

PROJET

Lyon La Duchère

HABITAT

**Programme de reconstruction
de la 1^{ère} phase du Projet
(2003-2010)**

SEPTEMBRE 2009



LE PROGRAMME DE RECONSTRUCTION

2003-2010

Diversifier l'habitat et encourager une plus grande diversité sociale en développant l'offre locative privée, l'accession à la propriété et l'offre de logements en résidences services

CONSTAT

- Un quartier marqué par une faible diversité d'offre de logements en 2003 : 80% de logements sociaux contre 20% de logements privés.
- Une offre d'habitat ancienne, construite dans les années 1960-70.
- Le manque de logements en locatif libre ou en accession à la propriété, un handicap qui freine la mobilité résidentielle des Duchérois et l'attractivité du quartier.
- Un besoin de logements adaptés pour personnes âgées et étudiants.

OBJECTIFS

- Ramener la part du logement social de 80% à 60% à La Duchère.
- Reconstruire, sur la durée totale du Projet (2003-2016), 1 600 logements diversifiés, dont environ 1 000 logements doivent être produits d'ici la fin de la première phase (2010).
- Offrir à La Duchère des logements en accession plus abordables à trois cibles privilégiées : les primo-accédants (première acquisition), les jeunes actifs (moins de 35 ans) et les Duchérois (locataires ou propriétaires).
- Retrouver une architecture à taille humaine à La Duchère.

Répondant à des critères de haute qualité environnementale, les constructions neuves ne dépassent pas 7 étages ; elles disposent d'entrées directes sur rue, de jardins en cœur d'îlot, de parkings résidentiels en sous-sol...



LE PROGRAMME DE RECONSTRUCTION

2003-2010

En chiffres

Nombre prévisionnel de logements construits pour 2010 :

1 025 logements neufs

18 projets opérationnels

Part du logement social à La Duchère en 2010 : 62%

Statut des logements neufs :

Accession : 404 logements (dont 45 en accession sociale), soit 39% de la production totale

Locatif libre ou intermédiaire : 200, soit 20% de la production totale

Logements sociaux : 280 (dont 32 réservés prioritairement aux personnes âgées, et dont 40 PLS), soit 27% de la production totale

Logements étudiants : 143, soit 14% de la production totale

Typologie des logements produits

Sur la base des projets suffisamment avancés, la production par types de logements est la suivante :

T1 : 181 (18% de la production totale)

T2 : 205 (20%)

T3 : 324 (31%)

T4 : 238 (23%)

T5 : 71 (7%)

T6 : 7 (1%)

État d'avancement des 18 projets opérationnels :

7 opérations livrées

7 opérations en cours de chantier

2 chantiers en préparation

1 projet en cours d'élaboration

1 îlot à relancer

MÉTHODE

- Pour permettre cette diversification de l'habitat, plusieurs immeubles de logement social au bâti vieillissant (1 600 logements sociaux au total) ont été ou seront démolis.
- Pour chaque logement social démoli à La Duchère, un logement social est reconstruit sur la Ville de Lyon.
- Une consultation auprès d'opérateurs-constructeurs a été organisée dès 2005 pour la construction de 600 logements répartis sur 8 îlots à La Duchère.
- Un travail a été conduit en parallèle avec différents maîtres d'ouvrage (OPAC du Grand Lyon, OPAC du Rhône, Eiffage, SEMCODA, SACVL, Foncière Logement, Alliade) pour la construction de 400 logements environ.

