

**COMMUNIQUÉ
DE PRESSE**



Rencontre des partenaires de la résidence Yellome® PASSIFLORE

Mercredi 4 octobre 2017 à 10 heures
24, rue de la Libération à La Couronne (16)

**La première résidence passive certifiée « Passiv'Haus »
en logement social en France**

**Composée de 21 logements temporaires meublés pour les jeunes
apprentis ingénieurs du CFA EIA de La Couronne**
(livrés en septembre 2014)

Avec le concours de :

CHARENTE
LE DÉPARTEMENT



ActionLogement 



CONTACTS PRESSE

Anne FRANGEUL – Allure Atlantique – 06 84 26 07 91
Dominique BATS – SA Le Foyer – 06 76 93 39 22

Passiflore, la première résidence passive certifiée « Passiv’Haus » en logement social en France à La Couronne (16)

Livrée en septembre 2014, cette construction faisait partie intégrante du développement du « Pôle d’Excellence Ingénieurs et Enseignement Supérieur » initié conjointement par l’Union Patronale de la Charente et le CESI de La Couronne. Les partenaires ont souhaité proposer aux alternants une offre adaptée en matière d’hébergement, en complément de l’offre d’enseignement.

La résidence Passiflore totalise 21 logements temporaires meublés certifiés Passiv’haus dédiés aux jeunes apprentis ingénieurs du CFA EIA de La Couronne.

Un financement public/privé

Le projet d’extension du « Pôle d’Excellence Ingénieurs et Enseignement Supérieur » a été soutenu par le Plan d’Investissement d’Avenir dans le cadre de l’action « Investir dans la formation par alternance » du PIA, piloté par le Commissariat Général à l’Investissement.

Une subvention exceptionnelle de l’Etat au titre du Plan d’Investissement d’Avenir a donc été validée pour la construction de ces 21 logements sociaux.

Passiflore, en quelques chiffres

Budget : 2 M€

Durée du chantier : 11 mois

Partenaires financiers :

- l’Etat au titre du Plan d’Investissement d’Avenir
- la Caisse des Dépôts et Consignations,
- Action Logement,
- le Conseil Départemental de la Charente
- la Communauté d’Agglomération du GrandAngoulême.

Le retour d’expérience après trois ans d’occupation

Soucieuse de l’impact de son parc immobilier sur l’environnement, la société Le Foyer avait pour objectif d’apporter un confort et une qualité de vie optimale aux occupants de la résidence Passiflore.

Les locataires bénéficient ainsi d’un confort élevé, de l’absence de coût de chauffage, et d’un bilan écologique excellent.

Les performances du bâtiment ont été évaluées par le bureau d’études Dynamic Energie qui a comparé les consommations théoriques prévues avant livraison et les consommations réellement constatées sur deux années de chauffe. Les résultats confirment que les consommations d’énergies sont conformes au label Passiv’Haus.

Passiflore, les acteurs du projet

Maître d’ouvrage :

SA LE FOYER

Architecte concepteur :

Maryline JOURDANAS

Assistance à maîtrise d’ouvrage :

Bureau d’étude thermique Dynamic Energie



1/ L'origine du projet

Ce projet a été intimement lié, dès l'origine, au développement du « Pôle d'Excellence Ingénieurs et Enseignement Supérieur » initié conjointement par l'Union Patronale de la Charente, le CESI de La Couronne, avec le concours financier de l'Etat, le Conseil Régional de Poitou-Charentes, le Conseil Départemental de la Charente, la Mairie de La Couronne et le GrandAngoulême. Dans ce projet d'extension validé par le Plan d'Investissement d'Avenir, l'Union Patronale de la Charente (représentée par Béatrice SOUCARET, Présidente en exercice, et Véronique BROUILLET, Directrice Générale) et le CESI visaient à mettre en place de nouvelles formations par alternance répondant aux besoins des entreprises charentaises et ainsi de doubler les effectifs (+300 apprentis) d'ici 5 à 10 ans.

