



Construction en extension de la résidence Etudiante Berlioz à Nantes CROUS des Pays de la Loire

Présentation synthétique du projet



1. Contexte et Enjeux de l'opération

Les Centres Régionaux des Œuvres Universitaires et Scolaires (CROUS) jouent un rôle important dans la mise en œuvre de la politique de l'État en matière de logement étudiant. La stratégie de l'État à travers les CROUS vise à assurer un accès équitable au logement étudiant, à soutenir financièrement les étudiants en difficulté, à développer de nouvelles infrastructures et à fournir des services complémentaires pour améliorer les conditions de vie des étudiants.

→ Contexte

Avec 65 000 étudiants inscrits en 2020-2021, la métropole nantaise connaît une progression de +27% des effectifs estudiantins ces dix dernières années. Cette augmentation se poursuit et le besoin actuel de logement étudiant social **est estimé à 1200 supplémentaires**.

La **cité universitaire Berlioz Longchamp** offre un potentiel de **densification au cœur de Nantes**.



L'opération projetée vise à offrir à terme près de **710 logements sur le site**, soit **190 unités à créer**.

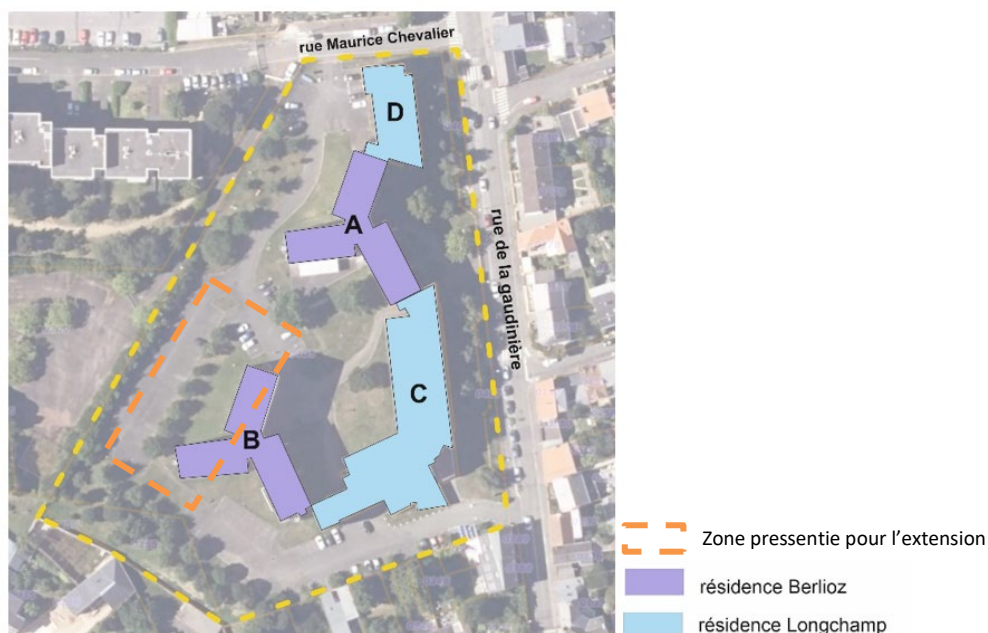
Elle consiste **en l'extension du bâtiment B**, tripode construit en 1964 et réhabilité en 2010.



Bâtiment B, entrée, façade est



Bâtiment B, façades nord et ouest



➔ **Les enjeux** de ce projet sont les suivants :

- Augmenter le capacitaire de la cité universitaire,
- Disposer de bâtiments répondant aux besoins, aux exigences environnementales, à la réglementation, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, de sécurité incendie, et d'hygiène et offrant une ergonomie adaptée aux publics accueillis,
- Améliorer les conditions d'accès et d'accueil des usagers dans le bâtiment B sur lequel vont se greffer les extensions, notamment son accessibilité,
- Proposer des conditions de travail optimales pour les personnels en disposant de locaux répondant aux normes du droit du travail et faciliter les interventions des agents, ,

- Inscrire le projet immobilier, social et économique, dans une démarche de développement durable pour proposer un projet économique efficace, socialement équitable, et écologiquement fiable prenant en compte le bien être de chacun, qu'il soit une personne en situation de handicap ou un professionnel
- Intégrer les extensions dans un secteur urbain en devenir
- Assurer la sécurité des usagers pendant le chantier (bâtiment B occupé)
- Contenir les couts d'investissement et de fonctionnement afin de maitriser les charges énergétiques et locatives,

L'opération doit permettre d'offrir à terme environ 710 places d'hébergement, soit 190 logements à créer, pour majorité des typologie T1.

