

Dossier de Presse

POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE DU PROGRAMME IMMOBILIER HALÉSIA

rue Robert Doisneau - Beaucouzé
Jeudi 11 Juillet 2024 • 11 h 30



POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE DU PROGRAMME HALÉSIA À BEAUCOUZÉ

Résidence Halésia



Villas Halésia



Ce jeudi 11 juillet, Jeanne Behre-Robinson, Présidente d'Angers Loire habitat, Laurent Bordas, Directeur général d'Angers Loire habitat et Yves Colliot, Maire de Beaucouzé posent la première pierre du programme immobilier Halésia à Beaucouzé.

Cette opération innovante et expérimentale, qui anticipe la RE 2025, est composée de 16 appartements et de 4 maisons. Située dans la ZAC des Hauts du Couzé, elle participe à la reconstruction des logements détruits dans les quartiers de Belle-Beille et Monplaisir à Angers dans le cadre du NPNRU.

Ce programme est réalisé en conception-réalisation par ERB Entreprise Générale et CHED Architectes.

• 4 MAISONS AUX MODES CONSTRUCTIFS DIFFÉRENTS POUR IMAGINER LES MAISONS DE DEMAIN

Les 4 maisons de 94 m² et composées de 5 pièces auront une architecture et une orientation identiques mais bénéficieront de 4 modes constructifs différents.

"Notre volonté sur ce projet était de réaliser une opération anticipant la réglementation environnementale 2025. Lors des auditions, l'entreprise ERB nous a proposé d'aller plus loin en testant 4 modes constructifs." explique Nicolas Poirier, directeur du patrimoine d'Angers Loire habitat.

Pour Laurent Bordas, directeur général : "L'innovation est au coeur de tous les projets de l'office, en construction comme en réhabilitation. Nos objectifs sont toujours les mêmes : améliorer le confort d'usage en été comme en hiver, maîtriser les charges des habitants, limiter l'impact carbone des bâtiments".

Une maison en brique traditionnelle par l'entreprise Bouyer Leroux

- un process de construction maîtrisé,
- un matériau naturel à forte inertie et bon marché,
- une grande performance thermique.

Temps de construction : 8 mois.

Une maison en ossature bois et isolation paille par les entreprises Isol'en Paille et Veron Diet

- un procédé industrialisé,
- une solution bas carbone.

Temps de construction : 7 mois.

Une maison en brique de terre crue comprimée par l'entreprise briques technic concept

- un bilan carbone négatif et des matériaux biosourcés,
- une régulation de l'hygrométrie du logement,
- un très fort déphasage pour améliorer le confort d'été.

Temps de construction : 9 mois.

Une maison en béton de bois par les entreprises CCB Greentech et Spurgin

- une préfabrication des panneaux béton de bois,
- un bilan carbone négatif et des matériaux biosourcés,
- une rapidité de construction.

Temps de construction : 7 mois

Cette expérimentation a pour objectif de **définir de nouvelles manières de construire** en trouvant un équilibre entre performance énergétique, confort d'usage des locataires, coûts de construction et d'exploitation.

Instrumentation des maisons



Pour analyser l'impact de ces différents modes constructifs sur les consommations d'énergie, une **instrumentation des maisons sera réalisée**. L'entreprise ERB prendra en charge les installations pour un coût d'environ 150 000 €.

Cette instrumentation contribuera ainsi à :

- Mesurer les consommations effectives de chaque pavillon (5 postes : eau chaude sanitaire, chauffage, ventilation, éclairage et électricité spécifique)
- Mesurer la production de chaleur (départ chauffage, eau chaude sanitaire)
- Mesurer les indicateurs de confort : température, humidité relative, luminosité, etc...
- Évaluer la qualité de l'air intérieure : Co², particules fines, moisissures, etc...
- Enregistrer les données et permettre leur visualisation sous forme de graphiques et tableaux.

• LA RÉSIDENCE HALÉSIA 16 LOGEMENTS DU TYPE 2 AU TYPE 4

Le bâtiment collectif abritera **6 types 2 de 46 m², 7 types 3 de 63 m² et 3 types 4 de 80 m²**. Les logements bénéficieront tous d'un espace extérieur (jardin ou balcon). Ce bâtiment sera équipé d'un local vélos et de stationnements boxés en rez-de-chaussée.

Parmi ces logements, **deux en rez-de-chaussée, seront destinés aux séniors** : 1 type 2 et 1 type 3. Des aménagements spécifiques seront réalisés pour **favoriser le maintien à domicile** :

- Un interphone compatible avec les prothèses auditives
- Des portes de 90 cm de large dans tout l'appartement pour permettre le passage de déambulateurs ou fauteuils roulants
- Des volets roulants électriques dans toutes les pièces
- Des interrupteurs aux coloris contrastés pour pallier les déficiences visuelles
- Une chambre spacieuse pouvant accueillir un lit double médicalisé
- Un éclairage balisant le trajet jusqu'à la salle de bain lors de réveils nocturnes
- Une salle de bain ergonomique équipée d'une douche à l'italienne, d'un lavabo sur console et d'un WC avec barre d'appui.
- Si une assistance extérieure est souhaitée par le locataire, le logement pourra être connecté.

