

COMMUNIQUÉ
DE PRESSE



Pose de première pierre de la résidence Le Renouveau

Vendredi 6 mai 2022 à 14h30
37 rue de Montbron à ANGOULEME

NOALIS lance la construction de 17 appartements locatifs sociaux

- ➔ 10 au titre de la reconstitution de l'offre ANRU de Bel-Air Grand Font
- ➔ 7 dans le cadre du programme Action Coeur de Ville

NOALIS, filiale du Groupe Action Logement, la ville d'Angoulême, GrandAngoulême, la Préfecture de la Charente et l'ANRU posent ce vendredi 6 mai la première pierre de la résidence Le Renouveau, située sur **un emplacement stratégique**, à l'angle de la rue de Montbron et de la rue Raymond Guimberteau, à moins de 200 m de la place Victor Hugo et son traditionnel marché populaire.

Cette future résidence est le fruit d'une **collaboration étroite entre NOALIS, la Ville d'Angoulême, Le GrandAngoulême et l'Etat**. Elle allie une part de logements dédiés à la reconstitution de l'offre ANRU dans le cadre de l'Opération de Renouvellement Urbain de Bel-Air Grand Font, et une part de logements dans le cadre du dispositif national Action Cœur de ville.

Cette rencontre se déroule en présence de Magali DEBATTE, Préfète de la Charente ; Xavier BONNEFONT, Maire d'Angoulême et Président de GrandAngoulême ; Patrick Galles, Vice-Président en charge des Solidarités urbaines et de l'Habitat au Conseil Départemental de la Charente ; Jean-Baptiste DOLCI, Vice-Président de l'ANRU ; Jean-Luc LEYDIER-DELAVALADE, Président du Conseil d'Administration de NOALIS, et Jean-Marc BEFFRE, Architecte.

Avec le concours de :



CONTACT PRESSE

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

Ville d'Angoulême : Claire BESCROUE – 05 45 38 71 93

GrandAngoulême : Christine PRECIGOUT – 05 16 53 02 31



Le projet

Ce projet consiste à transformer une friche urbaine (un parking sans usage sur une entrée de ville) en lieu de vie animé. L'objectif est de renouveler la ville sur elle-même, densifier le centre-ville, ce qui permet de limiter la consommation d'espaces agricoles, et contribuer à la renaturation du site avec la création d'un espace vert privatif et l'aménagement d'une placette végétalisée.

La résidence « Le Renouveau » sera composée de 17 logements locatifs sociaux :

- **10 appartements** au titre de la reconstitution de l'offre ANRU, dont :

- 7 type 3 (2 chambres)
- 3 type 4 (3 chambres)

- **7 appartements Action Cœur de Ville**, dont :

- 6 Type 2 (1 chambre)
- 1 Type 3 (2 chambres).

Les logements seront dotés de loggias. **18 places de stationnement** seront intégrées dans le projet.

Sur le plan architectural, une attention particulière a été portée pour inscrire au mieux la résidence dans le faubourg. L'opération se lit comme une succession de maisons urbaines de 2 à 3 étages assurant des transitions progressives avec les constructions environnantes et limitant les co-visibilités.



Une attention particulière a été portée sur les façades avec des effets vitrines pour animer la rue.

Calendrier prévisionnel

Novembre 2020 : présentation au Conseil de quartier

Janvier 2021 : dépôt du permis de construire

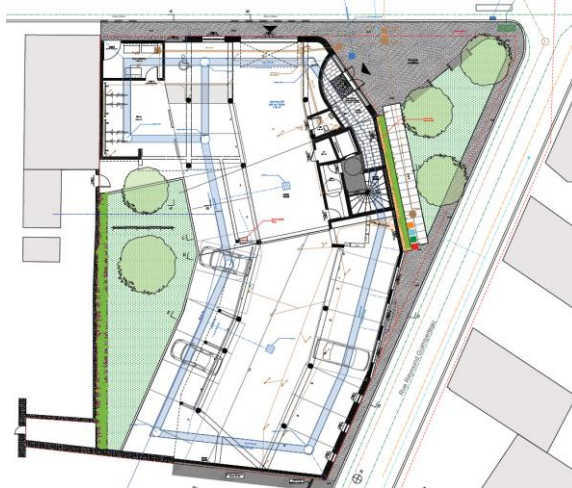
Mars 2021 : présentation aux riverains

Juin 2021 : obtention du permis de construire

Janvier 2022 : référé préventif avec riverains

Février 2022 : lancement des travaux et réunion des riverains

Second semestre 2023 : livraison prévisionnelle.



