

— LYON LA DUCHÈRE
HABITAT :
PROGRAMME DE RECONSTRUCTION
2014 - 2019

— *Mars 2017*



SOMMAIRE

1 / Le programme de reconstruction

Diversifier l'habitat à La Duchère	p.2
Les opérations livrées entre 2003 et 2016	p.3
Les opérations programmées entre 2017 et 2019	p.4
La Duchère horizon 2019 : plan	p.5

2 / Secteur Sauvegarde

Zoom sur la Sauvegarde (localisation des opérations)	p.6
Ilot 15A : Urban Natur' - Spirit	p.7
Ilot 15B : Rosae – Rhône-Saône Habitat	p.8
Ilot 42 : projet potentiel	p.9

3 / Secteur des Balmes

Zoom sur Balmont (localisation des opérations)	p.10
Ilot 7-8 : Les Balmes - SIER	p.11

4 / Secteur Plateau

Zoom sur le Plateau (localisation des opérations)	p.12
Ilot 4 tranche 3 : Les Dominos III – Spirit Immobilier	p.13
Ilot 5 bc : Les Terrasses du Vallon - Cogedim	p.14
Ilot 5 d : Résidence CROUS et jeunes actifs – 3F RSF	p.15
Ilot 13 : Les 4 temps – GrandLyon Habitat	p.16
Ilot 20 : Le Park - Promélia	p.17
Ilot 21 : La Vallonnière – GrandLyon Habitat	p.18
Ilot 22 : L'Orée du Parc – SLCI Promotion	p.19
Ilot 23 : Natura parc - Les Nouveaux Constructeurs	p.20
Ilot 27-28 : Technikolor - Copra - Domoa	p.21
Ilots 16/26 : Promélia // Ilots 24/25 : SACVL	p.22

4 / Secteur Balmont

Zoom sur Balmont (localisation des opérations)	p.23
Ilot 19A : SACVL	p.24

1 / LE PROGRAMME DE RECONSTRUCTION

Diversifier l'habitat à La Duchère

LA SITUATION EN 2003

- Une faible diversité d'offre de logements en 2003 : 80% de logements sociaux contre 20% de logements privés.
- Une offre d'habitat ancienne (années 60-70).
- Un manque de logements en locatif intermédiaire ou en accession, frein à la mobilité résidentielle et l'attractivité du quartier. Un besoin de logements adaptés pour personnes âgées et étudiants.

ENJEUX

- Ramener la part du logement social de 80% à 55% à La Duchère.
- Reconstruire, sur la durée totale du Projet (2003-2018), 1 800 logements diversifiés.
- 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 : 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...
- Renforcer la prise en compte de la qualité environnementale : économes en énergie, conception bioclimatique privilégiée, matériaux sains...

MÉTHODE

- Pour permettre cette diversification de l'habitat, plusieurs immeubles de logement social au bâti vieillissant sont démolis (1711 logements sociaux démolis à fin 2015).
- Pour chaque logement social démoli à La Duchère, un logement social est reconstruit sur la Ville de Lyon.
- Une ZAC unique a été mise en place à La Duchère et son aménagement a été confié à la SERL. La société d'aménagement met en place les consultations et associe l'équipe de maîtrise d'œuvre du projet urbain (Alain Marguerit / Bernard Paris) pour veiller à la cohérence d'ensemble.
- Des consultations auprès d'opérateurs-concepteurs sont régulièrement organisées et un travail est conduit en parallèle avec différents maîtres d'ouvrage (GrandLyon Habitat, Lyon Métropole Habitat, CROUS, SEMCODA, SACVL, Foncière Logement, Spirit Immobilier, Promelia).

Les opérations livrées entre 2003 et 2016

Opérations 2003-2016

1288 logements livrés (chiffre à fin 2016)

Part actuelle du logement social à La Duchère : 57%

Statut des logements neufs

- Accession : 557 logements (dont 79 en accession sociale)
- Locatif intermédiaire : 170
- Logements sociaux intermédiaires : 88 (PLS)
- Logements sociaux : 340 (dont 32 réservés prioritairement aux personnes âgées),
- Logements étudiants : 143

Typologie des logements produits (hors résidence étudiante) :

- T1 : 4%
- T2 : 23%
- T3 : 37%
- T4 : 28%
- T5-T6 : 8%

Commercialisation des logements en accession : 100 % vendus

Prix de vente moyens :

2 100 à 2 800 euros/m² HT hors stationnement

UN BILAN POSITIF

Près de 1 300 logements neufs ont été réalisés entre 2003 et 2016 (1288) : 11% de logements étudiants, 43% en accession à la propriété, 13% en locatif intermédiaire, 7% en logement social intermédiaire et 26 % de logements sociaux.

A ce stade, la part du logement social est ramenée à 57% à La Duchère (l'objectif étant d'atteindre 55% au terme du Projet en 2019).

624 logements en accession ont été vendus (dont 528 livrés) entre 2006 et 2016 à un prix moyen entre 2100 et 2800 euros/m². Ces logements en accession répondent aux besoins de trois cibles privilégiées : les primo-accédants (72% des accédants), les jeunes actifs (42% ont moins de 35 ans) et les Duchérois et habitants du bassin de vie puisque la clientèle de proximité correspond à 50% des ventes (14% viennent de la Duchère, 18% du 9^e, 18% de l'ouest lyonnais ; 24% du reste de Lyon, 13% du reste de l'agglomération).

170 logements locatifs intermédiaires ont été livrés et loués entre 2009 et 2015. Ils représentent une opportunité pour des personnes en mobilité, d'une origine géographique plus large que les accédants à la propriété (8% Duchère, 10 % reste du 9^e, 10% ouest lyonnais, 21% reste Lyon, 27% reste aggro, 21% extérieur aggro). Ils sont également plus jeunes que les accédants à la propriété dans le neuf (60% de moins de 35 ans).

Depuis 2008 la résidence étudiante accueille principalement des étudiants du secteur (Martinière Duchère, écoles du 9^e arrondissement, étudiants du pôle universitaire Ecully).

