

STUDENT FACTORY

ANGERS



RÉSIDENCE
ÉTUDIANTS

Rue Joseph Cussonneau
49100 ANGERS



 **ENVIRONNEMENT DU PROGRAMME**

 **DESCRIPTION DE LA RÉSIDENCE**

 **PRIX DE VENTE**

 **DATES CLÉS**

1

ENVIRONNEMENT DU PROGRAMME

VILLE : ANGERS



- *Région : Pays de Loire*
- *Département : Maine et Loire*
- *Intercommunalité : Angers Loire Metropole*
- *Code postal : 49 000*
- *Gentilé : Angevins/Angevines*
- *Population : 160 887 hab (2025)*
- *Superficie : 42,7 km²*

PRESENTATION



en voiture

au carrefour des autoroutes **A11, A85, A87**
45 minutes de **Nantes**
1h15 de **Tours**
1h45 de **Rennes**
2h30 de **Paris**
3h40 de **Bordeaux**



en TGV

35 minutes de **Nantes**
52 minutes de **Tours** (Saint-Pierre-des-Corps)
moins de 90 minutes de **Paris-Montparnasse**
2h20 de **Paris Charles de Gaulle** (TGV direct)
4h de **Lyon**
3h30 de **Lille**
4h de **Bordeaux**
4h10 de **Bruxelles** (Thalys / TGV)

PRESENTATION

Angers est une ville idéale pour s'installer.

Douceur de vivre et un sentiment de sécurité aujourd'hui très recherchés.

31 % de la population a entre 15 et 29 ans

Plus de **45 000 étudiants** → **vivier locatif dynamique**

Labellisée Ville d'Art et d'Histoire

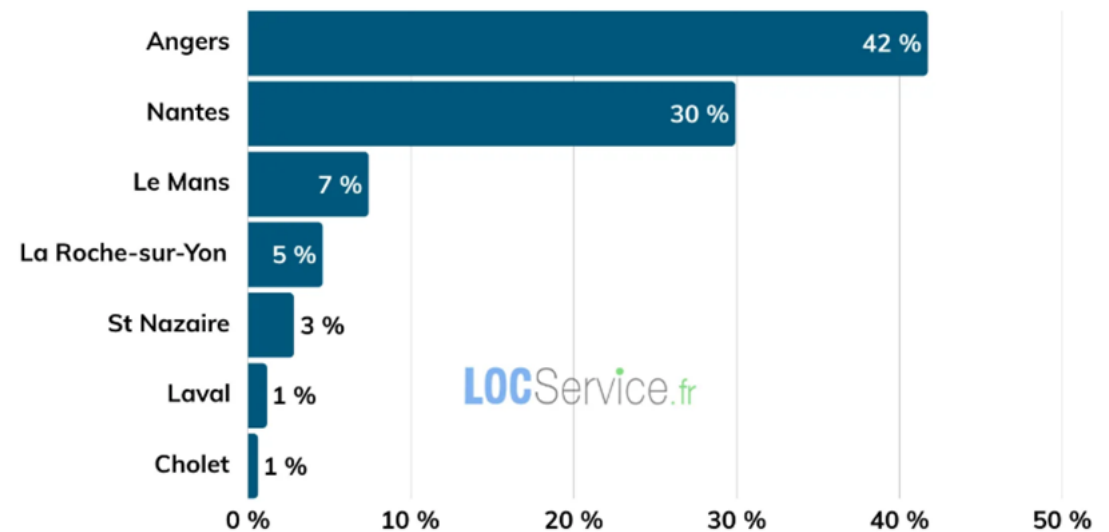
Dynamique, varié, le marché de l'emploi se porte bien

Entreprises dans le numérique et le digital, tech & startup en forte croissance (+103 % en un an)

Angers confirme son attractivité face à Nantes

La répartition de la demande en logement étudiant reste à peu près similaire comparée à l'année dernière. Angers conserve la première place des villes les plus recherchées sur [LocService.fr](https://locservice.fr), après avoir déjà dépassé Nantes en 2024.

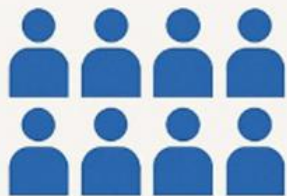
Ce tandem de villes continue d'attirer la grande majorité des étudiants en quête d'un logement dans les Pays de la Loire, soit plus de 70 %.



