

**COMMUNIQUÉ
DE PRESSE**



Résidence Côté Ville Bézines

Une nouvelle résidence NOALIS

dans le cadre du programme Action Cœur de Ville à Angoulême

39 rue des Bézines à Angoulême

Noalis, acteur engagé dans le programme Action Cœur de Ville, aménage 4 logements collectifs dans un bâtiment existant au pied de la place du Champ de Mars.

Avec le concours de :



CONTACT PRESSE

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

Un projet symbolique du dispositif Action Cœur de Ville porté par le bailleur social NOALIS pour participer à la dynamisation du centre-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. 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. Ces projets sont complexes à monter et soumis à aléas.

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 2018, Noalis conduit **24 projets pour un total de 400 logements dont six à Angoulême**. En effet, au-delà de la résidence Côté Ville Bézines, Noalis pilote des opérations dans différents quartiers pour un total de 115 logements :

- Rue Audour (10 logements livrés en 2020),
- Rue Saint Ausone (14),
- Rue de Montbron (17),
- Ilot du Port, rue de Bordeaux (55 logements Yellome dédiés aux jeunes actifs et étudiants et 35 logements intergénérationnels).

Sur son territoire d'intervention, 7 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 284 logements. Pour mener ces opérations et structurer la démarche, Noalis s'entoure de compétences pluridisciplinaires en architecture, économie, ingénierie structure et fluide, animée par **un service dédié**.

"Ces opérations d'acquisition-amélioration en tissu urbain existant relèvent de la dentelle. Ce sont des projets cousus mains qui nécessitent des expertises techniques et architecturales induites par le changement de destination et d'usage d'un bâtiment souvent chargé d'histoire. C'est aussi un défi financier et de mise en dialogue entre de multiples partenaires." précise Élodie Amblard, Directrice Générale de Noalis.

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.

La résidence Côté Ville Bézines : une opération d'acquisition/amélioration de 4 logements

Cet immeuble situé à deux pas du centre-ville d'Angoulême, accueillait autrefois l'association des Francas et est adossé à l'école maternelle Condorcet. Proche du Champ de Mars, des commerces, des commodités et des transports en communs, il est le témoin de l'histoire architecturale de la ville d'Angoulême.

Sur proposition de la ville, Noalis a acquis ici un grand local, laissé vacant depuis plusieurs années, aménagé juste au-dessus du gymnase de l'école, pour le réhabiliter en appartements modernes et confortables. «*Ce que je voulais, c'était une vie de quartier, de centre-ville, à proximité de mon travail et des commodités* » explique l'une des résidentes.



La genèse du projet

De manière générale, il s'agissait ici d'éviter l'étalement urbain, de restructurer un bâtiment à l'abandon pour créer des logements neufs avec la volonté affichée de faire du réemploi de matériaux et du recyclage urbain.



L'équipe de maîtrise d'œuvre a su mettre en valeur les qualités intrinsèques du bâtiment tout en respectant son identité architecturale originelle. La conception de cette opération de restructuration s'est faite en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France. Ainsi, des matériaux naturels ont été choisis pour reprendre des codes traditionnels tout en les réinterprétant de façon contemporaine : bardage zinc à joints debout, châssis vitrés en bois ou encore ravalement traité avec un enduit traditionnel.

Ce programme de réhabilitation ambitionne :

- de redonner une cohérence fonctionnelle et architecturale à cet ensemble immobilier,
- de réaliser une rénovation architecturale respectueuse de l'existant et de son environnement,
- de proposer dans un bâti ancien les standards du logement neuf.

D'améliorer la performance énergétique de cet immeuble avec le passage d'une étiquette énergétique E à une étiquette B :

Avant travaux
E
326 kWhEP/m².an

Après travaux
B
74 kWhEP/m².an

Le calendrier des travaux

Obtention du permis de construire : décembre 2020
Consultation des entreprises : avril 2021
Démarrage des travaux : juin 2021
Livraison : octobre 2022
Durée des travaux : 15 mois

CONTACT PRESSE NOALIS

Dominique BATS
05 16 42 35 45 / 06 79 93 39 22

La composition du programme

Depuis fin octobre 2022, 7 personnes sont désormais installées dans ces 4 logements à des tarifs abordables.

Ces appartements en locatif social sont financés en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et se répartissent en :

- 1 type 2 de 56m²
- 1 type 3 de 58m²
- 2 type 4 : l'un de 71m² et le second de 98m².

Ils sont tous conformes aux standards du logement neuf.



Le plan de financement

Le montant global de l'opération s'élève à 728 000 € TTC dont 112 000 € de fonds propres Noalis. Cette opération a été rendue possible grâce à l'intervention d'Action Logement dans le cadre du programme Action Cœur de Ville avec un financement à hauteur de 113 016 €. Les autres partenaires financiers sont la Banque des Territoires, le Département de la Charente, le Grand Angoulême, et la Ville d'Angoulême.

Les intervenants

Architecte : Frederic Neyrat (Angoulême)

Bureaux de contrôle : SOCOTEC & APAVE SudEurope Sas (Périgueux)

Entreprises

Désamiantage : C3D (Merpins)

Gros œuvre-démolitions : LEONARD BATIMENT (Angoulême)

Ravalements : LES COMPAGNONS DE SAINT-JACQUES (Barbezieux)

Charpente-couverture Tuiles-Zinguerie : DEBESSAC (Pressignac)

Serrurerie : SMM (Sireuil)

Menuiseries extérieures et intérieures : ATELIER DU BOIS (Barbezieux)

Plaquisterie-Plafonds-Isolation : PLATREMAX (Gond-Pontouvre)

Carrelage-Faïence : S. MALTESE (Rouillac)

Peinture-sols souples : NICOLEAU (Puymoyen)

Electricité : SNEE (Gond-Pontouvre)

Plomberie-Sanitaire-chauffage-vmc : SNEE (Gond-Pontouvre)

Pour Noalis

Elodie AMBLARD – Directrice Générale

Mouloud BENHENOUE – Directeur Immobilier

Diane DEFOSSE-SARDIN – Responsable Service Réhabilitations

Sylvain DUPONT – Chargé d'opérations Réhabilitations.