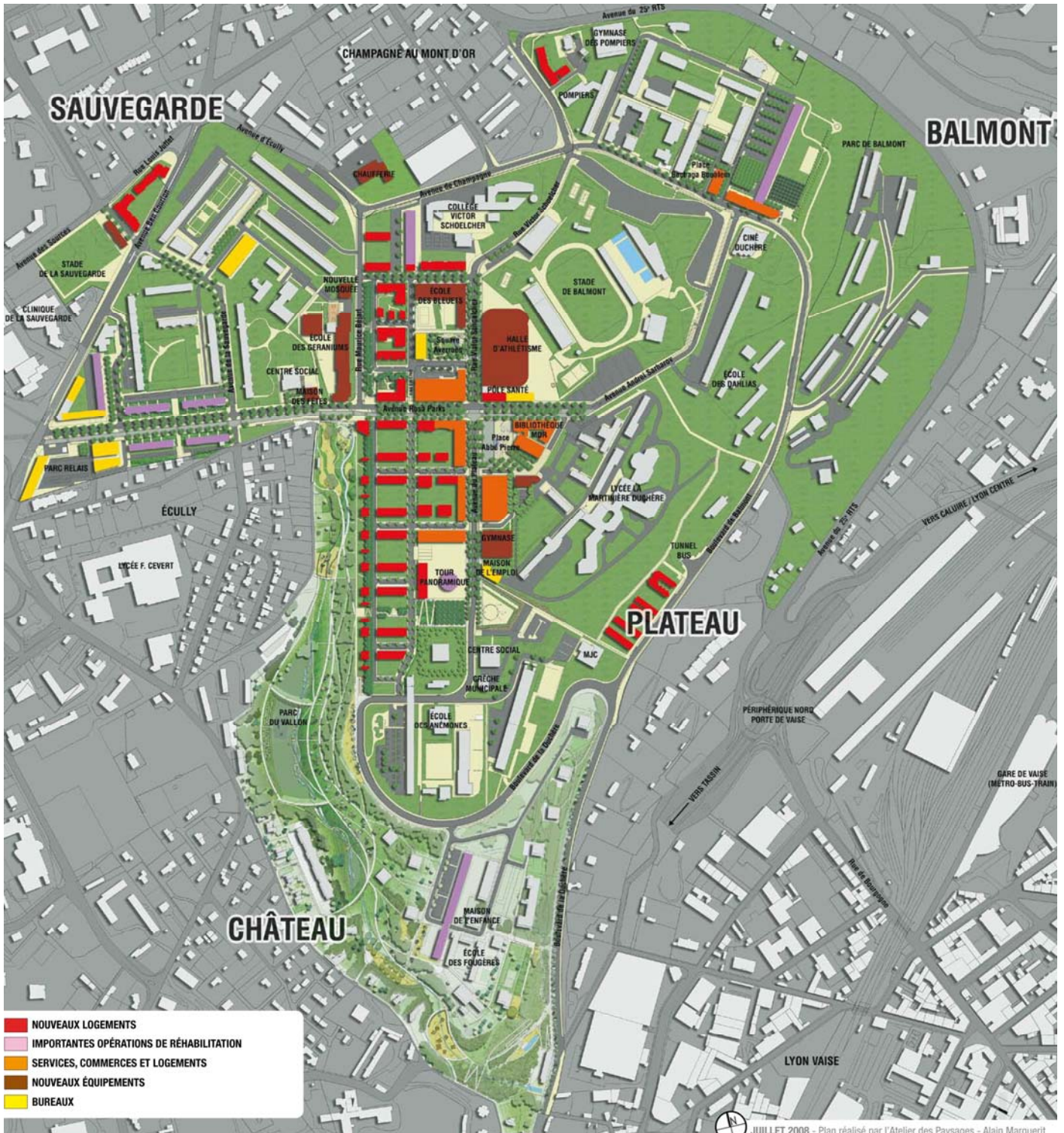
COMMERCIALISATION

- Pour offrir sur La Duchère des logements à des prix attractifs, le foncier a été vendu aux promoteurs à un prix inférieur au marché.
- Les prix de vente des programmes neufs à La Duchère sont les moins chers de Lyon et sont équivalents à certains secteurs de l'Est du Grand Lyon, de l'Isle-d'Abeau et de Villefranche-sur-Saône. Ainsi, sur le Plateau de La Duchère, le prix de vente moyen au m² est de 2 419€ Selon le Centre d'Étude de la Conjoncture Immobilière (CECIM), le prix moyen au m² dans le neuf sur la ville de Lyon était de 3 479€(hors stationnement) au 1^{er} semestre 2009.
- La loi Engagement National pour le Logement (loi ENL), adoptée en 2006, favorise l'accession à la propriété dans les quartiers en rénovation urbaine. À La Duchère, les ménages qui ne dépassent pas certains plafonds de ressources bénéficient ainsi d'une TVA à 5,5% pour l'achat d'un logement neuf sur le quartier : environ 76% des acquéreurs sont dans ce cas, ce qui a pour effet de contenir le prix de vente au m². Tous les programmes neufs sont concernés, que ce soit ceux du Plateau, des Balmes ou de La Sauvegarde.
- Deux opérations proposent des logements en « accession sociale à la propriété » à des ménages ne dépassant pas certains plafonds de ressources. Les acquéreurs bénéficient d'une TVA à 5,5% et d'un dispositif de sécurisation particulier, pour des logements dont les prix de vente moyens au m² sont inférieurs aux autres programmes.



LA DUCHÈRE

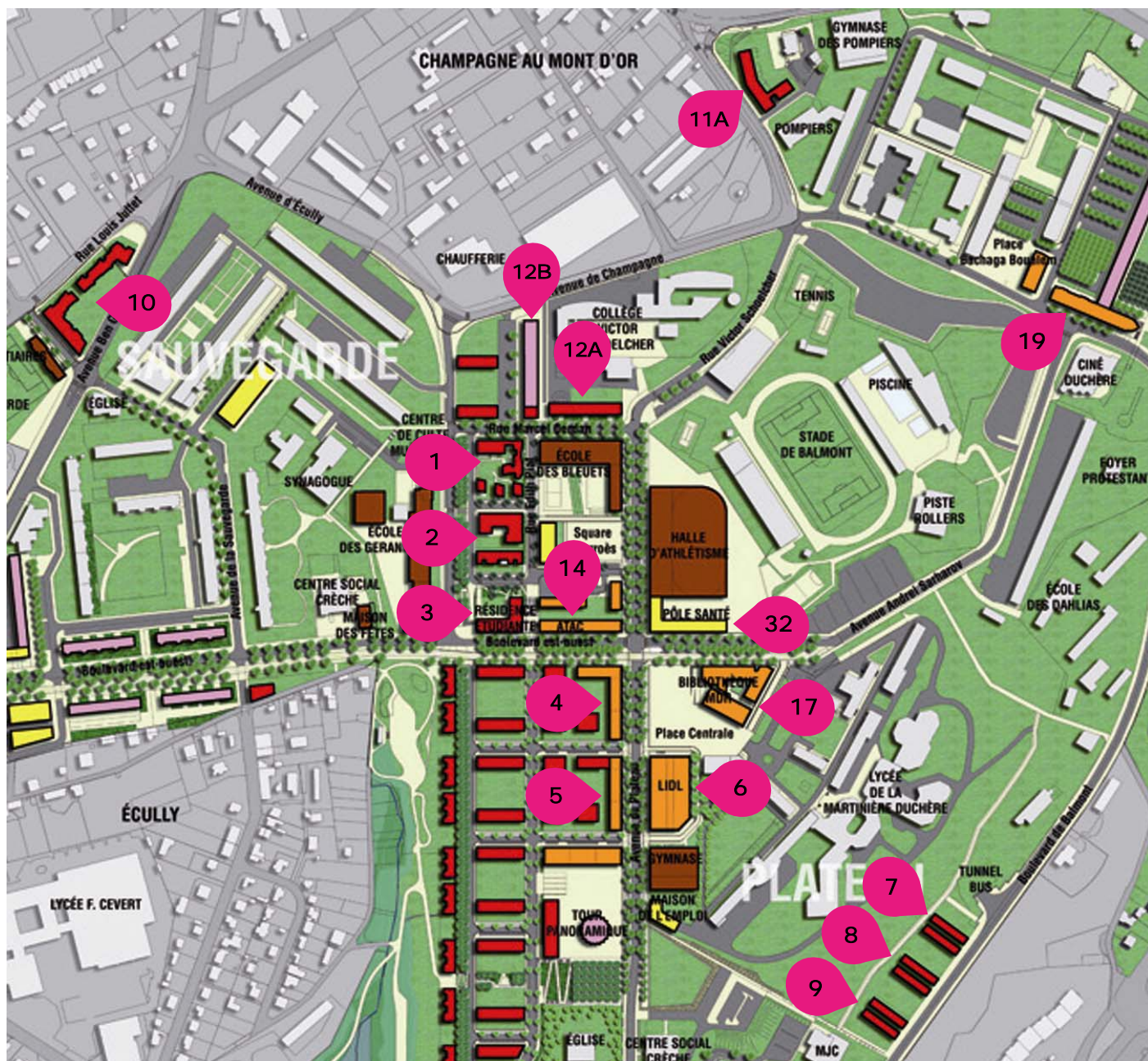
HORIZON 2012





HABITAT : LE PROGRAMME DE RECONSTRUCTION

2003-2010



Opérations les plus avancées à ce jour :

