

**COMMUNIQUÉ  
DE PRESSE**

**PÉRIGUEUX**  
capitale du  
PÉRIGORD

**Noalis**   
Groupe ActionLogement



## **Inauguration de la résidence « Côté Ville Jean Jaurès »**

**La première résidence livrée par Noalis à Périgueux  
dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville**

**Jeudi 22 juin à 17h**

*12 avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny - PERIGUEUX*

**Un plateau d'anciens bureaux transformé en 13 logements  
collectifs en locatif social  
Du type 1 au type 4**

Avec le concours de :



**ActionLogement** 



**PÉRIGUEUX**  
capitale du  
PÉRIGORD

**CONTACT PRESSE**

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

# NOALIS transforme des bureaux vacants pour produire davantage de logements sociaux modernes et confortables en centre-ville

Filiale d'Action Logement, Noalis est un acteur historique du logement social en Nouvelle-Aquitaine. Entreprise Sociale pour l'Habitat, elle s'engage pour **faciliter le lien entre Emploi et Logement et être utile aux entreprises et aux territoires.**

Afin de répondre aux besoins des populations locales, Noalis participe à **l'aménagement des territoires** en partenariat étroit avec les collectivités. Nous développons **des solutions logements pour tous les moments de la vie** : du logement temporaire meublé pour les jeunes actifs sous la marque Yellome, du logement locatif familial, des logements locatifs seniors, ou encore de l'accession sociale pour accompagner le parcours résidentiel des familles.

## Un projet symbolique du dispositif Action Cœur de Ville pour dynamiser le centre-ville de Périgueux



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. Sa mise en place a été déterminante pour les bailleurs sociaux. Les communes imaginent un projet partagé par des élus, concerté avec l'État et piloté par de multiples financeurs.

Aujourd'hui, **NOALIS**, filiale d'**Action Logement**, gérant plus de 10 000 logements (dont plus de 80% dans des territoires dits détendus), **inaugure sa première résidence livrée à Périgueux dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville, composée de 13 logements collectifs en locatif social.**

Dès sa création, Noalis a inscrit dans son ADN une stratégie de revitalisation des centres anciens.

Depuis 2020, Noalis conduit **vingt-sept projets Action Cœur de Ville (pour un total de 391 logements) dont trois à Périgueux** qui seront conduits par le service dédié de Noalis.

En effet, au-delà de la résidence Côté Ville Jean Jaurès, Noalis pilote une opération de **réhabilitation de l'ancien Foyer de Jeune Travailleurs rue des Thermes** pour le transformer en **34 logements** :

- 30 logements temporaires meublés YELLOME dédiés aux jeunes actifs de moins de 30 ans
- 4 logements locatifs familiaux.

Nous lancerons également fin 2023 un autre chantier de réhabilitation rue Sébastopol pour créer 12 logements abordables.

Sur son territoire d'intervention, **sept autres villes** ont été labellisées Action Cœur de Ville - Angoulême (8 projets), Cognac (2), Limoges (4), Brive (1), Tulle (4), Saintes (1), et Libourne (1).

Pour mener ces opérations et structurer la démarche Noalis s'entoure de compétences pluridisciplinaires en architecture, économie, ingénierie structure et fluide, animée par une équipe dédiée.

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.

## Reconstruire la ville sur la ville, recycler les bâtiments vacants

Fixé par la loi Climat & Résilience, le Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) vise à préserver et à restaurer des sols d'ici 2050. Un objectif qui contraint les organismes de logement social à mieux maîtriser les programmes de construction. **La reconquête de bâtiments vacants ou mal occupés en centre-ville** peut être une opportunité de construire sur un sol déjà artificialisé et souvent localisé au cœur du centre-ville.

« La dynamique de transformation des bureaux en logements présente un double intérêt : produire davantage de logements et limiter l'étalement urbain. Elle permet également de remettre sur le marché des locaux condamnés sinon à rester vides. » précise Élodie Amblard, Directrice Générale de Noalis.



## Vivre confortablement au centre-ville de Périgueux Au sein de la résidence Côté Ville Jean Jaurès 13 appartements du studio au type 4

Sur cette opération Action Coeur de Ville, Noalis a mené **pour la première fois** des travaux de réhabilitation pour transformer des anciens bureaux en logements. Après 21 mois de travaux, **un plateau d'anciens bureaux a été transformé en 13 logements locatifs sociaux**. Noalis a accueilli les nouveaux locataires au mois d'avril dans cet immeuble historique de la Poste centrale à Périgueux renommé **résidence Côté Ville Jean Jaurès**. Par le passé, ce bâtiment était occupé par la société Orange qui hébergeait des serveurs informatiques au 3<sup>ème</sup> étage, jusqu'à ce que Noalis l'acquière pour le reconvertir en logements sociaux.

Construit le long de la rue du 4 septembre avec un parking qui donne sur l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, cet immeuble est constitué de 4 niveaux. **Noalis a acquis le 3<sup>ème</sup> étage et les combles**. Le reste du bâtiment reste occupé par la société Orange. L'entrée du parking est commune à Orange, La Poste et Noalis.



### Les travaux engagés

Les travaux de réhabilitation ont porté sur trois points essentiels :

- Réhabiliter un ancien immeuble de bureaux afin de créer des logements,
- Effectuer une rénovation en cohérence avec le caractère architectural de l'existant,
- **Offrir des logements dans un bâtiment ancien selon les standards du logement neuf.**

L'espace des combles a été utilisé pour créer des logements duplex. À la suite d'un diagnostic structure, il s'est avéré nécessaire de réaliser des travaux spécifiques afin de faire cohabiter ces nouveaux logements et l'activité de la société Orange. L'ascenseur extérieur qui ne dessert que le niveau des 13 logements a été complètement rénové. Sur cet emplacement en hyper centre-ville, un parking extérieur de 13 places de stationnement a été créé.

