

## **À Tulle, Énéal transforme l'ancien cinéma *Le Palace* en résidence intergénérationnelle ouverte, inclusive et ancrée dans son territoire**

Énéal, la foncière médico-sociale du groupe Action Logement, réalise à Tulle un ambitieux projet de résidence intergénérationnelle de 20 logements, à l'emplacement stratégique de l'ancien cinéma *Le Palace*, sur l'avenue Victor Hugo, principale artère commerçante du centre-ville. Ce programme s'inscrit dans la politique nationale « Bien vieillir à domicile 2022–2025 » du groupe Action Logement, et porte les ambitions du dispositif « Réinventons nos cœurs de ville ».

### **Un projet structurant pour la redynamisation urbaine de Tulle**

Situé sur une parcelle en lanière, enclavée entre l'avenue Victor Hugo et la rivière Corrèze, le site bénéficie d'un positionnement central et emblématique. Le bâtiment de l'ancien cinéma sera démoli, car sa réhabilitation était techniquement impossible, pour laisser place à une construction neuve pensée autour de la mixité générationnelle et du lien social.

Le projet prévoit :

- **20 logements locatifs sociaux**, adaptés aux jeunes, aux familles et aux seniors :
  - 4 T1 bis (jeunes)
  - 1 T2, 4 T3, 2 T4 (familles)
  - 9 T2 (seniors)
  - tous avec balcon
- **un commerce de 126 m<sup>2</sup>** en rez-de-chaussée,
- **un bâtiment à ossature bois**, sobre et contemporain pour valoriser la filière bois corrézienne,
- **des performances environnementales ambitieuses** : labellisation NF Habitat HQE, niveau RE 2020 seuil 2025,
- **une chaufferie avec pompes à chaleur** pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

L'architecture, conçue par **Sylvain Montzimir (Agence Compas dans l'Œil – Clermont-Ferrand / Tulle)**, s'organise autour de deux fronts bâtis (Victor Hugo et rivière Corrèze) séparés par un îlot intérieur lumineux. Côté rue, le bâti s'aligne sur le gabarit des immeubles existants (R+4) ; côté rivière, il atteindra R+7 pour maximiser le potentiel constructible.

### **Une réponse concrète aux enjeux locaux**

Dans un contexte de vieillissement de la population et de précarité résidentielle des jeunes, ce programme vise à :

- **offrir aux seniors** des logements accessibles leur permettant de rester autonomes en cœur de ville,
- **proposer aux jeunes actifs et étudiants** un habitat sécurisé, abordable et connecté à la vie locale,
- **renforcer le tissu urbain** avec une programmation équilibrée, en lien avec les besoins des habitants.

Noalis, filiale du groupe Action Logement, sera associée à la gestion des logements pour les jeunes à travers la marque Yellome.

### **Une ambition partagée : revitaliser le cœur de ville et recréer du lien**

Ce programme incarne une dynamique collective mobilisant de nombreux acteurs locaux et nationaux :

- **l'État** : DDT, DREAL, Fonds Vert, DSIL,
- **la Ville de Tulle** et **la Communauté d'agglomération Tulle Agglo** (garanties d'emprunt, soutien à l'acquisition foncière),
- **Action Logement**, à travers ses financements dans le cadre de son plan « Action Cœur de Ville »,
- **La Banque des Territoires**, prêteuse du projet.

**Mario Bastone, Directeur général d'Énéal, déclare :** « *La résidence intergénérationnelle de Tulle incarne parfaitement la mission d'Énéal : concevoir des lieux de vie où chacun, quel que soit son âge, puisse vivre dignement, de manière autonome, au cœur de la cité. En réhabilitant un site symbolique comme Le Palace, nous associons mémoire des lieux et projection dans l'avenir, au service d'un habitat plus humain, plus ouvert et plus solidaire.* »

## Un financement solide et un calendrier réaliste

- Prix de revient total : 5,8 M€ TTC
- Montant des travaux : 4,8 M€ TTC
- Fonds propres Énéal : 2,191 M€ (37,7 %)
- Prêts (Action Logement, Banque des Territoires) : 39 %
- Subventions (État, collectivités, Action Logement) : 25 %

Parmi les subventions notables :

- 553 K€ : Fonds Vert 2024 – reconquête des friches
- 500 K€ : DSIL – soutien à l'investissement local
- 263 K€ : Action Logement – Action Cœur de Ville
- 87 K€ : DDT, DREAL – socles, énergies renouvelables, recyclage foncier
- 24 K€ : Tulle Agglo – logements adaptés

## Dates clés du projet

Décembre 2024 : Obtention du permis de construire modificatif

Septembre 2024 – février 2025 : Consultation des entreprises

Avril 2025 : Acquisition du foncier

Mai 2025 : Démarrage de la démolition du bâtiment de l'ancien cinéma

Septembre 2025 : Lancement des travaux de construction de la nouvelle résidence

Fin 2026 / début 2027 : Livraison de l'opération

## À PROPOS D'ÉNÉAL

*Énéal est la **foncière médico-sociale** du groupe Action Logement.*

*Propriétaire de 135 établissements médico-sociaux (33 Ehpad, 89 résidences autonomie et 13 autres ESMS) et 67 résidences intergénérationnelles, Énéal propose aux acteurs du secteur médico-social public et non lucratif d'acquérir les murs de leurs établissements et de **financer des opérations ambitieuses de construction, rénovation, réhabilitation.***

*Engagée aux côtés des gestionnaires, Énéal les accompagne dans la recherche d'un équilibre économique et dans une qualité d'accueil de leurs résidents.*

*En collaboration avec les collectivités et les CCAS, **Énéal innove à travers le développement de nouveaux établissements médico-sociaux, adaptés et abordables pour les aînés, ouverts sur la ville pour favoriser leur inclusion.***

*Spécialiste de l'habitat senior, **Énéal contribue à la stratégie vieillissement du Groupe Action Logement** en apportant son expertise aux filiales ESH du Groupe sur cette problématique et plus concrètement sur la détection des fragilités, la prévention, l'aménagement des logements pour un maintien à domicile et la fluidité du parcours résidentiel.*

*Ainsi, **Énéal s'engage pour réinventer l'habitat des aînés.***

www.eneal.fr | @EnealOfficiel | LinkedIn : Énéal | YouTube : Énéal

CONTACTS MÉDIAS Énéal

Agence COROMANDEL

Jérôme Aubé

06 29 82 76 55

j.aube@coromandel-rp.fr