

LES ACTEURS DU PROJET



L'OPÉRATEUR prend l'initiative de la réalisation du bâtiment qu'il destine à la vente, réunit les financements nécessaires au projet et en assume le risque. Initiateur, responsable et pilote de l'opération, il est le maître d'ouvrage du bâtiment. Il définit l'offre et la stratégie commerciale et fait appel à une équipe de maîtrise d'œuvre pour assurer la conception de l'ouvrage. L'Office Public de l'Habitat rattaché depuis janvier 2012 à Angers Loire Métropole gère près de 13600 logements locatifs sociaux sur 19 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 locaux d'activité. 100 m€ sont investis chaque année dans l'économie locale.



LA COMMUNE, dans le cadre de ses compétences, doit organiser l'évolution, le développement et le maintien des services offerts à la population (logement, bibliothèque, déplacements, crèche...) et des activités (commerces, entreprises...). Ainsi, dans le cadre de sa politique de la ville, la municipalité planifie puis engage de nouveaux projets d'aménagements permettant l'accueil de nouveaux habitants. Pour ce faire, la commune sollicite des études de faisabilité dans le but d'éclairer chacune de ces décisions.

LES RÉALISATIONS D'ANGERS LOIRE HABITAT SUR BEAUCOUZÉ

Deux programmes sur les Echats 2 :

- La résidence Casteret (16 logements locatifs (livrés en juin 2012),
- Les villas Verde (7 logements individuels en location et 18 maisons en accession sociale à la propriété (livrés en juin 2014).

En 2017, Angers Loire habitat a lancé la construction de 6 maisons en accession sociale à la propriété : les Villas Laricio.

Ce programme situé dans la ZAC des Hauts de Couzé, allée Dora Maar, est composé de 2 types 3 évolutifs, 3 types 4 et 1 type 5.

Leur livraison est prévue pour le premier trimestre 2019. Toutes les maisons ont été réservées.

POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS :

Caroline Pavlovic
Directrice de la communication
Angers Loire habitat
02 41 23 57 83

Julie Formentel
Responsable communication de Beaucouzé
02 41 48 00 53

Freddy Durandet
Responsable communication Alter
02 41 18 21 21

Les Echats
Une idée neuve
pour ma ville

Pose de la première pierre de la Résidence Hélios et des Villas Séléné

30 NOVEMBRE 2017



Pose de la première pierre de la Résidence Hélios et des Villas Séléné

Une résidence E+C- et un nouveau programme en accession



AU COEUR DU QUARTIER DES ECHATS III, LA RÉSIDENCE HÉLIOS ET LES VILLAS SÉLÉNÉ OFFRENT RESPECTIVEMENT DES LOGEMENTS COLLECTIFS EN LOCATION ET DES LOGEMENTS INDIVIDUELS EN ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ. L'OPÉRATEUR ANGERS LOIRE HABITAT SIGNE ICI SON 3E PROJET AVEC LA VILLE DE BEAUCOUZÉ. D'AUTRES SONT D'ORES ET DÉJÀ EN COURS D'ÉLABORATION.

LA RÉSIDENCE HÉLIOS : UNE CONCEPTION INTÉGRÉE INÉDITE POUR ANGERS LOIRE HABITAT

Pour la conception des 36 logements composant la résidence Hélios, Angers Loire habitat a mené pour la première fois un processus de conception intégrée.

Tous les acteurs du projet, de l'architecte aux élus de la commune de Beaucozéz en passant par l'urbaniste ont travaillé ensemble à la définition du projet. Lors d'ateliers participatifs de 2 à 3 jours, animés par le bureau d'études en ingénierie environnementale du bâtiment et de la ville durable, Wigwam, chaque acteur a exposé ses problématiques spécifiques. Des solutions techniques et d'usage ont été trouvées pour répondre aux contraintes des différents métiers.

Ce processus de conception intégrée a permis de définir le projet et de préparer le dossier de permis de construire. Le chantier a débuté en juillet dernier. L'opération se structure autour de 3 plots identiques en ossature bois, composés de 3 niveaux (rez-de-chaussée et R+2).

Chaque plot est composé de 11 à 14 logements allant du type 2 au type 4. La résidence Hélios dispose de 12 types 2 de 46 m², 15 types 3 de 59 m² et 9 types 4 de 80 m². Chaque logement possède un espace extérieur et une place de parking. Les premiers locataires de la résidence amèneront fin 2018.

PREMIÈRE RÉSIDENCE LABELLISÉE E+C-

Avec la résidence Hélios, Angers Loire habitat innove pour offrir aux habitants des logements confortables, simples d'utilisation et aux charges maîtrisées.

Pour cette opération, une attention particulière a ainsi été portée au bio-climatisme des bâtiments (forte isolation des logements et ensoleillement). Le choix de la solution énergétique a également fait l'objet d'une réflexion poussée pour trouver le meilleur système alliant maîtrise des charges pour les locataires et coût d'investissement pour Angers Loire habitat.