En complément de l'offre d'enseignement, les partenaires du projet « Pôle d'Excellence » ont souhaité proposer aux alternants une offre adaptée en matière d'hébergement. Ils se sont rapprochés de la SA Le Foyer en juillet 2011.

La SA Le Foyer accompagne la politique logement des élus du GrandAngoulême depuis plus de 50 ans (depuis la livraison du premier programme de la Gare). Filiale d'Action Logement, elle développe des offres logement à destination des salariés, en fonction des besoins recensés auprès des entreprises locales.



En collaboration avec la Mairie de La Couronne, le choix du terrain au 24 rue de la Libération était arrêté en mai 2012 pour ce projet de construction : un emplacement à la fois proche du site d'enseignement de l'EIA, au cœur du centre-ville de La Couronne à proximité de toutes commodités et commerces, et proche des axes structurants pour l'accès à l'ensemble de l'Agglomération Angoumoisine et de l'hyper-centre d'Angoulême.

Calendrier de l'opération :

◆ Juillet 2011 :

Prise de contact avec les partenaires du projet « Pôle d'Excellence ».

◆ Décembre 2012 :

Validation du permis de construire.

◆ Octobre 2013 :

Lancement des travaux.

◆ Rentrée 2014 :

Livraison de la résidence Passiflore



2/ Un programme sous le signe du partenariat public/privé

Pour la construction de ces 21 logements sociaux, **2 millions d'euros** environ ont été financés par **une subvention exceptionnelle de l'Etat de 630 000€ au titre du Plan d'Investissement d'Avenir**, des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations et d'Action Logement, ainsi que de subventions de la Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême et du Conseil Départemental de Charente. Les prêts ont été garantis à 50% par le Conseil Départemental de Charente et 50% par la ville de La Couronne.

Descriptif sommaire

L'implantation géographique de cette résidence est stratégique : implantée à proximité du Pôle d'Excellence d'Enseignement Supérieur initié par l'Union Patronale de la Charente et le CESI, elle se situe en plein centre-ville de La Couronne (donne sur la Place du Champ de Mars), et à deux pas des axes structurants desservant le GrandAngoulême.

La résidence Yellome «Passiflore» est composée de 2 bâtiments comprenant :

21 studios temporaires pour jeunes actifs

- **17 studios** de 25 m²

- **4 deux pièces** de 46 m²

Et des stationnements aériens.

Des locaux communs ont également été prévus pour améliorer la qualité de vie des résidents : une blanchisserie, un SAS sécurisé avec contrôle d'accès et un espace accueil, une salle commune avec tables, chaises et accès internet wifi, un local vélo et un ascenseur.

Tarifs moyens de location

Toutes charges comprises (chauffage, eau, électricité inclus) et avant APL

De 396€ pour les studios

Et 498€ pour les 2 pièces.



YELLOME®, des logements temporaires meublés pour les jeunes actifs

Le concept Yellome® s'adresse à des **jeunes âgés de 18 à 30 ans, salariés en situation de premier emploi**, en CDD ou en CDI, stagiaires ou en formation (contrat d'apprentissage, de professionnalisation...).

Les appartements sont proposés à la location temporaire, pour une durée de 1 à 24 mois.

A l'entrée dans les lieux, les **démarches** sont **simplifiées** (pas d'ouverture, ni de fermeture des compteurs). Les modalités d'entrée et de sortie du logement sont flexibles (durée du préavis raccourcie à 8 jours...). Enfin, pour garantir une réponse personnalisée, un référent apporte écoute et aide aux résidents si besoin est, et assure les procédures d'états des lieux.

Ces résidences sociales sont accessibles aux jeunes **sous plafonds de ressources PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

La SA Le Foyer, initiateur de ce concept, a déjà développé **157 logements Yellome®** répartis sur 9 résidences en **Nouvelle-Aquitaine**, dont 60 logements en Charente.