Logement étudiant 2025 : chiffres clés du marché

+5,8%

hausse des loyers
en 1 an



1 logement disponible
pour 7 demandes



3 millions

d'étudiants en France



CROUS

175 000 lits

(5 % du total)



+30 000

logements privés
livrés en 2025



Angers désignée « ville préférée des étudiants » selon le média « L'Étudiant »

6 JUIN 2025

Le média « L'Étudiant », spécialisé dans l'éducation et l'orientation des jeunes, a publié, ce vendredi 6 juin, son classement des meilleures villes pour étudier, mais également un classement des villes préférées des étudiants.



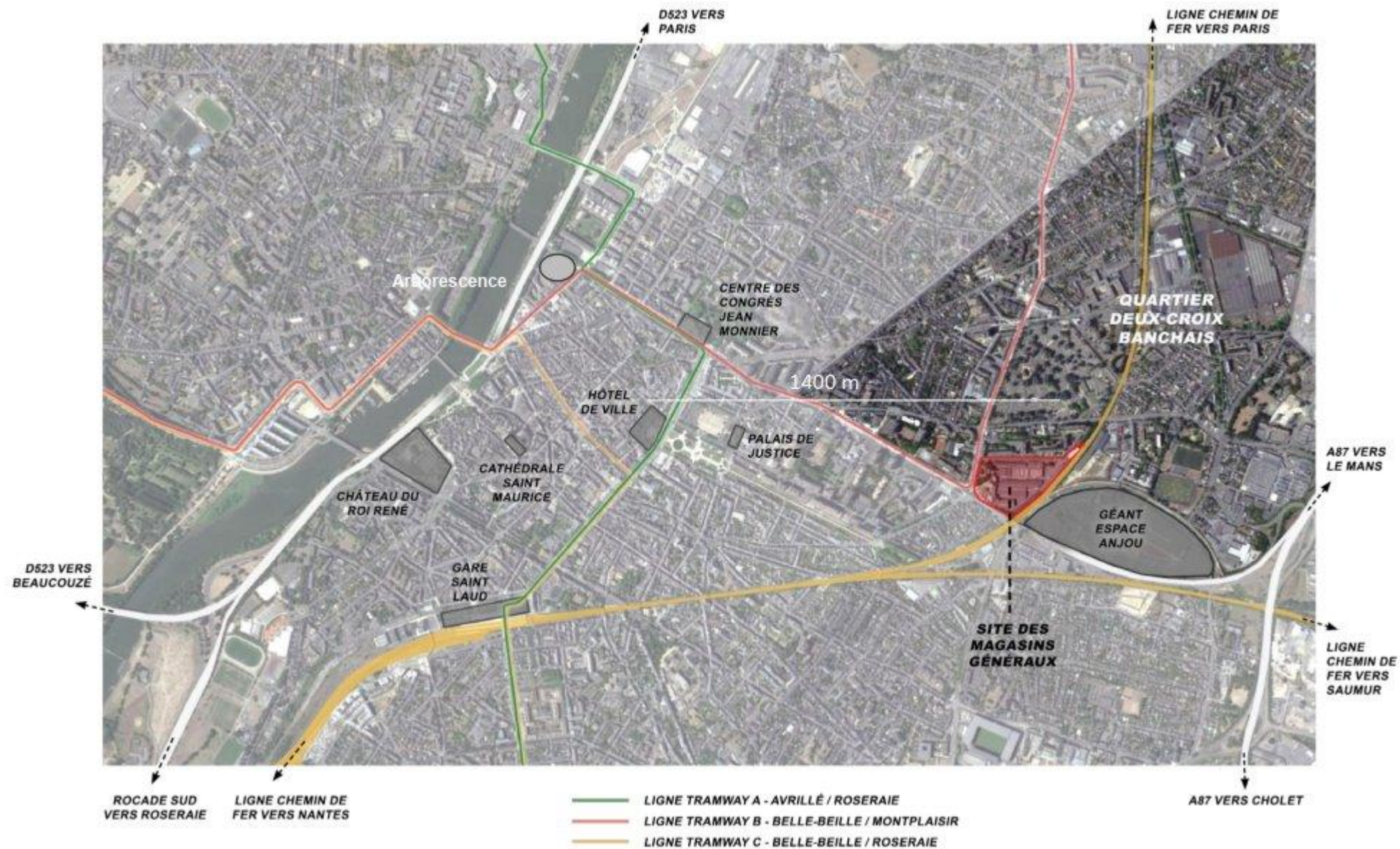
Angers accueille 46 000 étudiants cette année - © Archives - Université d'Angers

