

# 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



- *Région : Pays de Loire*
- *Département : Maine et Loire*
- *Intercommunalité : Angers Loire Métropole*
- *Code postal : 49 000*
- *Gentilé : Angevins/Angevines*
- *Population : 160 887 hab (2025)*
- *Superficie : 42,7 km<sup>2</sup>*

# 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**

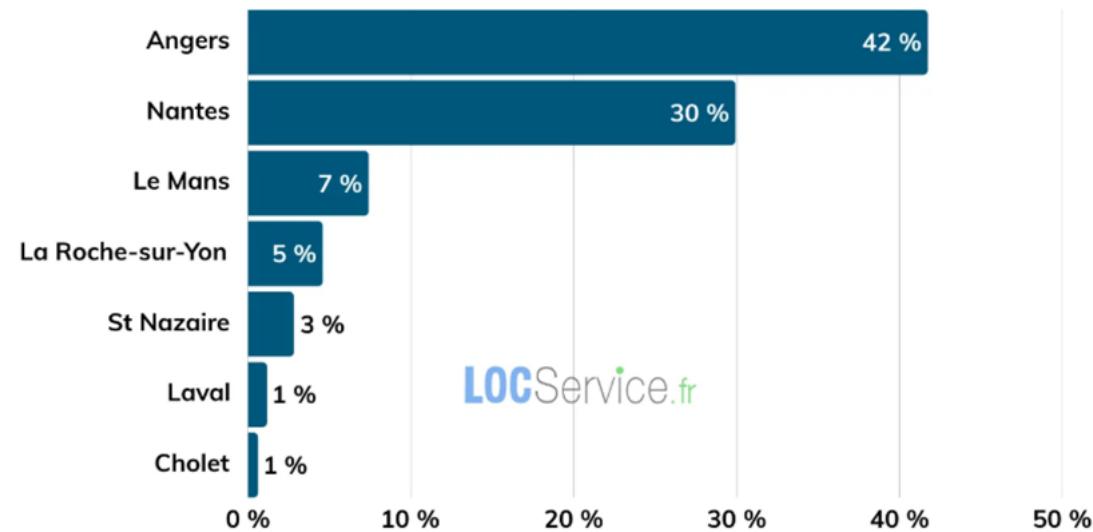
**Dynamique, varié, le marché de l'emploi se porte bien**