Evaluation des tarifs moyens de location*

hors charges, hors stationnement, avant APL

de 305 à 356 € pour les 6 Type 2,

de 382 à 510 € pour les 8 Type 3,

de 501 à 618 € pour les 3 Type 4,

*selon le type de financement

Le financement des 17 appartements

Le montant global de l'opération s'élève à 3,034 millions d'euros dont 786 000 € de fonds propres de Noalis. Cette opération d'envergure a été rendue possible grâce à Action Logement dans le cadre du Programme Action Cœur de Ville par un financement de 656 030 euros (prêts et subventions). Les autres partenaires financiers sont l'Etat (subvention de 54 600 €), le GrandAngoulême (subventions de 320 000 €), l'ANRU (subvention de 23 600 €), et la Banque des Territoires (1 194 099 € sous forme de prêts).

Les types de financement des 17 logements locatifs

6 logements seront financés en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et 11 en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).

Les intervenants

Maitrise d'ouvrage : NOALIS

Directrice Générale : Elodie AMBLARD

Directeur Développement : Jean-François DESHOULIERES

Responsable Production Neuve : Vanille CHAMPEIX

Chargée d'Opérations : Amandine PAUTOT

Architecte Concepteur : Jean-Marc BEFFRE

Une opération partenariale et vertueuse

Au titre de la reconstitution de l'offre ANRU



Ce projet est vertueux puisqu'il participe à la reconstitution de l'offre ANRU dans le cadre des opérations de renouvellement urbain auxquelles Noalis participe activement.

Dans le cadre des ORU de Bel Air-Grand Font et de l'Etang des Moines, 210 démolitions ont été actées.

NOALIS participe à la reconstitution de l'offre de logements principalement destinés à reloger les familles des 16 logements démolis sur le programme « Place de la Gare » dans le cadre du NPNRU. En effet, compte tenu du profil des familles (âge, activité, usage des services à proximité...), la relocalisation doit se faire dans un périmètre relativement proche sur Angoulême et dans des quartiers à proximité hors des Quartier Prioritaires de la Ville afin d'assurer un parcours résidentiel positif et une mixité sociale.

C'est dans ce contexte que NOALIS a identifié ce site rue de Montbron dans le quartier Victor Hugo pour répondre à ces besoins. Au sein de la résidence Le Renouveau, Noalis proposera **10 appartements de 2 à 3 chambres**, qui seront pris en compte par l'ANRU au titre de la reconstitution de l'offre.



Au titre du programme Action Cœur de Ville



Le programme national Action Cœur de Ville lancé par l'État en 2018 a pour objet d'inscrire les communes dans des projets ambitieux de revitalisation de leur centre-ville en termes d'équipements et de services publics, de développement économique et de commerces, d'aménagement et de logement.

Aujourd'hui, Noalis, filiale d'Action Logement, gérant près de 10 000 logements dont plus de 80% dans des territoires dits détendus, lance officiellement les travaux de construction de la résidence Le Renouveau qui comptera **7 appartements de 1 à 2 chambres financés dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville**, dont 3 PLUS et 4 PLAI.

Dès sa création, Noalis a inscrit dans son ADN une stratégie de revitalisation des centres anciens. Une démarche accélérée par la crise sanitaire qui place le télétravail dans le quotidien des salariés. Nombreux sont ceux qui décident de venir vivre dans des villes moyennes à la recherche d'une qualité de vie différente.