Les opérations programmées entre 2017 et 2019

Opérations 2017-2019

10 projets opérationnels

**Part du logement social à l'issue
du projet à La Duchère: 55%**

Statut des logements neufs

- Accession : 42%
(dont 9% en accession abordable
sécurisée)
- Locatif intermédiaire : 14%
- Logements sociaux : 13%
- Logements sociaux
intermédiaires : 6%
- Logements étudiants (résidence
CROUS) et jeunes actifs : 25%

État d'avancement des 10 projets opérationnels (à mars 2017)

- 4 opérations en cours de chantier
(ilot 5D, ilot 21, ilot 7/8, ilot 23)
- 2 chantiers à démarrer d'ici fin
2017 (ilots 16/26 et 24/25)
- 2 chantiers à démarrer en 2018
(ilots 27/28 et 15A)
- 1 permis accordé (ilots 27/28)
- 2 projets à venir : ilots 19A et 42

LA SUITE DES RECONSTRUCTIONS

Il reste près de 570 logements à livrer ou construire entre 2017 et 2019 (accession, locatif intermédiaire, logement social, résidence CROUS et jeunes actifs)

84 des 354 logements neufs en accession à la propriété commercialisés dans la 2^{ème} phase de commercialisation restent à vendre.

Rappel du nombre de logements commercialisés par programme :

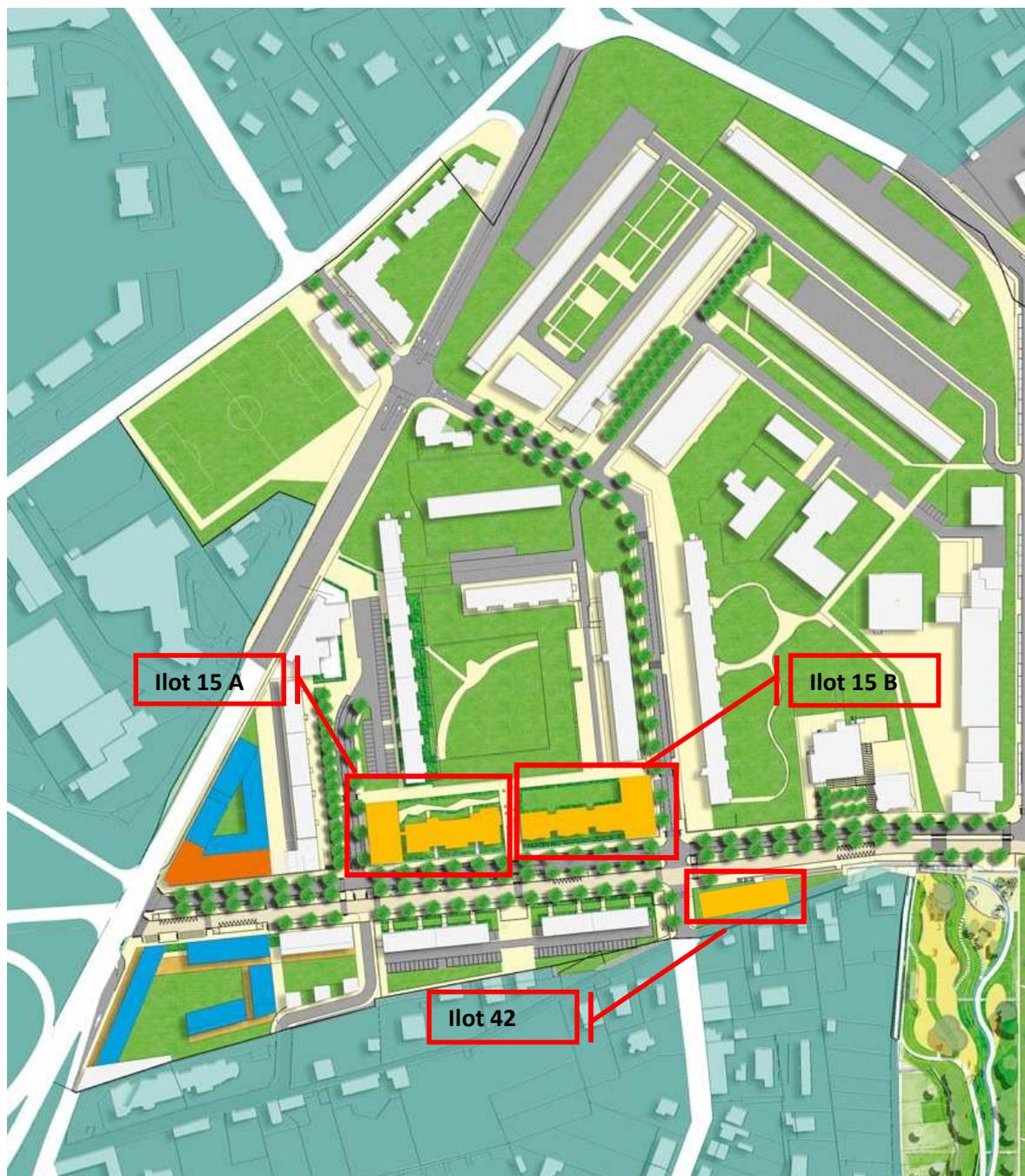
- 40 logements sur l'ilot 13 (programme « Les 4 temps ») par Grandlyon Habitat
- 38 logements sur l'ilot 4 (programme « Les Dominos tranche 3 ») par Spirit (commercialisation achevée)
- 67 logements sur l'ilot 7-8 (programme « Les Balmes ») par la SIER
- 60 logements sur l'ilot 15B (programme « Rosae ») par Rhône Saône Habitat (commercialisation achevée)
- 34 logements sur l'ilot 22 (programme « L'Orée du Parc ») par SLCI Promotion
- 31 logements sur l'ilot 23 (programme « Natura Parc ») par les Nouveaux Constructeurs
- 28 logements sur l'ilot 5b (programme « Les Terrasses du Vallon ») par Cogedim (commercialisation achevée)
- 56 logements sur les ilots 27/28 (programme « Technikolor ») par Copra-Domoa

A fin décembre 2016, il y avait 270 réservations fermes, soit 76% des logements mis en vente.

