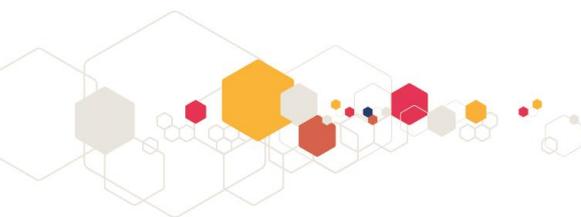


COMMUNIQUÉ  
DE PRESSE

RÉNOVATION  
urbaine



Noalis <sup>AL</sup>  
Groupe ActionLogement



## Inauguration de la résidence Le Renouveau

**Mardi 25 juin 2024 à 16h30**  
*37 rue de Montbron à ANGOULEME*

### NOALIS inaugure 17 appartements neufs

- ➔ 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 inaugurent ce mardi 25 juin 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 de son traditionnel marché populaire.

Cette rencontre s'est déroulée en présence de Xavier BONNEFONT, Maire d'Angoulême et Président de GrandAngoulême; Hassane ZIAT, Vice-Président du GrandAngoulême ; Sébastien THONNARD, Directeur Régional Nouvelle-Aquitaine d'Action Logement; Bruno DEBATISSE, 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 BES CROUE / 05 45 38 71 93  
**GrandAngoulême** : Pauline BARDOULAT / 06 86 41 17 14



Cette nouvelle 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.

Située dans un quartier vivant et populaire, cette résidence offre **un cadre de vie calme à deux pas du centre-ville.**

## 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 devait se faire dans un périmètre relativement proche sur Angoulême et dans des quartiers à proximité hors des Quartiers 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 propose **10 appartements de 2 à 3 chambres**, qui sont 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 plus de 10 000 logements, inaugure officiellement la résidence Le Renouveau qui compte **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.

**Les financements proposés par Action Logement** pour le logement social représentent **un véritable effet levier** pour ces opérations.



## La genèse du projet

La société Noalis s'est portée acquéreur de ce terrain en juillet 2020. Ce projet immobilier a été présenté au Conseil de quartier en novembre 2020, et aux riverains en mars 2021. Le permis de construire a été obtenu en juin 2021. Un référé préventif a été établi avec les riverains en janvier 2022. Les travaux ont été lancés en février 2022, pour une livraison effective fin avril 2024, soit une durée de 26 mois.

A l'origine, ce projet consistait à transformer une friche urbaine (un parking sans usage sur une entrée de ville) en un lieu de vie animé. L'objectif était de renouveler la ville sur elle-même, de densifier le centre-ville, pour ainsi limiter la consommation d'espaces agricoles, tout en contribuant à la renaturation du site avec la création d'un espace vert privatif et l'aménagement d'une placette végétalisée.

## Descriptif du programme



La résidence « Le Renouveau » est 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. Chaque locataire bénéficie d'une **place de stationnement couverte** dans le parking en rez-de chaussée, auxquels s'ajoute un stationnement accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

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.

Ces logements neufs bénéficient d'équipements de qualité :

- Production d'eau chaude sanitaire et chauffage par chaudière individuelle gaz à condensation, avec thermostat d'ambiance programmable
- Radiateurs équipés de robinets thermostatiques dans toutes les pièces (excepté dans le séjour)
- Sèche serviettes dans les salles d'eau
- VMC simple flux
- Contrôle d'accès par interphone dans chaque appartement
- Robinets à Obturation Automatique Intégré dans les cuisines
- Détecteurs de fumée
- Raccordement à la fibre optique.

Tous les logements sont conformes à la norme de la **Règlementation Thermique RT2012 moins 10%**, et répondent aux exigences du label NF Habitat.

Depuis fin avril 2024, ce sont 18 adultes et 9 enfants qui donnent vie à cette résidence.



## Les types de financement

Ces appartements en locatif social sont financés :

- en **Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)** - 11 logements

- Loyer de 378 à 388 € pour les 4 type 2 de 48 à 49 m<sup>2</sup>
- de 462 à 505 € pour les 5 type 3 de 64 à 72 m<sup>2</sup>
- de 624 € pour les 2 type 4 de 89 m<sup>2</sup>.

- et en **Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)** - 6 logements

- Loyer de 416 à 450 € pour les 2 type 2 de 48 m<sup>2</sup>
- de 507 à 613 € pour les 3 type 3 de 65 à 72 m<sup>2</sup>
- de 729 € pour le type 4 de 89 m<sup>2</sup>.

