

# Les Terrasses de l'Houmeau Angoulême



Inauguration  
44 logements étudiants  
et jeunes actifs  
Jeudi 20 octobre, 15h30

 **REALITES**  
L'INTELLIGENCE DES TERRITOIRES

**Logélia**  
Charente

# Historique

Transformer un projet d'immeuble de bureaux en résidence étudiante. C'est la proposition audacieuse qu'a soumise Logélia au promoteur Réalités au début de l'année 2020, conscient de la croissance rapide et importante de la demande de logements étudiants à Angoulême. Un pari réussi.

Si Réalités a conservé quelques bureaux, appartements de standing et espaces commerciaux entre le rez-de-chaussée et le deuxième étage, Logélia est aujourd'hui propriétaire de 44 appartements, répartis sur les quatre étages restants.

La résidence, baptisée Les Terrasses de L'Houmeau en hommage au quartier, propose des studios meublés, mais aussi deux colocations et des espaces partagés pour permettre aux locataires de se retrouver.

Le chantier s'est déroulé de novembre 2020 à mai 2022. Les premiers étudiants y ont posé leurs valises début juillet. Ils sont pour moitié issus des bancs d'Ecole 42, une nouvelle formation en informatique située à quelques centaines de mètres. En mars 2022, une convention a été signée pour, à terme, lui réserver tous les logements de la résidence.

Logélia poursuit ses efforts en direction des plus jeunes dans le quartier voisin de la Grand Font avec la création d'une auberge de jeunesse et l'agrandissement du Foyer des jeunes travailleurs.

# Localisation

Situé derrière la gare d'Angoulême, l'immeuble est aussi à cinq minutes de marche de la médiathèque l'Alpha. Les commerces essentiels (boulangerie, pharmacie, laverie...) sont accessibles à pied, comme le centre-ville.

Ce nouvel aménagement participe à la dynamique du quartier de l'Houmeau, en pleine mutation.

# Le mot du maire d'Angoulême

*Que de chemin parcouru depuis le premier coup de pioche... Avec cette résidence en habitat partagé, le quartier de l'Houmeau continue sa mue, et incarne parfaitement notre volonté de reconquête urbaine, promesse d'une nouvelle dynamique, là où les friches avaient depuis longtemps gagné beaucoup trop de terrain !*

*Ici, se matérialise encore un peu plus l'ouverture d'un quartier sur la ville et de la ville sur un territoire toujours plus vaste.*

*Cette cohérence urbaine, territoriale et sociale, nous la portons grâce à une étroite collaboration avec tous nos partenaires, au premier rang desquels Logélia joue un rôle prépondérant.*

*Nos actions conjointes permettent de concrétiser notre volonté d'une ville attractive pour tous qui réponde aux besoins d'habitat de l'ensemble de la population et favorise la création de lien entre les individus.*

*Etudiants et jeunes actifs auront plaisir à vivre ici, j'en suis certain ! Je leur souhaite la bienvenue dans cette résidence unique en son genre dans notre ville, novatrice dans sa conception comme dans son aménagement... et idéale pour bien commencer sa vie angoumoisine !*

**Xavier Bonnefont, maire d'Angoulême,  
président de GrandAngoulême**



# Une résidence dédiée aux étudiants et jeunes actifs

Les 44 appartements de la résidence, parmi lesquels 42 studios et 2 appartements en colocation, sont entièrement meublés et équipés. Les loyers sont réglementés et les locataires soumis à des plafonds de ressources. Tous les étages sont desservis par un ascenseur.

## Un partenariat signé avec Ecole 42

22 logements sont réservés à des étudiants d'Ecole 42, installée sur le boulevard Besson Bey depuis le mois de mars dernier.

## 22 logements pour les jeunes actifs

Pour leur première mise en location, les 22 autres logements ont été attribués à des jeunes actifs (alternants, apprentis ou salariés) dont l'entreprise cotise au dispositif Action Logement.

## Une résidence en habitat partagé

Les résidents disposent de plusieurs espaces partagés : un balcon au 4ème étage, une terrasse et une salle commune avec cuisine au 5ème. Le mobilier des espaces communs a été fourni par Ecole 42 et financé avec l'aide de la fondation Agir du Crédit Agricole.



## Le mot d'Olivier Grosse, Directeur d'Ecole 42

*Le sujet du logement étudiant est très important à Angoulême mais il l'est encore plus pour Ecole 42. Dans notre processus de candidature, les candidats doivent faire un mois d'immersion sur site, ce qu'on appelle les « Piscines ». Or, ce n'est pas si simple de trouver un logement pour un mois.*

*Ensuite, l'école est ouverte à toutes et à tous, quel que soit l'environnement, le milieu social. Nous pouvons donc avoir des étudiants dont les familles ont très peu de revenus. A 42, on retrouve encore plus la problématique du logement qui joue pour tout étudiant. C'est en cela que le projet de la résidence a trouvé toute sa pertinence.*

*Pour nos étudiants, la résidence des Terrasses de l'Houmeau est aussi très bien située. La gare est juste à côté, c'est extrêmement facile de prendre le train et c'est super pour nos étudiants, car ils ne sont pas tous issus de Charente. Le centre-ville est aussi très proche et, surtout, 42 est à 150 m. Cela permet d'avoir de la mobilité douce, c'est vraiment très sympa.*

**42**  
| ANGOULÊME  
Nouvelle-Aquitaine

# Des équipements adaptés

## Un ameublement de qualité

Tous les appartements sont équipés d'une cuisine aménagée et d'une salle de bain avec douche. Ils sont meublés avec un lit, un bureau, une table pour les repas, des chaises, une armoire et des étagères. Des draps et de la vaisselle sont fournis.



