

## DOSSIER DE PRESSE

### GrandLyon Habitat réhabilite la résidence Rabelais



1 à 41 chemin des Saules - 1 à 11 chemin des Corneilles  
à DARDILLY



#### CONTACTS PRESSE :

Anne ROMERO - 04 72 74 68 28

Audrey MONTILLY - 04 26 10 54 89

presse@grandlyonhabitat.fr

# SOMMAIRE

- 3 Ce qu'il faut retenir
- 4 Le contexte
  - La résidence Rabelais : un patrimoine immobilier des années 1980
  - Logements collectifs et maisons individuelles
  - Les locataires de Rabelais
- 6 La réhabilitation
  - Les objectifs
  - Les travaux menés
  - Le calendrier des travaux
  - Vues avant/après travaux
- 10 La concertation des locataires
  - Une réhabilitation concertée avec les locataires
  - L'impact financier de la réhabilitation pour les locataires
- 12 Une réhabilitation propice aux expérimentations
  - La modélisation du site avec maquette BIM
  - Le réemploi des matériaux
- 13 L'emploi et l'insertion
- 14 Le prix de revient - le financement
- 15 Les partenaires et entreprises intervenantes
- 16 La carte d'identité de GrandLyon Habitat

# CE QU'IL FAUT RETENIR

- Construite en 1982, la résidence Rabelais se situe **au nord de la commune de Dardilly**. Elle bénéficie d'un agréable **cadre de vie verdoyant** avec les écoles et commerces à proximité.
- L'ensemble immobilier compte **83 logements** allant du T1 au T5, dont 52 logements collectifs et 31 villas.
- Pour cette réhabilitation, qui a duré 17 mois, l'accent a été mis sur la **valorisation esthétique de la résidence**, notamment grâce au ravalement des façades et à la modernisation des halls des bâtiments collectifs.
- Il s'agissait aussi d'**améliorer la performance énergétique** via le remplacement de certains équipements électriques. Egalement, grâce à l'isolation des combles, ainsi que celle des cloisons entre les garages et les habitations individuelles. Le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures et portes palières a également été effectué. Ces interventions ont permis de passer de l'étiquette F à l'étiquette D du DPE.
- Cette réhabilitation a fait l'objet de **deux expérimentations** :
  - le **réemploi de matériaux** : les tuiles en terre cuite retirées de la toiture entièrement refaite, sont réutilisées, après avoir été concassées, pour du paillage dans les espaces verts des résidences de GrandLyon Habitat.
  - la **modélisation numérique de la résidence sur maquette BIM** (plan des bâtiments en 3 dimensions avec leurs données associées), permettant à GrandLyon Habitat d'avoir une connaissance affinée des bâtiments pour un entretien optimisé.
- **12 personnes ont bénéficié d'une clause d'insertion sociale** et ont contribué à la réalisation des travaux.
- Les travaux ont représenté un **engagement financier de 4 795 236 €** pris en charge par GrandLyon Habitat.

# LE CONTEXTE

## ► La résidence Rabelais : un patrimoine immobilier des années 80

La résidence Rabelais, propriété de GrandLyon Habitat, a été **construite en 1982**.

Elle est située au **nord de la commune de Dardilly**, près de l'autoroute A6 et de la ligne de chemin de fer Lozanne-Tassin. Elle est implantée à l'écart du centre bourg de Dardilly, à proximité du lieu-dit Le Barriot, dans un secteur résidentiel.

La résidence bénéficie d'un **cadre de vie verdoyant**, entre ville et campagne, avec une bonne desserte de bus et les écoles toutes proches pour les enfants, qui peuvent s'y rendre à pied.

Les premiers commerces se trouvent à environ 15 minutes de marche.

La résidence compte **83 logements sociaux** répartis sur :

- **3 bâtiments collectifs** :  
52 logements (T1, T2, T3, T4)
- **31 villas** (T4 et T5)

Les sous-sols sont occupés par des caves.