A l'échelle de la Ville de Lyon, sur l'année 2016, les prix de vente des logements collectifs neufs se situent en moyenne autour de 4 727 € TTC/m² (hors stationnement, source CECIM).

Les logements neufs à La Duchère à cette même période se vendent en moyenne à 3 064 € TTC/m² (hors stationnement, source CECIM).

2 / SECTEUR SAUVEGARDE



Îlot 15A : Spirit (65 logements en accession libre et locatif intermédiaire)

Îlot 15B : Rhône Saône Habitat (60 logements en accession sociale)

Îlot 42 : Projet potentiel / environ 12 logements

Ilot n°15A

Équipe

Promoteur : Spirit Immobilier

Architectes : Régis Gachon

Caractéristiques du programme

Surface habitable (Shab): 3849m²

Nombre de niveaux : R+4 et R+7

Nombre de logements : 65

Statut des logements : Accession éligible à TVA réduite (34 lgts) et locatif intermédiaire (31 lgts)

Typologie des logements

Accession:

T1 : 0 T2 : 20 T3 : 29

T4 : 13 T5 : 3

Prestations : (Accession)

Carrelage dans les pièces de vie ;
Sol stratifié avec plinthes assorties dans les chambres ; Meuble vasque avec miroir, sèche serviette et faïence dans les salles d'eau ;
Jardin clos arboré et paysagé

Caractéristiques environnementales

Chauffage : urbain (biomasse)

Label ou performance

énergétique : Référentiel Habitat

Durable de la Métropole ;

NF HABITAT HQE, niveau « Très Performant » ; Performance éco, qualité de vie et respect de l'environnement : 2 étoiles

Le + HQE : conception

bioclimatique : 78 % de lgts double orientation ; infiltration eaux pluie

Chantier - Commercialisation

Lancement du chantier : janv 2018

Livraison prév. : 3^e trim 2019

Lancement de la

commercialisation : mars 2017

Prix de vente moyen : 2600 euros / m² habitable (en TVA réduite stationnement compris)

Contact : Florence FUCHS

ffuchs@spirit.net

URBAN NATUR'



A 500 m de la place Abbé Pierre et de ses commerces, et à deux pas du Parc du Vallon, Spirit Immobilier propose une nouvelle résidence dans le quartier de la Duchère.

Dans la continuité de l'ensemble *Les Dominos*, cette nouvelle réalisation à l'esthétique soignée offrira des logements conçus dans un souci de confort optimal pour ses occupants. Disposant de généreux balcons et présentant de très belles vues, pour la plupart très dégagées, la grande majorité des logements ont au moins deux orientations.

La résidence sera certifiée NF Habitat HQE niveau très performant. Les prestations intérieures seront soignées avec des matériaux de qualité : carrelage 40x40, sol stratifié dans les chambres, radiateur sèche-serviette, meuble vasque et faïence de belles dimensions dans les salles d'eau.

Un jardin clos et paysager permettra à chacun de se détendre en toute quiétude.

Les accès seront aisés, que ce soit par les transports en commun -avec les lignes de bus renforcées et directes vers le centre de Lyon- ou l'accès tout proche à l'autoroute A6. Les prix de vente seront attractifs et pourront bénéficier du taux de TVA à 5.5 %.

Ilot n°15B

ROSAE

Équipe

Promoteur : Rhône Saône Habitat
Architectes : Soho

Caractéristiques du programme

Surface habitable (Shab) :
4.112 m²

Nombre de niveaux : R4 et R7

Nombre de logements : 60

Typologie des logements :

T1 : 4 T2 : 6 T3 : 22

T4 : 24 T5 : 4

Statut des logements : accession
abordable sécurisée

Prestations : jardin, balcon ou
terrasse, stationnements en sous-
sol, local à vélos, jardin collectif à
l'arrière du bâtiment face au
square des 400

Caractéristiques environnementales

Type de chauffage : urbain

Label ou performance
énergétique : RT 2012

Le + HQE : BBC RT 2012 Effinergie
+ consommation énergétique de
52,5 kWh/m²

Chantier - Commercialisation

Lancement du chantier : été 2014

Livraison : juillet 2016

Lancement de la
commercialisation : mars 2014

Prix de vente moyen : 2200 euros /
m² TTC (en TVA à 5.5% hors
stationnement)

Commercialisation achevée



Soho Architecture
PERSPECTIVE D'INSERTION ANGLE SUD-EST

Rhône Saône Habitat propose un programme de 60 logements en accession sociale sécurisée. Ce programme permet aux acquéreurs de bénéficier des mesures en faveur de l'accession sociale sécurisée à la propriété grâce à une acquisition aidée, une acquisition abordable et une acquisition sécurisée.

Ces logements s'adressent en priorité à des propriétaires occupants, aux revenus moyens et aux primo-accédants. Sous conditions de ressources, les acquéreurs bénéficient d'une TVA à taux réduit et du PTZ+.

La ligne directrice du projet repose sur une architecture exemplaire en matière de qualité environnementale. La compacité du projet, l'orientation des logements, l'optimisation des parties communes et les choix des solutions techniques répondent à cet objectif.

Tous les logements sont traversants ou bi-orientés pour bénéficier au mieux des apports solaires.

Composé de trois allées en R+4 et R+7 face à la nouvelle avenue Rosa Parks, l'arrière des logements surplombera un jardin commun, support d'une convivialité partagée par les résidents.