## Deux appartements en colocation

Deux appartements de 83 m<sup>2</sup> sont destinés à la colocation. Ils comprennent trois chambres privées, deux salles de bain, un salon-cuisine et un espace commun. Ils disposent également d'un canapé, d'un meuble télé et d'une table haute.



Logélia a fait appel au fabricant de mobilier Eureka, installé dans le Nord. L'entreprise est certifiée « Origine France Garantie (OFG) » et ses matières premières proviennent de forêts gérées durablement.

## Qu'en pensent les locataires ?



*La taille du studio est largement suffisante, j'ai encore de la place. J'ai amené le plus important, mon ordinateur, et le bureau est assez grand pour le poser dessus sans souci. J'étais agréablement surpris d'avoir autant de rangements dans un studio.*

**Arthur, 24 ans, étudiant Ecole 42**

*J'envisage d'utiliser la terrasse en tant qu'espace de travail partagé. Cela permet d'éviter de rester toute la journée dans une chambre et d'avoir la possibilité de croiser d'autres personnes. C'est plus lumineux, plus ouvert, c'est plutôt sympa.*



**Hugo, 20 ans,  
animateur Europe Direct  
au Centre Information  
Jeunesse d'Angoulême**

# Typologies et loyers

42 studios meublés

42 T1 de 16 à 37 m<sup>2</sup>

Montant en euros des loyers TTC

de 262 à 462 €

8 studios sont spécialement aménagés pour accueillir les personnes à mobilité réduite.

2 appartements en colocation

2 T4 de 88 m<sup>2</sup> comprenant chacun 3 chambres

Montant en euros des loyers TTC (par chambre)

de 314 à 320 €

## Le mot de l'architecte

*Avec les Terrasses de l'Houmeau, nous avons voulu retrouver la minéralité qui fait l'identité d'Angoulême et du quartier historique de l'Houmeau.*

*C'est un bâtiment étagé, de teinte et de matériaux locaux mais également avec beaucoup de générosité dans les ouvertures, avec une façade qui est très vitrée.*

*Il y a aussi un vrai travail sur les terrasses qui donnent à voir vers le Plateau d'Angoulême, avec une vue exceptionnelle, et vers la Charente. Ces terrasses sont propices à la création d'une certaine communauté, aux échanges, au dialogue.*



*L'espace public créé au pied du bâtiment est lui aussi un lieu de rencontre. Cette place donne un vrai souffle à un quartier relativement dense et fait le lien avec la résidence sénior à côté, avec les échoppes voisines...*

*On a vraiment travaillé avec l'architecte des Bâtiments de France pour que le bâtiment et l'espace public créés soient en harmonie avec le reste du quartier.*

**Martin Duplantier, architecte (Paris)**

# Logélia Charente

Créé en 1923, Logélia est un office public de l'habitat (OPH) rattaché au conseil départemental de la Charente. Il est le premier bailleur social du département avec 7676 logements collectifs et individuels et 749 logements en foyers et EHPAD. 56% se situent sur le territoire de GrandAngoulême.

## Le mot de Patrick Gallès, Président de Logélia, Vice-Président du Département

*Le nombre de demandeurs de logements croît rapidement en Charente. Parmi ces nouveaux demandeurs, il y a de plus en plus de jeunes en formation, étudiants et stagiaires. Je souhaite que Logélia développe pour eux des logements adaptés, le plus souvent meublés avec bien entendu des loyers accessibles. C'est une commande du Département de la Charente, qui participe financièrement à l'investissement.*



6



## Le mot d'Olivier Pucek, Directeur Général de Logélia

*En quelques années, Logélia s'est imposé comme l'un des principaux investisseurs immobiliers du département. Il répond à tous les appels à projets, tente de satisfaire toutes les attentes : celles des militaires, de passage dans le département, celles des gendarmes, celles des seniors qui souhaitent poursuivre leur vie à domicile, et donc celles des jeunes, très nombreux à rejoindre Angoulême ou La Couronne pour se former.*

# Réalités

Fondé en 2003, le groupe Réalités est expert en immobilier neuf. Basé à Saint-Herblain (44) et réparti en six directions régionales, il accompagne les territoires dans la mise en œuvre de projets immobiliers variés.

Réalités et Logélia ont auparavant collaboré à la construction des 53 appartements et 18 maisons de la rue Didelon à Angoulême et travaillent conjointement au lancement du chantier d'une résidence d'hébergement à vocation sociale sur le campus universitaire de La Couronne.

