profession.

Son patrimoine existant étant aujourd'hui à un niveau de qualité élevé, LogiOuest souhaite, en complément de SLH et au service des élus de Cholet (la Communauté d'Agglomération du Choletais étant présente au Conseil d'Administration de LogiOuest), développer son patrimoine pour s'inscrire dans la durée sur une unité de gestion ayant la bonne taille pour pouvoir continuer à étoffer l'équipe locale et ainsi tendre vers l'excellence opérationnelle qui permet de répondre le plus rapidement possible aux diverses attentes des locataires et des pouvoirs publics.

139 logements sont ainsi en cours de construction :

- 66 logements avec Ametis sur la ZAC du Val de Moine,
- 73 logements objets de la présente opération partagée avec SLH.



A l'horizon 5 ans, LogiOuest aimerait développer 150 logements supplémentaires qui amèneraient à une présence d'environ 700 logements, ce qui permettrait de structurer de manière pleinement satisfaisante toutes les actions de gestion.

L'ensemble de ce développement représente **45 millions d'investissement** prévisionnels sur le territoire.

Pour la ville de Cholet, ce programme est l'occasion de répondre aux attentes de logements des citoyens, sur un territoire très dynamique en terme d'emploi et sur lequel les files d'attente pour accéder au logement aidé sont importantes et en voie d'allongement.

Plus de 3 000 demandeurs sont en effet en attente d'un logement social sur la Communauté d'Agglomération du Choletais, avec un délai d'attente moyen de 16 mois. Parmi ces demandes, 76% se concentrent sur la ville de Cholet ( 2 333 demandes). » précise **Guillaume Corfdir, Directeur général de LogiOuest.**

- **Sèvre Loire Habitat**

« Avec ce programme de 115 logements, c'est un projet particulièrement ambitieux pour SLH qui se réalise. L'évolution importante de la demande de logement sur notre territoire a permis notre engagement dans ce projet.

L'emplacement est exceptionnel. Les futurs locataires bénéficieront de la proximité immédiate de la gare mais aussi du centre-ville et l'Autre Faubourg, accessibles rapidement, même en mobilité douce !

Ce projet va permettre de répondre à une forte demande locative sur Cholet. En effet, plus de 2300 ménages y sont en attente d'un logement public. Avec une majorité de petits appartements (34 T2 et 59 T3), nous proposerons de nouveaux logements, à des prix abordables et en adéquation complète avec la demande actuelle.

De plus, cette résidence permettra à notre office de proposer une offre nouvelle et attractive. Conjugée avec la livraison début 2024 de 42 logements sur le quartier du Val de Moine, SLH apportera ainsi une réponse forte aux besoins des entreprises locales.

Enfin, les futurs locataires pourront bénéficier d'un accompagnement de qualité, avec une agence implantée à moins de 2kms. Il y trouveront une équipe complète et réactive pour répondre à tous types de demande, qu'elle soit technique ou administrative. » précise **Isabelle Leroy, Présidente de Sèvre Loire Habitat.**

Subvention État	251 872 €
Subvention Action Logement	1 470 490 €
Prêt Action Logement	5 881 960 €
Prêt CDC	4 725 000 €
Fonds Propres	2 874 678 €
Coût total prévisionnel	15 204 000 €



### À propos de LogiOuest

LogiOuest, entreprise sociale pour l'habitat, filiale du Groupe Polylogis, construit et gère des logements destinés principalement aux familles sur les départements du Maine-et-Loire et de la Loire-Atlantique.

Forte de ses 85 collaboratrices et collaborateurs, l'entreprise propose des logements sociaux de qualité en location et à la vente. Sa gestion de proximité avec ses deux agences décentralisées et son action d'opérateur urbain constituent les points forts de sa stratégie patrimoniale.

Soucieuse de proposer une offre de logements diversifiée, qualitative et innovante, LogiOuest entend faciliter le parcours résidentiel en permettant aux locataires de devenir propriétaires.

Avec son patrimoine de 5 000 logements, LogiOuest loge 10 350 personnes.

Le patrimoine locatif se compose de 14% individuel et 86% collectif, dont 18,3% situés en QPV. A la fin 2022, quelques chiffres clés : 308 logements en chantier, 13M€ pour l'amélioration du parc locatif (réha + RC), 30,1M€ de chiffre d'affaires au total, 22,8M€ de chiffre d'affaires issus des loyers.

### À propos de Sèvre Loire Habitat

Acteur majeur du logement public dans le choletais, Sèvre Loire Habitat, Office Public de l'Habitat du Choletais, gère plus de 6000 équivalents logements.

Le patrimoine est historiquement lié à l'urbanisation de la Ville de Cholet, qui concentre les ¾ de nos logements. Toutefois l'effort de construction de ces dernières années a permis à l'Office de proposer aux communes de Cholet Agglomération des constructions adaptées aux besoins du territoire et conçues sur mesure avec les élus.

Depuis sa création (1922), l'Office développe, renouvelle et modernise son patrimoine dans un souci d'équilibre social de l'habitat : logements familiaux individuels et collectifs, résidences étudiants ou personnes âgées, commerces et bureaux...

SLH a su rester un Office à taille humaine (une centaine de salariés) qui affirme, à travers sa politique, la vocation sociale de l'organisme. Cette ambition est portée par l'ensemble des collaborateurs qui se mobilisent au quotidien pour garantir aux locataires et partenaires la transparence, l'équité et la qualité de nos prestations.

Soucieux d'agir au plus près de nos locataires, SLH s'appuie sur une gestion de proximité avec 2 agences à Cholet et des points d'accueil.

Fruit de 20 ans d'engagement sur la qualité de service, SLH a obtenu au printemps dernier le label Quali-Hlm.

SLH est adhérent, depuis le 1er janvier 2021, de la SAC Habitat Réuni. Présent sur l'ensemble du territoire, Habitat réuni regroupe 36 associés et + de 175 000 logements. C'est le 5ème groupe HLM national.



### À propos de Novalys

Créé en 2012, NOVALYS est un acteur incontournable de la promotion immobilière de logements conventionnés. A partir de son ancrage historiquement basé dans les Hauts-de-France, et de ses antennes régionales, NOVALYS développe de nombreux programmes immobiliers de 20 à 200 logements, au rythme de plus de 1 000 logements chaque année.

La satisfaction client est leur finalité ! Depuis le client initial propriétaire, en passant par le client collectivité, le client partenaire, jusqu'au client final occupant, les équipes de NOVALYS œuvrent au quotidien pour satisfaire cet objectif.

Avec ses 90 collaborateurs pluridisciplinaires, et 17,2 M€ de capitaux propres\*, NOVALYS a les moyens de ses ambitions et aspire à participer activement à l'offre de logements sur le territoire national.

\* au 31/12/2021