

**COMMUNIQUÉ  
DE PRESSE**



## **Visite presse**

Présentation d'un projet de construction  
de 6 maisons à ossature bois

**Jeudi 18 juillet 2024 à 10h30**

34, Route de Villebois Lavalette  
16250 Coteaux-du-Blanzacais

**Une nouvelle offre de 6 logements individuels à ossature  
bois sur la commune de Coteaux-du-Blanzacais**

Avec le concours de :



### **CONTACTS PRESSE**

Dominique BATS - 05 16 42 35 45 / 06 76 93 39 22 / [d.bats@noalis.fr](mailto:d.bats@noalis.fr)  
Marine DA FONSECA – 05 16 42 35 79 / 06 16 14 03 61 / [m.dafonseca@noalis.fr](mailto:m.dafonseca@noalis.fr)

# NOALIS, acteur de référence de l'habitat social en Nouvelle-Aquitaine, utilise un mode constructif bois pour proposer une nouvelle offre de logements individuels sur la commune de Côteaux-du-Blanzacais

Entreprise Sociale pour l'Habitat, Noalis intervient sur l'Est de la Nouvelle-Aquitaine et depuis plus de 120 ans en Charente. Filiale d'Action Logement, Noalis **facilite le lien entre l'emploi et le logement** en proposant des logements confortables et abordables aux salariés des entreprises locales notamment.

Noalis s'engage dans le cadre de ses activités de bailleur social (aménageur, constructeur, gestionnaire) à **lutter contre le réchauffement climatique et la précarité énergétique des locataires**, avec une stratégie ambitieuse qui vise à réduire l'empreinte carbone de son patrimoine.

Cette **stratégie de décarbonation** doit permettre **l'atteinte de la neutralité carbone d'ici à 2040 et l'adaptation de son patrimoine face aux changements climatiques**. C'est avec cette ambition que ce projet a été conçu : mode constructif hors site, emploi de matériaux biosourcés (bois), utilisation d'énergie renouvelable, etc.

## La genèse du projet



Dans les années 60, Noalis a **acquis le foncier de ce terrain et construit à partir de 1966 deux bâtiments de logements collectifs** livrés en 1968.

Par la suite, ils ont fait l'objet de **deux réhabilitations successives** : la première dans les années 80 et la seconde au début des années 2000.

Ne **répondant plus aux attentes des résidents**, un **premier bâtiment a été démoli** en 2016.

En 2020, Noalis a pris la décision de démolir le bâtiment restant après la reconstruction sur le même site de 6 maisons de 70m<sup>2</sup>, conformes à la norme RE2020.

## Une opération sur-mesure

La démarche de Noalis est ici de **favoriser le parcours résidentiel des locataires** qui pourront déménager d'un logement collectif pour emménager dans un pavillon sur le même site. Noalis adapte ainsi son offre de logements en zone rurale.

## Le projet architectural

Frederic Neyrat, Architecte du projet, explique le parti architectural et l'aménagement de cette parcelle :

### - Implantation/orientation :

« Les logements sont implantés sur l'arrière du bâtiment collectif, sur une parcelle avec une pente assez conséquente, mais dont l'orientation Nord-Sud est favorable. Celle-ci permet d'optimiser l'implantation des logements avec les accès (piétons et véhicules) depuis le Nord et les jardins orientés au Sud. Les accès vers les garages (depuis le Nord) seront réalisés avec des revêtements perméables, type stabilisé calcaire, afin d'éviter les concentrations en eau en cas de fortes pluies. Les jardins privés, orientés au sud, seront clôturés avec un portillon, qui permettra l'accès à un jardin collectif. Des arbres fruitiers seront plantés dans les jardins privés, pour profiter aux futurs locataires. Ils porteront ombres sur les façades Sud. Les pièces de vie sont très largement orientées au Sud. Les pièces techniques (garage, cellier, salle d'eau et cuisine) seront positionnées au Nord, en tampon, pour l'hiver. Les terrasses, en alcôves permettront d'assurer le traitement des vis-à-vis. Cet aménagement ainsi envisagé, permettra également de proposer un espace extérieur accessible. »

### - Les logements :

« Les logements sont traversants, pour assurer une bonne ventilation, grâce également à la mise en place d'ouvrants oscillo-battants. Les logements seront constitués d'un maximum de matériaux biosourcés pour la structure, l'isolation, les revêtements extérieurs et les menuiseries. »

La particularité de cette opération est l'emploi d'un mode constructif bois « hors site » : les murs des maisons à ossature bois sont fabriqués en usine et assemblés sur site ce qui permet de réduire la durée, les nuisances et l'empreinte carbone du chantier.