➔ **Données site**

La résidence universitaire Berlioz, composée des bâtiments A et B, a été inauguré en 1964. Elle totalise 330 chambres pour 6 537 m² de SHOB. Elle a été rénovée en 2010.

La résidence Longchamp comporte deux immeubles (C et D) totalisant 190 studios pour une SHOB de 8 403 m². Elle a été construite en 2005

- Zonage Umb, quartier de grands ensembles ou de projet urbain, du PLUM de Nantes Métropole
- Hauteur métrique limitée à 19m
- Présence de 3 espaces de bois classés
- Soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles et thématiques,
- Servitude de patrimoine culturel en partie sud du site .

L'hébergement des étudiants sera assuré pendant le chantier y compris dans le bâtiment B. Le chantier sera donc réalisé en site occupé.

2. Programme général

Le programme de l'opération se décline en 3 principales interventions :

- ✓ Construction en extension des ailes nord et ouest du bâtiment B. Surface de plancher construite : 4675 m²
- ✓ Restructuration ponctuelle de locaux vacants rdc du bâtiment C, en excroissance, pour les transformer en locaux communs Foyer Laverie,
- ✓ Aménagement des espaces extérieurs, en lien avec l'urbanisation future de la parcelle mitoyenne

Une réflexion devra être menée sur les accès, leur cohérence par rapport aux grands flux sur le site et au confort des usagers.

↳ Qualité architecturale des lieux

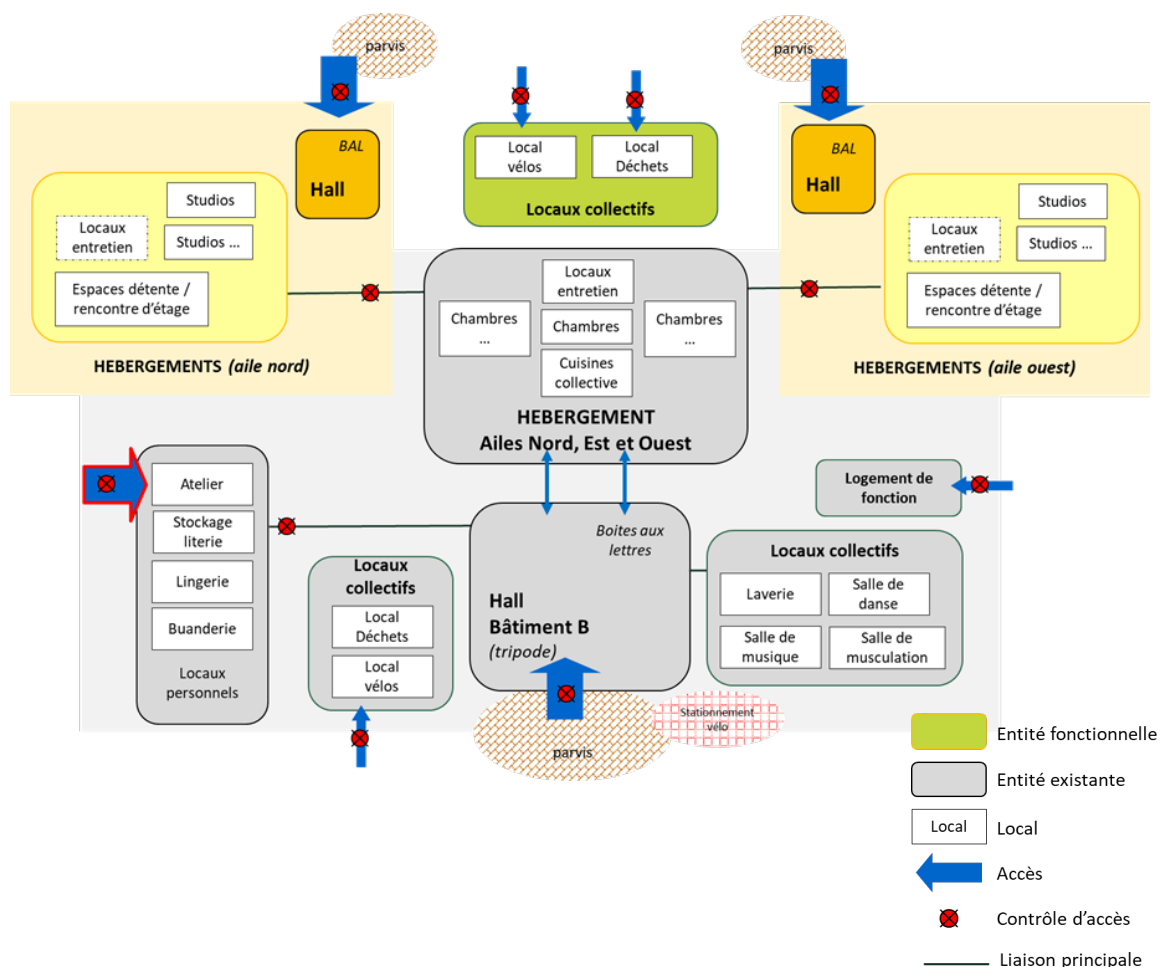
L'hébergement est un lieu à part. Il doit permettre aux étudiants de trouver le calme, le repos et de développer un sentiment d'appropriation des locaux afin qu'ils se sentent protégés et accueillis. Il doit aussi permettre la cohabitation entre personnes aux rythmes de vie et aux centres d'intérêts différents, les échanges et les collaborations.