Ilot 42

Projet potentiel

Environ 12 logements

3 / SECTEUR DES BALMES



Ilots 7-8 : SIER (81 logements dont 67 en accession à la propriété et 14 en locatif social)

Ilots n°7-8

Équipe

Promoteur : SIER
Architectes : Atelier de la Passerelle

Caractéristiques du programme

Surface habitable (Shab) : 4130 m²

Nombre de niveaux : habitat collinaire sur 8 niveaux

Nombre de logements : 81

Typologie des logements :

T1 :18 T2 :22

T3 :25 T4 : 16

Statut des logements : 67 logements en accession à la propriété et 14 en locatif social (Poste Habitat Rhône-Alpes)

Prestations : Voir ci-contre stationnements boxés

Caractéristiques environnementales

Performance énergétique : RT 2012

Type de chauffage : gaz individuel

Le + HQE : Voir ci-contre

Chantier - Commercialisation

Lancement du chantier : octobre 2015

Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2017

Lancement de la commercialisation : mars 2013

Prix de vente moyen : 3 400 euros / m² TTC (en TVA 20% hors stationnement)

Contact : J-L Laléouse

06 07 71 16 35

jll@sier-constructeur.fr

LES BALMES



L'Atelier de la Passerelle

Parti Architectural : Ce projet propose une architecture collinaire support d'une qualité de vie. Il est sobre et trouve son animation par le rythme des terrasses en gradin. On perçoit bien l'échelle d'une opération globale de 81 logements organisés, de part et d'autres d'une « trouée » paysagère, en deux sous-ensembles résidentiels (îlot 7 et 8). La perception d'une combinaison de logements organisés autour d'une terrasse en véritable pièce de vie supplémentaire confère à l'ensemble la lecture d'une échelle domestique d'habitat intermédiaire.

Le Projet paysager : Adossé à la balme, le parti d'aménagement propose d'installer une progression paysagère en trois séquences allant de l'aval vers l'amont et accompagnant ainsi le bâti collinaire dans le terrain. 3 séquences : le belvédère, le jardin terrasse, la balme boisée.

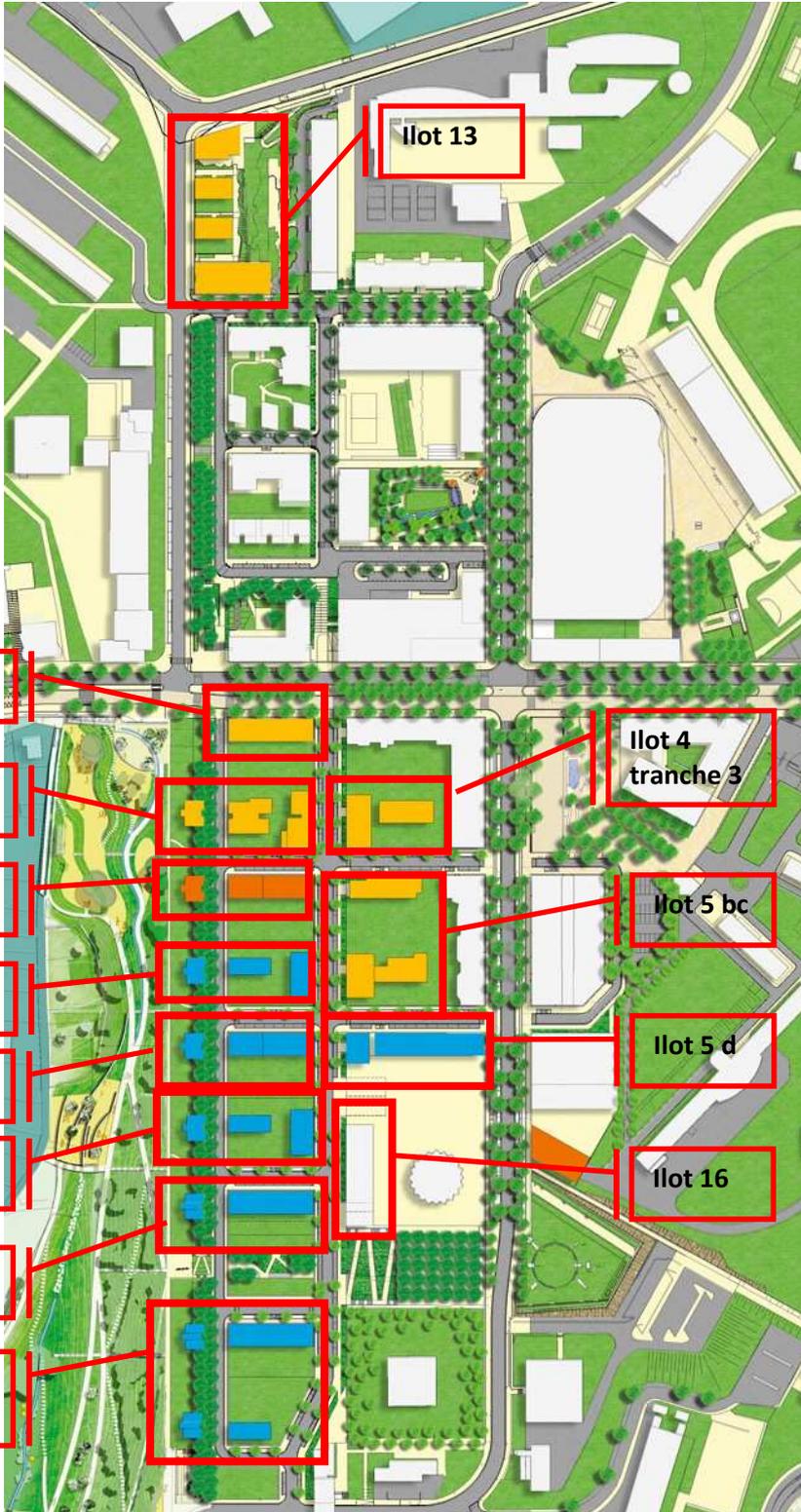
L'Environnemental : Une composition environnementale appliquant les principes suivants :

- Une accessibilité aux logements par jardins ou coursives
- Plus de 90% des logements à double orientation
- Une organisation des logements autour de la pièce de vie à ciel ouvert
- Un impact du bâti soucieux de la colline
- L'utilisation de la végétation pour « couper » les effets Venturi.