Cette résidence **accueillera ses premiers locataires au 1^{er} trimestre 2025**.

• LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE AU CŒUR DE CE PROJET

"Avec ce projet, nous souhaitons anticiper les réglementations futures pour **nous préparer et préparer les acteurs locaux aux changements dans nos manières de construire.**" explique Laurent Bordas. Cette opération s'inscrit dans une démarche engagée depuis plusieurs années par l'office : "À Beaucouzé, nous avons déjà réalisé des projets innovants. La résidence Hélios, dans le quartier des Échats III, a notamment été notre première opération labellisée E+C-."

Concernant le bâtiment de 16 logements, **des choix techniques ont ainsi été faits dans le but de réduire les indices carbone construction et énergie** afin d'atteindre les objectifs de la RE 2025 :

- Une ossature bois
- Une isolation par matériaux biosourcés (textile coton recyclé)
- Des panneaux photovoltaïques en autoconsommation des parties communes
- Une installation de pompe à chaleur hybride couplant deux énergies, le gaz et l'électricité

• LA PAC HYBRIDE : UN CHOIX ÉNERGÉTIQUE PLUS RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Angers Loire habitat s'est associé à GRDF pour **expérimenter la pompe à chaleur hybride qui couple deux énergies, le gaz et l'électricité.** Cette pompe à chaleur permet de chauffer le logement quasi instantanément.

La pompe à chaleur hybride associe l'électricité via un module pompe à chaleur électrique air-eau qui puise dans l'air extérieur pour transférer dans le logement et le gaz via un module chaudière à très haute performance énergétique, qui vient compléter l'énergie nécessaire en cas de grand froid.

L'office a fait le choix de cet équipement car il **permet de faire 30 à 40 % d'économie d'énergie.** Ces économies contribueront à une **plus grande maîtrise des charges des locataires.**

Pour cette expérimentation, GRDF prendra en charge le coût des études et l'instrumentation qui permettra d'étudier différents indicateurs de fonctionnement, de consommation et son impact sur le confort des habitants.



30 à 40 %
d'économie d'énergie
-75 %
d'émission de CO²

• LE MONTANT ET LE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

- Subvention Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine : **93 600 €**
- Subvention Angers Loire Métropole : **184 000 €**
- Emprunts Caisse des dépôts : **2 526 000 €**
- Emprunt Action Logement Services : **216 000 €**
- Fonds propres : **1 125 406 €**

**Coût de l'opération :
4 145 006 €**

Pourquoi le choix du nom Halésia ?

Halésia est un arbre aux cloches d'argent. Le nom donné à cette opération est lié au projet d'aménagement du quartier des Hauts du Couzé qui s'attache à maintenir une forte présence végétale. L'office a donc choisi de maintenir ce lien dans la dénomination de toutes ses opérations réalisées dans la ZAC.

• LE QUARTIER DES HAUTS DU COUZÉ



Situé au sud du centre-ville, l'éco-quartier des Hauts du Couzé répond à deux objectifs :

- **mixité sociale,**
- **diminution de l'impact environnemental.**

Le végétal est ainsi fortement présent : la trame bocagère et les deux espaces boisés classés ont servi de base à la conception de l'écoquartier lauréat en 2019 du Prix « Aperçus Maine-et-Loire » pour la qualité des aménagements publics.

La coulée verte qui part du centre-ville est ainsi prolongée pour constituer le cœur vert du quartier, espace de détente et de gestion des eaux de pluie. Une grande plaine de jeu y a également été aménagée afin de renforcer la qualité de vie.

Enfin, les sentiers piétons et les pistes cyclables sont également très présents et favorisent les déplacements actifs.

• LES RÉALISATIONS D'ANGERS LOIRE HABITAT À BEAUCOUZÉ

Angers Loire habitat a déjà réalisé **6 opérations dans la commune de Beaucouzé.**

- Quartier les Échats II :
 - Juin 2012 : La résidence locative Casteret - 16 logements.
 - Juin 2014 : Les villas Verde - 7 logements individuels destinés à la location et 18 maisons en accession sociale à la propriété.
- Quartier les Échats III :
 - Mai 2019 : La résidence Hélios - 36 logements locatifs et première réalisation de l'office labellisée E+C-.
 - Décembre 2019 : Les villas Séléne - 10 maisons destinées à l'accession sociale à la propriété.
- Quartier des Hauts du Couzé :
 - Janvier 2019 : Les Villas Laricio - 6 maisons en accession sociale à la propriété.
 - Mai 2021 : La résidence Le Bosquet - 24 logements dont 4 maisons.

L'office compte aujourd'hui **83 logements locatifs** dans la commune de Beaucouzé.

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 sur **20 COMMUNES.**

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.

50 M€ SONT INVESTIS CHAQUE ANNÉE 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