- | | | |
|--|---|--|
| <p>Îlot 1 : SLCI Alliade (Novalto, 55 logements)</p> <p>Îlot 2 : Bouwfonds Marignan (Carré Anais, 50 logements)</p> <p>Îlot 3 : Nexity George V (résidence étudiante, 143 logements)</p> <p>Îlot 4 : Spirit Grand Sud (Les Dominos, 108 logements)</p> <p>Îlot 5 : Cogedim-Ric (9^e Horizon, 49 logements)</p> <p>Îlot 6 : Nexity George V / Rhône Saône Habitat (Génération 9 Côté Cœur / Regard 9, 75 logements)</p> | <p>Îlot 7 : Nexity (Génération 9 Côté Colline, 30 logements)</p> <p>Îlot 8 : à redéfinir</p> <p>Îlot 9 : Bouwfonds Marignan pour La Foncière Logement (24 logements)</p> <p>Îlot 10 : Eiffage, Apricot Immobilier, OPAC du Rhône (Les Rives de Champagne / La Villa des Sources, 69 logements)</p> <p>Îlot 11A : Vinci Immobilier pour La Foncière Logement (33 logements)</p> <p>Îlot 11B : OPAC du Rhône (25 logements)</p> | <p>Îlot 12A : Cirmad Grand Sud pour La Foncière Logement (Résidence Edith, 43 logements)</p> <p>Îlot 12B : OPAC du Grand Lyon (30 logements neufs, 22 logements restructurés)</p> <p>Îlot 14 : OPAC du Rhône (79 logements)</p> <p>Îlot 17 : OPAC du Rhône (45 logements)</p> <p>Îlot 19 : SACVL (57 logements neufs, 29 logements restructurés)</p> <p>Îlot 32 : OPAC du Rhône (33 logements)</p> |
|--|---|--|

ÎLOT n° 1

NOVALTO

Équipe

Promoteur : Alliade-SLCI Promotion

Architectes : Cédric PETIDIDIER
Vincent PRIOUX
Sylvain RUFFIER

Caractéristiques du programme

Surface habitable (SHON) : 4 346 m²

Nombre de niveaux : R+3 à R+6

Nombre de logements : 55

Typologie des logements :

T2 : 14 T3 : 23

T4 : 17 T5 : 1

Statut des logements :

Accession à la propriété : 41

Locatif intermédiaire : 14

Prestations : stationnements en sous-sol

Type de chauffage : urbain

Partie en accession à la propriété

Livraison : Juillet 2009

Partie locative

Lancement du chantier : Printemps 2009

Livraison prévisionnelle : Mi-2010



Laurence Danière

Située sur le Plateau, côté Champagne et Écully, la résidence se compose de 3 types d'habitation de hauteur variable qui s'articulent autour d'un jardin partagé.

L'approche des architectes associe les impératifs d'une organisation résidentielle et la recherche d'un style de vie familial en pleine mutation : en concevant « les maisons-plateaux », Cédric Petitdidier et Vincent Prioux ont su concilier l'impression d'un logement individuel et les avantages d'une organisation collective, tout en utilisant pleinement les qualités environnementales du site (lumière naturelle optimisée, orientations multiples, jardins paysagers en terrasse...)

Au sud de l'îlot 1, un concept nouveau d'habitation est proposé : les « maisons-plateaux ». Répartis sur 3 petits immeubles de 4 étages, les appartements occupent un étage complet, chacun desservi par un escalier central. D'inspiration loft, la plupart des appartements bénéficient des qualités d'un logement indépendant, avec trois ou quatre orientations. Destinés à la location, ces T4 ont été conçus comme des espaces modulables, capables de répondre à des organisations familiales différentes.

Les bâtiments « Est » de l'îlot sont une interprétation des maisons-plateaux, et proposent un à deux logements par étage. De conception plus classique, ces appartements destinés à l'accession bénéficient d'orientations multiples qui renforcent l'impression de volume et d'espace.

Le bâtiment principal, au nord, sera également en accession à la propriété. Tout en respectant l'harmonie architecturale de l'ensemble, le parti pris retenu est plus conventionnel. Ces 41 appartements répartis sur 4 étages seront destinés principalement à une clientèle de primo-accédants.

Commercialisation

Lancement de la commercialisation :
Mai 2006

Prix de vente moyen :
2 670€/m² (si TVA à 19,6%)

Logements en accession réalisés et commercialisés par SLCI Promotion (groupe Alliade)

Contact : Lise Draï
06 31 80 99 15 / 04 72 34 33 34
Appartement témoin à visiter dans la résidence

Logements locatifs réalisés par Alliade Habitat

Le + HQE du programme

Chauffage urbain biomasse pour chauffage et eau chaude sanitaire, RT 2005, isolation par l'extérieur

ÎLOT n° 2

CARRÉ ANAÏS

Équipe

Promoteur : Bouwfonds Marignan Immobilier

Architectes : Christian DEVILLERS
Sébastien LEMEN

Caractéristiques du programme

Surface habitable (SHON) : 3 980 m²

Nombre de niveaux : R+3 + attique

Nombre de logements : 50

Typologie des logements :

T1 : 3 T2 : 7

T3 : 21 T4 : 19

Statut des logements :

Accession à la propriété

Prestations principales : isolation rigoureusement pensée, sécurité, stationnements en sous-sol...

Type de chauffage : urbain

Livraison : 4^e trimestre 2008



Laurence Danière

C'est au cœur de La Duchère que la résidence Carré Anaïs ouvre ses portes. Ici, tout a été pensé pour offrir un cadre de vie à la fois beau et calme. Nouvelles écoles, nouvelles résidences, belle allée arborée, esplanade, Parc du Vallon, commerces... : tout le confort de la vie quotidienne à proximité et une vue panoramique ! Les deux petits immeubles de la résidence Carré Anaïs proposent des lignes droites et simples, des jardins, terrasses et grands balcons. Les maisons sur le toit permettent également de profiter encore plus des beaux jours. Une résidence résolument contemporaine.

Avec son style architectural cubique, Carré Anaïs offre l'image positive de la modernité au service de l'environnement. En effet, la résidence a été conçue pour répondre aux exigences de performance thermique, en été comme en hiver, et affirmer des qualités uniques. Sains, confortables et économes, ses bâtiments garantissent des réductions de consommation d'énergie, par exemple, tout en assurant un total bien-être. Grands espaces harmonieusement agencés grâce à une excellente répartition des pièces, séparation de l'appartement en partie jour et partie nuit pour un confort de vie optimal, orientations particulièrement favorables, baies vitrées, terrasses, balcons, loggias : tous les logements ont été pensés pour profiter d'un maximum de luminosité. Et pour des plaisirs partagés en famille, entre amis ou voisins, les 5 bâtiments entourent un très joli jardin central.

Commercialisation

Lancement de la commercialisation :
Mai 2006

Prix de vente moyen :
2 600€/m² (si TVA à 19,6%)
2 300€/m² (si TVA à 5,5%)

Programme commercialisé à 100%

Le + HQE du programme

Chauffage urbain biomasse pour chauffage et eau chaude sanitaire, terrasses végétalisées en partie avec récupérateurs des eaux pluviales, robinetteries équipées de limiteurs de pression ; éclairage naturel des parties communes, 4 bacs tri dans les cuisines.

