



Dossier de presse

LYON 7ème

210 nouveaux logements sociaux pour BATIGERE RHÔNE-ALPES

Depuis plusieurs années, BATIGERE RHÔNE-ALPES a acquis des logements locatifs privés pour les conventionner en logements aidés. Cette nouvelle offre sociale avec du bâti ancien est complémentaire de la production nouvelle en cours issue de la livraison de programmes neufs en maîtrise d'ouvrage directe et en VEFA.

Résidence Tend'M

16 logements
59/61 Rue
Montesquieu



Avant démolition

Clause d'insertion dans
le cahier des charges

650 heures
réalisées en
insertion par
l'activité
économique



Un projet partenarial avec la Métropole et la Ville de Lyon

En 2008, le Grand Lyon a consulté différents bailleurs pour acquérir 3 parcelles situées au 57 à 63 rue Montesquieu.

Une parcelle était libre tandis que les deux autres étaient bâties avec des constructions vétustes. Le projet attendu comprenait la réhabilitation des immeubles existants mais BATIGERE RHÔNE-ALPES a proposé une offre de construction neuve après démolition. Cette proposition a finalement été retenue avec les conditions d'acheter le foncier en l'état et donc de désamianter et de démolir l'existant, mais aussi d'organiser un concours d'architecte.

Le jury composé de la Ville de Lyon, du Grand Lyon et de l'ABF a désigné Sidonie Joly comme lauréate.

Une opération s'inscrivant dans une requalification du quartier

Le projet participe à la cohérence d'ensemble des façades de l'îlot urbain en « tenant » l'angle des rues Montesquieu et Sébastien Gryphe.

Une perméabilité visuelle est créée dans l'îlot et s'exprime en trois séquences qui sont la placette, la cour et le jardin.

Les 2 immeubles Tend'M s'organisent autour de cette perméabilité visuelle. Les accès aux deux immeubles donnent vie à la cour, la placette restant un espace ouvert sur le domaine public. Le programme comprend 16 logements répartis en 2T2+7T3+ 4T4+ 2T5+1T6.

Deux commerces animent la façade rue Montesquieu et rue Sébastien Gryphe. L'ensemble des 16 stationnements se situent en sous-sol et une place PMR est accessible en surface.

La construction est labellisée Habitat et Environnement par Cerqual et BBC Effinergie. Le bâtiment est classé A en catégorie énergétique et C en production de gaz à effet de serre.

Le chauffage collectif est produit par une chaudière à condensation gaz et des panneaux solaires permettent de chauffer l'eau chaude sanitaire.

Après le début des démolitions en 2014, les logements seront livrés en octobre 2018. Une signature collective des baux avec les nouveaux occupants est prévue sur site.

Les financements et les partenaires (11 PLUS / 5 PLAI)

Prix de revient prévisionnel de l'opération :	4 212 000 € TTC
Part Logements :	3 766 000 € TTC
Part commerces :	446 000 € TTC
Honoraires et travaux :	3 300 000 € TTC
Financements : Etat (3%), Métropole de Lyon (9%), Ville de Lyon (2%), CDC (55%), Action Logement (1%), fonds propres (30%)	

Pour un T3 de 67m² SU, loyer moyen : PLUS 406 € / PLAI 349 €

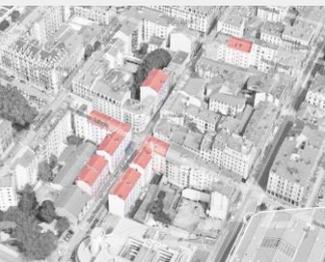


Sidonie JOLY
architecte

LABEL BBC



153 logements
Rues Pasteur
Reinach
Bonald



Prévision de
2 567 heures
d'insertion
par l'activité
économique

ASUR
architecte
-
JF et P MARIN

970 logements
acquis et
améliorés
depuis 10 ans

Conventionner le parc existant : un système triplement gagnant

Depuis 2005, avec la participation de l'Etat, de la Métropole et de la Ville de Lyon, BATIGERE RHÔNE-ALPES conventionne des immeubles acquis dans les années 2000 avec des prêts PEX en les réhabilitant. Le projet de Lyon 7^{ème} consiste à refinancer 153 logements occupés répartis sur 5 résidences et d'intégrer un 6^{ème} immeuble déjà conventionné en le réhabilitant. Ainsi, la performance économique est recherchée en mutualisant les coûts de maîtrise d'œuvre et de travaux.