Dans une logique vertueuse d'économie circulaire, **des matériaux ont été réemployés**, tels que les menuiseries extérieures aluminium de la partie ancienne du bâtiment.

Les contraintes réglementaires ou physiques, internes ou externes aux friches urbaines rendent plus ou moins complexe leur reconversion. Ici, tous les travaux ont été réalisés en site contraint du fait de l'occupation du reste du bâtiment (rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage, toiture terrasse au-dessus de notre niveau) par la société Orange.



### Quelques dates

Après avoir obtenu le permis de construire en décembre 2020, le chantier a débuté en juillet 2021, pour une mise en location début avril 2023.

### Descriptif de la résidence

**Les 13 appartements du studio au T4**, se situent tous au 3<sup>ème</sup> étage, soit au dernier étage de cet immeuble. Ils sont composés de :

- 1 appartements T1 et 4 appartements T1 bis,
- 5 appartements T3,
- 3 appartements T4.

Chaque locataire peut louer un emplacement stationnement privatif sécurisé sur le parking en pied d'immeuble. Les logements sont conformes aux standards du logement neuf, spacieux et lumineux. Les type 4 bénéficient de deux salles d'eau. Leur étiquette énergétique est de niveau B (97 kWh/m<sup>2</sup>/an et 4\* kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). Tous les logements ont obtenu le **Label NF HABITAT RÉNOVATION**.

**28 personnes** composées de familles et de personnes seules **donnent vie à la résidence Côté Ville Jean Jaurès** (15 adultes et 13 enfants).

## Les types de financement

Ces 13 appartements en locatif social sont financés

- **en PLAI\* (4 logements) :**

Loyer à partir de 263 à 286 euros pour un studio de 40 à 44 m<sup>2</sup>,

451 euros pour un T3 de 70 m<sup>2</sup>,

522 euros pour un T4 de 82 m<sup>2</sup>

- **en PLUS\*\* (7 logements) :**

Loyer à partir 278 euros pour un studio de 40 m<sup>2</sup>,

De 423 à 545 euros pour un T3 de 61 à 80 m<sup>2</sup>,

De 562 à 588 euros pour un T4 de 82 à 86 m<sup>2</sup>

- **en PLS\*\*\* (2 logements) :**

Loyer à partir 390 euros pour un studio de 38 m<sup>2</sup>.

Les loyers sont toutes charges comprises.

\* PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)

\*\* PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)

\*\*\* PLS (Prêt Locatif Social)

## Le plan de financement

Le montant global de l'opération s'élève à 2,231 millions d'euros dont 416 000 euros 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 1 063 634 euros (prêts et subventions). Les autres partenaires financiers sont la Banque des Territoires, l'Etat, Grand Périgueux et la Ville de Périgueux.

## Les intervenants

### Maitrise d'ouvrage : Noalis

Directrice Générale

E. AMBLARD

Directeur Général Adjoint

S. GARAT

Directeur Développement

JF. DESHOULIERES

Directeur Immobilier

M. BENHENOU

Responsable Réhabilitation

D. DEFOSSE-SARDIN

Chargé d'Opération

K. PILFER

Assistante d'Opération

AL. LEFEVRE

Chargés de Location

I. RONEL / N.GIRAULT

### Maîtrise d'œuvre :

Architectes : SCAPA Architectes Associés Mrs LAPPARA CAUTY à Coulounieix-Chamiers (24)

Assistance à Maitrise d'Ouvrage : HEMIS à Périgueux (24)

Ordonnancement Pilotage et Coordination : SEPIBAT à Périgueux (24)

Bureau de Contrôle et coordinateur SPS : DEKRA à Brive (19)

BET Fluides et Structures : ODETEC à Sanilhac (24)

### Le patrimoine de Noalis sur Grand Périgueux En quelques chiffres

#### En 2023

Noalis mettra en location **103 nouveaux logements familiaux** dont 30 logements Yellome pour jeunes actifs

**96 logements à venir** d'ici fin 2025

**74 logements à venir** d'ici fin 2026

## NOALIS,

### Une nouvelle dynamique pour l'habitat social

Entreprise Sociale pour l'Habitat, filiale d'Action Logement, Noalis est un acteur historique 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 **plus de 10 000 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**.

Noalis est membre fondateur de la Société Anonyme de Coordination Amétéa, Aménageurs du Territoire Est Aquitain, constituée avec Brive Habitat, Office Public de l'Habitat du Pays de Brive et Egletons Habitat, Office Public de l'Habitat du Pays d'Egletons. Ensemble, ils logent près de 26 000 habitants dans 14 000 logements.



**NOALIS - Siège social**  
161 rue Armand Dutreix – CS 80028  
87001 LIMOGES Cedex 1  
[www.noalis.fr](http://www.noalis.fr)



**VILLE DE PERIGUEUX**  
Hôtel de Ville  
23 Rue du Président Wilson  
24000 Périgueux  
[www.perigueux.fr](http://www.perigueux.fr)

## CONTACT PRESSE

**NOALIS : Dominique BATS** - 05 16 42 35 45 / 06 76 93 39 22 - [d.bats@noalis.fr](mailto:d.bats@noalis.fr)

