



Le Clos des Bateliers au Passage : **une résidence innovante** **qui recrée les conditions de mixité sociale de la vie urbaine.**

LE CONTEXTE



Relayé à tous les échelons (Union Européenne, PLH et Etude pour la définition d'une stratégie d'intervention du Conseil Régional d' Aquitaine en matière de logement des étudiants - septembre 2005 / Groupe Reflex Cabinet Place Bordeaux), le déficit du logement étudiant se répercute encore plus largement sur l'offre de logement adressée aux jeunes.

Le territoire agenais dispose d'un pôle universitaire et de formation et d'un important tissu de PME qui a vocation à accueillir des jeunes.

Comme tout un chacun, ces jeunes, qu'ils soient apprentis, en formation, en stage ou étudiants doivent pouvoir se loger. Ce premier pas dans leur vie d'adulte n'est pas toujours facile. C'est pourquoi CILIOPIÉE Habitat, anciennement Logis 47, en réalisant le Clos des Bateliers, a voulu répondre aux besoins de ce public, lié au monde de l'entreprise et des chambres consulaires.

En tant que maître d'ouvrage de cette résidence, CILIOPIÉE Habitat a impulsé un dispositif nouveau de type « vivre avec » en faisant se côtoyer étudiants, jeunes travailleurs et jeunes en insertion professionnelle et a recréé, grâce à des activités communes à cette génération, les conditions de mixité sociale de la vie urbaine.

[1] *Le logement étudiant et les aides personnalisées*, janvier 2004.

LA LOCALISATION



CILIOPEE Habitat a réalisé le Clos des Bateliers en partenariat avec la commune du Passage. Située à proximité de la zone universitaire et de la zone de formation de l'Agropole, le Passage est facilement accessible du centre ville d'Agen à pied ou à vélo, par la passerelle.



Plan de situation



*Vue resserrée
Implantation maquette*

LES RESIDENTS



Aujourd'hui le Lot-et-Garonne compte plus de 3 000 étudiants. De son côté, le pôle de formation agenais, notamment Sud Management, accueille 250 personnes, étudiants post bac et post bac+2 qui recherchent des logements adaptés à leurs ressources et pour une durée allant de 1 à 3 ans. Les apprentis, étudiants stagiaires,..., recherchent, quant à eux, des logements pour de plus courtes durées.

Le Clos des Bateliers est géré par CILIOPEE jeunes, ex CAMPUS 47, Association du Groupe CILIOPEE (Groupe Logement 47), spécialisée dans le logement étudiant. Les 56 logements sont meublés et proposent un loyer "toutes charges comprises" et ouvrent droit à l'aide personnalisée au logement. Ils s'adressent à des jeunes travailleurs (en partenariat Mission Locale de l'Agenais) et à des étudiants (formation et université), seuls ou en couple.



^[1] *Le logement étudiant et les aides personnalisées, janvier 2004.*

LA MIXITE SOCIALE DE LA VIE URBAINE



La particularité du Clos des Bateliers est de proposer des logements qui permettent à des étudiants, jeunes travailleurs ou jeunes en insertion professionnelle de se côtoyer, de vivre ensemble, c'est-à-dire de recréer les conditions de mixité sociale de la vie urbaine.

Cette mixité d'occupation a pour trait d'union des activités communes à cette génération : l'informatique et le sport. En effet, les jeunes se retrouvent dans la pratique des NTIC et des salles de sport.

Une salle informatique permet aux étudiants, outre l'utilisation des logiciels d'un PC (traitement de texte, tableur, etc...), d'accéder à Internet.

Une salle de sport est équipée d'appareils simples de musculation et de "cardio-training ». Le sport constitue un facteur de lien et d'équilibre. Or, les salles de sports "privées" ont un coût difficilement compatible avec le budget des étudiants ou des jeunes travailleurs.



Les deux services d'accompagnement mis en place, accès à l'informatique et au sport, sont sécurisés avec des badges d'entrée et d'utilisation.