ÎLOT n° 3

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

Équipe

Promoteur : Nexity George V
Rhône-Loire-Auvergne

Architecte : Atelier Anziutti Architectes

Caractéristiques du programme

Surface habitable (SHON) : 4 080 m²

Nombre de niveaux : R+5

Nombre de logements : 143

Typologie des logements :

T1 : 138 T2 : 5

Statut des logements :

Résidence service étudiants

Prestations : 30 places de stationnement, local à vélos, hall, terrasse, gardien, salle petit-déjeuner

Type de chauffage : urbain

Lancement du chantier : Mars 2007

Livraison prévisionnelle : Septembre-octobre 2008



Laurence Danière

Ce programme est constitué de 143 chambres étudiantes situées dans une résidence avec services (gardien, salle petit déjeuner, lingerie...).

Il permet au gestionnaire de cette résidence, Lamy Résidences, de louer ces chambres aux étudiants pour de courtes ou longues périodes selon les besoins. Dès la 1^{ère} année, cette résidence a accueilli des étudiants du lycée de La Martinière-Duchère, du pôle d'écoles supérieures de l'ouest lyonnais, des écoles du 9^e arrondissement et du reste de Lyon. L'accès facile aux transports en commun permet d'offrir à ces étudiants un choix nouveau d'hébergement dans un quartier en plein essor. La particularité de la construction en brique de ce projet de 5 niveaux est aussi un atout urbain et une référence pour le parc de logement étudiant. Le projet est constitué de 143 chambres de 18 à 24 m² en appartements simplex. Ceux-ci sont meublés et ont tous une kitchenette et une salle de douche privative.

Commercialisation

Programme commercialisé à 100%

La vente a été réalisée auprès de particuliers désireux de réaliser un investissement immobilier locatif avec un loyer garanti par le gestionnaire de la future résidence.

La commercialisation a été assurée à la fois par les équipes de Nexity et par des réseaux de commercialisation spécialisés dans ce genre de produits.

Contact location :

Lamy Résidences
0 820 830 820
www.lamyresidences.com

Le + HQE du programme

Chauffage urbain biomasse pour chauffage et eau chaude sanitaire

ÎLOT n° 4

LES DOMINOS

Équipe

Promoteur : Spirit Grand Sud
Architectes : Franck HAMMOUTENE & HTVS, Franck VELLA

Caractéristiques du programme

Surface habitable (SHON) : 6 400 m²

Surface utile (commerces) : 800 m²

Nombre de niveaux :

Bât A : R+6 Bât B : R+5

Bât C : R+7 Bât D : R+5

Nombre de logements : 108
 (dont 69 pour la 1^{ère} tranche)

Typologie des logements :

T1 : 6 T2 : 29 T3 : 43

T4 : 22 T5 : 3 T6 : 2

Statut des logements :

Accession à la propriété : 69
 (dont 31 dans la 1^{ère} tranche)

Logement locatif social : 39

Prestations principales : terrasse ou balcon et garage en sous-sol pour chaque appartement.

Type de chauffage : urbain

Lancement prévisionnel du chantier (1^{ère} tranche) : Fin 2009

Livraison prévisionnelle (1^{ère} tranche) : Septembre 2011



Franck HAMMOUTENE + HTVS ARCHITECTE
 © ADAGP Franck HAMMOUTENE

Le projet s'inspire du plan de composition général et affiche clairement la volonté d'alignement urbain sur la place publique et le long de la voie située au Nord de l'îlot. Il joue un rôle de filtre par rapport à l'espace privé du cœur d'îlot qui sera paysagé de manière à offrir un agréable espace de vie. Les différents volumes des bâtiments permettent, par leurs failles en hauteur, de ménager des vues pour chacun des logements ainsi que des terrasses, loggias ou balcons, véritables prolongements de l'espace de vie. La double orientation d'une majorité de logements offre des vues dégagées tant sur la future place que vers le parc du Vallon et au-delà vers les Monts du Lyonnais.

Le socle du projet est constitué en majorité par des commerces en linéaire, ce qui favorise une activité commerciale dense. Le bâti répond aux exigences de la haute qualité environnementale, utilisant au mieux les ressources naturelles (lumière, chaleur, ventilation par effet traversant, etc.) et économisant l'énergie (isolation par l'extérieur pour une meilleure qualité thermique, etc.). Les paliers desservent 3 à 5 logements, ce qui confirme la notion de convivialité du projet à l'échelle de l'habitant et du quartier.

Commercialisation

Lancement de la commercialisation :
Septembre 2009

Prix de vente moyen :
2 800€/m² (si TVA à 19,6%)

Contact location :
Catherine Creuzet
06 62 75 29 81 / 04 72 17 53 29

Espace de vente :
Angle de l'avenue du Plateau et de l'avenue Rosa Parks, Lyon 9.
Ouvert du mardi au samedi (sauf jeudi) de 10h30 à 12h30 et de 14h à 18h

Le + HQE du programme

HPE 2005, certification NF
 Chauffage urbain biomasse pour chauffage et eau chaude sanitaire, isolation par l'extérieur, toiture végétalisée, éclairage naturel des paliers et des escaliers

ÎLOT n° 5

9^e HORIZON

Équipe

Promoteur : Cogedim-Ric
Architectes : OPERA, Hamonic
 et Masson

Caractéristiques du programme

Surface habitable (SHON) : 6 400 m²
Surface utile (commerces) : 800 à 1 000 m²
Nombre de niveaux : R+2 à R+6
Nombre de logements : 49
Typologie des logements :
 T1 : 2 T2 : 15 T3 : 17
 T4 : 13 T5 : 2

Statut des logements :

Accession à la propriété

Lancement du chantier : Avril 2008

Livraison prévisionnelle : Octobre 2009



Fabrice Théron

Avec Fourvière et Croix-Rousse, le site de La Duchère constitue la troisième colline dominant l'agglomération de Lyon. Cette opération doit, par l'importance de son implantation, synthétiser les différentes aspirations de la ville, en un travail sensible entre l'espace public et l'espace privé de l'îlot. Cette parcelle bénéficiant d'une vue dégagée et d'une belle orientation, le projet développe 6 niveaux sur un axe nord-sud urbain, et s'articule sur un axe est-ouest jouant avec une forte déclivité.

Commercialisation

Lancement de la commercialisation :
 Mai 2007

Prix de vente moyen :
 2 600€/m² (si TVA à 19,6%)

Programme commercialisé à 100%

L'îlot 5 est traversé par une voie nouvelle et doit tisser des liens avec l'esplanade de la tour existante. Le positionnement des bâtiments en U permet d'amorcer en phase 1 l'idée d'une « forêt jardin », à développer dans une deuxième phase. Ainsi, les logements peuvent véritablement s'approprier cet espace extérieur à vivre. La quasi-totalité des 49 logements bénéficie d'une double orientation. Leurs toitures végétalisées participent à la lecture d'un nouveau paysage et à la démarche Haute Qualité Environnementale qui est retenue dans le mode de construction.

