

# INAUGURATION DE 22 PAVILLONS

**RUFFEC**  
LE JARDIN BEL OLIVIER

LUNDI 2 JUIN 2025, 14H30



# HISTORIQUE

**Logélia est un office public de l'habitat (OPH) lié au conseil départemental de la Charente.** S'il est très présent dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV) des agglomérations d'Angoulême et de Cognac, **il gère également des logements dans tous les territoires ruraux du département.**

A Ruffec, l'office possède 206 logements, dont 91 maisons. Il y a livré en 2022 une caserne de gendarmerie et trente logements réservés aux militaires. Près de la moitié des 298 demandes de logement social en attente dans la commune visent un pavillon.

**Afin de répondre à la forte demande émanant de tous les territoires, Logélia a noué un partenariat avec le constructeur Bebium Access.** Des maisons seront ainsi construites par Bebium dans plusieurs communes, puis acquises par Logélia par le biais d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

**La construction de 22 maisons au Jardin Bel Olivier, à Ruffec, est la première opération née de ce partenariat.**

Le Jardin Bel Olivier se situe sur une parcelle de 10700 m<sup>2</sup> laissée en friche pendant plusieurs années. Bebium l'a achetée à un particulier en 2022. Elle se trouve juste en face de la zone commerciale de Longchamp, à proximité de la gare et des services du centre-ville de Ruffec. Le collège et le lycée sont accessibles à pied.

Le conseil d'administration de Logélia a validé le projet en mars 2021. Le permis de construire a été obtenu en février 2022 et le chantier a débuté en juillet de la même année.

**Les locataires ont emménagé en septembre 2024.**

## LE MOT DE THIERRY BASTIER

### MAIRE DE RUFFEC

En tant que maire de Ruffec depuis 2020, je suis pleinement engagé dans la revitalisation de la Ville. Le Jardin Bel Olivier, intégré au projet national « Petites Villes de Demain », vise à améliorer la qualité de vie des habitants, notamment en leur offrant des logements abordables et en dynamisant la commune.

Développer des logements sociaux est essentiel pour attirer de nouveaux résidents, soutenir les familles locales, renforcer la cohésion sociale. Le devenir de nos écoles, collèges et lycées est en jeu.

Ces logements contribuent également au dynamisme économique de Ruffec, en créant des opportunités pour les commerces et les services locaux.

Le programme offre des logements de qualité, peu énergivores et vecteurs d'une mixité sociale très importante pour les liens entre habitants.

Ruffec apporte un soutien particulier à toutes les actions qui attireront demain de nouveaux foyers et apporteront à la ville une dynamique démographique.

Merci au bailleur social Logélia pour la réalisation et la gestion qualitative du projet.

Ruffec reste à l'écoute d'éventuels projets communs.

**Bebium et Logélia collaborent actuellement à la construction de deux autres programmes** : treize maisons à Taponnat-Fleurignac, livrées au mois de mai 2025, et quatre à Champniers, qui devraient être livrées au mois de juin 2025.



# TYPOLOGIES ET LOYERS



8 T3 de 70 à 81 m<sup>2</sup> :

346 à 462 € / mois hors charges

14 T4 de 90 m<sup>2</sup> :

452 à 511 € / mois hors charges

◀ Maison du Jardin Bel Olivier, à Ruffec

## DES HABITATIONS CONFORTABLES

Les 22 logements comprennent :

- ▶ **Cuisine équipée** (meubles hauts et bas, évier, plan de travail, plaques vitrocéramiques) ouverte sur une vaste pièce de vie
- ▶ **Salle de bain** : douche à l'italienne, meuble vasque avec miroir, sèche-serviette
- ▶ **Cellier**
- ▶ **Placards aménagés** dans toutes les chambres
- ▶ Revêtements de sols en vinyle dans toutes les pièces sauf la salle de bain, les WC et le cellier, carrelés
- ▶ **Jardin clos et arboré + terrasse en bois**
- ▶ **Garage privatif**
- ▶ **Chauffage au gaz à thermostat programmable**

Les pavillons répondent tous aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR).



▲  
Chaque maison comprend une cuisine aménagée ouverte sur la pièce de vie.



# UNE CONSOMMATION ÉNERGETIQUE RÉDUITE

► **Bebium Access a mis au point un concept de « maison bioclimatique ».** Les 22 habitations du Jardin Bel Olivier se veulent ainsi économes en énergie. Le programme atteint la classe énergétique B.

Lors de la conception des maisons, différents choix ont été faits pour limiter leur consommation énergétique :

► **Les maisons sont très bien isolées,** au niveau des murs comme dans les combles. De la laine de verre a été pulsée dans les combles.