Les Prestations

- Menuiseries mixtes Aluminium- bois
- Chauffage Gaz individuel
- Carrelage 50 X 50 dans les séjours et cuisines
- Faïences toute hauteur sur 4 faces dans les salles de bains
- Parquet dans les chambres

4 / SECTEUR DU PLATEAU



Ilot 4 tranche 3 : Spirit
(38 logements en accession)

Ilot 5b : Cogedim (30 logements sociaux pour Lyon Métropole Habitat et 28 logements en accession)

Ilot 5d : 3F Résidence Sociale de France (logements étudiants CROUS et jeunes actifs)

Ilot 13 : GrandLyon Habitat (17 logements sociaux et 40 logements en accession abordable sécurisée)

Ilot 16/ Ilot 26 : Promélia (45 logements locatifs intermédiaires)

Ilot 20 : Promelia (44 logements locatifs intermédiaires)

Ilot 21 : Lyon Métropole Habitat (29 logements sociaux)

Ilot 22 : SLCI Promotion (34 logements en accession abordable sécurisée)

Ilot 23 : Les Nouveaux Constructeurs (31 logements en accession)

Ilot 24 / Ilot 25 : SACVL (64 logements sociaux et sociaux intermédiaires)

Ilot 27-28 : Copra-Domoa (56 logements en accession)

Ilot n°4 tranche 3

Équipe

Promoteur : Spirit Immobilier
Architectes : HTVS Architecture

Caractéristiques du programme

Surface habitable (Shab) : 2 338 m²

Nombre de niveaux : R+5 + attique

Nombre de logements : 38

Typologie des logements :

T2 :11 T3 :15

T4 :8 T5 :4

Statut des logements : accession à la propriété

Prestations : faïence dans les sdb, carrelage dans les pièces de vie, parquet stratifié dans les chambres, stationnement en sous-sol, volets roulants PVC.

Caractéristiques environnementales

Label ou performance

énergétique: RT 2012, opération certifiée NF Logement et NF démarche HQE

Type de chauffage : urbain biomasse avec compteurs individuels

Le + HQE : Toiture végétalisée, isolation par l'extérieur, double vitrage à faible émissivité, récupération de chaleur sur « eaux grises »

Chantier - Commercialisation

Lancement du chantier : mai 2014

Livraison : novembre 2015

Lancement de la

commercialisation : mars 2013

Prix de vente moyen : 2 600 €/m²

(en TVA à 5,5% hors stationnement)

Commercialisation achevée

LES DOMINOS III



Située à proximité immédiate de la place Abbé Pierre et de ses commerces, à deux pas du lycée La Martinière et de la nouvelle halle d'athlétisme, sur le plateau de la Duchère, la dernière tranche des Dominos vient clore l'aménagement de l'îlot 4.

La résidence « Les Dominos III » met en scène deux plots de logements dans un écrin de verdure, orientés d'une part vers un vaste jardin intérieur et d'autre part vers le parc du Vallon situé à l'ouest.

Cette résidence basse consommation, conforme à la nouvelle réglementation RT2012 et bénéficiant d'une architecture contemporaine, offre des espaces extérieurs généreux : larges terrasses en attiques, confortables balcons, jardins privatifs en RDC. Les appartements, du T2 (41m²) au T5 duplex (109m²), bénéficient de vues dégagées sur les Monts du Lyonnais.

Ilot n°5 bc

Équipe

Promoteur : Cogedim Grand Lyon
Architectes : Arto Architectes

Caractéristiques du programme

Surface habitable (Shab) : 3.754 m²

Nombre de niveaux : R+5 + attique

Nombre de logements : 58

Typologie des logements :

T2 : 16 T3 : 23

T4 : 14 T5 : 5

Statut des logements : 28

logements en accession à la propriété et 30 logements sociaux (Lyon Métropole Habitat)

Prestations : Carrelage dans toutes les pièces, menuiseries bois, brise soleil orientables à commande électrique

Stationnement sous-terrain

Caractéristiques environnementales

Label ou performance

énergétique: RT 2012

Type de chauffage : urbain

Le + HQE : RT 2012, raccordement au chauffage urbain

Chantier - commercialisation

Lancement du chantier : février 2014

Livraison : octobre 2015

Lancement de la

commercialisation : avril-mai 2013

Prix de vente moyen : 2500 €/m²

TTC (en TVA à 5,5% hors stationnement)

Commercialisation achevée

LES TERRASSES DU VALLON



Fabrice Théron

L'opération se situe sur l'ilot 5bc de la ZAC de la Duchère sur un terrain de 3 200m² environ en continuité de l'opération déjà réalisée (9ème Horizon) dont elle reprend certaines caractéristiques architecturales (volumes simples, toiture terrasse, présence de bois en façade...)

Le projet prévoit la réalisation de 28 logements en accession, ainsi que leur stationnement en sous-sol.

L'implantation est dictée par des engagements environnementaux forts :

- consommation de chauffage inférieure à 30kWh/m²/an
- raccordement au chauffage urbain
- menuiseries en bois

Tous les logements sont bi-orientés, ce qui confère un excellent confort de vie et des logements baignés de lumière. Les bâtiments sont réalisés en béton isolé par intérieur et par l'extérieur ce qui permet d'obtenir le label RT 2012.

Ce programme est une occasion rare d'habiter Lyon à prix maîtrisés avec le savoir-faire COGEDIM.

Ilot n°5 d

Équipe

Promoteur : Résidences Sociales de France – Groupe 3F
Architectes : Vera et Associés
Architectes

Caractéristiques du programme

Surface de plancher : de l'ordre de 4 130 m²

Nombre de niveaux : R+4 à R+6

Nombre de logements : 105
logements étudiants pour le CROUS+
39 studios pour jeunes actifs (total de 165 places)

Typologie des logements :
92 T1 – 6 T1 PMR – 7 T5 colocation
pour le CROUS (dont 1 PMR)
20 T1 – 1 T1 PMR – 18 T1' (dont 1
PMR)

Statut des logements : logements
étudiants et jeunes actifs

Caractéristiques environnementales

Label ou performance énergétique :
Objectif RT 2012 – 10%

Type de chauffage : urbain

Chantier

Lancement du chantier : Mars 2016

Livraison prévisionnelle : Sept 2017

Gestionnaires

CROUS – HSE Rhône

RESIDENCE CROUS ET JEUNES ACTIFS



Croquis depuis rue du Versant – VERA & ASSOCIES Architectes

Résidences Sociales de France développe un projet de résidence pour les jeunes, étudiants et salariés, au cœur du quartier renouvelé de La Duchère.