La destination future de ce programme a été élaborée avec un objectif de mixité : la totalité du rez-de-chaussée accueillera les commerces de proximité nécessaires à la vie du quartier.

Le + HQE du programme

Chauffage urbain biomasse pour chauffage et eau chaude sanitaire, casquette-balcon de protection solaire à l'ouest, isolation par l'extérieur pour les derniers niveaux

ÎLOT n° 6

GÉNÉRATION 9 CÔTÉ CŒUR REGARD 9

Équipe

Promoteurs : Nexity George V
Rhône-Loire-Auvergne et
Rhône Saône Habitat

Architectes : Cabinet AABD
et Clément VERGELY

Caractéristiques du programme

Surface habitable (SHON) : 6 600 m²

Surface utile (commerces) : 2 139 m²

Nombre de niveaux : R+5 à R+7

Nombre de logements : 75

Typologie des logements :

T1 : 2 T2 : 10 T3 : 36

T4 : 22 T5 : 5

Statut des logements :

Accession à la propriété : 45

Accession sociale à la propriété : 30

Prestations : loggia, garage en sous-sol...
(contractuelles et personnalisables)

Type de chauffage : urbain

Lancement du chantier : Janvier 2008

Livraison prévisionnelle : Fin 2009



Arka Ouest

Nexity George V et Rhône Saône Habitat réalisent en co-promotion cet immeuble de 75 logements.

Pour ses 45 logements en accession à la propriété et en locatif libre, Nexity George V s'est fixé un objectif de reconquête de la clientèle de jeunes actifs et des revenus intermédiaires, dont l'accès à la propriété est rendu difficile de part le niveau élevé de prix sur Lyon.

Pour ses 30 logements, Rhône Saône Habitat a pour objectif de vendre en priorité à des ménages aux revenus moyens et plus particulièrement aux « primo-accédants » dans le cadre de l'accession sociale à la propriété. Sous conditions de ressources, les acquéreurs bénéficient d'une TVA à taux réduit de 5,5% et d'un prêt à taux zéro majoré.

Pour ce projet, l'accent est mis sur la qualité propre du quartier et du projet urbain, la qualité environnementale et architecturale des appartements. Le projet est situé sur 5 à 7 niveaux au dessus de commerces en rez-de-chaussée. Les appartements bénéficient de vues sur le jardin intérieur.

Commercialisation

Nexity George V

Nombre de logements : 45

Lancement de la commercialisation :

Mai 2006

Prix de vente moyen :

2 600€/m² habitable hors stationnement
(si TVA à 19,6%)

Contact : Xavier Dutel - 06 85 55 91 72

Rhône Saône Habitat

Nombre de logements : 30

Lancement de la commercialisation :

Mars 2008

Prix de vente moyen :

2 065€/m² habitable hors stationnement
(si TVA à 5,5%)

Espace de vente :

Angle de la rue Victor Schoelcher et du boulevard de Balmont. Ouvert du mardi au samedi de 14h30 à 19h et sur rendez-vous.

Contact : Véronique Grivet - 04 26 59 05 26

Le + HQE du programme

HPE 2000

Chauffage urbain biomasse pour chauffage
et eau chaude sanitaire, isolation par
l'extérieur, chantier à faibles nuisances

ÎLOT n° 7

GÉNÉRATION 9 CÔTÉ COLLINE

Équipe

Promoteurs : Nexity George V
Rhône-Loire-Auvergne

Architectes : Cabinet PERRAUDIN

Caractéristiques du programme

Surface habitable (SHON) : 2 580 m²

Nombre de niveaux : Habitat collinaire

Nombre de logements : 30

Typologie des logements :

T1 : 6 T2 : 2 T3 : 14

T4 : 6 T5 : 2

Statut des logements :

Accession à la propriété

Prestations : loggia, garage en sous-sol.
Personnalisation possible des prestations
intérieures ...

Type de chauffage : individuel électrique

État d'avancement du programme : Permis
de construire obtenu



Agence Perraudin Architectes

Pour ce programme d'accession à la propriété, Nexity George V s'est fixé pour objectif d'offrir dans un lieu remarquable des appartements s'ouvrant vers la lumière tout en intégrant dans la conception les éléments environnementaux (exposition, pente...). L'accent est mis sur les matériaux pierre naturelle et bois pour la construction des logements.

Le projet est constitué de 30 appartements en simplex, duplex et triplex. Les appartements sont tous traversants pour un meilleur confort thermique ; les pièces de vie sont orientées pour bénéficier au maximum de la vue et de la lumière.

Le + HQE du programme

Construction en pierre massive pour la structure (faible production d'énergie grise) et menuiseries extérieures en bois, double orientation des logements, grandes baies vitrées avec continuité entre séjour et terrasse

ÎLOT n° 9

Équipe

Contrat de promotion immobilière :

Foncière Logement

Réalisation :

Bouwfonds Marignan

Immobilier

Architecte :

Christian DEVILLERS

Caractéristiques du programme

Surface habitable (Shab) : 2 185 m²

Nombre de niveaux :

2 niveaux de stationnement souterrain

3 niveaux de logements

Terrasses ponctuelles au 4^e niveau

Nombre de logements : 24

Typologie des logements :

T2 : 4 T3 : 8

T4 : 8 T5 : 4

Statut des logements :

Locatif privé*

Prestations principales :

caves, 35 places de stationnement souterrain, jardins privatifs ou terrasses sur le toit pour une majorité de logements, individualisation des accès au logement

Type de chauffage :

collectif gaz

Lancement du chantier :

Avril 2008

Livraison prévisionnelle :

Fin 2009



Laurent Perreau

Le contexte urbain est ici essentiellement défini par des éléments naturels: les arbres du coteau qui entourent ces bâtiments, la topographie, la vue sur la vallée.

En réponse à cette situation, le projet proposé sur l'îlot 9 est avant tout une prise de position par rapport à ce grand paysage. Il y a plusieurs façons de s'installer dans la pente : être parallèle aux courbes de niveau, être perpendiculaire, s'adapter à la pente avec des gradins. Le choix de la solution proposée résulte de plusieurs considérations :

- dans la pente, le plan horizontal apparaît comme précieux, ou plus exactement comme la marque de l'intervention humaine dans le «désordre» de la nature ;
- la cour, bordée de deux rangées de maisons, cadre le paysage lointain, le fleuve, le coteau en face, à la façon d'un téléobjectif. Elle procure la sensation d'être en surplomb dans le ciel qui s'oppose à l'autre sensation proposée par le projet : celle de s'enfoncer dans la forêt. Au centre, la cour rectangulaire large de 11m est bien délimitée par les façades des maisons, à l'extérieur, celles-ci s'ouvrent sur le paysage naturel légèrement remodelé.

