

COMMUNIQUÉ  
DE PRESSE



Noalis 

Groupe ActionLogement



Organisation  
des Nations Unies  
pour l'éducation,  
la science et la culture



LIMOGES

ARTS DU FEU  
ET INNOVATION

DÉSIGNÉE VILLE CRÉATIVE  
DE L'UNESCO DEPUIS 2017

## Réception de la pose de 7 800 carreaux de porcelaine en pied de mur de la résidence PORCELAINE

**Jeudi 17 décembre à 14h**  
2 boulevard Schuman à LIMOGES

La première façade de bâtiment parée de carreaux de céramique  
réalisés à 100% en porcelaine de Limoges sur les soubassements

Sur une résidence en site ANRU  
composée de 12 logements locatifs sociaux (*livrés en mars 2019*)

Avec le concours de :



CONTACTS PRESSE

NOALIS : Dominique BATS - 05 16 42 35 45 / 06 76 93 39 22

## Porcelaine, la première résidence dont la façade est parée de carreaux de céramique réalisés à 100% en porcelaine de Limoges sur les soubassements



Livrée en mars 2019, la résidence Porcelaine a vu le jour dans le cadre du **programme de rénovation urbaine** piloté par la Ville de Limoges, le long du boulevard Schumann sur le quartier de La Bastide. **Quartier stratégique de l'entrée de ville**, il est le visage que la ville offre aux visiteurs en provenance de Paris. Le grand plan auquel Noalis participe a pour objectif de retrouver un développement cohérent et **d'ouvrir le quartier sur la ville**.

Il y a dix ans, les tours Gauguin de 20 étages qui dominaient le quartier de la Bastide depuis 1965 disparaissaient pour ouvrir un nouveau chapitre de l'histoire du quartier. Les plans de rénovation urbains ont changé son visage, avec la restructuration de son centre commercial, la résidentialisation des halls d'immeubles et la construction d'un établissement médical.

Pour répondre aux **enjeux de mixité sociale** souhaités par la Ville, NOALIS a participé avec ambition à la reconstruction du quartier en faisant le pari de s'installer durablement dans ce quartier avec 2 projets : non seulement la construction de **12 maisons en accession sociale sur ce quartier livrées en 2018**, mais aussi la **construction de cet immeuble de douze logements locatifs sociaux ambiance loft réalisé par l'agence d'architecture FMAU livrés en mars 2019**.



### Une exigence commune d'innovation et de qualité de vie résidentielle

Dès le départ, La ville de Limoges, Noalis et l'architecte Frédéric Martinet ont souhaité mener une approche innovante sur ce projet immobilier pour montrer leur niveau d'exigence résidentielle en matière de logement social.

Ce projet est innovant à plusieurs titres, dans le cahier des charges des finitions, à la fois des logements, mais aussi des parties communes (le côté Loft), mais aussi dans le choix des matériaux.

### Descriptif de la résidence

L'immeuble Porcelaine est un ensemble de 12 appartements en locatif social, dans un immeuble de 3 étages. Il est composé de 8 Type 2 d'environ 48m<sup>2</sup>, et 4 Type 3 d'environ 61m<sup>2</sup>. Tous les appartements disposent d'une loggia, d'une place de stationnement, et d'une cave. En matière de performance énergétique, les appartements répondent à la RT 2012.

### Tarifs moyens de location

Charges et stationnement compris et avant APL, de l'ordre de :

- **445 à 460 €** pour les appartements **T2**
- **535 à 540 €** pour les appartements **T3**

### Quelques dates

Acquisition du terrain en mai 2017  
Obtention du Permis de Construire en décembre 2016  
Lancement du chantier en septembre 2017  
Réception de chantier en décembre 2018  
Mise en location en mars 2019

Sur le même site, rue Jean Pierre Verspieren et Paul Gauguin, Noalis a construit et mis en vente un programme de 12 maisons type 4 en location-accession au sein du Hameau Martin. La commercialisation a débuté en janvier 2017, ces maisons ont rapidement été réservées et l'entrée dans les lieux s'est faite en septembre 2018. Selon le principe de la location-accession, les acquéreurs occupent leur logement en versant une redevance locative pendant minimum 6 mois, avant de devenir propriétaires. Dès mars 2019, de premiers clients levaient leur option d'achat. Le dernier acte de vente a été signé en juin 2020.

## L'innovation architecturale

Une réflexion particulière sur l'architecture de ce bâtiment en entrée de ville s'est vite imposée. L'architecte Frédéric Martinet a proposé **un projet compacité pour privilégier un jardin 100% végétal en cœur d'îlot**. L'immeuble s'enrichit d'autres caractéristiques originales et d'un niveau de confort élevé : la distribution des logements, la qualité des pièces traversantes et des volets intérieurs, les grandes loggias, les plafonds en béton, et la qualité des cages d'escaliers. En effet, un hommage a été rendu aux sublimes cages d'escaliers des hôtels particuliers renaissants du centre, à travers 2 cages, à la géométrie différenciée, donnant sur 2 logements par palier. L'architecte a proposé d'étirer et d'affiner le bâtiment, qui ne fait que 5,60 m d'épaisseur, pour que les chambres et les séjours donnent côté parc pour bénéficier de lumière et de calme. Une attention particulière a été portée sur la luminosité apportée par des grandes fenêtres de l'architecture moderne.