Les maisons sont construites sur un vide sanitaire permettant d'épouser la pente naturelle du terrain.



La majorité des éléments mis en œuvre sont en bois :

- Isolation de type laine de bois,
- Les menuiseries intérieures et extérieures,
- Les planchers entre le rez-de-chaussée et l'étage des maisons.



## Les prestations

- Garage attenant avec un accès direct à l'entrée,
- Pompe à chaleur air/eau pour la production du chauffage et de l'eau chaude sanitaire,
- Cellier avec emplacement machine à laver et sèche-linge.



## Quelques dates

**2022** : Consultation d'une équipe de conception-réalisation

**2023** :

- Février - Lancement des études de conception
- Mai - Présentation du projet en mairie
- Juin - Dépôt de la demande de permis de construire

**2024** : Lancement des travaux

**2025** : Livraison - Mise en location

**Tarifs moyens de location** : à partir de 493€ avec garage et hors charges.

## Le financement des 6 pavillons

**Coût de l'opération** : 1 008 453 € TTC

### Prêts :

Banque des Territoires : 796 802 €

Action Logement : 60 000 €

*Prêts garantis par la commune de Coteaux-du-Blanzacais (10%), le département de la Charente (50%) et la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (40%).*

### Subventions :

Etat : 22 650 €

**Fonds Propres Noalis** : 261 000 €

## Les intervenants sur ce chantier

### Maitrise d'ouvrage : Noalis

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Directrice Générale       | E. AMBLARD       |
| Directeur Général Adjoint | S.GARAT          |
| Directeur Développement   | JF. DESHOULIERES |
| Chargé d'Opération        | A. PAUTOT        |
| Assistante d'Opération    | I.DINAND         |
| Commerciale locatif       | MH.SAZERAC       |

### Maîtrise d'œuvre :

Architecte et mandataire du groupement :

ATELIER NEYRAT MICHELET

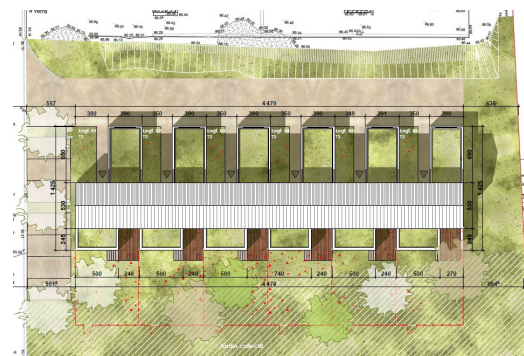
B.E.T. Structures : ABCIIS

B.E.T. Fluides et électricité : EFFICIO

B.E.T. Acoustique : ACOUSTICA

Coordinateur SPS : APAVE

Contrôle Technique : SOCOTEC



## CONTACTS PRESSE

Dominique BATS - 05 16 42 35 45 / 06 76 93 39 22 / [d.bats@noalis.fr](mailto:d.bats@noalis.fr)  
Marine DA FONSECA - 05 16 42 35 79 / 06 16 14 03 61 / [m.dafonseca@noalis.fr](mailto:m.dafonseca@noalis.fr)

**NOALIS,**

**Une nouvelle dynamique pour l'habitat social**

Entreprise sociale pour l'Habitat, 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. Basées à Limoges, ses agences sont implantées à Angoulême, Cognac, La Rochelle, Bordeaux et Brive. Noalis intervient depuis plus de 120 ans en Charente avec un parc immobilier de 4 903 logements (87/94 546 logements familiaux et 357 logements foyers en unité) sur ce département à fin juin 2024. Pour les 3 prochaines années, 512 démarrages de chantiers sont programmés en Charente d'ici fin 2025 et 163 livraisons (551 d'ici 2026).



Groupe ActionLogement

[www.noalis.fr](http://www.noalis.fr)

11 rue d'Iéna  
16000 ANGOULEME

**CONTACTS PRESSE**

Dominique BATS – 06 76 93 39 22 / [d.bats@noalis.fr](mailto:d.bats@noalis.fr)  
Marine DA FONSECA / 06 16 14 03 61 / [m.dafonseca@noalis.fr](mailto:m.dafonseca@noalis.fr)