



icéo
La ville
est belle



Beaucouzé une ville à vivre

Située à l'Ouest d'Angers, la commune de Beaucouzé bénéficie de nombreux atouts, **mêlant un caractère résidentiel à une offre de services et d'équipements de grande qualité pour tous les publics** (écoles, centre de loisirs, activités sportives, espaces culturels...).

Véritable lien entre la ville et la campagne environnante, Beaucouzé offre un cadre de vie agréable, avec plus de 40 hectares de parcs et jardins, plusieurs kilomètres de chemins piétonniers et cyclables, et un cœur de ville dynamique.

Avec 75 associations culturelles et sportives sur la commune, de nombreuses activités et événements sont proposés aux habitants et rythment la vie des beaucouzéens et beaucouzéennes.

Les Echats : un éco-quartier engagé dans la transition écologique

Situé au nord-ouest du centre-ville de Beaucouzé, le nouveau quartier des Echats 3 a été conçu selon une stratégie bas carbone ambitieuse qui répond aux enjeux du réchauffement climatique et de la lutte nécessaire pour préserver la biodiversité.

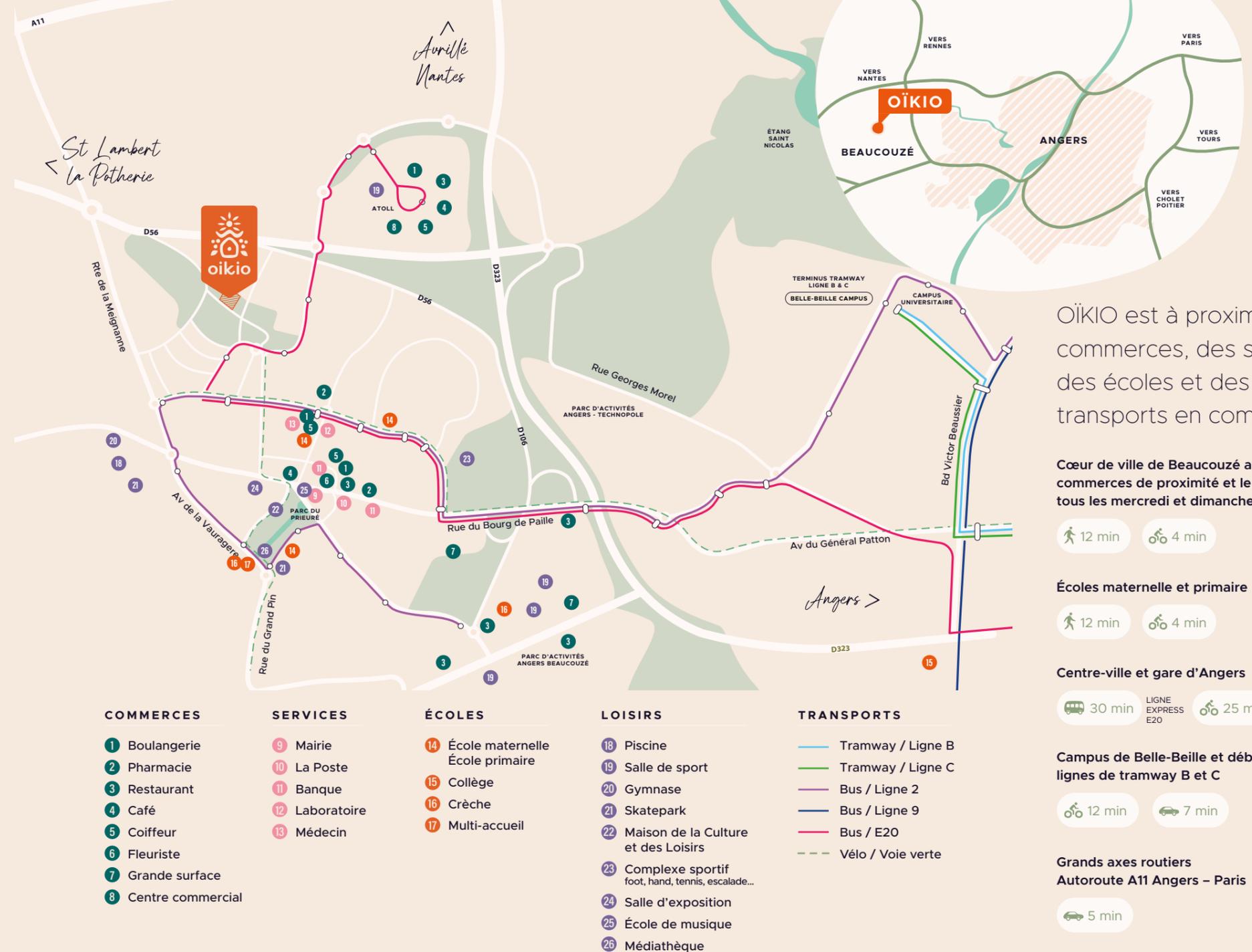
5 500 HABITANTS

40 ha ESPACES VERTS

3 ESPACES CULTURELS

75 ASSOCIATIONS SPORTIVES ET CULTURELLES

+ de 400 ENTREPRISES



Oïkio est à proximité des commerces, des services, des écoles et des transports en commun.

Cœur de ville de Beaucouzé avec des commerces de proximité et le marché tous les mercredi et dimanche matins

12 min 4 min

Écoles maternelle et primaire

12 min 4 min

Centre-ville et gare d'Angers

30 min 25 min 10 min

Campus de Belle-Beille et début des lignes de tramway B et C

12 min 7 min

Grands axes routiers
Autoroute A11 Angers - Paris

5 min

Un environnement *ressourçant*

Située en bordure d'un chemin piétonnier calme et paysager, en lisière de "la forêt qui pousse", OÏKIO offre un cadre de vie idéal.



Une résidence
à taille humaine



Des modes constructifs
avec une **empreinte environnementale réduite**



Un cœur d'îlot
végétalisé



Des espaces
extérieurs pour chaque logement



Des bâtiments aux performances énergétiques élevées pour des **consommations d'énergie réduites** et un confort (été et hiver) renforcé

2

BÂTIMENTS

27

LOGEMENTS