« Après l'étude des 15 000 réponses de nos lecteurs, c'est une nouvelle fois Angers qui arrive en tête de votre palmarès avec 98,61 % des étudiants répondants qui la recommandent. La capitale de l'Anjou dépasse Strasbourg et ses 97,57 % de recommandations. Toulouse gagne une place sur le podium cette année, elle est désormais la troisième ville la plus recommandée par les étudiants (à 97,32 %). D'après les commentaires laissés dans le questionnaire, les étudiants angevins apprécient avant tout sa « taille humaine » et son côté « village ». Ils saluent sa situation géographique, « à moins de deux heures de la mer, à deux heures de Paris ». D'autres mettent en avant sa jeunesse, et à raison : c'est l'une des villes du classement avec la plus grande part d'étudiants (20 %) », écrit L'Étudiant.

2

DESCRIPTION DE LA RÉSIDENCE

VUE AERIENNE



Desserte et visibilité remarquable

Une stratégie d'implantation forte



La ville du quart d'heure

En face de l'immeuble : l'enseigne PICARD, une crèche, des restaurants, salle de sport, le collège Montaigne, centre d'esthétique et docteurs...

De l'autre côté des voies ferrées :
Galerie Espace Anjou

- 120 enseignes
- Un hypermarché Auchan (45 000 m²)
- Espace de restauration
- Gaming
- Espace de santé et bien-être
- 2 000 places de stationnement gratuites



- ✓ Situé au n°1 de l'avenue Montaigne
- ✓ Visibilité remarquable depuis l'entrée du site et depuis les voies TGV
- ✓ Proche gares
- ✓ Aménagements cyclables renforcés
- ✓ A moins de 2min à pied :
 - Arrêts de bus et de tramway
Arrêt Montaigne 
 - Routiers (A87 et bd intérieurs)