3/ Le bâtiment à énergie passive dans le logement social

Soucieuse de la qualité de vie et du bien-être apporté aux habitants, la société Le Foyer s'est entourée de professionnels locaux pour relever le défi de construire la première résidence passive certifiée « Passiv'Haus » en logement social en France.

La prise en compte du bâtiment à énergie passive

Si l'habitat passif se développe, il ne concernait pas jusque-là les logements sociaux. Pour l'obtenir, il faut respecter des critères d'étanchéité et de besoins en énergie.

La démarche de conception d'un bâtiment passif s'inscrit dans une logique simple : aujourd'hui, avec l'augmentation des coûts de l'énergie, le meilleur système de chauffage, c'est l'isolation. Si elle est correctement pensée et mise en œuvre, elle permettra de réduire les déperditions thermiques.

Qu'est qu'une habitation passive ? C'est un bâtiment très bien isolé qui nécessite très peu de chauffage car il profite au maximum des rayons de soleil.

Les objectifs :

- Capturer le rayonnement solaire
- Stocker l'énergie ainsi captée
- Distribuer cette chaleur dans l'habitat
- Éviter les déperditions dues aux vents

Quelle différence avec un habitat classique ?

Le confort de vie ! Les températures au sein de l'habitation sont homogènes avec un minimum d'équipements techniques. Et les consommations d'énergies sont très faibles (gain de pouvoir d'achat).

Le travail de conception en amont

La société Le Foyer a confié la conception de cette résidence au cabinet d'architectes Jourdanas/Le Merdy, avec une assistance à maîtrise d'ouvrage assurée par le bureau d'étude thermique Dynamic Energie.

Ils ont décliné les préconisations du bâtiment passif en fonction des contraintes du site :

- **Orientation du bâtiment :**
pour optimiser les apports solaires, le bâtiment s'appuie sur la limite nord du terrain, pour développer sa façade principale au Sud.
- **Afin de minimiser les ponts thermiques,**
cette construction est composée de 2 enveloppes étanches :
 - un premier bâtiment de 9 logements sur 3 niveaux, au-dessus des parties communes en rez-de-chaussée
 - un second de 12 logements sur 4 niveaux,
Tous deux reliés par des circulations en coursives extérieures.
- **Une isolation efficace** des murs, des toits, des sols pour éviter les transferts de chaleur dans les deux sens.
- **Un système constructif en parpaing béton** avec isolation par l'extérieur ayant reçu un enduit extérieur
- **Des menuiseries** certifiées Passiv'Haus
- **Ni chauffage, ni radiateurs électriques** (excepté des sèches serviettes électriques pour le confort)
- **Du triple vitrage**
- **Un système solaire thermique pour la production d'eau chaude sanitaire**
 - **Un système de ventilation mécanique contrôlée à double flux** à haut rendement qui récupère la chaleur de l'air sortant pour réchauffer l'air rentrant, pour assurer une température constante (entre 19° et 21°).
 - **Des brises soleil et balcons** pour protéger du soleil l'été et optimiser les apports solaires l'hiver.

Une fois la logique de conception établie, la **transparence entre les différents corps de métiers** a été la clef d'une construction homogène et efficace.

Les résultats de l'analyse énergétique

Pour évaluer la performance réelle du bâtiment sur 2 années de chauffe, une analyse a été confiée au bureau d'études Dynamic Energie pour comparer les consommations théoriques prévues avant livraison et les consommations réellement constatées. Elle confirme que **les consommations d'énergies sont conformes au label Passiv'Haus.**

Ils valident le choix de conception de l'enveloppe thermique de la résidence, et le gain réel sur l'exploitation.

Les points d'amélioration : installation d'un sèche-linge dans le local laverie, réalisée en août 2017.

4/ La vie de la résidence

La population qui occupe ces logements est composée de **jeunes alternants en formation.**

Ces résidences sont accessibles aux **jeunes sous plafonds de ressources PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration). Le CFA EIA oriente prioritairement les jeunes apprentis candidats au logement vers la SA LE FOYER.



