

Dossier de Presse

INAUGURATION DU PROGRAMME IMMOBILIER HALÉSIA

19 rue Robert Doisneau - Beaucouzé
Jeudi 6 novembre 2025 - 11h30



**angers Loire
métropole**
communauté urbaine



**Angers
Loire
habitat**

INAUGURATION DU PROGRAMME HALÉSIA À BEAUCOUZÉ



Ce jeudi 6 novembre, Jeanne Behre-Robinson, Présidente d'Angers Loire habitat, Laurent Bordas, Directeur général et Hélène Bernugat, 1^{ère} Adjointe de la commune de Beaucouzé inaugurent le programme immobilier Halésia situé au cœur de la ZAC des Hauts du Couzé.

Cette opération, réalisée en conception-réalisation par ERB et Ched Architectes, est composée de 16 appartements et de 4 maisons avec chacune son mode constructif.

Cette opération illustre la volonté d'Angers Loire habitat de proposer des solutions de construction novatrices répondant aux enjeux environnementaux et au confort des locataires.

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

"A 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-." explique Laurent Bordas, directeur général d'Angers Loire habitat. Cette opération s'inscrit dans une démarche d'innovation engagée depuis plusieurs années par l'office, dans laquelle la commune de Beaucouzé est un partenaire privilégié.

"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.



Le programme Halésia compte ainsi 4 maisons, avec jardin, à l'architecture, la superficie et l'orientation identiques mais avec un mode constructif spécifique.

Typologie	Surface	Loyer moyen hors charges
4 types 5	94 m ²	534 € (PLAI)* 616 € (PLUS)*

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

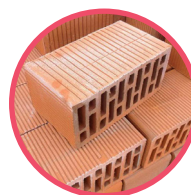
*Le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) est un dispositif qui permet de financer des logements locatifs destinés à des ménages qui possèdent de très faibles ressources.

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

Les 4 modes constructifs

Une maison en brique traditionnelle réalisée par ERB

Ce mode constructif est un process maîtrisé offrant une excellente robustesse et durabilité. Ce matériau naturel, bon marché, possède également des propriétés naturelles d'isolation et d'inertie pour le confort thermique.



Une maison en ossature bois et isolation paille réalisée par Veron Diet (Paille fournie par Isol'en Paille)

Cette maison bénéficie de murs en ossature bois isolés par 22 cm de paille et une isolation thermique par l'extérieur en fibre de bois. Matériaux biosourcés et renouvelables, le bois et la paille, sont issus de ressources naturelles à faible impact carbone. Ils offrent une résistance thermique en hiver et une inertie durant les périodes de fortes chaleurs. Ce mode constructif, qui intègre une préfabrication en atelier, assure une facilité et une rapidité de mise en œuvre.



Une maison en brique de terre crue comprimée réalisée par ERB (matériaux fournis par l'entreprise BTC - Briques Technic Concept)

L'utilisation d'un matériau naturel ne nécessitant pas de cuisson et pouvant être réutilisé présente de nombreux avantages écologiques. Solide et durable, il favorise une régulation hygrothermique naturelle et une bonne inertie limitant les variations importantes de température.



Une maison en béton de bois réalisée par ERB (matériaux fournis par l'entreprise Spurgin)

Ce matériau biosourcé a un faible impact carbone et assure une gestion efficace de l'humidité. Il offre une bonne résistance thermique et ne se déforme pas avec les variations de température ou d'humidité. Ce mode constructif permet une rapidité de mise en œuvre liée à la préfabrication en atelier.



Ces 4 maisons seront investies par leurs premiers locataires en début d'année prochaine.

Une instrumentation des maisons pour analyser l'impact des modes constructifs



Pour analyser l'impact de ces modes constructifs sur les consommations d'énergie, une instrumentation des maisons sera réalisée par l'entreprise ERB, accompagnée par le Centre d'Etudes et d'Expertises sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA). L'entreprise ERB prend en charge les installations pour un coût d'environ 150 000 €.