**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



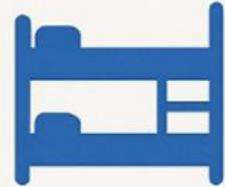
**3 millions**

d'étudiants en France



**1**

logement disponible  
pour 7 demandes



**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.



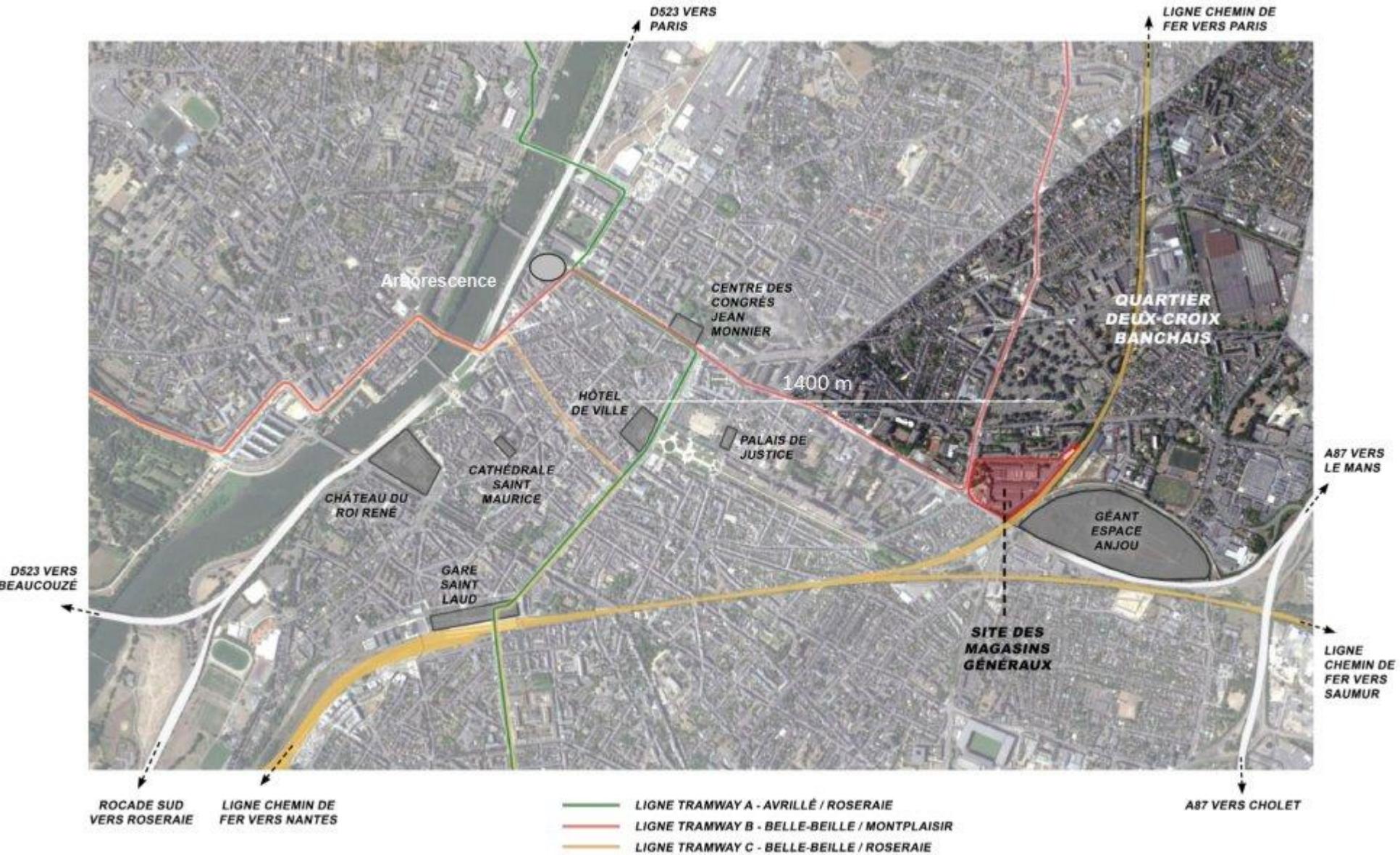
Angers accueille 46 000 étudiants cette année - © Archives - Université d'Angers