↳ Design du mobilier

Pour les parties privatives, le concepteur cherchera à concilier l'esprit design résidentiel, le besoin de flexibilité pour s'adapter à la diversité des publics, des souhaits, des besoins, avec les exigences financières tant en termes d'investissement que de fonctionnement (durabilité, pérennité technique et esthétique, facilité d'entretien, de réparation). L'aménagement des espaces collectifs se répartira entre l'agencement et/ou le mobilier.

Au regard des impacts environnementaux de la production de mobilier ou de solutions d'agencement, le concepteur sera vigilant à la provenance et à la qualité environnementale des solutions envisagées.

↳ Fonctionnement général



↳ Tableau de surfaces

ENTITES FONCTIONNELLES	Surface totale (m²)
Studios type 1	3240
Studios type 1 type PMR	240
Espace collectif d'étage 25m²	100
Espace collectif rdc	30
Hall	80
Local ménage par niveau	56
Total surface utile	3 746
dégagement	637
Total surface plancher estimée	4 602
stationnement Vélo	60
local poubelle	12

ENTITES FONCTIONNELLES	Surface totale (m²)
Espace collectif / laverie	80
Total surface de plancher estimée	80

→ Exigences environnementales

Niveau de performance

Les cibles

Objectifs

Ecoconstruction



- 1 Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat

Valoriser les espaces extérieurs, au bénéfice du bien-être et de la santé des étudiants et des riverains.
Participer au développement de la biodiversité
Limiter l'imperméabilité du sol, économiser le foncier
Assurer la protection des entrées au(x) bâtiment(s)
Participer au développement des liaisons viaires



- 2 Choix intégré des procédés et produits de construction

Mettre en œuvre des matériaux résistants, peu émissifs. Intégrer des matériaux biosourcés ou recyclés.



- 3 Chantier à faible nuisance





Charte chantier vert
Limiter le bruit et les vibrations, les poussières,.

Niveau de performance





Les cibles

Objectifs




Ecogestion

	4	Gestion de l'énergie	<i>RE2020 objectifs j 2028 OPTION Niveau Passif Toiture PV Ready</i>
	5	Gestion de l'eau	<i>Récupération des eaux de pluies pour usages sanitaires ou lavage à rechercher Limitation des débits de fuite à la parcelle par des traitements paysagers</i>
	6	Gestion des déchets d'activités	<i>Faciliter le tri des déchets</i>
	7	Entretien et maintenance	<i>Matériaux pérennes et d'entretien facile. Système de gestion du bâtiment simple à utiliser Accessibilité des installations techniques Accessibilité pour l'entretien du clos et couvert</i>

Confort

	8	Confort hygrothermique	<i>Assurer un confort d'été et un confort d'hiver. Vérification du confort d'été avec une simulation thermique dynamique (STD).</i>
	9	Confort acoustique	<i>Conforme à la réglementation</i>
	10	Confort visuel	<i>Prévoir des vues sur les espaces extérieurs en position assise. Mettre en place un éclairage artificiel adapté</i>
	11	Confort olfactif	<i>Conforme à la réglementation</i>

Santé

	12	Qualité sanitaire des espaces	<i>Conforme à la réglementation</i>
	13	Qualité de l'air	<i>Supprimer les allergènes. Matériaux sains et peu émissifs en COV et formaldéhyde. Assurer une bonne ventilation, prise d'air dans des zones non polluées</i>
	14	Qualité de l'eau	<i>Pas de problème spécifique</i>