

## Communiqué de presse

Angoulême, le 29 avril 2024

# « Îlot carré blanc », Un projet d'envergure pour le centre-ville de Cognac

Dans le cadre de l'opération « Action Cœur de Ville », la ville de Cognac a missionné l'EPFNA pour acquérir 3 immeubles vacants, dégradés et accolés dans son centre-ville rue Aristide Briand afin de les réhabiliter.

Située en cœur de ville, au pied de l'artère piétonne et ses commerces, cette opération se trouve dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la ville de Cognac, à quelques mètres de plusieurs monuments historiques dont l'église Saint-Léger et le Château François 1<sup>er</sup>.



## Un projet partenarial

En 2022, Noalis et Immobilière Charente ont noué un partenariat pour racheter à l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine ces trois immeubles pour les réhabiliter.

Ces deux sociétés ont créé une copropriété qui sera composée de 9 logements sociaux d'une surface habitable de 467 m<sup>2</sup> portés par Noalis, et 2 locaux commerciaux d'une superficie de 250 m<sup>2</sup>, portés par Immobilière Charente.

CONTACT PRESSE

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

## Transformation d'un bâtiment réhabilité en 9 logements sociaux

En tant que filiale du groupe Action Logement, la vocation de Noalis est de faciliter l'accès à des logements abordables pour des ménages travaillant sur les communes et aux abords.

Depuis 2018, Noalis a pour ambition d'accompagner les collectivités qui souhaitent insuffler un nouveau souffle à leur cœur de ville. Le pari est de redonner vie à des bâtiments inexploités en créant une nouvelle offre de logements à destination des salariés d'entreprises et ainsi les rapprocher de leur lieu de travail.

En lien étroit avec la Ville de Cognac, Noalis s'est porté acquéreur auprès de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine de cet ensemble immobilier en date du 24 juillet 2023.

Située en plein centre-ville de Cognac, cette toute nouvelle résidence sera composée de **9 logements sociaux** répartis sur les trois étages d'un ensemble d'immeubles vacants depuis quelques années :

- 2 studios de 34 et 37 m<sup>2</sup>,
- 3 Type 2 de 45 à 62 m<sup>2</sup>,
- 4 Type 3 de 57 à 62 m<sup>2</sup>.

Le premier étage comprend à lui seul cinq logements modernes et confortables proposés à la location (un studio, deux T2, deux T3), le deuxième a été aménagé pour y accueillir trois logements (un T1, un T2 et un T3). Quant au dernier, il y sera créé un logement de type 3.

La résidence disposera également d'un local vélo et poussettes, d'un local d'ordures ménagères, d'un ascenseur intérieur qui desservira les trois niveaux d'habitations et pour finir d'un patio central avec une cour intérieure.

L'estimation des loyers se décompose de la façon suivante :

- Pour les PLUS (un T2 et trois T3) : entre 386 et 411€,
- Pour les PLAI (un T1 bis, un T2 et un T3) : entre 223 et 400 €,
- Pour les PLS (un T2) : entre 338 et 412 €.

La livraison est programmée pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2025.

## Création de 2 locaux commerciaux

Immobilière Charente, filiale de Territoires Charente, est une foncière qui porte des investissements immobiliers : Commerces – Bureaux – locaux d'activité logistique et industriel.

Les locaux commerciaux seront mis en location en mai 2025. Toute personne intéressée peut contacter la SAS Immobilière Charente au : 05.45.37.12.10.

Le montant de l'investissement d'Immobilière Charente est de 700 000 €.

Ce projet bénéficie du soutien des partenaires financiers de la SAS Immobilière Charente : Banque des Territoires, Crédit Agricole, Caisse d'Épargne, Arkéa Crédit Mutuel. L'Etat a aussi contribué à travers les aides du fond friche et du fonds de remise sur le marché des locaux commerciaux vacants.

CONTACT PRESSE

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

## **Le financement des travaux de réhabilitation des 9 logements**

**Coût de l'opération** : 1 796 538 € TTC

### **Prêts :**

Banque des Territoires (PAM) : 336 537 €

Action Logement (Action Cœur de Ville) : 208 800 €

*Prêt garanti par le Grand Cognac (50%) et la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (50%) pour les logements en PLUS et PLAI et par une hypothèque (100%) pour les PLS.*

### **Subventions :**

Etat : 34 500 €

Département de la Charente : 68 000 €

Grand Cognac : 50 200 €

Fonds Vert : 300 000 €

Action Logement – Action Cœur de Ville : 487 200 €

Acquisition Immeuble valeur comptable : 50 000 €

**Fonds Propres Noalis** : 261 000 €

## A propos de Noalis

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 4876 logements sur ce département.

Pour les 3 prochaines années, 512 démarrages de chantiers sont programmés en Charente d'ici fin 2025 et 163 livraisons (551 d'ici 2026).

NOALIS compte à ce jour sur le Grand Cognac :

- 854 logements familiaux, 19 logements Yellome (pour les jeunes actifs) et 28 logements foyers en gestion.
- Près de 66 logements neufs seront livrables d'ici 2025 à Cognac :
  - o 9 logements rue Aristide Briand (ACV)
  - o 30 logements rue Boussion
  - o 27 logements rue de la Groie.

## A propos de la SAS Immobilière Charente

La SAEML Territoires Charente a créé la SAS Immobilière Charente. Cette société investit dans l'immobilier pour répondre aux besoins des entreprises et des commerçants. L'association de Territoires Charente en qualité d'aménageur et d'Immobilière Charente en qualité d'investisseur, a permis de réhabiliter et de reconvertir des friches dans le programme d'action cœur de ville.

Les investissements d'un montant de 20 millions d'euros ont eu un effet bénéfique sur l'économie charentaise. Plus de 600 emplois ont été créés dans le cluster de l'image.

La SAEML Territoires Charente donne les moyens à la SAS Immobilière Charente pour exporter le modèle qu'elle a développé à Angoulême à l'échelle du département, cette dernière pourra investir dans les commerces et dans les locaux d'activités dans toutes les communes de Charente.

CONTACT PRESSE

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