*Ces loyers sont charges comprises, hors stationnement et avant APL.*

## Le financement des 17 appartements

Le montant global de l'opération s'élève à 3,034 millions d'euros dont 693 220€ 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 366 400€ (prêts et subventions). Les autres partenaires financiers sont **Action Logement** au titre du **NPNRU** (prêt de 105 500€), l'Etat (subvention de 23600€), le **GrandAngoulême** (subventions de 324 200€), l'**ANRU** (subvention de 54600€), le **Département de la Charente** (subvention de 80920€), et la **Banque des Territoires** (1 385 889€ sous forme de prêts).

## Les intervenants

### Maitrise d'ouvrage : NOALIS

Directrice Générale : Elodie AMBLARD

Directeur Général Adjoint : Sébastien GARAT

Directeur Développement : Jean-François DESHOULIERES

Responsable Production Neuve : Fabien CAPET

Chargée d'Opérations : Amandine PAUTOT

Assistante d'opérations : Isabelle DINAND

### Maîtrise d'oeuvre :

**Architecte Concepteur : Jean-Marc BEFFRE**

BET Fluide : TDL

BET Structure : API STRUCTURES

Economiste OPC : MOREAU & ASSOCIES

Acousticien : ACOUSTIC DIA

### Entreprises :

Désamiantage démolition : FAURE Josselyn

VRD : OBTP 16

Gros Œuvre : B.G.2C

Charpente bois Menuiseries extérieures : ACTION BOIS CONSTRUCTION

Couverture Tuiles : AQUITAINE COUVERTURE

Serrurerie : PATEAU METALLERIE

Plaquisterie : RENAUPLATRE

Menuiseries intérieures : SYSTEM'BOIS CONCEPT

Sols durs : P.J.C.

Sols souples : SOLS TEAM

Peinture : FORTIER

Isolation Thermique Extérieure : NICOLEAU

Chauffage Plomberie Ventilation : ALLARD

Electricité : S.N.E.E.

Ascenseur : ORONA

Espaces verts : JARDINS DE L'ANGOUMOIS

Nettoyage : PRO'SERVICE

Etanchéité à l'air : THERMHOME

## Le patrimoine de Noalis sur GrandAngoulême En quelques chiffres en fin 2023

Noalis compte **3 025 logements familiaux et 79 équivalents logements**

*Dont 59 logements Yellome pour jeunes actifs*

**8 logements livrés** en 2023

**364 logements à venir** d'ici fin 2026 sur le GrandAngoulême

**Un investissement de 14,7 M€ sur la Charente**, représentant **23,7%** des investissements réalisés par Noalis en 2023



### A propos de Noalis

Noalis, Entreprise Sociale pour l'Habitat, filiale du Groupe Action Logement, construit et gère plus 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 Bruno Debatisse, Noalis est dirigée par Elodie Amblard, et emploie 156 collaborateurs. Son chiffre d'affaires s'élève 57 M€ en 2023.

### Contact Presse :

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



### **GrandAngoulême**

L'opération Le Renouveau portée par Noalis s'inscrit dans le cadre de la programmation de la reconstitution de l'offre de logements démolis liée à l'ORU de Bel Air – Grand Font à Angoulême et de l'Étang des Moines à La Couronne.

Parmi les partenaires, GrandAngoulême s'est engagé à reconstruire sur le principe du 1 pour 1 les logements de son territoire voués à la démolition dans le cadre de l'ORU.

L'agglomération a investi 320 000 € pour ce projet d'envergure, qui permet notamment de reloger 9 ménages issus de la future démolition de la résidence Place de la gare. Cette initiative s'inscrit plus largement dans une volonté politique de l'agglomération, qui s'engage dans la lutte contre l'étalement urbain. Par analogie, la végétalisation des abords de l'espace bâti ainsi que le choix d'une architecture en harmonie avec l'environnement marquent la forte détermination de GrandAngoulême de dessiner un territoire propice au bien-être de ses habitants.

L'opération de renouvellement urbain, en phase travaux depuis 2019 et ce jusqu'en 2029, représente un volume global de 12 000 000 d'euros d'investissements de la part de GrandAngoulême.

Contact Presse :

Pauline BARDOULAT / 06 86 41 17 14 / [p.bardoulat@grandangouleme.fr](mailto:p.bardoulat@grandangouleme.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 a été renouvelé autour d'un acte 2 pour la période 2023/2026. Au cœur de la démarche : les nouvelles façons d'habiter la ville, la renaturation et les économies d'énergie. La transition écologique et climatique est ainsi clairement identifiée comme la colonne vertébrale du projet Action Cœur de Ville.

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](mailto:c.bescroue@mairie-angouleme.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](mailto: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](mailto:pierre.maurel@charente.gouv.fr)