Cet ensemble immobilier est implanté 1 à 41 chemin des Saules et 1 à 11 chemin des Corneilles.

## ► Logements collectifs et maisons individuelles : une diversité des types de logements

	Type	Nombre de logements
Logements collectifs	T1 (45 m <sup>2</sup> )	1
	T2 (57 m <sup>2</sup> )	22
	T3 (69 m <sup>2</sup> )	21
	T4 (82 m <sup>2</sup> )	8
Maisons individuelles	T4 (82 m <sup>2</sup> )	11
	T5 (93 m <sup>2</sup> )	20

## ► Les locataires de Rabelais

Un diagnostic économique et social a été réalisé en 2016. Les locataires, majoritairement des personnes actives, qui vivent aujourd'hui encore dans la résidence pour la plupart, ont déclaré s'y sentir très bien.

Quelques chiffres :

- **38 %** des ménages sont des personnes seules, souvent âgées (+ 60 ans).
- **64 %** des chef.fes de ménages (personnes déclarées en premières sur le bail), sont âgé.es de + de 50 ans et +
- **31 %** des locataires ont de + de 65 ans



# LA RÉHABILITATION

## ➤ Les objectifs

La réhabilitation vise à :

- **moderniser la résidence** typique du style des années 1980, renouveler son cadre de vie et son image, **afin d'améliorer son attractivité**
- **améliorer la performance énergétique** des bâtiments afin de réduire les dépenses d'énergie et mieux maîtriser les charges : soit une économie estimée sur les charges énergétiques de 22 % pour les logements collectifs et de 31 % pour les villas  
Les travaux ont permis en moyenne sur la résidence, de **passer de l'étiquette énergétique F à D sur le DPE**
- **augmenter le confort pour les locataires** à l'intérieur de leur logement, en réduisant les points de froid (portes palières, menuiseries) et via le remplacement de vieux équipements électriques
- **mettre aux normes de sécurité** les logements et les immeubles
- **améliorer la praticité de la résidence** via des équipements mieux adaptés (aménagement de locaux vélos)



## ➤ Les travaux menés

### Sur l'enveloppe des bâtiments collectifs

**Les façades ont été ravalées** dans les teintes blanches et grises (à la place d'un rose saumon), davantage dans l'air du temps.

**Des menuiseries plus performantes thermiquement** ont été installées : les anciennes fenêtres ont été remplacées par des fenêtres en PVC, les anciens volets en bois par des volets battants en aluminium et les persiennes par des volets roulants.

**La toiture a été entièrement refaite** : de nouvelles tuiles en terre cuite ont été installées à la place des anciennes abîmées.

**Les combles ont été isolés** avec de la laine minérale projetée.



### Dans les parties communes

#### Les halls d'entrée ont été restructurés :

Les portes des locaux à vélo ont été déplacées pour donner sur l'extérieur, afin de faciliter l'utilisation de ces espaces auparavant inoccupés.

À l'extérieur, les halls sont désormais surplombés de casquettes métalliques, afin de les protéger des intempéries. Un habillage bois esthétique recouvre l'ensemble.



À l'intérieur, de nouvelles boîtes aux lettres ont été intégrées et ne sont plus encastrées dans le mur (ancien accès à la fois intérieur et extérieur), permettant de réduire les pertes de chaleur. Le revêtement du sol (du vieux carrelage) a été remplacé par un carrelage plus contemporain.

Des textes de Rabelais, choisis par un groupe de locataires, ont été apposés sur les murs.

**Les sous-sols ont été floqués** pour isoler les rez-de-chaussée des logements et réduire la sensation de froid au niveau du sol.

## Dans les logements collectifs

**Les vieux équipements électriques (radiateurs, chauffe-eau) ont été remplacés.** Des radiateurs électriques « intelligents », qui détectent automatiquement les ouvertures et fermetures de fenêtres, ont été installés. Ils sont pilotables à distance, permettant des économies d'énergie.

Le système de ventilation, ainsi que les portes palières ont également été changés. **Un bardage en bois** apporte du cachet aux balcons.