Via ce conventionnement, les 3 parties prenantes que sont les occupants, les collectivités et BATIGERE RHÔNE-ALPES sont gagnantes :

- les occupants en place bénéficient d'un logement rénové avec plus de confort. Ils perçoivent l'APL, suite à la signature d'un nouveau bail prévoyant un loyer adapté ;
- les collectivités locales réduisent le déficit de logements sociaux de la Ville de Lyon avec une participation financière limitée ;
- BATIGERE RHÔNE-ALPES peut engager des travaux de rénovation et d'amélioration énergétique de son parc ancien avec les conditions de financement du logement social (*emprunts sur 40 ans, TVA à taux réduit et exonération de taxe foncière pendant 25 ans*).

Ainsi, BATIGERE RHÔNE-ALPES augmente son parc de logements conventionnés et répond ainsi à un des objectifs de son plan stratégique de patrimoine.

L'acquisition amélioration en site occupé, un savoir-faire très développé

C'est grâce au travail de tous les services de la société qu'il est possible d'accompagner nos locataires en leur expliquant nos souhaits de travaux tout en recueillant leurs demandes, en explicitant les conséquences de la signature d'un nouveau bail et d'un protocole d'accord avant le démarrage des travaux. Notre rôle est d'être présents tout au long de cette période préoccupante qu'est une réhabilitation.

Les compétences du service développement social sont utilisées dans l'accompagnement des résidents pendant que le service de maîtrise d'ouvrage pilote toutes les phases du projet. Une clause d'insertion par l'activité économique est systématiquement intégrée aux marchés des entreprises avec une recherche plus accentuée sur nos propres locataires en recherche d'emploi.

Le programme d'amélioration consiste essentiellement en des travaux d'amélioration énergétique (chauffage performant, changement de menuiseries, isolation des caves et combles), de changement d'image (remplacement des jalousies, ravalement de façades) et de confort (pose de nouvelles colonnes et réfection complète de pièces humides avec possibilité de douches, réfection des parties communes, changement des portes palières, vidéophonie, création de locaux poubelles et vélos).

Les financements et les partenaires (25 PLAI/ 61 PLUS/ 67 PLS)

Prix de revient prévisionnel : 7 650 000 € TTC

Montant des travaux au Logement : 40 000 € TTC

Financements :

Etat, Métropole de Lyon (10%), Ville de Lyon (1%), CDC (79%), fonds propres (10%)

Pour un T2 de 50m² de SU, loyer moyen : PLAI 325 € / 365 € / 490 €

PRODUIRE EN VEFA DE MANIÈRE QUALITATIVE ET PARTENARIALE

Résidence Sweet Garden

13 logements
36-38 Rue
André Bollier

171
logements
produits
en VEFA
de 2015 à
2019

La production en VEFA en secteur de mixité sociale

Dans les secteurs de mixité sociale (SMS), la Métropole de Lyon incite les promoteurs portant des opérations de construction neuve à prévoir 25% de logements locatifs sociaux dans leur programmation.

C'est dans ce contexte que le promoteur lyonnais SLC PITANCE a proposé à BATIGERE RHÔNE-ALPES, l'acquisition de 13 logements diffus et de 6 stationnements boxés en sous-sol dans la résidence Sweet Garden qui sera livrée fin 2019.

Le programme prévoit 9 PLUS et 4 PLAI répartis en 3T1+4T2+4T3+1T4+1T5.



Architecte Atelier Curis

MAITRISER LES PROJETS GRACE A LA CONCEPTION REALISATION

La production de logements neufs dans une zone d'aménagement

La Métropole de Lyon a proposé à Gécina de travailler en partenariat avec BATIGERE RHÔNE-ALPES dans l'un des grands projets d'aménagement urbain à Lyon 7^{ème} qu'est le PUP 75 GERLAND.

Ce Projet Urbain Partenarial porté par la Ville de Lyon et la Métropole permet de reconvertir un ancien site d'activités industrielles et commerciales en une zone d'activité mixte avec locaux tertiaires, commerces, logements en accession et locatifs dont des logements sociaux.

BATIGERE RHÔNE-ALPES interviendra sur le lot O4 pour construire, en maîtrise d'ouvrage directe, une trentaine de logements PLUS et PLAI.

Afin de respecter un calendrier très contraint avec une livraison fin 2020, et dans le but de mieux maîtriser les coûts et les travaux, ce projet a été lancé en conception réalisation :

Une équipe mixte architecte/entreprise générale sera sélectionnée pour conduire le projet en partenariat avec nos équipes de la conception à la réalisation des logements.

PUP GERLAND

29 logements
75 rue de
Gerland



B BATIGERE
RHÔNE-ALPES