T2 AU T4

APPARTEMENTS

3

LOCAUX VÉLOS





oikio

a une forte ambition environnementale, grâce à son système constructif alliant des rez-de-chaussée maçonnés, des étages en ossature bois et des isolants biosourcés.

Une architecture respectueuse de son environnement

Les bâtiments s'implantent sur la parcelle afin que chacun d'eux bénéficie des belles orientations et perspectives, plus particulièrement vers "la forêt qui pousse", véritable frange boisée en devenir. Les gabarits mesurés suivent un épannelage qui inscrit harmonieusement l'îlot dans son contexte paysager et construit. La construction à ossature bois et le bardage bois naturel traduisent une démarche résolument respectueuse de son environnement. La conception bioclimatique et le traitement différencié de chaque façade garantissent la performance thermique de chaque logement, été comme hiver. Une architecture généreuse pensée pour ses usages et soucieuse du confort de ses habitants (jardins, terrasses, pergolas).

SOPHIE SCHEUBEL ET CHRISTOPHE GENTY
AGENCE SCHEUBEL - GENTY ARCHITECTES



Une empreinte environnementale réduite avec l'utilisation massive de matériaux biosourcés

Le programme atteint un niveau Biosourcé 3 (niveau le plus élevé du label valorisant l'utilisation des matériaux biosourcés dans la construction).



Des logements avec des performances énergétiques élevées

OÏKIO est conforme à la future norme RE2025 et présente des caractéristiques supérieures de 30 à 45% par rapport à la norme actuelle RE2020.



Un confort d'été et d'hiver renforcé

Des choix d'isolants biosourcés performants (inertie et déphasage) bénéficiant au confort d'été et réduisant significativement les besoins en chauffage.

Un cœur d'îlot *paisible et végétalisé*

Véritable clairière habitée en périphérie de "la forêt qui pousse", OïKO offre un cadre de vie respectueux de notre environnement. Par la présence de noues, de prairies fleuries ou de plantations arbustives et arborées, le projet vise à limiter les ilots de chaleur et à valoriser la biodiversité locale. Les étendues de prairies laisseront la possibilité aux habitants d'investir ces espaces pour développer des zones de jeux, de potagers...