**À noter que les matériaux ont été choisis pour leur pérennité et leur proximité géographique. Par exemple, le bois vient de la Loire.**

## Les travaux dans les villas



**Comme pour les logements collectifs, les façades ont été ravalées et les menuiseries remplacées par des équipements plus performants thermiquement (fenêtres en PVC, volets battants en aluminium).**

Les maisons ont été équipées de **nouvelles portes palières et portes de liaisons garage/cuisine et garage/jardin.** Un bardage en bois a été ajouté au niveau des portes palières.

À l'instar des logements collectifs, les combles ont été isolés et une **réfection totale de la toiture** a été effectuée. La cloison entre le garage et l'habitation a également été isolée.

Des **radiateurs « intelligents »** ont été installés, ainsi que des **ballons thermodynamiques** pour améliorer le système de production d'eau chaude sanitaire et de ventilation : l'eau chaude préchauffée par l'air de la VMC permet également de faire des économies d'énergie.

## ➤ Le calendrier des travaux



## ➤ Les vues avant et après les travaux

**AVANT**



**APRÈS**



# LA CONCERTATION DES LOCATAIRES

## ► Une réhabilitation concertée avec les locataires

GrandLyon Habitat a consulté les locataires en vue de la réhabilitation et de ses conséquences, tant sur le plan technique que locatif :

- 27 mai 2019 : réunion publique pour présenter les objectifs de l'opération et le programme prévisionnel de travaux et l'équipe de maîtrise d'œuvre
- 2 juillet 2019 : lancement de l'enquête sociale
- 16 juin 2020 : notification des travaux et présentation individuelle de la hausse de loyer
- 30 juin 2020 : vote des travaux et démarrage des permanences d'information locataires par la Maîtrise d'œuvre Sociale(MOS) APERTISE

## ► L'impact financier de la réhabilitation pour les locataires

Le montant du loyer avant travaux s'élevait à 5, 79 €/m<sup>2</sup> SU (valeur 2020) et est passé à 6, 078 €/m<sup>2</sup> SU (valeur 2020) après travaux.

Exemples de loyers pour un T3 (valeur 2020) :

- avant travaux : 424, 73 € en moyenne / mois pour 69 m<sup>2</sup>
- après travaux : 444, 38 € en moyenne / mois pour 69 m<sup>2</sup>

Au regard des économies d'énergies estimées et suite à l'enquête sociale menée, une **augmentation de 5 % du loyer maximum** a été décidée (l'augmentation maximale autorisée étant en moyenne de +5,09 %).

Les économies annuelles estimées (valeurs 2020), concernant les charges énergétiques :

Logements collectifs

- T1 : 106 €/an
- T2 : 132 €/an
- T3 : 161 €/an
- T4 : 197 €/an

Villas :

- T4 : 321 €/an
- T5 : 379 €/an

# UNE REHABILITATION PROPICE AUX EXPERIMENTATIONS

## ► Le réemploi des matériaux : les tuiles du toit utilisées comme paillage dans les espaces verts

Pour la première fois, GrandLyon Habitat a expérimenté la **réutilisation des tuiles en terre cuite**.

Le remplacement des toitures de la résidence Rabelais et le type de matériau compatible avec du paillage minéral, a représenté une opportunité saisie par les équipes de GrandLyon habitat, en partenariat avec les entreprises Le NY/VAGANAY, qui ont stocké les tuiles sur place.

L'entreprise Mat-Eco Recyclage les a ensuite récupérées et transformées sur sa plateforme de concassage à Saint-Priest. Elle les a mises à disposition de l'entreprise d'insertion REED, qui réalise les paillages pour le compte de GrandLyon Habitat.