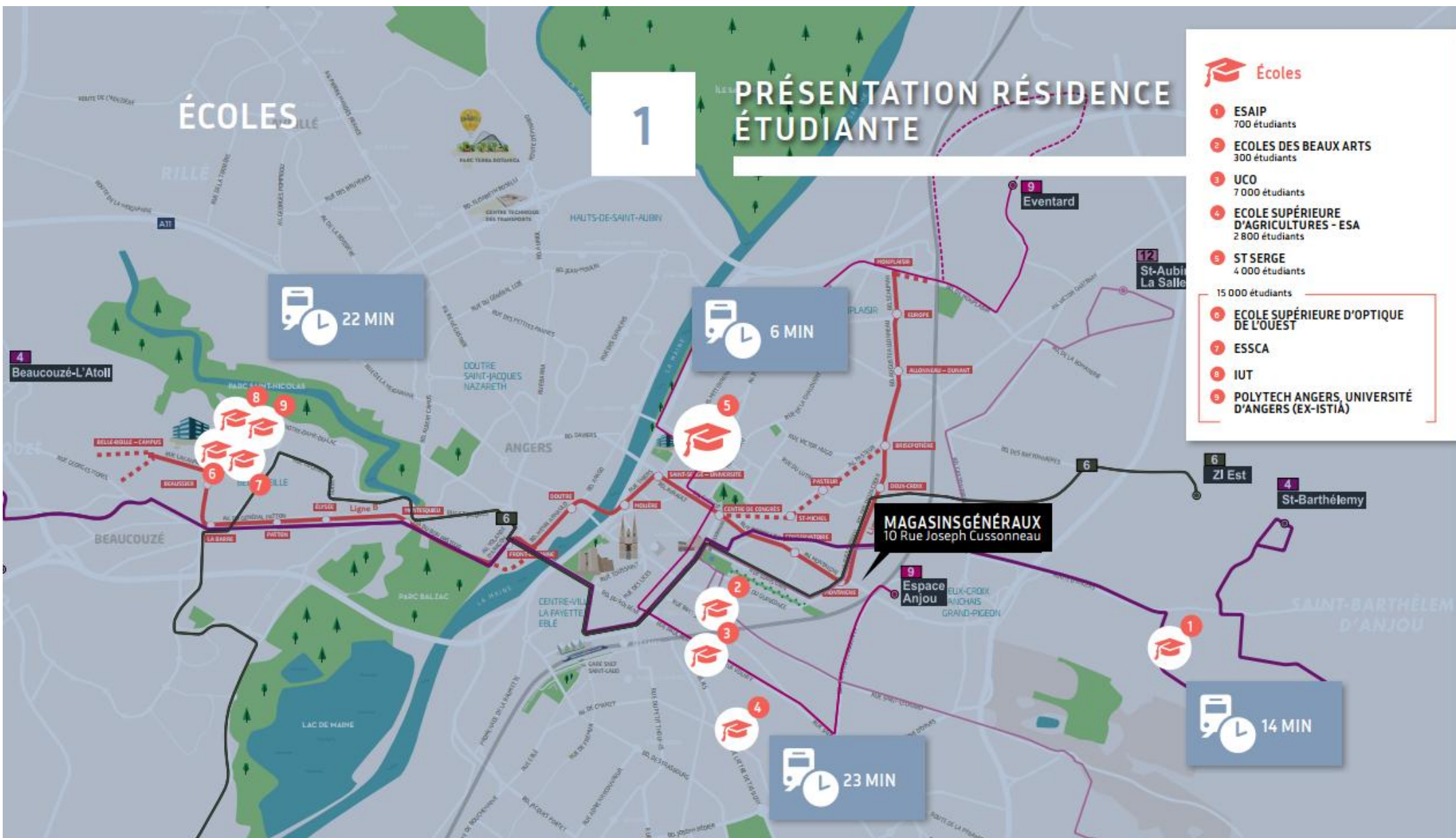
ÉCOLES ET TRANSPORTS

1

PRÉSENTATION RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

Écoles

- 1 ESAIP
700 étudiants
- 2 ECOLES DES BEAUX ARTS
300 étudiants
- 3 UCO
7 000 étudiants
- 4 ECOLE SUPÉRIEURE D'AGRICULTURES - ESA
2 800 étudiants
- 5 ST SERGE
4 000 étudiants
- 6 15 000 étudiants
- 6 ECOLE SUPÉRIEURE D'OPTIQUE DE L'OUEST
- 7 ESSCA
- 8 IUT
- 9 POLYTECH ANGERS, UNIVERSITÉ D'ANGERS (EX-ISTIA)



Les anciens Magasins Généraux, dernier vestige de l'empire Bessonneau



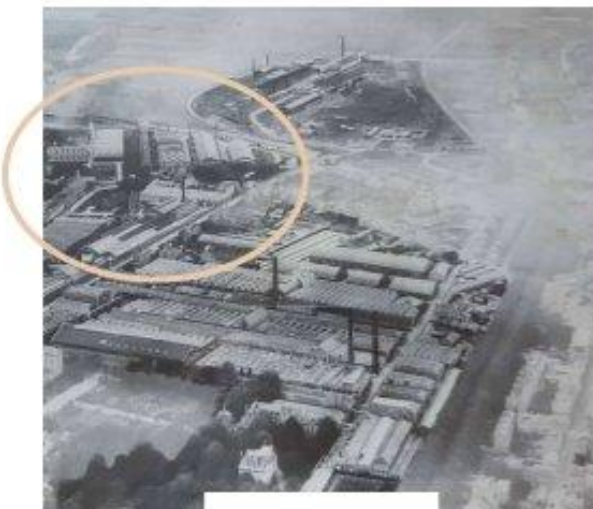
Jusqu'à sa fermeture en 1966, l'entreprise Bessonneau, société unique de filature, corderie et tissage, est restée pendant 70 ans la première industrie de transformation du chanvre.

Au lendemain de la Première guerre mondiale, les Établissements Bessonneau comptaient à Angers plus de 10 000 salariés répartis sur une soixantaine d'hectares, avec un réseau ferroviaire intérieur, une gare de triage et trois centrales thermiques.

Les anciens Magasins Généraux, occupés par la Sofica depuis 1925 servaient à l'origine d'entrepôts pour les cordes sorties tout droit des usines.

La Sofica a continué d'y stocker des marchandises, pour le compte de grands industriels.

Désormais, seuls les hangars alignés sur près de 500 mètres en bordure des voies ferrées seront sauvegardés, dédiés à des activités artisanales.



ANNÉES 1920

L'entreprise Bessonneau, s'étalait sur près de 60 hectares et comptait près de 10 000 salariés. Une véritable ville dans la ville.



1950-1965

Le site fut repris par SOFICA, entreprise de stockage. L'emprise complète du site a perduré.



