

Dossier de Presse

INAUGURATION DE LA RÉSIDENCE LA CALYPSO

ZAC du Haut Coudray - 1 rue Jacques Yves Cousteau - Montreuil-Juigné

Jeudi 10 avril 2025 • 11h30



INAUGURATION DE LA RÉSIDENCE LA CALYPSO

JEUDI 10 AVRIL À 11H30



Ce jeudi 10 avril, Benoît Cochet, Maire de Montreuil-Juigné, Jeanne Behre-Robinson, Présidente d'Angers Loire habitat et Laurent Bordas, Directeur général de l'office, inaugurent la résidence La Calypso.

Situé ZAC du Haut-Coudray, ce programme composé de 32 logements locatifs, a été imaginé par le cabinet d'architecture Rolland et Associés.

Lancé en juin 2022, le chantier s'est achevé en décembre 2024. La particularité de ce programme est de bénéficier en partie d'un béton décarboné faiblement émetteur de CO2.

Cette opération participe à la reconstitution de l'offre de logements démolis dans le cadre du **NPNRU des quartiers de Belle-Beille et Monplaisir d'Angers**. Elle a, dans ce cadre, bénéficié de subventions spécifiques de la part de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

• LA RÉSIDENCE LA CALYPSO : 32 LOGEMENTS LOCATIFS

La résidence La Calypso se compose de 32 logements locatifs, du type 2 au type 5, répartis dans 2 bâtiments et 4 niveaux, reliés par une passerelle couverte. Un ascenseur dessert tous les niveaux.

Dans ce programme immobilier, 6 logements possèdent une terrasse d'une superficie entre 20 et 50 m², et 5 logements disposent d'un jardin. Les autres logements bénéficient d'un balcon d'environ 9m².

Les locataires bénéficient de 32 stationnements boxés au rez-de-chaussée de la résidence dont 2 PMR et de 4 places libres. Deux locaux pour vélos sont également à disposition des locataires. A l'extérieur, 4 places visiteurs sont disponibles.

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont assurés par des chaudières individuelles gaz à condensation avec système de régulation (thermostat + robinets thermostatiques).

Le programme regroupe différentes typologies de logements réparties de la manière suivante :

Typologies	Loyers moyens hors charges	Surfaces habitables moyennes
12 T2	6 PLAI : 272 € 6 PLUS : 386 €	46 m ²
13 T3	6 PLAI : 374 € 7 PLUS : 426 €	63 m ²
5 T4	5 PLAI : 455 €	81 m ²
2 T5	2 PLAI : 543 €	97 m ²

Les loyers moyens hors charges varient selon les prêts qui ont financé la construction :

***Le PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) est un dispositif qui permet de financer des logements locatifs destinés à des ménages qui possèdent de très faibles ressources.

***Le PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social) est un dispositif qui finance la production du logement social standard.

Performance environnementale

Performance énergétique : **B** -> consommation moyenne 54 kWh/m²/an

B

Performance carbone : **B** -> émissions de gaz à effet de serre moyennes 10 kg CO₂/m²/an

B

Pourquoi le nom La Calypso ?

Située rue Jacques-Yves Cousteau, la résidence a pris le nom d'un ancien navire océanographique du célèbre commandant Cousteau, nommé La Calypso.

Le plan de financement de l'opération

Coût de l'opération : 4 631 543 €

Emprunts (66%) :

- Banque des Territoires : 1 719 000 €
- Crédit Agricole : 1 104 000 €
- Action Logement : 237 200 €



BANQUE des
TERRITOIRES
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS



ActionLogement 

Fonds propres (25%) :

- Angers Loire habitat : 1 157 843€

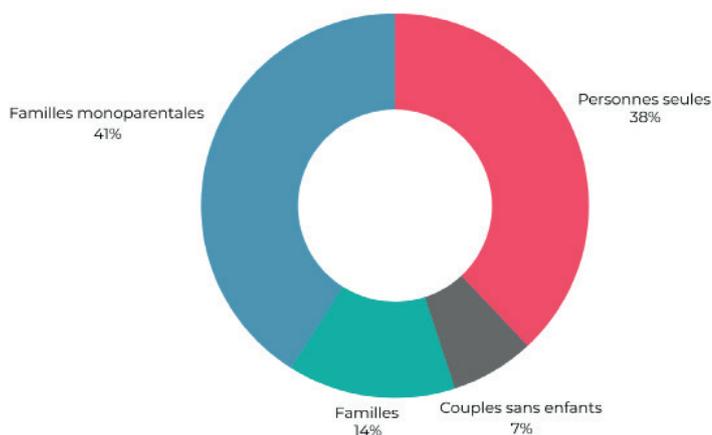
Subventions (9%) :