LA RESIDENCE



La résidence comprend :

- 48 T1 de 25 m² de surface habitable
- 8 T2 de 39 m² de surface habitable
- 1 T4 de 86 m² de surface habitable (logement du gardien)
- 1 parking de 59 places
- des locaux communs avec accès sécurisé comprenant :
 - 1 salle de sport
 - 1 salle informatique
 - 1 garage pour vélos et scooters
 - 1 local poubelle
 - 4 locaux techniques (chaufferie et accumulation eau chaude)



L'intérieur de la résidence (avec un gardien) n'est accessible qu'à pied ou à vélo.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES



Une attention toute particulière a été portée sur l'efficacité énergétique au travers d'une isolation thermique performante et de la mise en place d'une production d'eau chaude sanitaire solaire pour baisser le coût des dépenses d'énergie au bénéfice des occupants.

Une isolation thermique renforcée

Des choix techniques ont été faits lors de la conception et de la construction du Clos des Bateliers afin de permettre un meilleur rendement énergétique à l'ensemble de la résidence :

- plancher bas avec isolation de 6 cm : cette isolation n'était pas intégrée dans les constructions antérieures,
- plancher haut doté d'une isolation de 20 cm de laine de verre : cela permet une résistance thermique de 40% de plus par rapport à la norme en vigueur,
- murs extérieurs avec isolation de 8 cm : cette épaisseur assure un doublage performant,
- double vitrage 4/16/4 : le double vitrage utilisé couramment dans la construction est le 4/12/4. L'emploi d'un double vitrage 4/16/4 est plus efficace tant pour protéger du froid que de la chaleur,
- ventilation mécanique contrôlée : renouveler l'air dans un espace clos est une nécessité vitale pour apporter l'air neuf nécessaire à nos besoins en oxygène, évacuer les odeurs et les polluants qui s'y accumulent.

L'ÉNERGIE SOLAIRE



Parce qu'elles sont fiables, économiques et performantes et qu'elles ne dégradent pas l'environnement, les technologies solaires thermiques constituent aujourd'hui une alternative parfaitement crédible.

Le rayonnement solaire, source d'énergie gratuite et propre, permet de réduire de manière importante la quantité de dioxyde de carbone rejetée dans l'atmosphère. De plus, grâce à ce système, la consommation de combustible pour l'eau chaude sanitaire est considérablement diminuée.

Pour le Clos des Bateliers, le principe repose sur la complémentarité de deux énergies : l'énergie solaire et le gaz naturel pour la production d'eau chaude sanitaire.



LE GAZ NATUREL EN COMPLEMENT



L'énergie solaire seule ne peut pas permettre de produire la totalité de l'eau chaude sanitaire utilisée dans une année. L'appoint est assuré par des chaudières au gaz naturel qui servent également au chauffage. La mixité de ces deux énergies rend possible la réalisation d'économie sur les charges locatives, soit 60 % d'économie effective(1) sur le coût total de la consommation en eau chaude.

Huit chaudières à condensation ont été installées pour le chauffage et pour assurer le complément de production d'eau chaude sanitaire solaire.

Outre une combustion plus propre qu'une chaudière standard, les émissions de gaz à effet de serre et de particules dans l'atmosphère sont notablement réduites, ces chaudières sont très performantes et approchent les 100 % de rendement.



(1) Coût énergie "tout gaz" pour une consommation moyenne : 4,72 €/mois pour un logement.
Coût énergie "gaz/énergie solaire" pour une consommation moyenne : 1,89 €/mois pour un logement.

NOS PARTENAIRES



La réalisation du Clos des Bateliers a été rendue possible grâce à la forte mobilisation d'un partenariat important et diversifié :

- CILIOPEE 1% Logement anciennement CIL 47 (1% logement),
- Etat,
- Ville du Passage,
- Communauté d'Agglomération d'Agen,
- Conseil Régional (subvention ADEME et au titre du logement étudiant),
- Crédit Immobilier de France (au titre des Missions Sociales).

En outre, nos partenaires ont soutenu notre projet de créer la salle informatique et la salle de sport, lieux de vie qui permettent aux résidents du Clos des Bateliers de vivre ensemble.

- La Communauté d'Agglomération d'Agen et l'Etat ont donc attribué une aide de 20 000 € en 2005 au titre du contrat ville.
- Le Crédit Immobilier de France a mobilisé une nouvelle fois une partie du financement des Missions Sociales (il avait déjà soutenu le projet de la Maison Relais gérée par l'Association de l'Hermitage) pour contribuer à la réalisation de ce projet innovant.
- Le Conseil Général a accordé son soutien à la réalisation de la résidence.

En 2006, la Fondation Nicolas Hulot a récompensé le Clos des Bateliers par un prix « coup de pouce ».