Pour réaliser cette étude, d'une durée minimum de 3 ans, des capteurs seront installés dans différentes pièces de la maison : les chambres, le séjour ou encore les salles d'eau et sur des équipements comme le tableau électrique ou la pompe à chaleur (PAC). Les données récoltées permettront de mesurer :

- les consommations effectives de chaque pavillon sur les 5 postes suivants : eau chaude sanitaire, chauffage, ventilation, éclairage et électricité spécifique ;
- la production de chaleur (départ chauffage, eau chaude sanitaire) ;
- les indicateurs de confort : température, humidité relative, luminosité, etc... ;
- la qualité de l'air intérieure : Co₂, particules fines, moisissures, etc...

Ces analyses permettront d'identifier les écarts entre les éléments de calculs théoriques et la réalité constatée liée à l'usage du logement.

La réalisation de cette étude implique que l'occupation des maisons soit identique. Chacune d'elle sera donc occupée par une famille avec 3 enfants. Une charte sera signée par les ménages afin de les engager à respecter les règles liées à l'utilisation du logement et à l'expérimentation.

Les familles pourront au cours de l'étude avoir un retour sur leur consommation et les données collectées, leur permettant ainsi d'ajuster leurs habitudes de vie et favoriser les économies d'énergie.

La performance énergétique des maisons

Ces 4 maisons répondent aux exigences de la Règlementation Environnementale 2025.

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

Fin août, l'office a livré ce bâtiment de 16 appartements. Chacun d'eux bénéficie d'un espace extérieur. Le programme regroupe différentes typologies réparties de manière suivante :

Typologies	Superficies moyennes	Loyers hors charges
6 types 2	46 m ²	289 € (PLAI)* 338 € (PLUS)*
7 types 3	64 m ²	403 € (PLAI)* 475 € (PLUS)*
3 types 4	80 m ²	534 € (PLAI)* 616 € (PLUS)*



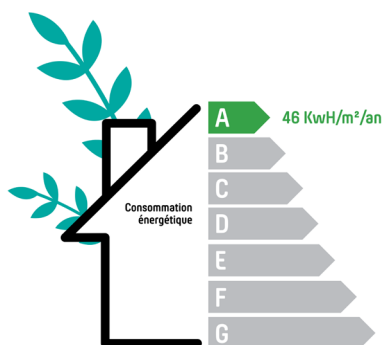
Parmi ces logements, deux en rez-de-chaussée, sont destinés aux seniors : 1 type 2 et 1 type 3. Des aménagements spécifiques ont été réalisés pour favoriser le maintien à domicile :

- 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 zéro ressaut, d'un lavabo sur console et d'un WC avec barre d'appui.

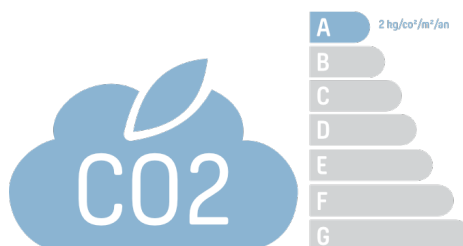
Si une assistance extérieure est souhaitée par le locataire, le logement pourra être connecté.

La performance environnementale de la résidence

Performance énergétique :



Performance climatique :



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 un module pompe à chaleur électrique air-eau qui puise la chaleur contenue dans l'air extérieur pour chauffer l'eau puis la transférer dans le logement et un module chaudière gaz 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.

Cette PAC hybride exploite également une ressource en pleine mutation le gaz, avec le développement du gaz vert ou biométhane, issu de la fermentation de déchets provenant de l'agriculture, de l'industrie agro-alimentaire et des collectivités. Ce gaz 100% renouvelable se développe dans le Maine-et-Loire, avec 17 sites de méthanisation qui produisent l'énergie d'environ 63 000 logements chauffés annuellement au gaz.