Ce projet permettra une offre en logement accessible pour les étudiants boursiers du secteur (Martinière Duchère, campus de l'ouest lyonnais, étudiants des écoles du 9^e arrondissement), et pour ceux de l'agglomération en raison d'une bonne connexion au réseau de transports en commun (proximité de la gare de Vaise).

De plus, ce projet répond aux besoins du secteur de l'ouest lyonnais, en particulier des apprentis, alternants, jeunes actifs et étudiants non boursiers des écoles privées, au cœur du bassin d'emploi de Techlid et de Vaise. Le RDC sera composé des parties communes, locaux administratifs et communs, ainsi que d'un local d'activité sur l'avenue du Plateau. Un partenariat avec l'AFEV (locaux d'animation et colocations solidaires KAPS) est à l'étude.

Côté avenue du Plateau, un bâtiment de 4 étages accueillera les logements du CROUS ; côté Parc du Vallon, un bâtiment de 6 étages sera destiné à la résidence jeunes actifs gérée par HSE (Habitat Social et Etudiant).

Ilot n°13

Équipe

Maitre d'ouvrage : GRANDLYON HABITAT

Architectes : Atelier Régis GACHON
Architectes Associés

Caractéristiques du programme

Surface habitable (Shab) : 3 876 m²

Nombre de niveaux : 1 bâtiment R+5,
2 bâtiments R+2 et 1 bâtiment R+6

Nombre de logements : 57

Typologie des logements :

T2 : 15 T3 : 27

T4 : 13 T5 : 2

Statut des logements : 40 logements
en accession abordable sécurisée et
17 logements sociaux

Prestations : garages sous terrains

Caractéristiques environnementales

Label ou performance énergétique :
label BBC 2005 – certifications

Qualitel et H&E profil A

Type de chauffage : urbain

Le + HQE : surface importante
destinée aux locaux vélos,
préchauffage de l'eau chaude
sanitaire par des panneaux solaires
pour les bâtiments A, B et C

Chantier - commercialisation

Lancement du chantier : sept. 2013

Livraison : décembre 2015

Lancement de la commercialisation :
16 février 2013

Prix de vente moyen : 2 425 € TTC /
m² shab (en TVA à 5.5% hors
stationnement)

Contact : Elodie BONNET

Téléphone : 04 26 73 99 99

E-mail : e.bonnet@grandlyonhabitat.fr

LES 4 TEMPS



Pierre Descubes

A l'angle de la rue Maurice Bédart et de l'avenue de Champagne, GRANDLYON HABITAT réalise « Les 4 Temps », une résidence de 40 logements labellisés BBC, en accession sociale à la propriété. Le projet comprend également un bâtiment de 17 logements locatifs, le « Tendrance Neuf ».

C'est en pensant aux habitants que l'architecte Régis Gachon a dessiné les quatre petits immeubles des « 4 Temps ».

Les bâtiments dessinent une silhouette découpée, avec des hauteurs variées, qui contrastent avec la silhouette horizontale de l'Alizé. Les façades sont animées par les balcons et un revêtement de petites briques, donnant à l'ensemble un caractère original.

Les appartements, du 2 au 5 pièces, sont largement ouverts sur l'extérieur mais pas sur les voisins ! Dès les beaux jours, les nouveaux propriétaires apprécieront la vue sur les jardins paysagés, depuis leur grande baie vitrée, balcon ou terrasse. À l'intérieur, les espaces ont été réfléchis pour que toute la famille trouve sa place. Les aménagements sont astucieux (cellier, buanderie, espace cuisine bien identifié) et les finitions soignées dans les moindres détails.

En achetant un appartement aux « 4 Temps », les acquéreurs bénéficient d'un accompagnement individuel et d'avantages financiers (prix attractif, TVA à taux réduit, Prêt à taux 0). Grâce aux garanties spécifiques offertes par GRANDLYON HABITAT, ils ont l'assurance de réaliser un achat sécurisé.

Avec GRANDLYON HABITAT, l'envie de devenir propriétaire se réalise enfin.

Ilot n°20

Équipe

Maitre d'ouvrage : Promélia
Architectes : Z Architecture

Caractéristiques du programme

Surface habitable (Shab) : 2775 m²

Nombre de niveaux : R+7

Nombre de logements : 44

Typologie des logements :

T2 : 16 T3 : 15

T4 : 11 T5 : 2

Statut des logements : locatif
intermédiaire

Prestations : garages boxés en sous-sol

Caractéristiques environnementales

Label ou performance énergétique :
RT 2012 / BBC Promotelec

Type de chauffage : urbain

Le + HQE : 100 % des appartements
sont traversants dont 3 / 4 en triple
orientation

Chantier

Lancement du chantier : mars 2014

Livraison : octobre 2015

Gestionnaire

Promélia

LE PARK



Asylum pour Z Architecture

Situé à la lisière du quartier de la Duchère et des pentes du parc du Vallon, l'îlot 20 marque l'entrée ouest du quartier et s'impose en véritable belvédère sur les monts du Lyonnais.

Le parti a été pris de concevoir un projet autour des éléments naturels en présence : le vent, le soleil, le paysage mais aussi le contexte historique et social.

La priorité était de faire profiter l'ensemble des habitants de l'exceptionnelle vue sur le parc et le grand paysage. Le bâtiment ne propose ainsi que des appartements traversants en double ou triple orientation, tous pourvus d'espaces extérieurs généreux.