« 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

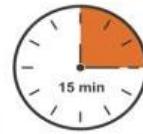
## DESCRIPTION DE LA RÉSIDENCE

# 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

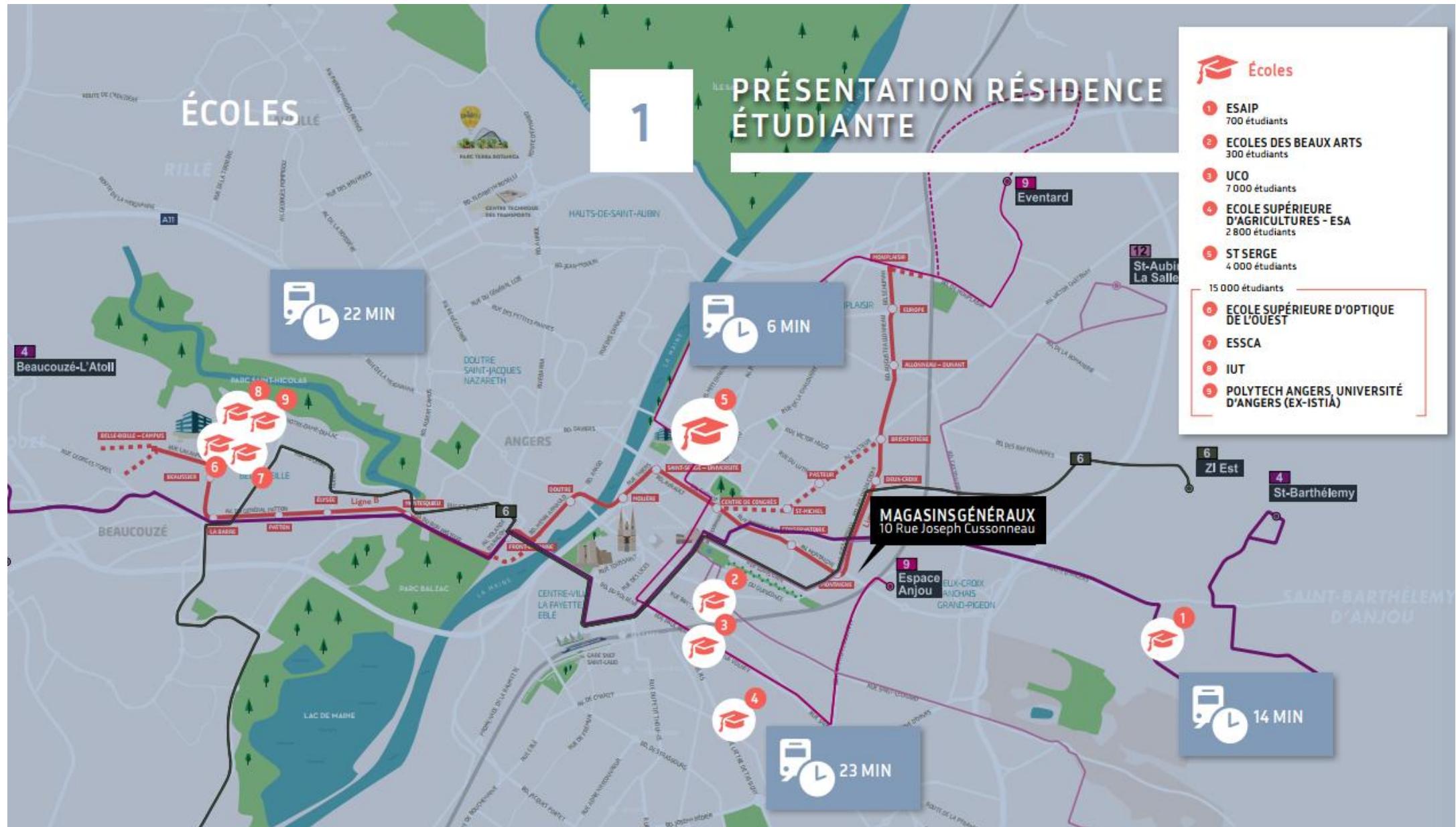
- 120 enseignes
- Un hypermarché Auchan (45 000 m<sup>2</sup>)
- Espace de restauration
- Gaming
- Espace de santé et bien-être
- 2 000 places de stationnement gratuites



- ✓ 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)



# ECOLES ET TRANSPORTS



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



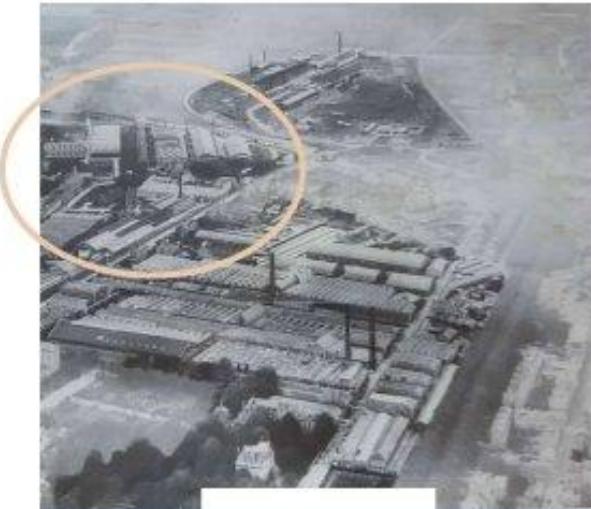
Jusqu'à sa fermeture en 1966, l'entreprise Bessonneau, société unique de filature, corderie et tissage, est restée pendant 70 ans la première industrie de transformation du chanvre.

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 sauvagardés, dédiés à des activités artisanales.



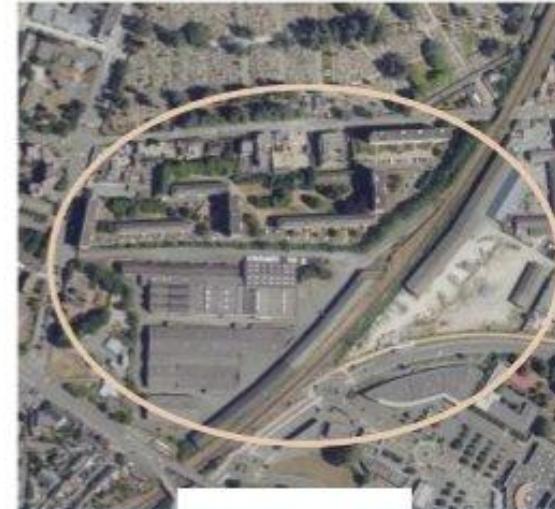
### ANNÉES 1920

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 perdué.