Attribution des logements

Foncière Logement propose des logements locatifs privés aux salariés des entreprises cotisant au 1% Logement, sous conditions de ressources*.

Les demandes de renseignements peuvent se faire pendant la durée des travaux à l'adresse suivante :

location@foncierelogement.com

* salariés dont les revenus sont inférieurs au plafond de ressources PLI



Pyramide d'Or 2009

Programme récompensé par la Fédération des promoteurs constructeurs de France sur des critères de qualité, savoir-faire et innovation.

Le + HQE du programme

RT 2005

Chaufferie collective gaz, revêtement minéral, isolation par l'extérieur, bardage et menuiseries extérieures bois, brise-soleil sur les grandes ouvertures, toiture végétalisée.



ÎLOT n° 10

LES RIVES DE CHAMPAGNE LA VILLA DES SOURCES

Équipe

Promoteurs : Eiffage Immobilier
Centre Est
Apricot Immobilier

Architecte : 2 BR Architectes

Caractéristiques du programme

Surface habitable (SHON) : 6 124 m²

Nombre de niveaux : R+4

Nombre de logements : 69

Typologie des logements :

T2 : 28 T3 : 24

T4 : 15 T5 : 2

Statut des logements :

Accession libre à la propriété : 48

Logements PLUS CD : 21
(gérés par l'OPAC du Rhône)

Prestations principales : garages
indépendants boxés dans un grand
parc paysager...

Livraison

Les Rives de Champagne (Eiffage) :
Septembre 2007

La Villa des Sources (Apricot Immobilier) :
1^{er} trimestre 2008



Laurence Danière

Dans un espace entièrement clos, « Les Rives de Champagne / La Villa des Sources » s'organisent autour d'un grand jardin paysager. La résidence est formée de petits immeubles desservis par 6 allées piétonnes. Elle présente une élégante architecture s'exprimant au travers de jeux d'ombre et de lumière. Les profondes terrasses et les halls décorés participent à une délicate sensation de bien-être.

Les matériaux nobles et les prestations de qualité sont par ailleurs les garanties d'une valorisation maximale de votre patrimoine.

Commercialisation

Lancement de commercialisation :

Eiffage : Janvier 2006

Apricot Immobilier : Mars 2007

Prix de vente moyen :

2 500€/m² (si TVA à 19,6%)
Possibilité de TVA à 5,5%

Contact :

Apricot Immobilier
Mme Peyraud
04 78 97 46 94

Le + HQE du programme

Jardin paysagé avec surfaces perméables,
façades en bois non traité,
pergolas bois en terrasse

ÎLOT n° 11A

Équipe

Contrat de promotion immobilière :
Foncière Logement

Réalisation : Vinci Immobilier

Architecte : SUD Architectes

Caractéristiques du programme

Surface habitable (Shab) : 2 950 m²

Nombre de niveaux : R+6

Nombre de logements : 33

Typologie des logements :

T2 : 4 T3 : 14

T4 : 12 T5 : 3

Statut des logements :

Locatif privé*

Prestations principales : caves réparties par cages, 53 places de stationnement souterrain, loggias et terrasses pour la plupart des logements ; toitures végétalisées...

Type de chauffage : urbain

Lancement prévisionnel du chantier :
2e trimestre 2008

Livraison prévisionnelle : Début 2010



F. Bonnamour

Le projet propose un bâtiment de 33 logements en R+6 organisé autour de trois cages d'escalier. La façade la plus élevée est au nord et descend en escalier vers le sud. La façade principale présente une courbe. Le béton blanc préfabriqué a été retenu pour cette façade qui sera par ailleurs habillée de parements en bois de peuplier.

La distribution des plateaux se fait en trois noyaux verticaux. Le parking est sur un niveau et demi, en rez-de-chaussée et au premier sous-sol. Tous les halls sont traversants et les paliers d'étage bénéficient d'un éclairage naturel. Les logements disposent systématiquement d'une double orientation et ceux situés au dernier étage bénéficient de vastes terrasses sur le toit.

Attribution des logements

Foncière Logement propose des logements locatifs privés aux salariés des entreprises cotisant au 1% Logement, sous conditions de ressources*.

Les demandes de renseignements peuvent se faire pendant la durée des travaux à l'adresse suivante :

location@foncierelement.com

* salariés dont les revenus sont inférieurs au plafond de ressources PLI

Le + HQE du programme

Chauffage urbain biomasse pour chauffage et eau chaude sanitaire, terrasses végétalisées, éclairage naturel des parties communes

ÎLOT n° 11B

EX-GENDARMERIE

Équipe

Promoteur / Maître d'ouvrage :
OPAC du Rhône

Architecte : AND CO Architectes

Caractéristiques du programme

Surface habitable (SHON) :

Nombre de niveaux : R+8

Nombre de logements : 25

Typologie des logements :

T4 : 16 T5 : 8 T6 : 1

Statut des logements :

Logements sociaux (PLUS CD)

Prestations principales : 25 places
de stationnement...

Type de chauffage : urbain

Nature du chantier : Travaux de
réhabilitation pour remise sur
le marché de 25 logements

Livraison : Décembre 2005



DR OPAC du Rhône

Dans le cadre du renouvellement urbain de La Duchère, l'OPAC du Rhône s'est porté acquéreur d'un immeuble R+8 de 25 logements appartenant au Département du Rhône et affecté antérieurement à la Gendarmerie à usage de logements de fonction. Cet immeuble est situé au 359/360 avenue de Champagne.

ÎLOT n° 12A

RÉSIDENCE ÉDITH

Équipe

Contrat de promotion immobilière :
Foncière Logement

Réalisation : CIRMAD Grand Sud

Architecte : Atelier Thierry Roche
et associés

Paysagiste : Didier Larue

Caractéristiques du programme

Surface habitable (Shab) : 3 745 m²
(SHON : 4 789 m²)

Nombre de niveaux : R+6

Nombre de logements : 43

Typologie des logements :

T1 : 1 T2 : 8 T3 : 17
T4 : 13 T5 : 4

Statut des logements :

Locatif privé*

Prestations principales : caves et locaux vélos et poussettes, 74 places de stationnement souterrain, toitures végétalisées et approche environnementale...

Type de chauffage : urbain

Livraison : Août 2009



Laurence Danière

Le projet propose un bâtiment de 43 logements séparé en 3 plots de hauteur R+6 dont les deux derniers niveaux se développent en double attique. Ce bâtiment repose sur un socle partiellement végétalisé s'adaptant à la topographie complexe du site et abritant le premier niveau du parking.

Les trois cages d'ascenseur desservent chacune deux à trois logements par niveau. Les circulations verticales sont situées en façade nord et disposent toutes d'un éclairage naturel. Chaque cage dispose de caves, locaux vélos et locaux poussettes situés de plain-pied par rapport à la rue pour un usage aisé.