Depuis 2020, Noalis conduit vingt-quatre projets dont six à Angoulême. En effet, au-delà de la résidence Le Renouveau, Noalis pilote des opérations dans différents quartiers pour un total de 176 logements, dont :

- Résidence Côté Ville Audour (10),
- rue Saint Ausone (14),
- bientôt Îlot du Port (55 logements Yellome dédiés aux jeunes actifs et étudiants et 35 logements intergénérationnels).

Sur son territoire d'intervention, sept autres villes ont été labellisées Action cœur de Ville - Limoges, Cognac, Brive, Tulle, Saintes, Périgueux et Libourne, pour lesquelles Noalis a déposé des dossiers pour la réalisation de 212 logements.

Les financements proposés par Action Logement pour le logement social représentent **un véritable effet levier** pour ces opérations, qui sont souvent source de travaux supplémentaires pour répondre aux spécificités de ce type de chantier dans de l'ancien.

A propos de Noalis

Noalis, Entreprise Sociale pour l'Habitat, filiale du Groupe Action Logement, construit et gère près de 10 000 logements répartis en Nouvelle-Aquitaine principalement en Haute-Vienne, Corrèze, Charente, Charente-Maritime, Gironde et Dordogne. Elle accompagne les villes moyennes sur leurs opérations ANRU, Action Cœur de ville, et celles soumises aux obligations SRU. Noalis développe depuis 2013 la solution Yellome, des logements dédiés aux étudiants et jeunes actifs de moins de 30 ans. Basée à Limoges, ses agences sont implantées à Angoulême, Cognac, La Rochelle, Brive et Bordeaux. Noalis est membre fondateur de la Société Anonyme de Coordination (SAC) Amétéa, aménageurs du territoire Est Aquitain, aux côtés de Egletons Habitat, OPH du Pays d'Egletons et Brive Habitat, OPH du Pays de Brive.

Présidée par Jean-Luc Leydier-Delavallade, Noalis est dirigée par Elodie Amblard, et emploie 160 collaborateurs. Son chiffre d'affaires s'élève 54 M€ en 2020.

Contact Presse :

Dominique BATS - 05 16 42 35 45 / 06 76 93 39 22 / d.bats@noalis.fr



Ville d'Angoulême, Action Cœur de Ville

Depuis 2015, la ville d'Angoulême a entamé une large réflexion visant à définir une stratégie de valorisation du cœur de ville autour d'un projet urbain ambitieux. Avec la création du Site Patrimonial Remarquable et son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, grâce à divers dispositifs opérationnels (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain, campagne de restauration des façades,) Angoulême a su retenir l'attention du gouvernement pour bénéficier du dispositif [Action Cœur de Ville](#) dès juin 2018.

Le programme national Action Cœur de Ville concerne les villes de rayonnement régional. Il permet de redonner attractivité et dynamisme aux centres-villes dans les domaines de l'habitat, du commerce, des mobilités, de la culture, du sport... A Angoulême, les axes privilégiés concernent les aides à la réhabilitation du bâti public et privé, le soutien à l'accession à la propriété, l'accompagnement des entreprises et commerces dans leurs projets, l'aménagement des friches industrielles pour y accueillir de nouveaux services ou de l'habitat. Action cœur de ville permet de mettre autour de la table tous les acteurs engagés pour l'attractivité économique du territoire. Les projets sont réfléchis globalement avec les partenaires en s'appuyant sur les atouts de la ville, ses festivals, et sur l'écosystème fort qu'est le secteur de l'image.

Contact Presse :

Claire BES CROUE / 05 45 38 71 93 / c.bescroue@mairie-angouleme.fr



GrandAngoulême, opération de renouvellement urbain de Bel-Air Grand-Font

GrandAngoulême a entrepris un vaste chantier de rénovation urbaine sur les quartiers de Bel-Air Grand-Font à Angoulême et Etang des Moines à La Couronne.