THOMAS RAIMBAULT
AGENCE GUILLAUME SEVIN PAYSAGES

*La forêt
qui pousse*

OïKIO s'implante en lisière de "la forêt qui pousse" : 35 000 jeunes arbres plantés à l'automne 2018, véritable poumon vert boisé en devenir.





oikio

s'inscrit dans une volonté
de développer le lien social
et le “mieux vivre ensemble”.

Une attention toute particulière
a été apportée à la conception
des espaces paysagers pour
que les habitants puissent
bénéficier pleinement du
végétal. Ceux-ci pourront
devenir des lieux de rencontres
et d'échanges à l'image de la
placette centrale.

Des logements *qualitatifs et abordables*

L'AMBITION DES PROJETS ICEO

Des logements agréables à vivre

- Des pièces de vie spacieuses ouvertes sur les espaces extérieurs.
- Un espace extérieur pour chaque logement :
Jardins en rez-de-chaussée et balcons pour les logements en étage
sont dimensionnés pour en profiter pleinement, pouvoir s'installer
confortablement autour d'une table.

**Des bâtiments avec une conception bioclimatique qui utilisent
au maximum les ressources naturelles (soleil en hiver, vent en été,
végétation...) pour assurer un confort optimal aussi bien en hiver,
qu'en été et limiter les consommations d'énergie.**

- Double ou triple orientation pour la plupart des logements afin de favoriser
les apports solaires et permettre la ventilation naturelle.
- Des logements lumineux.
- Des protections solaires adaptées pour le confort d'été.

Nous favorisons un mode
constructif vertueux
pour réduire l'empreinte
carbone, tant en phase
de construction des
logements qu'une fois
qu'ils sont habités.

L'ensemble bénéficiant
évidemment à
l'environnement, mais
aussi à l'allègement de
vos factures !

*Favoriser
Les mobilités douces*

Les locaux vélos couverts et sécurisés sont implantés en cœur d'îlot
avec un accès direct pour faciliter l'usage du vélo au quotidien.