## Le mot de Christophe Noël, Directeur Général Délégué Région Nouvelle-Aquitaine

*Chez Réalités, nous aimons particulièrement travailler sur des projets mixtes comme Les Terrasses de L'Houmeau mêlant habitat partagé pour les étudiants, bureaux et commerces en rez-de-chaussée. Cela correspond à notre philosophie générale : être utile et travailler en responsabilité. Nous cherchons à créer les conditions favorables à des nouveaux modes de vie pour les personnes comme pour la ville et l'environnement.*



# Maîtrise d'œuvre

## MAÎTRE D'OUVRAGE

Réalités

## MAÎTRE D'OEUVRE

Martin Duplantier Architectes

## CONTRÔLEUR TECHNIQUE & COORDINATEUR SÉ- CURITÉ ET PROTECTION DE LA SANTÉ

SOCOTEC France Agence Construction, An-  
goulême

## BUREAU D'ÉTUDES ACOUSTIQUE

Hedont, Bordeaux

## PAYSAGISTE

Debarre Duplantier, Cenon (33)

## BUREAU D'ÉTUDES VOIRIE ET RÉSEAUX DIVERS & GÉOMÈTRE

ABAC, Artigues-Près-Bordeaux

## BUREAU D'ÉTUDES STRUCTURE

BETRI, Bordeaux

## BUREAU D'ÉTUDES FLUIDES

IG Concept, Bordeaux

## BUREAU D'ÉTUDES ENVIRONNEMENTALES

Dauchez Payet, Bordeaux

# Entreprises

## TERRASSEMENT / VOIRIE ET RÉSEAUX DIVERS GROS OEUVRE SOUTÈNEMENT

Legrand Batisseurs, Boutonne (79)

## ÉTANCHÉITÉ TOITURE TERRASSE

DME, Balzac

## MENUISERIES EXTÉRIEURES ALUMINIUM

Ridoret Menuiserie, La Rochelle (17)

## SERRURERIE PORTAILS

BGN, La Crèche (79)

## PORTAIL

Portalp, Saint Herblain (44)

## MENUISERIES INTÉRIEURES BOIS

CBMEC, Chalais

## DOUBLAGE CLOISONS SÈCHES PLAFONDS

Foehn and Co, Le Teich (33)

## CHAPES CARRELAGES FAÏENCE

Ars Carrelage, Talence (33)

## REVÊTEMENT DE SOLS / PEINTURE / REVÊTEMENTS MURAUX

Gendron, Fontaine-le-Comte (86)

## ASCENSEURS

Otis, Carquefou (44)

## CHAUFFAGE VENTILATION CLIMATISATION

Bernard Génie Climatique, L'Isle d'Espagnac

## ÉLECTRICITÉ COURANT FORT / COURANT FAIBLE

SNEE, Puymoyen

## AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

ID Verde, La Rochelle (17)

## FLOCAGE / ISOLATION SOUS PLANCHER

Europ'isolation, Cenon (33)

# Financement (exprimé en € TTC)

montant % du projet financé

## EMPRUNTS

|  |                        |                |
|--|------------------------|----------------|
| BANQUES DES TERRITOIRES PLUS .....           | 545 005 .....          | 21.43 %        |
| BANQUES DES TERRITOIRES PLAI .....           | 118 991 .....          | 4.68 %         |
| ACTION LOGEMENT CŒUR DE VILLE PLAI/PLUS..... | 918 180 .....          | 36.11 %        |
| <b>TOTAL .....</b>                           | <b>1 582 176 .....</b> | <b>62.22 %</b> |

8

## SUBVENTIONS

|   |                      |                |
|---|----------------------|----------------|
| ACTION LOGEMENT CŒUR DE VILLE PLAI .....        | 23 479 .....         | 0.92 %         |
| ACTION LOGEMENT CŒUR DE VILLE PLUS .....        | 78 541 .....         | 3.09 %         |
| CONSEIL DÉPARTEMENTAL 16 PLAI .....             | 66 000 .....         | 2.60 %         |
| CONSEIL DÉPARTEMENTAL 16 PLUS .....             | 176 000 .....        | 6.92 %         |
| ETAT PLAI .....                                 | 68 400 .....         | 2.69 %         |
| GRAND'ANGOULÊME (EN ATTENTE DE VERSEMENT) ..... | 81 900 .....         | 3.22 %         |
| RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE .....                 | 132 000 .....        | 5.19 %         |
| <b>TOTAL .....</b>                              | <b>626 320 .....</b> | <b>24.63 %</b> |

## AUTRE SOUTIEN

|                         |                     |               |
|-------------------------|---------------------|---------------|
| VILLE D'ANGOULÊME ..... | 16 380 .....        | 0.65 %        |
| <b>TOTAL .....</b>      | <b>16 380 .....</b> | <b>0.65 %</b> |

FONDS PROPRES LOGÉLIA CHARENTE ..... 317 840 ..... 12.50 %

**TOTAL ..... 2 542 716 ..... 100.00 %**

Financement