Le choix s'est porté sur la Pompe à Chaleur (PAC) absorption gaz qui unit pompe à absorption gaz naturel et sondes géothermiques.

Cette PAC offre plusieurs avantages : très haut rendement de gaz ; une énergie renouvelable qui provient de la chaleur de la terre ; une baisse de la consommation énergétique. Des panneaux photovoltaïques seront installés sur deux des trois plots ce qui permettra de produire une partie de l'énergie destinée à la consommation des locataires. Avec ces différentes solutions techniques, la résidence Hélios va au-delà de la réglementation thermique actuelle en réalisant une résidence à énergie positive qui aura un faible impact environnemental. Grâce à ces évolutions techniques, l'opération a obtenu en mars dernier le label E+C-, niveau E3C1. Hélios fait ainsi partie des 7 premières résidences en France à obtenir ce label.

QU'EST-CE QUE LE LABEL E+C- ?

Le label E+C- préfigure la future réglementation thermique. Celle-ci évalue les niveaux de performance d'un bâtiment neuf selon 2 critères : énergie et carbone.

Concernant le critère énergie, les bâtiments doivent tendre vers le niveau BEPOS (Bâtiment à énergie positive) et ainsi produire plus d'énergie qu'ils n'en consomment, en privilégiant l'utilisation des énergies renouvelables. Le critère carbone vise lui à une empreinte carbone faible du bâtiment, limitant son impact environnemental de sa construction jusqu'à sa démolition. Il doit ainsi émettre une quantité limitée de dioxyde de carbone tout au long de sa vie.

Les Villas Séléné : 10 maisons en accession sociale à la propriété



Face à la résidence Hélios, Angers Loire habitat lance la construction de 10 maisons individuelles destinées à l'accession sociale à la propriété ou en location-accession :

- 2 types 3 évolutifs de 60 m²
- 5 types 4 de 86 m²
- 3 types 5 de 100 m².

Le dispositif de location-accession propose plusieurs avantages : une TVA réduite sur le logement, une exonération de la taxe foncière pendant les 15 ans qui suivent la réception

de la maison, un achat sécurisé à travers une garantie de rachat du logement et une solution de relogement, en cas d'accident de la vie. Ces maisons réparties sur 2 îlots, possèdent toutes un garage et un jardin clôturé. Des panneaux photovoltaïques produiront l'énergie destinée à leur consommation quotidienne. Pour ce type de prestation, l'office offre aux clients la possibilité de choisir leur sol dans toutes les pièces de vie et la faïence dans les pièces humides, selon une gamme pré-choisie.

Les prix appliqués pour ces maisons :
à partir de 165 000 € pour un type 3 évolutif*
à partir de 182 000 € pour un type 4*
à partir de 211 000 € pour un type 5*
Toutes les maisons ont été réservées. L'entrée dans les lieux est prévue dans le courant du premier semestre 2019.

*Prix TVA 5,5% après 1 an de location-accession, sous conditions d'éligibilité, sous réserve de disponibilité et sous réserve de l'agrément par l'Etat en Prêt Social Location-Accession.

FINANCEMENTS DES OPÉRATIONS

	Subventions	Emprunts	Fonds propres	Coût prévisionnel de l'opération
Résidence Hélios	État, Angers Loire Métropole	Caisse des Dépôts et Action Logement	Angers Loire habitat	4 659 000 €
Villas Séléné		PSLA	Angers Loire habitat	1 748 000 €

LE QUARTIER DES ECHATS III

Réfléchis comme un projet d'ensemble, les Echats se situe au nord de la ville. La 3^{ème} tranche vient apporter la touche finale au quartier. Elle comprendra à terme environ 380 logements.

Engagée en 2008, la conception de ce nouvel espace a été réalisée avec l'ensemble des professionnels, la ville, l'aménageur ainsi que les riverains et les futurs acquéreurs. Plusieurs temps forts ont été organisés, allant de l'entretien individuel à des ateliers citoyens ouverts en passant par des réunions publiques permettant à tous de co-réfléchir et de co-concevoir ces nouveaux lieux.

De cette démarche est née un concept novateur celui de la forêt qui pousse. Ou comment faire renaître une forêt aux Echats...

Aménagée au centre du quartier, à la jonction entre les ECHATS II et les ECHATS III, cette forêt va bientôt devenir réalité. 3 ha lui seront consacrés. Aujourd'hui, les premiers travaux de viabilisation sont amorcés et les premières résidences sont en cours de constructions.

Novateur ce quartier va l'être encore plus puisque les élus ont décidé d'inscrire le projet des ECHATS III dans une démarche d'innovation pour améliorer la vie urbaine.



CHIFFRES CLÉS

14 hectares
380 logements
dont 103 logements engagés

* La mixité fonctionnelle désigne la pluralité des fonctions (économiques, culturelles, sociales, transports...) sur un même espace (quartier, lotissement ou immeuble).