En ce qui concerne la conception des logements, les deux pièces sont orientées plein Sud et à partir du trois pièces, tous les logements sont traversants. Chaque logement dispose d'un balcon orienté plein sud, et les logements situés en attique bénéficient de vastes terrasses sur le toit.

Attribution des logements

Foncière Logement propose des logements locatifs privés aux salariés des entreprises cotisant au 1% Logement, sous conditions de ressources*.

Mise en location :

Urbania Lyon Transaction
53 cours Albert Thomas, à Lyon
04 78 03 70 96

Le + HQE du programme

Niveau BBC 2005
Chauffage urbain biomasse pour chauffage et eau chaude sanitaire, appartements traversants, isolation par l'extérieur, toitures végétalisées, limiteur de débit intégré aux robinetteries, bacs de tri intégrés aux cuisines

ÎLOT n° 12B

LE NOUVEL IMMEUBLE 200

Équipe

Maître d'ouvrage : GrandLyon Habitat

Maître d'œuvre : Archigroup

Caractéristiques du programme

Surface habitable (Shab) : 1 756 m² en neuf et 1 324 m² restructurés

Nombre de niveaux : R+15

Nombre total de logements après réaménagement de la barre : 183

Nombre de logements neufs : 30

Nombre de logements restructurés : 22

Typologie des logements neufs ou restructurés :

T1 : 7 T2 : 16 T3 : 21

T4 : 5 T5 : 3

Statut des logements neufs ou restructurés :

Logements sociaux

Type de chauffage : urbain

Nature du chantier : Restructuration de l'allée 204 et reconstruction du pignon Sud

Livraison : Décembre 2005



Construite dans les années 1960, la « barre 200 » de l'OPAC du Grand Lyon abritait 324 appartements desservis par 10 allées. L'OPAC du Grand Lyon a engagé son réaménagement dès 1999, pour faire de cet ensemble immobilier un lieu plus convivial, mieux sécurisé, avec moins de logements et plus de qualité. Ce projet d'envergure s'est échelonné sur plusieurs années au cours desquelles l'habitat s'est transformé progressivement :

- **une réhabilitation (allées 200 à 203)**
1^{ère} tranche : 1999 / 2^e tranche : mars 2002 à juillet 2003
- **une démolition partielle (allées 205 à 209)**
avril 2003 à octobre 2003
- **une restructuration de 32 logements en 22 plus spacieux**
juin 2004 à décembre 2005
- **une reconstruction de 30 nouveaux logements en pignon**
juin 2004 à décembre 2005

Dans le cadre du Grand Projet de Ville Lyon La Duchère, la création d'une nouvelle voie au pied de la barre 200 permet la composition d'un nouveau pignon, ouvert au Sud et caractérisé par de vastes loggias à chaque niveau. À l'issue des travaux de restructuration, la cohérence des différentes interventions (allées réhabilitées, restructurées, reconstituées) sera obtenue par le traitement des façades. En toiture, un couronnement soulignera la nouvelle silhouette de l'immeuble et marquera une liaison entre la partie rénovée et la partie reconstruite.

Fin 2005, la nouvelle « barre 200 » ne compte plus que 183 appartements au lieu des 324 à l'origine (soit une « dédensification » de 40%). Les 32 logements existants de l'allée 204 sont restructurés en 22 appartements adaptés à la demande (changement de typologie et augmentation des surfaces). 30 appartements nouveaux sont construits en pignon. Répartis en 16 T2 et 14 T3, ils complètent ainsi l'offre en petits logements peu présents et très recherchés sur le secteur.

L'ensemble des 52 appartements (restructurés ou reconstruits) est desservi par une entrée commune et un second ascenseur créé pour 3 à 4 appartements par palier. Les logements bénéficient tous du chauffage collectif avec radiateurs alimentés par le réseau urbain.

ÎLOT n° 14

Équipe

Promoteur : OPAC du Rhône
Architectes : Benoît CREPET, architecte mandataire
 Atelier VERA & BARRAND, architectes cotraitants

Caractéristiques du programme

Surface habitable : 5 089 m²

Nombre de niveaux : 7

Nombre de logements : 79

Typologie des logements :

T1 : 12	T2 : 31	T3 : 17
T4 : 11	T5 : 7	T6 : 1

Statut des logements :

Logements PLS : 25

Logements PLUS CD : 54

Logements adaptables pour personnes âgées : 32, répartis entre PLS et PLUS CD

Prestations principales : isolation extérieure, menuiseries bois ou PVC avec protections solaires extérieures...

Type de chauffage : urbain

Lancement du chantier : Septembre 2008

Livraison prévisionnelle : Juillet 2010



Guillaume Supply

Au cœur de la centralité, l'OPAC du Rhône réalise un ensemble immobilier composé de 79 logements locatifs, dont 32 petits logements plus particulièrement destinés aux personnes âgées, le nouveau magasin ATAC sur 2 000 m², un commerce et des locaux d'activités.

« Les caractéristiques bien particulières de l'îlot 14 nous ont invités à formuler le projet : dénivelé important de terrain, angle sud-est qui tient à la fois d'angle de rues et de place, présence au sein de l'îlot jusqu'aux limites du domaine public d'une surface commerciale. Ainsi, nous avons voulu :

- répondre à la déclivité du terrain par des lignes d'acrotères qui orientent le bâtiment dans la pente,
- affirmer l'angle sud-est, visible depuis la place centrale, en le fractionnant par un grand biais,
- occuper les larges espaces de la toiture-terrasse du centre commercial en y installant des petites maisons de ville et des jardins

afin d'installer dans cet univers des parcours et des relations avec les entours de la ville ».

Bruno CREPET, Architecte

Le + HQE du programme

THPE 2005

Chauffage urbain biomasse pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire + ECS solaire (60 m² de panneaux en toiture), enveloppe en brique monomur, toiture végétalisée et cuve de rétention en sous-sol pour arrosage des espaces extérieurs, logements traversants, robinetteries équipées de limiteurs de débit, peinture sans COV, protections solaires orientables.
 Chantier à faible nuisance.

ÎLOT n° 17

9 AGORA

Équipe

Promoteur : OPAC du Rhône
Architectes : JPGA,
 Jean-Pierre GENEVOIS,
 architecte mandataire

Caractéristiques du programme

Surface habitable : 3 304 m²

Nombre de niveaux : 7

Nombre de logements : 45

Typologie des logements :

T1 : 1 T2 : 7 T3 : 12

T4 : 19 T5 : 5 T6 : 1

Statut des logements :

Chacun des 3 halls aura un statut différent

Logements locatifs PLUS : 15

Logements locatifs PLS : 15

Accession sociale à la propriété : 15

Prestations principales : isolation

extérieure, menuiseries bois ou PVC
 avec protections solaires extérieures,
 balcons...