Sur **Bel-Air Grand-Font** le projet c'est :

- 195 logements démolis,
- 566 logements réhabilités,
- 10 maisons construites sur les toits,
- 6 équipements à la population renouvelés et/ ou créé dont un nouvel équipement éducatif, une salle polyvalente et une auberge de jeunesse,
- La création d'une coulée verte

Le projet a débuté par une phase d'étude en 2016, s'est poursuivi par une première opération de démolition en 2019 avec la déconstruction de l'ancienne école Raoul Boucheron et devrait s'achever en 2028. L'investissement s'élève à plus de 60 millions d'euros et 25 millions d'euros de subventions de l'ANRU.

Contact Presse :

Christine PRECIGOUT / 06 86 41 17 14 / c.precigout@grandangouleme.fr



Agence Nationale de la Rénovation Urbaine

L'ANRU finance et accompagne les collectivités et les bailleurs sociaux pour mettre en œuvre de vastes projets de rénovation des quartiers les plus vulnérables. Il s'agit de transformer ces quartiers en profondeur, en intervenant sur l'habitat, mais aussi en les désenclavant et en favorisant la mixité sociale. Grâce aux programmes nationaux de renouvellement urbain, les quartiers changent de visage ; des immeubles vétustes sont détruits pour laisser place à une nouvelle offre de logements sociaux de qualité. De nouveaux équipements sont construits (écoles, espaces culturels, centres sportifs...), des commerces de proximité voient le jour. Les espaces urbains sont repensés pour améliorer le cadre de vie des habitants. Enfin, les quartiers sont plus ouverts vers leur agglomération avec davantage de moyens de transports et la création de nouvelles voies de circulation. Sur Grand Angoulême, après les quartiers de Basseau et Grande Garenne, sur Angoulême, et de Ma Campagne, sur Soyaux, c'est autour des quartiers de Bel Air Grand Fond, sur Angoulême, et de l'Etang des Moines, sur la Couronne. Par la signature de la convention de renouvellement urbain, le 27 novembre 2020, l'ANRU s'engage à financer le programme local à hauteur de 25M€ soit 40 % de l'opération, dont 1,2 M€ au titre du plan de relance. La préfète de la Charente est déléguée territoriale de l'agence pour la Charente et s'appuie sur la direction départementale des territoires pour soutenir ce programme local.

Contact Presse :

Pierre Maurel / 05 45 97 62 37/ pierre.maurel@charente.gouv.fr

Préfecture de la Charente

Satisfaire les besoins en logements constitue un enjeu majeur pour l'État et plusieurs objectifs guident son action :

- Développer une offre adaptée aux besoins des personnes en difficulté de logement et produire une offre à des prix abordables ;
- Assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre communes et entre les quartiers d'une même commune ;
- Assurer le caractère durable du développement de l'offre de logements dans une optique de sobriété foncière ;
- Renforcer l'attractivité du parc public ;
- Reconquérir le parc privé dégradé et délaissé et réinvestir les centres-villes.

Pour porter ses politiques, l'État finance particulièrement la réhabilitation du parc privé, par l'action de l'Agence nationale de l'Habitat (ANAH) et la construction de logements locatifs sociaux, par les aides directes du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) et les aides indirectes (défiscalisation principalement). Il veille par ailleurs aux politiques de peuplement dans le logement social. Il finance également l'offre de logements intermédiaires par la défiscalisation (ex : Denormandie dans l'ancien). Enfin, il soutient les collectivités dans leurs programmes de revitalisation ou d'animation de la réhabilitation : opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), action cœur de ville, programme petite ville de demain.

Particulièrement sur le logement locatif social et sur l'agglomération d'Angoulême, dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain, l'État est vigilant pour que les nouvelles constructions permettent d'offrir des parcours résidentiels diversifiés et conduisant à plus de mixité sociale dans chaque quartier ou commune de l'agglomération. L'opération d'aujourd'hui en est un bel exemple.

Contact Presse :

Pierre Maurel / 05 45 97 62 37/ pierre.maurel@charente.gouv.fr