

COMMUNIQUÉ
DE PRESSE



Noalis 
Groupe ActionLogement



Inauguration de 3 résidences dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville à TULLE

Samedi 10 février 2024 à 11h
Place Alverge

- ➔ Site 1 : rue de l'Alverge (5 logements)
- ➔ Site 2 : rue Saint-Martial (2 logements)
- ➔ Site 3 : rue de la Barrière (2 logements)

Avec le concours de :



CONTACT PRESSE

NOALIS : Dominique BATS - 05 16 42 35 45 / 06 76 93 39 22
Ville de TULLE : Thomas JACQUELIN – 05 55 21 73 60

Noalis et Action Cœur de Ville



*Le programme national Action Cœur de Ville lancé par l'État en 2018 a pour objet d'inscrire les communes dans des projets ambitieux de revitalisation de leur centre-ville en termes d'équipements et de services publics, de développement économique et de commerces, d'aménagement et de logement. **Tout l'enjeu du programme Action Cœur de Ville est de pouvoir intervenir dans ces centres anciens, majoritairement en acquisition améliorée de bâtiments vacants.***

Le 28 septembre 2018, la Ville de Tulle et Tulle Agglo ont signé **une convention-cadre Action cœur de ville** avec l'État, l'ANAH, la Banque des Territoires, Action Logement, le Conseil Départemental de la Corrèze et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine. Cette convention engage la Ville de Tulle et Tulle Agglo à mener des actions sur les 5 axes en vue de redynamiser le cœur de Ville, notamment par des travaux de réhabilitation et de restructuration pour proposer une offre attractive de l'habitat en centre-ville.

Noalis, Entreprise Sociale pour l'Habitat, filiale d'Action Logement, est un acteur historique du logement social en Nouvelle-Aquitaine. Sa vocation est de **faciliter le lien entre emploi et logement et d'être utile aux entreprises et aux territoires**

Aujourd'hui, Noalis gère plus de 10 000 logements dont près de 470 logements en Corrèze. Dès sa création, Noalis a inscrit dans son ADN une stratégie de revitalisation des centres anciens.

Sur le territoire d'intervention de Noalis, **sept autres villes ont été labellisées Action Cœur de Ville** – Angoulême, Limoges, Cognac, Brive, Saintes, Périgueux et Libourne – pour lesquelles Noalis a déposé des dossiers pour la réalisation de **24 projets représentant plus de 400 logements d'ici 2025.**

Les financements proposés par Action Logement pour le logement social représentent **un véritable effet levier** pour ces opérations, qui sont souvent source de travaux supplémentaires pour répondre aux spécificités de ce type de chantier dans de l'ancien.

Le caractère patrimonial de ces opérations demande aux équipes de maîtrise d'ouvrage une sensibilité particulière pour définir **comment redonner vie au patrimoine tout en respectant son histoire.**

C'est dans ce cadre que **Noalis a réhabilité non pas un, mais trois immeubles anciens qui étaient vacants depuis de longues années en plein cœur de ville de Tulle.**

9 nouveaux appartements ont été créés au total, de 1 à 2 chambres répartis comme suit :

- Rue Alverge : 5 logements
- Rue Saint-Martial : 2 logements
- Rue de la Barrière : 2 logements

Ce sont **les trois premières opérations immobilières livrées par Noalis sur la ville de Tulle.**

Un autre projet (plus récent) de transformation est en cours, toujours dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville :

- **Ilot Maison** : 20 logements Yellome pour les jeunes actifs de moins de 30 ans, avec l'appui du fonds friche, en partenariat avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine.



Le contexte et les enjeux

C'est la ville de Tulle qui a sollicité Noalis en 2019 après avoir ciblé ces 3 sites dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville. La ville de Tulle a mis gratuitement à la disposition de Noalis ces trois fonciers.

Ces **3 immeubles anciens** sont des bâtiments en pierre et à pans de bois, **inhabités depuis plus d'une vingtaine d'années en moyenne.** Chaque immeuble a fait l'objet d'une **démolition partielle** suivie d'une **reconstruction** pour permettre la création de ces **9 logements neufs** en centre-ville de Tulle.

Noalis a orienté la **transformation de ces trois bâtiments selon trois axes** : donner une seconde vie à des ensembles immobiliers délabrés et menaçant périls, conserver l'esprit architectural du centre-ville de Tulle, et offrir des logements fonctionnels selon les standards du logement neuf.