Pour répondre à cette exigence forte, un épannelage atypique permet d'une part de démultiplier les orientations, et d'autre part de laisser filtrer la lumière sur l'avenue Rosa-Parks en fragmentant le linéaire de la façade urbaine. En toiture, les terrasses sont aménagées pour remplir une fonction inédite d'espaces communs partagés.

L'architecture du projet se veut très sobre avec des volumes épurés de teinte claire, contrastée ponctuellement lorsque l'on vient creuser la façade en partie centrale et au niveau des larges embrasures des fenêtres.

Ilot n°21

Équipe

Maître d'ouvrage : Lyon Métropole Habitat

Architecte : Atelier de la Passerelle

Caractéristiques du programme

Surface habitable (Shab) : 2180 m²

Nombre de niveaux : R+2 et R+4

Nombre de logements : 29

Typologie des logements :

T2 : 2 T3 : 13

T4 : 9 T5 : 5

Statut des logements :

locatif social

Prestations :

Ascenseur pour 25 logements

7 logements (2 T2 et 5 T3) sont adaptés selon la charte Rhône +

Caractéristiques environnementales

Label ou performance énergétique :

label QUALITEL niveau BBC

Type de chauffage : urbain

Le + HQE : Référentiel GL niveau BBC

+ pour le petit collectif de 4 logements, qui nécessite une double isolation intérieure / extérieure

Chantier

Lancement du chantier : juin 2014

Livraison prévisionnelle : printemps 2017

Gestionnaire

Lyon Métropole Habitat

Agence Rive Droite

Rue Transversale -69009 Lyon

LA VALLONNIERE



L'Atelier de la Passerelle

L'îlot 21 bénéficie d'un emplacement privilégié, en bordure du parc du Vallon. L'opération est constituée de plusieurs types d'habitat social, de part et d'autre de la voie longeant le parc. D'un côté, un petit collectif de 4 logements qui se présente comme une grande maison individuelle, de l'autre deux unités distinctes : 10 logements dans un bâtiment de 2 étages et 15 logements dans un bâtiment de 4 étages. L'ensemble épouse la pente naturelle du terrain.

Le parti pris urbain consiste à répartir, le long d'un axe de composition, ces trois sous-ensembles bâtis. Un cheminement piéton se dessine « au fil de la pente » et donne accès à l'ensemble des logements. Cette venelle constitue un espace de transition entre vie collective et vie privée.

Le mot de l'architecte : « *La composition architecturale consiste à définir, entre ces trois entités bâties, des dénominateurs communs en terme de vocabulaire architectural : le rapport à la pente, le rythme vertical des façades, des corps bâtis posés sur socle et des perceptions à l'échelle humaine. De plus, les matériaux utilisés sont sobres et homogènes. Le vide et l'aménagement paysagé constituent l'unité de l'opération à l'échelle de la parcelle.* »

Les habitants pourront profiter du parc du Vallon mais aussi d'aménagements paysagers réalisés pour eux en cœur d'îlot commun avec l'îlot 20.

Ilot n°22

Équipe

Maître d'ouvrage : PROCIVIS RHONE
Commercialisation : SLCI Promotion
Architecte : Atelier Bernard Paris

Caractéristiques du programme

Surface habitable : 2314 m²
Nombre de niveaux : R+6
Nombre de logements : 34 logements
Typologie des logements :
T2 : 8 T3 : 13
T4 : 11 T5 : 2

Statut des logements : Accession
abordable sécurisée

Prestations :

Résidence sécurisée.
Chauffage urbain à commande et
comptage individuel.
Carrelage dans les pièces de vie.
Revêtement stratifié dans les
chambres. Stationnement en sous-
sol.

Caractéristiques environnementales

RT 2012. Label Effinergie +

Chantier - Commercialisation

Lancement du chantier : juillet 2015
Livraison : décembre 2016 (hors
maison)

Lancement commercialisation :
septembre 2014 (SLCI Promotion)

Prix de vente moyen : 2450€ / m² TTC
(en TVA à 5.5%, hors stationnement)

Contact : 04 72 34 33 34
www.slci-promotion.com



L'Orée du Parc est située à la lisière du Parc du Vallon, l'un des plus grands espaces verts de l'agglomération. Entre La Duchère et Écully, la résidence profite des 11 hectares de ce véritable poumon vert. Depuis les terrasses et les balcons, l'horizon s'ouvre sur les espaces naturels et le paysage se prolonge vers les Monts du Lyonnais.

A vos pieds, l'allée principale du parc vous emmène vers un jardin public et de larges clairières. Des sentiers en sous-bois parcourus par le ruisseau des Gorges et trois grandes aires de jeux dont un espace d'aventure, constituent un espace de loisirs exceptionnel. Les logements bénéficient d'une orientation idéale pour profiter pleinement de la nature et du calme. Les terrasses et les balcons se prolongent au sud vers un vaste jardin entièrement clos et réservé aux résidents.

L'Orée du Parc a été conçue pour garantir des appartements plus sains et plus économes en énergie. Le label Effinergie + garantit des consommations plus faibles de 20% par rapport à la réglementation thermique 2012. Le raccordement au réseau de chaleur de La Duchère associé à des commandes et des compteurs individuels offre une solution simple d'utilisation, confortable, économique et durable.

Une occasion unique d'habiter Lyon à des prix parmi les plus bas du marché et de manière sécurisée (assurance revente, garantie de rachat et de relogement sous conditions).