**Un gain économique, écologique et esthétique :**

- les **300 tonnes de tuiles** de la résidence Rabelais ont coûté environ 19 000 € (récupération, broyage et mise à disposition dans des grands sacs), soit environ **30 % moins cher qu'un achat à un fournisseur**
- ce matériau reste plus facilement au sol en cas d'intempéries, contrairement aux copeaux de bois par exemple, qui peuvent s'envoler, se décomposent plus vite et doivent donc être remplacés plus régulièrement
- ce paillage permet de conserver le sol humide et de limiter l'arrosage
- ce couvre-sol limite aussi la prolifération de mauvaises herbes et donc les interventions de maintenance
- les tuiles en terre cuite concassées apportent luminosité et clarté à un massif d'arbustes, notamment dans des cours sombres

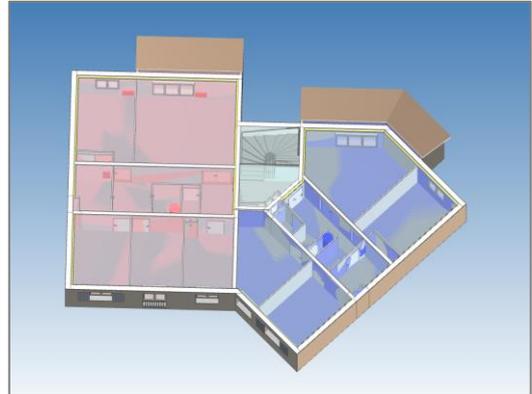
« *Ce type de réemploi fera désormais partie de notre quotidien dès lors que le matériau s'y prêtera* », indique Jean-Luc Tricot, responsable des espaces extérieurs de GrandLyon Habitat.

## ► La modélisation numérique de la résidence sur maquette BIM

Rabelais est la 2<sup>ème</sup> opération de GrandLyon Habitat faisant l'objet d'une modélisation des informations du bâtiment (BIM) et la 1<sup>ère</sup> opération de réhabilitation sur laquelle est testée ce dispositif.

- **Les bâtiments représentés en 3D et tous les équipements renseignés**

Le BIM est la représentation numérique de bâtiments en 3 dimensions, comportant toutes les caractéristiques des équipements qui le composent (ex : type d'isolation en façades, matériau des menuiseries, marque de chaudière, surface des parties communes, localisation des trappes d'accès aux toitures...)



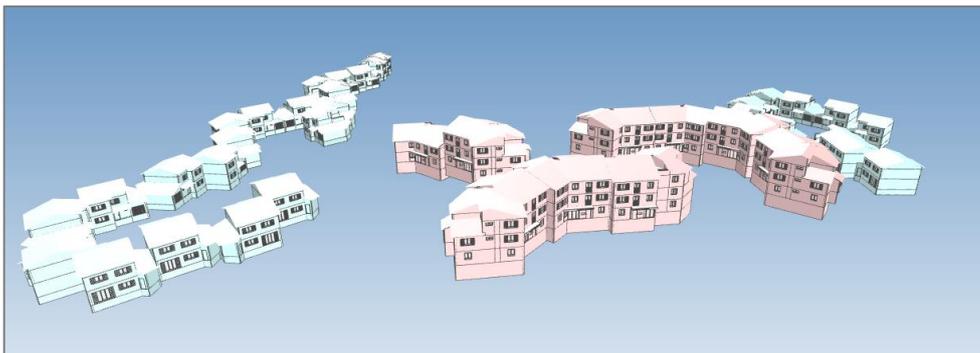
- **L'opération Rabelais : l'opportunité de se professionnaliser sur cet outil numérique**

Il s'agit d'une réhabilitation dont les travaux impactent la nature des équipements en place. De plus, cette résidence permet d'expérimenter le BIM sur des typologies de logements différents (logements collectifs et villas).

L'expérimentation a été possible notamment grâce à une maîtrise d'œuvre partie prenante et engagée. *"Les entreprises ont adopté la démarche collaborative BIM, conjointement avec le Maître d'œuvre. L'intégration de données techniques dans les maquettes numériques vont permettre d'anticiper l'exploitation des bâtiments par les équipes de gestion du Maître d'ouvrage, via son outil informatique de gestion de patrimoine »*, explique Damien Billard, en charge de la modélisation du bâtiment au sein du cabinet d'architecture Atelier des Vergers.