Site 1 : Rue de l'Alverge

AVANT



Cet immeuble est situé **au 50-52 rue d'Alverge** sur la rive gauche de la Corrèze et à proximité immédiate de l'hypercentre. La reconstruction de l'immeuble comprend **5 logements** dont **3 type 3 en duplex** et **2 de type 1bis**.

Des locaux communs sont également aménagés, ils sont composés de 2 garages, d'un local à vélo et de 3 locaux techniques.

Depuis la fin des travaux, les logements rue de l'Alverge **sont passés de la classe énergétique G à C**.

Avant travaux

G

>421 kWhEP/m².an

Après travaux

C

111 à 180 kWhEP/m².an

Afin de respecter l'histoire du bâti, le choix des matériaux a été crucial. Les éléments de façades architectoniques ont été préservés. L'échauguette reste en pierre ainsi que le soubassement. Les nouvelles fenêtres en bois bénéficient d'un encadrement en pierre.



APRES

Coût des 5 logements

732 427 € financés par des prêts de la Banque des Territoires et d'Action Logement, des subventions de l'Etat et d'Action Logement, ainsi que par des Fonds Propres de NOALIS. Les prêts sont garantis à hauteur de 50% par la Ville de Tulle, et à 50% par Tulle Agglo.

Les types de financement

Ces appartements en locatif social sont financés :

- en **Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)** - 2 logements

- Loyer de 233 euros pour un T1 bis de 31 m²,
- Et de 293 € pour un T1 bis duplex de 39 m².

- et en **Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)** - 3 logements

- Loyer de 375 euros pour un T3 duplex de 54 m²,
- de 487 euros pour un T3 duplex de 70 m²,
- Et de 502 € pour un T3 duplex de 73 m².

Les loyers sont charges comprises.

Planning

- Obtention du permis de construire : **27 novembre 2020**,
- Démarrage des travaux : **14 février 2022**,
- Livraison : **octobre 2023**,
- Durée des travaux : **19 mois**.

Site 2 : Rue Saint-Martial

AVANT



Ce programme est localisé **au 4-6 rue St-Martial**, sur la rive droite de la Corrèze dans une ruelle étroite typique, à proximité immédiate de la cathédrale Notre Dame de Tulle et de son ensemble abbatial. Il est composé de **2 logements**, dont **1 type 3 en triplex**, et **1 type 2 en triplex**.

Depuis la fin des travaux, les logements rue Saint-Martial **sont passés de la classe énergétique G à C**.

Avant travaux

G

>421 kWhEP/m².an

Après travaux

C

111 à 180 kWhEP/m².an



APRES



Cette résidence est située **au 81 rue de la Barrière**, sur la rive droite de la Corrèze et en hypercentre. Ce nouveau programme Action Cœur de Ville est composé de **2 logements de type 3 en duplex**. La résidence comprend des locaux communs composés d'un garage, d'un local vélo et d'un local technique.

Depuis la fin des travaux, les logements rue de la Barrière **sont passés de la classe énergétique G à C**.

Avant travaux



>421 kWhEP/m².an

Après travaux



111 à 180 kWhEP/m².an

Coût des 2 logements

393 136 € financés par des prêts de la Banque des Territoires et d'Action Logement, des subventions de l'Etat, d'Action Logement et de la Ville de TULLE, ainsi que par des Fonds Propres de NOALIS. Les prêts sont garantis à hauteur de 50% par la Ville de Tulle, et à 50% par Tulle Agglo.

Les types de financement

Ces appartements en locatif social sont financés :

- en **Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)** - 1 logement

- Loyer de 325 euros pour un T2 triplex de 50 m²,

- et en **Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)** - 1 logement

- Loyer de 458 euros pour un T3 triplex de 74 m².

Les loyers sont charges comprises.

Planning

- Obtention du permis de construire : **16 février 2021**,
- Démarrage des travaux : **25 avril 2022**,
- Livraison : **décembre 2023**,
- Durée des travaux : **17 mois**.

Site 3 : Rue de la Barrière



AVANT



APRES

Coût des 2 logements

390 399 € financés par des prêts de la Banque des Territoires et d'Action Logement, des subventions de l'Etat et d'Action Logement, ainsi que par des Fonds Propres de NOALIS. Les prêts sont garantis à hauteur de 50% par la Ville de Tulle, et à 50% par Tulle Agglo.