Ilot n°23

Équipe

Maître d'ouvrage : Les Nouveaux Constructeurs
Architecte : AFAA

Caractéristiques du programme

Surface habitable (Shab) : 2 014 m²
Nombre de niveaux : R+2 / R+3 / R+4
Nombre de logements : 31
Typologie des logements :
T2 : 6 T3 : 11
T4 : 12 T5 : 2

Statut des logements : accession à la propriété

Prestations : logements entièrement terminés – parquet et/ou carrelage dans toutes les pièces – murs peints – faïence dans la salle de bains – vidéophone

Caractéristiques environnementales

Label ou performance énergétique : Effinergie +
Type de chauffage : urbain

Chantier - Commercialisation

Lancement du chantier : 2016
Livraison : 2018
Lancement de la commercialisation : novembre 2015
Prix de vente moyen : 2800 € TTC/m² (en TVA à 5.5%, hors stationnement))
Contact : Rosa Mendola
Espace de vente : av. Rosa Parks, à l'entrée Nord du Parc du Vallon
Téléphone : 04 72 91 80 81
E-mail : rmendola@lnca.fr
www.lesnouveauxconstructeurs.fr

NATURA PARC



Découvrez notre nouvelle réalisation neuve « Natura Parc » signée Les Nouveaux Constructeurs dans le quartier en plein renouveau de La Duchère.

Vivre à La Duchère, c'est la garantie de profiter d'un cœur de ville oxygéné et plein de vitalité.

Le projet est composé de 2 résidences et d'1 maison situées face au parc. Cette nouvelle réalisation fait la part belle à la nature.

Natura Parc propose des appartements du 2 au 4 pièces ainsi que des maisons 4 et 5 pièces. L'ensemble des appartements et des maisons bénéficient tous d'espaces extérieurs de qualité : jardins, terrasses en rez-de-jardin, et balcons en étage généreusement dimensionnés avec des vues directes sur le parc du Vallon.

L'aménagement des espaces extérieurs prévoit la mise en place d'un jardin commun soulignant ainsi la volonté de créer des continuités écologiques est-ouest entre le parc du Vallon et le plateau ouest de La Duchère.

L'ensemble des appartements est conforme aux nouvelles réglementations RT 2012 pour votre plus grand confort et la maîtrise de vos consommations énergétiques.

Ilot n°27-28

TECHNIKOLOR

Équipe

Maître d'ouvrage : COPRA - DOMOA
Architecte : WRA

Caractéristiques du programme

Surface habitable (Shab) : 3605 m²

Nombre de niveaux : R+2 à R+6

Nombre de logements : 56

Typologie des logements :

Studios : 3 T2 : 7 T3 : 19

T4 : 23 T5 : 4

Statut des logements : accession à la propriété

Prestations :

Logements multi orientations, ventilation naturelle, jardin central paysagé, local commun, terrasses partagées, jardins, terrasses ou balcons privatifs

Caractéristiques environnementales

Label ou performance énergétique : RT 2012

Type de chauffage : urbain

Chantier - commercialisation

Lancement du chantier : 2018

Livraison prévisionnelle : 2019

Lancement de la commercialisation : octobre 2016

Contact : 04 78 89 42 44

Espace de vente : 9, place Abbé Pierre
www.vivrelacolline.com



Perspective KAUPUNKI pour WRA

La résidence Technikolor, idéalement située à l'entrée sud de la Duchère, en surplomb du parc du Vallon, a du caractère. Son identité est reconnaissable entre mille : six plots, de tailles différentes, organisés en gradins pour suivre la pente naturelle du terrain en bordure de plateau. Au calme imposé par des percements réguliers répond l'impertinence des couleurs acidulées des soubassements et la vitalité des lignes biaisées qui animent la silhouette de la résidence.

Le bâtiment est conçu selon une démarche environnementale et bioclimatique très aboutie pour des logements confortables, spacieux, lumineux : chaque logement est traversant sur une, deux, voire quatre façades ! Chaque pièce a une fenêtre, y compris sanitaires et salles de bains. Cette qualité spatiale est par ailleurs le préalable qui permettra une expérimentation raisonnée d'une ventilation naturelle des logements. La démarche prend aussi le choix des matériaux avec l'utilisation d'un procédé bois-béton innovant pour la réalisation des façades.

Des logements agréables mais aussi une grande convivialité entre voisins grâce à des espaces communs traités avec une très grande générosité : le verger et ses arbres fruitiers au cœur de la résidence ; les toitures partagées aménagées en potagers, aires de jeux et solarium constituent une variété d'espaces extérieurs sécurisés et qualitatifs complétés par une salle commune, pouvant accueillir toutes les activités imaginées par des résidents épanouis dans un groupe de logements à échelle familiale.

Ilots n°16/26 Permis de construire déposé

Équipe

Maître d'ouvrage : Promélia
Architecte : Atelier des Vergers

Caractéristiques du programme

Surface habitable (environ) : 3 100 m²

Nombre de niveaux : R+2 à R+6

Nombre de logements : 47

Typologie des logements :

T1 : 8 T2 : 10

T3 : 11 T4 : 12

T5 : 6

Statut des logements :
locatif intermédiaire

Caractéristiques environnementales

Performance énergétique : RT 2012 et
20 % d'ENR

Référentiel Habitat Durable 2013 de la
la Métropole

Chantier

Lancement prévisionnel des travaux :
automne 2017

Livraison prévisionnelle : fin 2018

Ilots n°24/25 Projet en cours

Équipe

Maître d'ouvrage : SACVL
Architecte : Philippe DUBUS Architectes

Caractéristiques du programme

Surface habitable (environ) : 4 500 m²

Nombre de niveaux : R+2 à R+5

Nombre de logements : 68

Typologie des logements :

T2 : 25% T3 : 28%

T4 : 36% T5 : 11%

Statut des logements : locatif social
et social intermédiaire

Caractéristiques environnementales

Effinergie +

Chantier

Lancement prévisionnel des travaux : fin 2017

Livraison prévisionnelle : début 2019

4 / SECTEUR BALMONT



Îlot 19A : SACVL (environ 35-40 logements en accession abordable sécurisée – à lancer)

Ilot 19A Projet à venir

Equipe

Maitre d'ouvrage : SACVL

Caractéristiques du programme

Nombre de logements : 35 à 40

Statut prévisionnel des logements :
accession abordable sécurisée

La Duchère

LYON

Mission Lyon La Duchère

227, avenue du Plateau

69009 Lyon

–

04 37 49 73 90

mduchere@grandlyon.com

–

www.lyonduchere.org