► **La pièce de vie est orientée au sud.** Une **large baie vitrée** et une porte-fenêtre permettent d'y capter la chaleur du soleil pour ainsi **limiter les besoins en chauffage.**

► Au-dessus de la baie vitrée, **un brise-soleil permet au contraire de conserver la fraîcheur des pièces l'été.** Il est équipé de **panneaux photovoltaïques** : l'électricité produite alimente directement la maison. L'éventuel surplus de production est injecté dans le réseau public.

► Toujours dans l'optique de réguler au plus juste la température de la maison, les locataires peuvent **piloter l'ouverture et la fermeture des volets roulants à distance** via leur smartphone. Ils peuvent également l'utiliser pour régler le chauffage et l'intensité de l'éclairage.

► *Chaque maison comprend une vaste pièce de vie lumineuse.*



▲ *Les locataires bénéficient d'une terrasse en bois et d'un jardin privatif.*



4



# PAROLES DE LOCATAIRES



*Je suis vraiment contente d'habiter le quartier, c'est calme et le logement est agréable. Les beaux jours arrivent, on profite bien de notre extérieur avec les enfants.*

**LESLIE PROVOST, 33 ANS**  
**4 ENFANTS ►**

*J'avais peur de regretter ma grande maison en campagne mais finalement, je suis bien ici. La maison est très ensoleillée et largement assez spacieuse pour une personne seule. Et puis, c'est calme : quand tout est fermé, on n'entend pas une voiture qui passe.*

◀ **FRANÇOISE BESNIER, 81 ANS**



*Je suis très satisfait de ma maison. Les pièces sont bien conçues, les aménagements sont pratiques, notamment la douche plate dans la salle de bain, le fait qu'il y ait des placards aménagés... La maison est bien isolée également.*

**RAYMOND DUDOUIT, 79 ANS ►**

*J'habitais auparavant un appartement insalubre, je suis ravie de vivre désormais dans une maison aussi agréable. Il y a une bonne ambiance dans le quartier ; avec mes voisins, on s'entraide beaucoup.*

◀ **CHRISTIANE BILLARD, 80 ANS**





Deux habitations du Jardin Bel Olivier ▲

## 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. Il compte 7 913 logements collectifs et individuels et 673 logements en foyers et EHPAD.



### LE MOT DE PATRICK GALLÈS, PRÉSIDENT DE LOGÉLIA, VICE-PRÉSIDENT DU DÉPARTEMENT

Je souhaite que Logélia intervienne équitablement, dans tout le territoire départemental et bien sûr également en dehors des agglomérations de Grand Cognac et de GrandAngoulême. La demande de logement a en effet augmenté partout. Depuis longtemps présent à Ruffec, Logélia a noué avec l'équipe municipale en place des relations propices au développement de projets. L'office souhaite ainsi accompagner les efforts réalisés par les différents partenaires du projet national «Petites villes de demain». Pour ce faire, il a choisi ici de travailler avec le constructeur Bebiun Access, qui connaît bien les attentes des demandeurs de logements sociaux, mais également les entreprises locales. Je me réjouis que nous ayons pu ici satisfaire rapidement 22 foyers en attente de logement.

### LE MOT D'OLIVIER PUCEK, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LOGÉLIA

Pour répondre à la crise du logement, Logélia travaille à la croissance de son parc. Au rythme d'une centaine de logements neufs par an, il développe son offre partout dans le département. Cet effort de développement permet à l'office de bien résister à la crise inflationniste qui a suivi la pandémie. Malgré une hausse très importante des coûts de construction, Logélia a trouvé les moyens nécessaires pour respecter les engagements pris auprès des constructeurs locaux et des élus. C'est un partenaire fiable sur lequel les communes grandes ou petites peuvent compter.



# BEBIUM ACCESS

## FINANCEMENT

	montant TTC	% financé
<b>EMPRUNTS</b>	<b>2 891 858 €</b>	<b>76,4 %</b>
Banque des Territoires	2 715 858 €	71,7 %
Action Logement	176 000 €	4,7 %
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>124 550 €</b>	<b>3,3 %</b>
Etat	30 800 €	0,8 %
Département de la Charente	72 000 €	1,9 %
Action Logement	21 750 €	0,6 %
<b>FONDS PROPRES DE LOGÉLIA</b>	<b>769 834,95 €</b>	<b>20,3 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 786 242,95 €</b>	<b>100 %</b>

**CHARENTE**  
LE DÉPARTEMENT

  
**PRÉFET  
DE LA  
CHARENTE**  
*Liberté  
Egalité  
Fraternité*

 **BANQUE des  
TERRITOIRES** 

**ActionLogement**   
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE



*Raymond Dudouit, locataire*



*Pièce de vie de l'une des maisons*



*Cuisine équipée de l'une des maisons*



*Françoise Besnier, locataire*