CŒUR D'ÎLOT
VÉGÉTALISÉ



13 LOGEMENTS
AVEC ACCÈS DIRECT



14 LOGEMENTS
DESSERVIS
PAR ASCENSEUR



3 LOCAUX
VÉLO

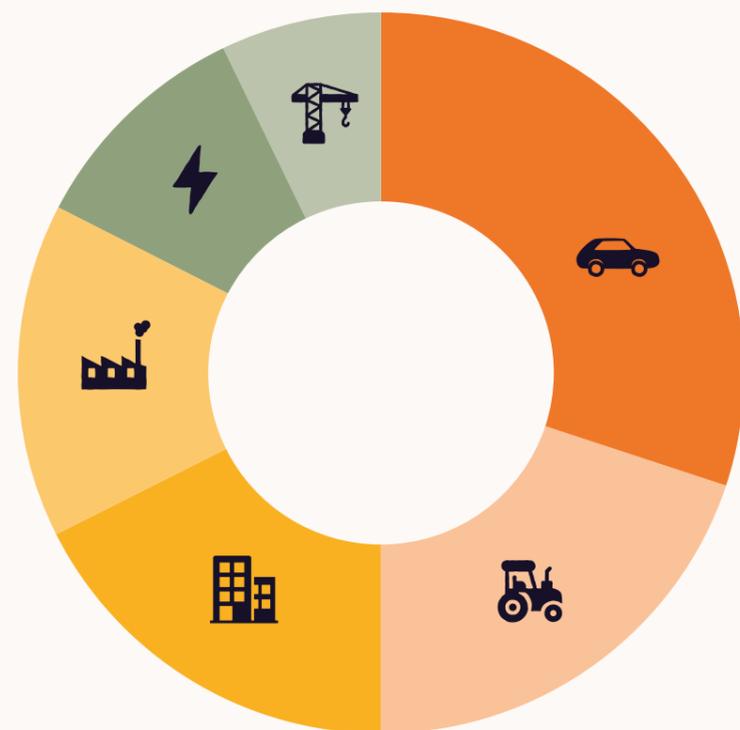


STATIONNEMENTS
PRIVATIFS

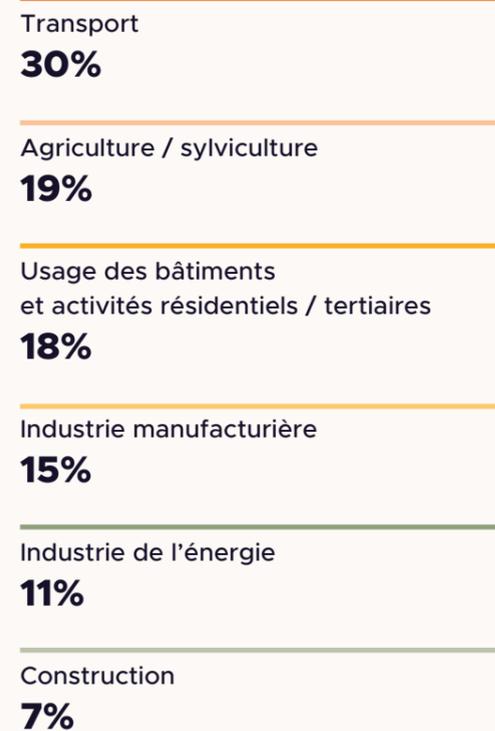
Parlons climat et empreinte carbone

Le logement représente
environ 25% des
émissions de gaz à effet
de serre en France

Construction des bâtiments ≈ 7%
Exploitation des bâtiments ≈ 18%



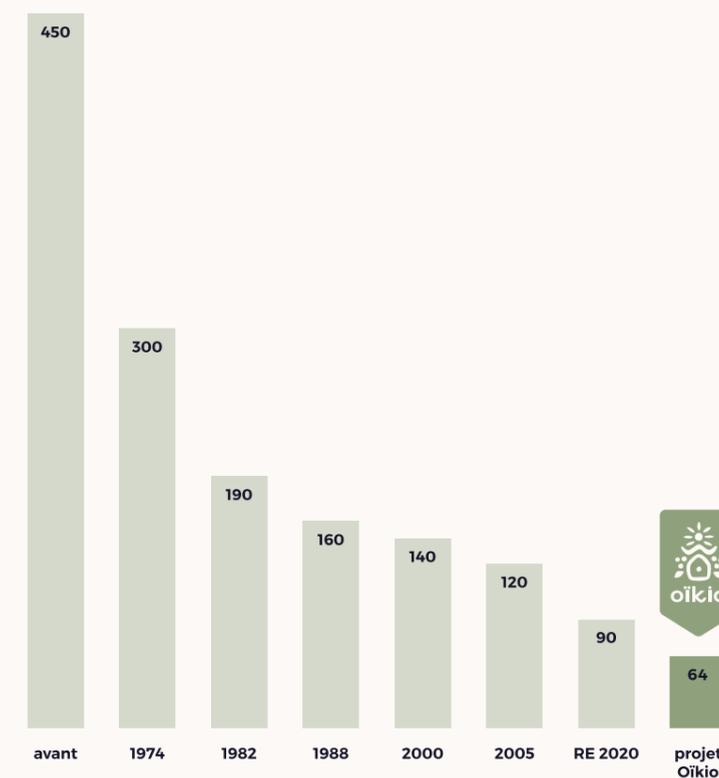
Source INSEE



De la Réglementation Thermique à la Réglementation Environnementale

Consommations moyennes des logements en fonction
de l'évolution des réglementations thermiques puis
environnementales en vigueur.