Grâce à cette démarche collective, la SA Le Foyer assure ainsi aux jeunes actifs :

- un confort élevé,
- un air sain toute l'année dans toutes les pièces,
- l'absence de coût de chauffage,
- une très bonne protection de l'enveloppe et un bilan écologique excellent.

L'absence de contrat d'entretien sur équipement de chauffage génère également des économies d'exploitation pour le gestionnaire du bâtiment.

Les retours d'expérience sur l'année **2014/2015/2016**, montrent tout le bien-fondé de cette démarche :

- **taux d'occupation moyen : de 80 à 90 %**,
- **durée moyenne de séjour : 17 mois**
- **taux de rotation : de 43 à 48 %** (somme des sorties des 12 derniers mois divisée par la moyenne du nombre de logements)

®YELLOME est une marque déposée par la SA Le Foyer



ANNEXES

Les intervenants

Maître d'ouvrage

Présidente du Directoire

Directrice Développement

Responsable du Pôle Immobilier

SA LE FOYER

Elodie AMBLARD

Catherine CHARGELEGUE

Mouloud BENHENO

Architecte Concepteur

Maryline JOURDANAS

Cabinet d'architectes Jourdanas & Le Merdy

Assistance à maîtrise d'ouvrage

Nicolas ANDRE

Bureau d'études thermique Dynamic Energie

Gros Œuvre

LEONARD Bâtiment à ANGOULEME

Etanchéité

S.M.A.C à CHAMPNIERS

Isolation

SAS NICOLEAU à PUYSMOYEN

Serrurerie

PATEAU METALLERIE à SAINTES

Menuiseries Extérieures

BIOMOTIK à ERAVILLE

Menuiseries Intérieures

Société MOREAU Bernard à ANGOULEME

Plaquisterie

MARTAUD à JARNAC

Carrelage

MARTAUD à JARNAC

Revêtements souples

DRC à L'ISLE D'ESPAGNAC

Peinture

SARL FONTANILLAS Père et Fils à COGNAC

Ascenseur

THYSSENKRUPP à CHATELAILLON PLAGES

Plomberie

SAGEP à BURIE

Electricité

FOLUELSON à PUYSMOYEN

VRD

SNGTP à GENAC

Gestion déchets

VICAUB à BONNEUIL

A propos de la SA Le Foyer, maître d'ouvrage

La SA LE FOYER, Entreprise Sociale pour l'Habitat, aménage, construit et gère plus de 5 500 logements répartis sur le territoire de la Nouvelle Aquitaine, dont plus de 4600 en Charente. Société filiale d'Action Logement, elle intervient dans le Sud-Ouest ; ses agences sont implantées à Angoulême, Cognac, La Rochelle et Bordeaux. Son siège social est basé à Angoulême.

En savoir plus sur le Plan d'Investissements d'Avenir



A propos de l'action « Investir dans la formation par alternance » du PIA, piloté par le Commissariat général à l'investissement

Doté de près de 57 milliards d'euros, le Programme d'Investissements d'Avenir (PIA), piloté par le commissariat général à l'Investissement, a été mis en place par l'Etat pour financer des investissements innovants et prometteurs sur le territoire, avec un principe de co-financement pour chaque projet.

L'action « Investir dans la formation en alternance » bénéficie d'une enveloppe de 450M€ répartis sur deux volets : la formation par alternance et l'hébergement. Le premier volet est dédié au montage de projets ambitieux en termes de formation, de méthodes pédagogiques, de partenariats entre organismes de formation initiale et continue, entreprises, collectivités territoriales, universités, lycées professionnels.... Le second volet est consacré à la construction de solutions d'hébergement.

Pour tout renseignement : <http://www.caissedesdepots.fr/investissements-davenir>

Le Foyer 

Groupe ActionLogement

www.LF-habitat.fr

Siège social :
11 rue d'Iéna CS 52119
16021 ANGOULÊME Cedex
contact@LF-habitat.fr

Agence d'Angoulême
13 place St Martial - CS 52119
16021 ANGOULEME Cedex