**Prestations supplémentaires pour les
 appartements en accession à la**

propriété : carrelage dans toutes les
 pièces, sauf les chambres en parquet,
 grands balcons de 10 m² environ

Type de chauffage : urbain

Lancement du chantier : Novembre 2008

Livraison prévisionnelle : Automne 2010



JPGA / G. Hannoun

Sur cet îlot ouvrant sur la nouvelle place centrale du quartier, l'OPAC du Rhône réalise 45 logements (15 PLUS CD, 15 PLS et 15 appartements en accession sociale à la propriété), la bibliothèque municipale et la Maison du Département du Rhône.

« Les limites du projet se confondent avec celles de la parcelle formant un îlot dense et compact. Les différents programmes s'imbriquent en plan et en coupe et sont réglés par une géométrie rigoureuse, issue du tracé polygonal de la parcelle. »

Les logements adossés au futur boulevard urbain s'orientent tous Nord-Sud, avec des balcons orientés sur l'intérieur de l'îlot, rythmés par des raidisseurs en bois appropriables par les habitants. Le bois se retourne en plancher ajouré couvrant la toiture du socle qui abrite les équipements publics.

Le jardin intérieur en pleine terre, qui ouvre le cœur d'îlot, se prolonge en terrasses sur le toit de la bibliothèque. Le parvis, abrité sous verrières et équipé d'un écran filtre, apparaît comme une loge urbaine face à la place centrale qu'elle domine légèrement. »

Jean Pierre GENEVOIS, Architecte

Commercialisation

Lancement de la commercialisation :
 Janvier 2008

Prix de vente moyen :
 À partir de 2 030€/m² habitable
 hors stationnement (si TVA à 5,5%)

Programme commercialisé à 100%

Le + HQE du programme

THPE 2000

Chauffage urbain biomasse pour chauffage
 et eau chaude sanitaire + ECS solaire,
 bâtiment compact, isolation par
 l'extérieur, robinetteries équipées de
 limiteurs de débit, toiture végétalisée,
 logements traversants, peinture sans COV

ÎLOT n° 19

MÉTAMORPHOSE DE L'IMMEUBLE 320 DE BALMONT NORD

Équipe

Maître d'ouvrage : SACVL

Architectes : Atelier Castro Denissof

Caractéristiques du programme

Surface habitable (Shab) : 5 666 m² en neuf et 23 731 m² restructurés

Nombre de niveaux : R+15

Nombre total de logements après réaménagement de la barre : 268 (dont 28 maisons sur le toit)

Statut des logements restructurés:

Logements sociaux et logements locatifs intermédiaires

Nombre de logements neufs (nouveaux immeubles) : 57

Typologie des logements neufs :

T2 : 8 T3 : 26

T4 : 17 T5 : 6

Statut des logements neufs:

Logements locatifs intermédiaires

Prestations principales : contrôle d'accès, garages en sous-sol, balcons, terrasses, loggias

Type de chauffage : urbain

Métamorphose immeuble 320 Balmont Nord

Lancement du chantier : Décembre 2008

Livraison prévisionnelle : 2 premières allées au 1^{er} trimestre 2010

Constructions neuves

Lancement du chantier : Printemps 2009

Livraison prévisionnelle : Bâtiment B (42 logements) au premier trimestre 2011



SACVL

L'immeuble 320 de Balmont Nord de la SACVL fait l'objet d'une métamorphose proposée par les architectes Roland Castro et Sophie Denissof. Ce projet de remodelage intégral de l'immeuble sera terminé en 2014.

Le projet prévoit une restructuration complète de l'immeuble : l'écrtage (démolition) des 4 derniers étages, l'élargissement de 2,5 mètres du bâtiment, la restructuration complète des logements, et la construction de maisons sur le toit.

À l'issue du projet, cet immeuble comptera 268 logements sociaux et locatifs intermédiaires contre 303 aujourd'hui. Ces appartements seront plus grands, complètement repensés, et seront destinés en priorité aux habitants de l'immeuble, relogés pendant la durée des travaux. Les 28 maisons de toit seront, quant à elles, proposées en locatif libre.

Le projet prévoit aussi la construction de deux nouveaux bâtiments, avec des commerces en rez-de-chaussée : ces immeubles se situeront perpendiculairement à l'immeuble 320, sur l'emplacement de l'ancien centre commercial de Balmont.

Le + HQE du programme

Raccordement au chauffage urbain biomasse pour le chauffage

ÎLOT n° 32

Équipe

Promoteur : OPAC du Rhône

Architectes : Techtoniques

Caractéristiques du programme

Surface habitable : 2 267 m²

Nombre de niveaux : 6 + attique

Nombre de logements : 33

Typologie des logements :

T2 : 8 T3 : 10

T4 : 12 T5 : 3

Statut des logements :

Logements PLUS CD : 33

Prestations principales : labellisation
Bâtiment Basse Consommation (BBC
effinergie), isolation par l'extérieur,
menuiseries bois/alu ou PVC,
protection solaire, loggias, balcons,
garages

Type de chauffage : urbain

Lancement du chantier : 2^e semestre 2010

Livraison prévisionnelle : 2^e semestre 2012



Techtoniques

À l'articulation entre la place Abbé Pierre et la Halle d'Athlétisme, au cœur du quartier, l'OPAC du Rhône réalise un immeuble qui accueillera 33 logements sociaux, des locaux d'activités et un rez-de-chaussée commercial.

Le projet valorise et exploite ces différents thèmes, en assurant une présence urbaine pacifique et sereine.

Une double écriture est proposée avec d'une part, la présence « domestique » d'un immeuble de logements où l'on peut lire l'échelle de l'habitat, et d'autre part un objet plus abstrait et plus neutre pour le programme tertiaire.

Ces deux blocs sont affectés à deux usages urbains distincts. Les logements s'adressent à la place Abbé Pierre, au Sud, tandis que les bureaux sont plutôt adressés vers l'Est, assurant une médiation avec la halle d'athlétisme.

Respectant la répartition et la localisation des équipements, le projet choisit de les articuler clairement, en les superposant sur un socle d'équipements et de commerces qui assure la médiation avec l'espace public.

Le + HQE du programme

Projet BBC

Isolation renforcée du bâtiment, logements traversants, grandes baies vitrées avec continuité entre espace de vie et balcon, brise-soleil sur les grandes ouvertures, éclairage naturel des paliers et des escaliers

PROJET

Lyon La Duchère

MISSION LYON LA DUCHÈRE

227, AVENUE DU PLATEAU
69009 LYON

TEL : 04 37 49 73 90

FAX : 04 37 49 74 04

EMAIL : mduchere@glyon.org

www.gpvlyonduchere.org

Les partenaires du Grand Projet de Ville Lyon La Duchère