## Innover et mettre à l'honneur le savoir-faire local

Le programme intègre **des hommages à l'architecture limougeaude** : l'idée de **parer de céramique la façade enduite à la chaux sur les soubassements** est venue assez naturellement. C'est un matériau résistant et pérenne, **une première sur une résidence à mettre à l'actif de l'entreprise locale Méricous Porcelaine et d'Antoine Espinasseau**, artiste plasticien.

Au rez-de-chaussée, le projet ne prévoyait ni commerce ni logement. Nous avons donc un mur déployé de 80 mètres de long, sur 2,50 m de haut, aveugle. Le rez-de-chaussée ne sert qu'à loger d'immenses caves, locaux vélo, ou chaufferie, une réflexion a alors été menée pour trouver un matériau pour habiller le soubassement qui soit ingélique, anti-tag, anti-vandal. **Limoges étant la ville de la porcelaine, la maîtrise d'oeuvre a instinctivement pensé à son usage.**

Ce produit n'existait pas sur le marché. **La maison Merigous Porcelaine à Feytiat, spécialisée depuis trois générations dans les poignées de portes et les boutons de meubles en porcelaine de Limoges, a voulu relever le défi.**

Après 2 ans de recherche et développement sur le produit, **le carreau réalisé à 100% en porcelaine de Limoges**, présentait toutes les qualités de résistance mécanique, d'ingélicivité et de mise en œuvre simple. Pour produire le nombre conséquent de 7800 carreaux de porcelaine, cette entreprise locale a obtenu la certification CSTB et investi localement dans de nouveaux moules et nouvelles machines de coulage sous pression. La production a démarré en août 2019, à un rythme de 4 pièces produites toutes les 3 minutes. Elle s'est achevée en mai 2020. C'est l'entreprise BES Carrelage qui a ensuite assuré la pose sur le soubassement de la résidence. Désormais, la porcelaine de Limoges a aussi sa place ailleurs que dans les arts de la table.

**La pose des 7800 carreaux de porcelaine s'est achevée en juin 2020 : une belle vitrine du savoir-faire local.**



## Une réalisation nominée au Prix d'A et au Prix de l'Equerre d'Argent

Forte de tous ces atouts, cette réalisation a été présentée au Prix d'A (septembre) et au Prix de l'Equerre d'Argent piloté par le Groupe Le Moniteur. Un dossier a également été déposé pour les Trophées Innovation et Design Nouvelle-Aquitaine 2020.



## Les acteurs du projet

### Maîtrise d'œuvre :

Architecte : FMAU Frédéric MARTINET (LA ROCHELLE ET BRIVE)

Bureau d'études structures : DEFRETIN (LIMOGES)

Bureau d'études Fluides : CITE 4 (LIMOGES)

Economiste : 17ecopartenaire

OPC : Copilot (BRIVE)

Contrôle technique : APAVE LIMOGES

Coordination sécurité : APAVE LIMOGES

### Entreprises :

Lot Terrassement VRD : Pasquier & Fils (87)

Lot Fondations spéciales : Soltechnic Aquitaine (33)

Lot Gros Œuvre : De Oliveira (87)

Lot Etanchéité : DME (16)

Lot Menuiserie extérieures : Compobaie (81)

Lot Serrurerie : Barcometal (24)

Lot Menuiserie bois : Scomil Bâtiment (87)

Lot Plâtrerie : Sudrie (24)

Lot Chape Liquide : Scigliano (87)

Lot Carrelage : Scigliano (87)

Lot Revêtement souples : Sols Boutic (87)

Lot Peinture : Vacher (36)

Lot Electricité : AEL (87)

Lot Plomberie Chauffage : SECB (87)

Lot Espace Verts : Alpha Paysage (87)

Lot Porcelaine (fourniture): Merigous (87)

Lot porcelaine (pose) : BES Carrelage (87)

## Le plan de financement des 12 logements locatifs sociaux

Coût de l'opération : 1 712 391 €

Subvention ANRU : 11 975 €

Subvention Limoges Métropole : 38 000 €

Subvention Ville : 11 000 €

Subvention Action Logement : 48 000 €

Prêt Banque des Territoires PRU : 860 471 €

Prêt Banque des Territoires foncier : 172 849 €

Prêt Action Logement : 32 000 €

Fonds Propres : 538 096 €

### Les types de financement

Sur les 12 logements, **11** sont financés par des prêts **PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social, logements publics « de droit commun »), et **1** par un prêt **PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, logements à loyers très accessibles).

### NOALIS compte à ce jour en Haute-Vienne :

● **3147 logements familiaux en gestion et 42 logements Yellome pour les jeunes actifs** dont **65 livrés en 2020** (à Limoges, Couzeix et Condat-sur-Vienne)

● et plus de **270 logements neufs livrables d'ici 2022** (à Panazol, Limoges, Condat-sur-Vienne, Rilhac-Rancon, St-Yrieix-la-Perche, Chaptelat, Aixe-sur-Vienne, Nexon, Boisseuil, Le Vigen, Feytiat)

## NOALIS,

### Une nouvelle dynamique pour l'habitat social

Entreprise Sociale pour l'Habitat, filiale d'Action Logement, Noalis est née de la fusion des sociétés Le Foyer et de Dom'Aulim en mai 2019, deux acteurs historiques du logement social en Nouvelle-Aquitaine. Noalis est à la fois constructeur et gestionnaire de biens locatifs sur le long terme, avec un parc de près de 10000 logements sur l'ensemble des territoires de la grande région. Basée à Limoges, ses agences sont implantées à Angoulême, Cognac, La Rochelle, Brive et Bordeaux. Près de 375 logements engagés pour les 3 prochaines années en Haute-Vienne d'ici fin 2023.