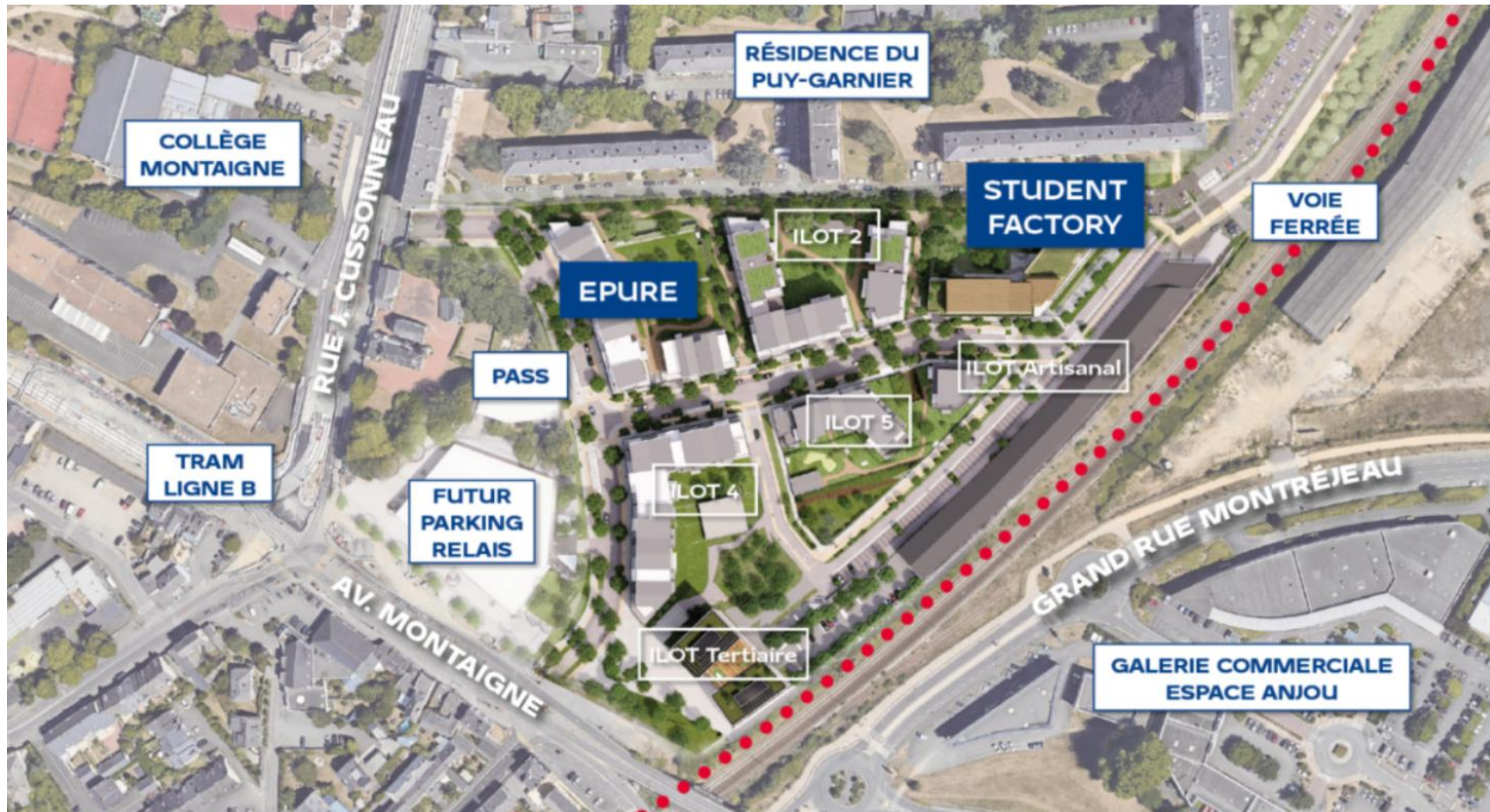
2000-2005

Un découpage du site a été établi, avec l'apparition d'un ensemble de logements collectifs au Nord du site (résidence du Puy Garnier).

VUE DRONE FONCIER ACTUEL



PROJET GLOBAL



INSERTION 3D



Descriptif du projet



▪ STUDENT FACTORY :

197 lots en R+5

T1 de 17 à 30 m²

A partir de 82 000 euros HT hors mobilier

35 parkings

Renta 3,80%

PERSPECTIVES



4

DATE CLÉS

DATES CLÉS



- **Lancement : février 2026**
- **Actabilité : 4T2026**
- **Démarrage travaux : 4T2026**
- **Livraison : juin 2029**