- Angers Loire Métropole : 293 800 €
- ANRU : 119 700 €



Profil des locataires

Moyenne d'âge des locataires : 40 ans



60
habitants



25
enfants

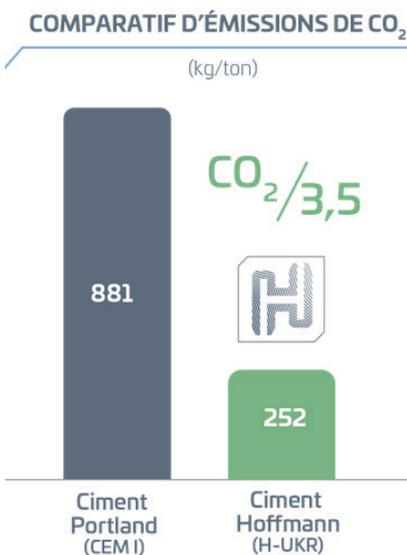
Sur l'ensemble des locataires, cinq ont bénéficié d'un échange de logement au sein du patrimoine d'Angers Loire habitat et dix étaient déjà installés dans la commune de Montreuil-Juigné.

La subvention d'Action Logement a permis l'attribution de six logements à des salariés d'entreprises adhérentes à Action Logement.

• LA PARTICULARITÉ TECHNIQUE DU PROJET

Matériau de construction le plus utilisé au monde pour ses qualités et ses performances, le béton a un impact carbone considérable sur notre environnement. Sa fabrication, qui nécessite l'utilisation d'énergies fossiles, et son transport sont à l'origine d'importantes émissions de gaz à effet de serre. De nouvelles solutions émergent dans le secteur de la construction pour réduire cette empreinte carbone.

Angers Loire habitat a souhaité expérimenter pour la première fois l'utilisation du béton bas carbone dans la construction de nouveaux logements.



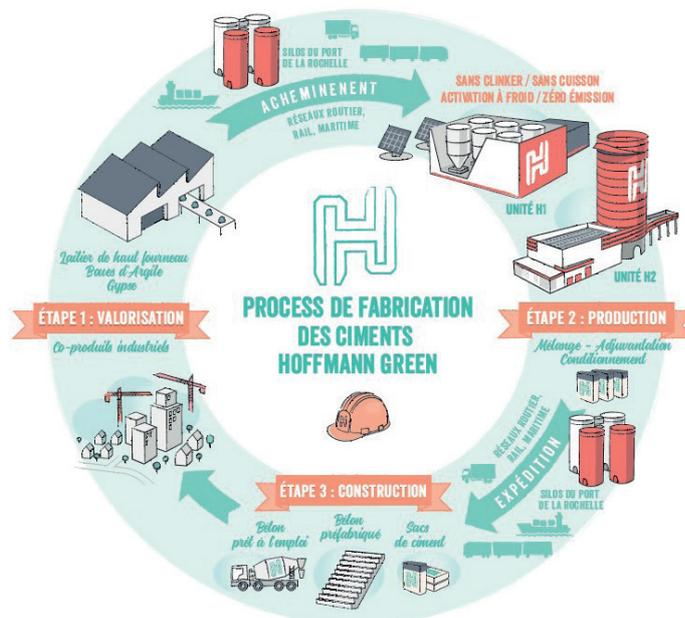
Une partie du second niveau bénéficie d'un béton dit décarboné, issu d'un nouveau procédé de fabrication élaboré par la société Hoffmann Green Cements. Sa particularité : le ciment qui le constitue est fabriqué à froid et réduit ainsi les émissions de gaz à effet de serre en évitant l'utilisation d'énergies fossiles nécessaires à la cuisson à très haute température du composant principal du ciment : le clinker. Ce nouveau matériau est le premier ciment 0% clinker au monde, validé par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB). Ainsi, environ 70m³ de béton ont été coulés sur le second niveau. Cela représente un gain d'environ 15 tonnes d'émissions de CO₂ contrairement à un béton classique.

