



Communiqué de presse  
12 décembre 2025

### **À Tulle, Énéal pose la première pierre d'une résidence intergénérationnelle : une première intégrant des logements étudiants**

Ce vendredi 12 décembre à 11h, **Énéal**, la foncière médico-sociale du groupe **Action Logement**, pose la première pierre d'une **résidence intergénérationnelle** en centre-ville de **Tulle (Corrèze)**.

Édifiée sur le site de l'ancien cinéma emblématique de la ville (Le Palace), cette opération de **20 logements sociaux** symbolise la **reconversion réussie d'un lieu de mémoire** en un **espace de vie moderne, inclusif et durable**, au service de toutes les générations.

Le projet s'inscrit dans la politique nationale « **Bien vieillir à domicile 2022-2025** » portée par Action Logement et participe au dispositif « **Réinventons nos cœurs de ville** », qui vise à revitaliser les centres urbains tout en favorisant la mixité intergénérationnelle.

Il marque également une étape importante pour la foncière, puisqu'il intègre **les premiers logements étudiants développés par Énéal**, en partenariat avec **Noalis**, la filiale locale du groupe **Action Logement**.

#### **Un projet emblématique au cœur du centre-ville**

Implantée sur l'**avenue Victor Hugo**, artère commerçante majeure de Tulle, la future résidence prend vie sur le site de l'ancien **cinéma Le Palace**, récemment démoli.

Le nouveau bâtiment, conçu par l'**agence Compas dans l'Œil** (Sylvain Montzimir), allie **sobriété architecturale, performance énergétique et intégration urbaine**. Située sur une parcelle en lanière entre la rivière Corrèze et la rue principale, la résidence s'organise autour de **deux fronts bâtis séparés**

par un îlot intérieur lumineux, assurant lumière naturelle et continuité visuelle avec le paysage de la vallée.

Le programme prévoit :

- **20 logements locatifs sociaux, dont :**
  - 4 T1 bis (jeunes et étudiants)
  - 1 T2, 4 T3, 2 T4 (familles)
  - 9 T2 (seniors)
  - **tous dotés d'un balcon**
  
- **Un commerce de 126 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée pour renforcer l'attractivité du centre-ville ;**
  
- **Une construction à ossature bois, valorisant la filière bois corrézienne ;**
  
- **Une labellisation NF Habitat HQE et RE 2020 seuil 2025, avec chauffage par pompes à chaleur.**

### **Une réponse concrète aux besoins du territoire**

Dans un territoire confronté au **vieillissement de la population** et à la **difficulté d'accès au logement pour les jeunes**, cette résidence répond à un double enjeu :

- Offrir aux **seniors** des logements accessibles leur permettant de rester autonomes en cœur de ville ;
  
- Proposer aux **jeunes actifs et étudiants** un habitat abordable, sécurisé et connecté à la vie locale.

Les logements étudiants seront gérés par **Noalis**, à travers la marque **Yellome**, garantissant un accompagnement de proximité et un cadre de vie adapté.

Le projet s'inscrit pleinement dans la dynamique de **revitalisation du centre-ville de Tulle** et dans la volonté d'**Action Logement** de rapprocher emploi et logement sur tous les territoires.

**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 investissement structurant et une dynamique collective**

Portée par Énéal et ses partenaires, l'opération représente un **investissement global de 5,8 M€ TTC**, dont **4,8 M€ de travaux**.

#### **Détail du plan de financement :**

- **Fonds propres Énéal** : 2,196 M€ (37 %)
- **Prêts (Action Logement, Banque des Territoires)** : 38 %
- **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

L'opération bénéficie également du soutien de **la Ville de Tulle** et de **Tulle Agglo** (garanties d'emprunt, accompagnement foncier), ainsi que de **l'État** et de **la Banque des Territoires**, partenaires financiers de longue date d'Énéal et du groupe Action Logement.

### **Calendrier opérationnel**

- **Décembre 2025** : pose de la première pierre et lancement des travaux de construction de la nouvelle résidence
- **Fin 2026 / début 2027** : livraison prévisionnelle de la résidence

### **Fiche technique**

**Adresse** : Avenue Victor-Hugo, site de l'ancien cinéma Le Palace - 19000 Tulle

**Maître d'ouvrage, propriétaire** : Énéal, groupe Action Logement

**Gestionnaire** : Énéal, avec Noalis (filiale du groupe Action Logement) pour la gestion des logements étudiants via la marque Yellome

**Architecte** : Agence Compas dans l'Œil - Sylvain Montzimir

**Équipe de maîtrise d'œuvre** : Compas dans l'Œil – FG ECO - ODETEC – LAI - ORFEA

**Entreprises titulaires des marchés de construction :**

Démolitions : LIMOUSIN TRAVAUX PUBLICS

Fondations spéciales : SOLTECHNIC

Gros œuvre : POUQUET

Ossature bois : GOUNY TMB

Étanchéité : RIOS

Menuiseries extérieures : CHOUZENOUX

Menuiseries intérieures : LAFOND  
Plâtrerie peinture : PEREIRA  
Carrelage-Sols-Faïence : PLASTISOL  
Ascenseurs : ORONA CENTRE  
Façades : FERNANDES  
Electricité : MDE 15  
Plomberie CVC : VACKIER DELBOS

**Nombre et typologie de logements** : 20 logements locatifs sociaux

- 4 T1 bis (jeunes et étudiants)
- 1 T2, 4 T3, 2 T4 (familles)
- 9 T2 (seniors)

**Local commercial** : 126 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée

**Surface de plancher totale** : environ 1 900 m<sup>2</sup>

**Structure** : Bâtiment à ossature bois

**Performances environnementales** : Labellisation NF Habitat HQE - Niveau RE 2020 seuil 2025

**Système énergétique** : Chauffage et eau chaude sanitaire par pompes à chaleur

**Investissement total** : 5,8 M€ TTC, dont 4,8 M€ de travaux

**Partenaires financiers et institutionnels** : État (DDT, DREAL, Fonds Vert, DSIL) - Ville de Tulle - Tulle Agglo - Action Logement - Banque des Territoires

## **À PROPOS D'ÉNÉAL**

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

*Propriétaire de 139 établissements médico-sociaux (33 Ehpad, 93 résidences autonomie et 13 autres ESMS) et 69 résidences intergénérationnelles, Énéal propose aux acteurs du secteur médico-social public et non lucratif d'acquies 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 | LinkedIn : Énéal | YouTube : Énéal

## CONTACTS PRESSE

### CONTACTS MÉDIAS Énéal

#### **Lydie Puydebois**

Agence MKLS Agency

[lp@mklsagency.com](mailto:lp@mklsagency.com)

06 79 62 94 91

#### **Céline Eydelie**

Directrice communication Énéal

[ceydelie@eneal.fr](mailto:ceydelie@eneal.fr)

06 29 40 65 99