Pour cette expérimentation, GRDF a pris en charge le coût des études et l'instrumentation, qui fournit des données de fonctionnement, de consommation et mesure l'impact sur le confort des habitants.



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

Le profil des locataires de la résidence

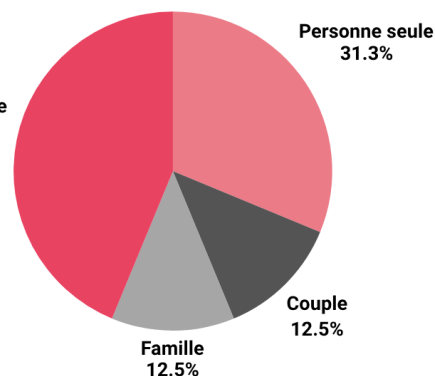


32
habitants



12
enfants

Famille monoparentale
43.8%



La subvention Action Logement a permis l'attribution de 5 logements à des salariés d'entreprises adhérentes au dispositif.

* Economie d'énergie en kWh d'énergie primaire par an, pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Les hypothèses de calcul s'appuient sur la méthode 3CL -2021 pour une maison moyenne de 110m² dont le degré d'isolation thermique est dans la moyenne du parc. Pour plus d'informations sur le calcul, rendez-vous sur la page web suivante : <https://www.grdf.fr/particuliers/travaux-gaz/equipements-gaz/pac-hybride#avantages>

** Calcul effectué sur la méthode 3CL-2021 pour une maison moyenne de 110 m² dont le degré d'isolation thermique est dans la moyenne du parc et qui se situe en zone climatique H2.

• UNE GESTION DES EAUX PLUVIALES À LA PARCELLE

La gestion des eaux de pluie est directement gérée à l'échelle de la parcelle afin de réduire la pression sur le réseau d'eau pluviale communal. Cette démarche vise plusieurs objectifs :

- limiter les risques d'inondation en réduisant le volume d'eau envoyé vers le réseau public ;
- favoriser l'infiltration naturelle dans le sol pour recharger les nappes phréatiques ;
- préserver la qualité des milieux naturels en évitant le transport de polluants vers les rivières.

Différents aménagements ont ainsi été prévus pour répondre à ces objectifs :

- Création d'un bassin de pluie à l'arrière des maisons ;
- Intégration de noues et de massifs drainants aux abords des maisons ;
- Aménagement de zones de stationnement engazonnées ;
- Installation d'une cuve enterrée de 10 m³ à laquelle sont raccordées les évacuations d'eaux pluviales du collectif.

• LE FINANCEMENT DE L'ENSEMBLE DE L'OPÉRATION

Coût de l'opération : 4 145 006 €

Emprunts (66,1 %) :

- Banque des Territoires : 2 526 000 €
- Action Logement : 216 000 €



ActionLogement 

Fonds propres (26,7 %) :

- Angers Loire habitat : 1 105 406 €

Subventions (7,2 %) :

- Angers Loire Métropole : 184 000 €
- Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) : 93 600 €
- Action Logement : 20 000 €



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

Avant cette opération, **Angers Loire habitat** comptait déjà 6 opérations dans la commune de Beaucouzé.

- Quartier les Échats II :



La résidence locative Casteret -
16 logements livrés en juin 2012.



Les villas Verde - 7 maisons en location
et 18 maisons en accession sociale à la
propriété livrées en juin 2014.

• Quartier les Échats III :



La résidence Hélios - 1^{ère} réalisation de l'office labellisée E+C-, 36 logements locatifs livrés en mai 2019.



Les Villas Séléné - 10 maisons en accession sociale à la propriété, livrées en décembre 2019.

• Quartier des Hauts du Couzé :



Les Villas Laricio - 6 maisons en accession sociale à la propriété livrées en janvier 2019.



La résidence Le Bosquet - 20 appartements et 4 maisons en location livrés en mai 2021.

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.

En 2025, Angers Loire habitat **A INVESTI 134 M €** en travaux.

**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