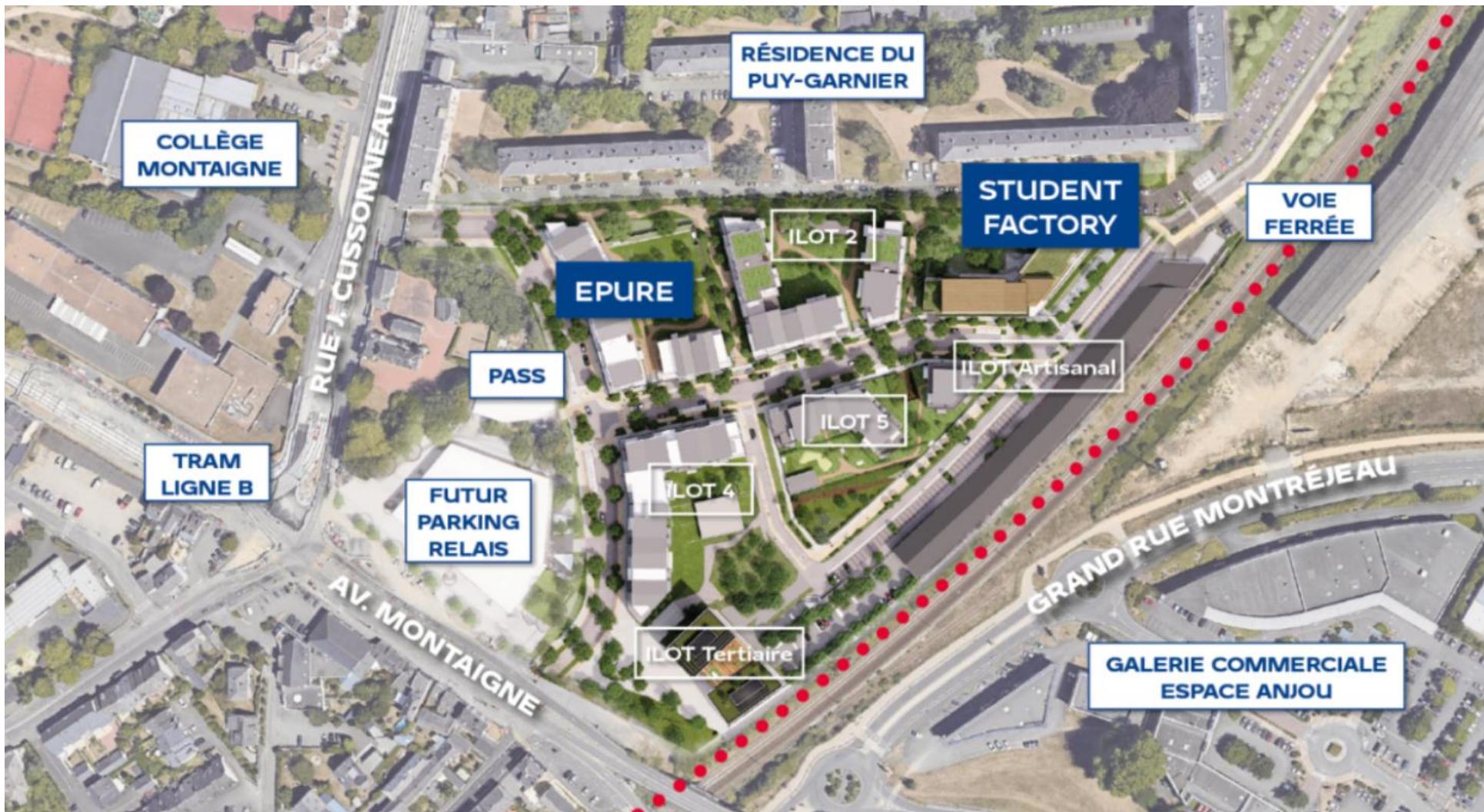
### 2000-2005

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 m<sup>2</sup>**

**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