• En kWh/m².an



* Modification des règles de calcul, durcies par la RE 2020, plafond à respecter pour Oikio

Source Fédération Française du Bâtiment

Ambition environnementale

Qualité de l'enveloppe - Conception bioclimatique

- Capacité du bâtiment à apporter du confort en été et en hiver en consommant peu d'énergie
- Indice BBio



39%
plus performant
que la norme

Emission de Gaz à effet de serre

PENDANT LA CONSTRUCTION

- ICC : Indice Carbone Construction
- En kg éq. CO₂/m²



20%
moins émetteur
que la norme

EN UTILISATION SUR 50 ANS

- ICE : Indice Carbone Energie
- En kg éq. CO₂/m²



86%
moins émetteur
que la norme

Calculs réalisés sur la base des études thermiques réglementaires

Devenez
propriétaire
pour le même
budget qu'un
loyer avec



BAIL RÉEL SOLIDAIRE

RACINES est un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) créé par ICEO promoteur immobilier de l'Economie Sociale et Solidaire, des habitants et des partenaires. Il a pour vocation de favoriser l'accès abordable à la propriété des foyers ayant des revenus modestes et intermédiaires.

RACINES est une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC), à but non lucratif, qui associe largement ses parties prenantes à sa gouvernance. Membres de la coopérative, les habitants font partie du conseil d'administration et participent aux décisions.

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS) QU'EST-CE QUE C'EST ?

Créé en 2016 avec la loi ALUR, le Bail Réel Solidaire est un dispositif destiné à aider les ménages modestes et intermédiaires à accéder à la propriété.

Avec le BRS, le foncier, c'est-à-dire le terrain sur lequel est construit le logement est dissocié de la propriété du bâti. Ainsi, vous serez propriétaire de votre logement et le foncier restera la propriété de RACINES à qui vous verserez chaque mois une redevance d'environ 1 €/m². Celle-ci est fixée le plus bas possible pour en minimiser l'impact sur le budget des ménages.

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE, COMMENT ÇA MARCHE ?

Le Bail Réel Solidaire a été créé pour permettre à des ménages avec des revenus modestes et intermédiaires, d'acheter leur logement dans des zones tendues.

Vous êtes propriétaire de votre logement à un prix très abordable (notamment grâce à la TVA à 5,5%). Il constitue votre résidence principale.

Vous êtes locataire du foncier qui reste la propriété de RACINES. Vous versez mensuellement une redevance modeste.

Le prix de revente de votre logement est encadré (prix d'achat + indexation sur l'Indice de Révision des Loyers + travaux éventuels) pour que l'acquisition de ce logement reste abordable dans la durée. Le nouvel acquéreur doit respecter les conditions d'éligibilité du BRS.

Un abattement de 30% de la taxe foncière a été voté par la commune de Beaucoz.

Vous avez la possibilité de bénéficier d'un PTZ (Prêt Taux Zéro)

Une garantie de rachat est assurée par RACINES.

PLAFONDS DE REVENUS

Pour bénéficier du BRS, votre revenu fiscal de référence de l'année N-2 doit être inférieur aux plafonds de ressources BRS, consultables sur le site d'ICEO.

 www.iceo-habitat.fr



Tous les éléments de cette procédure d'acquisition vous seront présentés en détail lors de votre rendez-vous avec ICEO et sont disponibles au sein de la plaquette RACINES.



Acteur immobilier engagé, ICEO conçoit des projets immobiliers qualitatifs,
aux impacts environnementaux réduits et à des prix maîtrisés.

NOTRE MISSION

Imaginer, Co-construire, s'Engager et Oser la fabrique d'une ville durable,
inclusive et partagée, pour et avec ses habitants.

ICEO

www.iceo-habitat.fr

02 85 52 40 61

Document publicitaire non contractuel - Illustrations : CaClaque.fr - Architecte : Scheubel + Genty Architectes - Teintes des façades pouvant évoluer en fonction des choix définitifs de l'architecte - Environnement provisoire, susceptible de modifications - Les prestations proposées peuvent être remplacées par d'autres gammes équivalentes ou supérieures. Schéma de situation indicatif, avec positionnement approché des équipements - Crédits photos : Ville de Beaucouzé, Infobat - Conception : CaClaque.fr - Rédaction : ICEO. Document imprimé sur un papier recyclé, par un imprimeur labellisé Imprim'vert. Septembre 2023.