Les types de financement

Ces appartements en locatif social sont financés :

- en **Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)** - 1 logement

- Loyer de 388 euros pour un T3 duplex de 63 m²,

- et en **Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)** - 1 logement

- Loyer de 509 euros pour un T3 duplex de 76 m².

Les loyers sont charges comprises.

Planning

- Obtention du permis de construire : **1^{er} décembre 2020**,
- Démarrage des travaux : **14 février 2022**,
- Livraison : **novembre 2023**,
- Durée des travaux : **18 mois**.

Les intervenants pour ces 3 opérations

Maitrise d'ouvrage : Noalis

Directrice Générale E. AMBLARD
Directeur Général Adjoint S. GARAT
Directeur Immobilier M. BENHENO
Responsable Service Réhabilitations D. DEFOSSÉ-SARDIN
Chargé d'Opérations K. PILFER
Chargé de Gestion Technique : C. FAUCHER

Maîtrise d'oeuvre :

Architecte : Le Compas dans l'œil / Sylvain MONTZAMIR
BET Fluide : LAI / M. HEURKENS
BET Structure : ODETEC / M. CISSE
Désamiantage : GAVANIER
Démolition Gros Œuvre : FERNANDES & FILS
Charpente bois : TRADIWOOD CHARPENTE
Couverture : CCPF
Menuiseries extérieures : PAROUTEAU MENUISERIES
Menuiseries extérieures & intérieures :
SARL GRAILLE DIDIER
Platerie peinture : PEREIRA
Revêtements façades : FERNANDES & FILS
Revêtements sols souples : PLASTISOL

Un 4ème site en chantier

Ilot Maison, au pied de la cité administrative, côté Rue Jean Jaurès

Démolition d'un ensemble immobilier puis reconstruction d'un immeuble accueillant **20 logements** (18 Type 1 et 2 Type 2) **dédiés aux étudiants, alternants et jeunes actifs**, sous la marque Yellome.

Planning prévisionnel

Lancement de la démolition : **de fin novembre 2022 à fin mars 2023**

Lancement des travaux de construction : **janvier 2024**

Livraison de l'opération : **été 2025**

Les intervenants

ARCHITECTE / OPC : Le Compas dans l'œil / Sylvain MONTZAMIR

Economiste : FG ECO

BET Structure : BET ODETEC

BET Fluides : BET LAI

Acousticien : BET ORFEA



Groupe ActionLogement

A propos de Noalis

Noalis, Entreprise Sociale pour l'Habitat, filiale du Groupe Action Logement, construit et gère près de 10 000 logements répartis en Nouvelle-Aquitaine principalement en Haute-Vienne, Corrèze, Charente, Charente-Maritime, Gironde et Dordogne. Elle accompagne les villes moyennes sur leurs opérations ANRU, Action Coeur de ville, et celles soumises aux obligations SRU. Noalis développe depuis 2013 la solution Yellome, des logements dédiés aux étudiants et jeunes actifs de moins de 30 ans. Basée à Limoges, ses **agences** sont implantées à Angoulême, Cognac, La Rochelle, **Brive** et Bordeaux. Noalis est **membre fondateur de la Société Anonyme de Coordination (SAC) Amétea, AMEnageurs du Territoire Est Aquitain**, aux côtés de Egletons Habitat, OPH du Pays d'Egletons et Brive Habitat, OPH du Pays de Brive.

Présidée par Bruno Debatisse, Noalis est dirigée par Elodie Amblard, et emploie 160 collaborateurs. Son chiffre d'affaires s'élève 57 M€ en 2023.

Le patrimoine de Noalis sur la Corrèze en quelques chiffres

Fin 2023

Noalis compte **468 logements familiaux**

66 logements livrés en 2023

Soit un investissement de l'ordre de 13 millions d'€ en 2023, représentant 18% de l'investissement de Noalis en Corrèze.

308 logements à venir d'ici fin 2026 sur les communes de Brive La Gaillarde, Malemort, St Pantaléon de Larche et Ussac.

Contact Presse :

Dominique BATS - 05 16 42 35 45 / 06 76 93 39 22 / d.bats@noalis.fr

www.noalis.fr

Agence de Brive

2 bis rue Ségéral Verminac
19100 BRIVE-LA-GAILLARDE
www.noalis.fr