Avec une production du ciment en Vendée et la formulation du béton à Avrillé dans la centrale EDYCEM, l'impact carbone du transport est lui aussi maîtrisé.

Émissions de CO₂ divisées par

3,5

par rapport à un ciment traditionnel



Depuis 2008, Montreuil-Juigné et Angers Loire habitat c'est :

92 logements locatifs

- Christine Brisset
- Jules Guesde
- Villas Esperia
- Esperia
- Résidence La Calypso
- Résidence des Étoiles

34 maisons vendues en accession sociale à la propriété

- Le Hameau de l'Europe
- L'Oseraie

11 parcelles aménagées libres de constructeur

3 locaux professionnels

- ADMR
- Cabinet dentaire
- Cabinet de kinésithérapie

• UNE RÉSIDENCE AU COEUR D'UN ÉCO-QUARTIER À L'ENVIRONNEMENT REMARQUABLE

Afin de poursuivre un développement maîtrisé et de maintenir son niveau d'attractivité, Montreuil-Juigné a fait le choix en 2000 d'ouvrir à l'urbanisation le site du Val sur environ 43,5 ha. Elle en a confié la réalisation à l'aménageur public, Alter Cités.

L'aménagement de ce nouveau quartier de 780 logements à terme a eu pour objectif d'assurer une transition harmonieuse entre l'espace urbain de la ville et les espaces naturels environnants, et d'offrir un cadre de vie de qualité en s'appuyant sur les atouts naturels du site. La création d'un parc paysager central et de nombreux chemins doux maillant les hameaux ont permis de donner un caractère singulier au quartier. Scindé en 5 hameaux, le Val a été imaginé comme un quartier mixte capable d'accueillir aussi bien des jeunes, des familles, des personnes plus âgées.

Le premier hameau a été viabilisé au printemps 2006. Il se situe en entrée de quartier et jouxte le quartier du Tertre. Il accueille **113 logements**, tous livrés.

Le hameau de la Guyonnière, deuxième tranche du quartier du Val a été lancé en 2009. Situé de l'autre côté de la coulée verte, ce hameau a été le premier à recevoir des programmes en location-accession, par **Angers Loire habitat** et d'autres bailleurs. Aujourd'hui terminé, ce hameau représente **143 logements**. A l'automne 2012, une troisième tranche, dénommée Le Hameau de l'Espérance a été engagée. Plus dense et plus innovante, cette tranche composée de **200 logements**, aujourd'hui tous livrés a permis d'accueillir un bâtiment à énergie positive réalisé par **Angers Loire habitat**.

Le hameau du Haut-Coudray marque l'avant dernière phase du quartier.



Situé sur des terrains en coteau, ce quatrième hameau bénéficie de vues remarquables. **209 logements** y sont programmés dont 67 lots libres tous vendus.

Intégré dans un environnement paysager remarquable, le hameau a connu une réelle attractivité puisque tous les terrains à bâtir ont été vendus en 18 mois.

Aujourd'hui, sur l'ensemble du quartier du Val, **575 logements sont donc achevés, 35 en cours de construction et 55 en études.** Un dernier hameau dit Hameau de la vallée, viendra parfaire le quartier dans les prochaines années.

Encore à l'étude, ce hameau devrait être viabilisé en 2026 et recevoir environ 115 logements.



Les principales dates de réalisation du quartier sont les suivantes :

- 2000 – Lancement des études
- 2006 – Lancement des travaux de viabilisation
- 2007 – Réception officielle des travaux de viabilisation et lancement des premières constructions
- 2009 – Fin du premier hameau et lancement du second
- 2013 – Lancement du troisième hameau
- 2017 – Fin des hameaux 2 et 3
- 2018 – Lancement des travaux de viabilisation du hameau 4
- 2024 – Travaux de finition du hameau 4

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

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.

En 2025, **PRÈS DE 135 M€ SERONT INVESTIS** 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