- **Consolider la connaissance du patrimoine pour mieux l'entretenir**

L'objectif du BIM est de consolider la connaissance du parc, pour améliorer et optimiser sa gestion. Ceci, pour une meilleure maîtrise des coûts de gestion, l'optimisation des charges pour le locataire et une meilleure qualité de services. À terme, la totalité du parc de GrandLyon Habitat fera l'objet de modélisation sur maquette BIM. L'organisme pourra ainsi utiliser la maquette et les données lors de phases de conception / construction, mais également pendant toute la vie du bâtiment jusqu'à sa démolition potentielle.



## ► Une clause sociale pour la réhabilitation Rabelais

Pour la réalisation de cette réhabilitation, GrandLyon Habitat a inclus une clause d'insertion sociale dans les marchés de travaux qu'il a lancés.

**5 entreprises ont été concernées par la clause d'insertion**

**12 personnes** relevant d'un public prioritaire, ont bénéficié de cette clause, grâce à ces entreprises qui les ont embauchées en direct ou par le biais de structures intermédiaires.

**Ces salariés ont effectué 1 846,5 heures d'insertion, soit un objectif largement dépassé (1 732 h étaient prévues dans le marché, soit 110 % de réalisation).**

### ► Le profil des bénéficiaires de la clause sociale pour ce chantier

- ▶ La mise en œuvre de cette clause a profité principalement à des **jeunes de moins de 26 ans** (50 % des salariés)
- ▶ **8 personnes sans aucun diplôme et 4 niveaux CAP BEP**
- ▶ **2 salariés résidant en QPV (Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville) et 2 résidant en foyer**

# LE PRIX DE REVIENT - LE FINANCEMENT

## ➤ Le prix de revient (TTC)

Travaux .....	3 855 974 €
Honoraires .....	827 100 €
Frais divers .....	112 162 €

---

**TOTAL** 4 795 236 €

---

*Soit un prix de revient 57 774 € par logement*

## ➤ Le plan de financement

---

**PRÊTS** 461 813 € 10 %

---

**FONDS PROPRES GRANDLYON HABITAT** 4 333 423 € 90 %

---

---

**TOTAL** ..... 4 795 236 €

---

### SUBVENTION SPÉCIFIQUE HORS REHABILITATION

---

Ville de Dardilly (éclairage public)..... 6 525 €



# LES PARTENAIRES & ENTREPRISES

<i>MAÎTRE D'OUVRAGE</i>	<i>GRANDLYON HABITAT</i>
Directeur du Patrimoine et du Cadre de Vie	Patrick ROUSSEAU
Responsable du service réhabilitation	Elodie MOREL
Responsable d'opération	Alexandrine LAURENT-HOCCRY
Responsable chantier	Daniel SAULNIER
Directeur de l'Agence Centre gérant le secteur	Alexia BONNAMOUR
Architecte / économiste	Atelier des Vergers/NEPSEN
Désamiantage	PLANÈTE ENVIRONNEMENT
Maçonnerie-VRD	EGCS
Charpente - Couverture - Zinguerie	LE NY/VAGANAY
Étanchéité	PROCESS ETANCHE
Serrurerie	LAROCLETTE
Menuiseries extérieures	LORILLARD / LENNOZ
Menuiseries intérieures	NORBA
Isolation intérieure - Finitions	DSL/ROMAIN ISOLATION
Ravalement des façades	CFF / RSP FAÇADES
Ventilation - Plomberie	PLOMBELEC
Electricité	SCAPPATICCI
Bureau d'études	SINTEC
Bureau de contrôle	QUALICONSULT
Coordonnateur SPS	BECS
Maîtrise d'œuvre sociale	APERTISE

# LA CARTE D'IDENTITÉ

## GRANDLYON HABITAT, c'est aujourd'hui :

Un Office Public de l'Habitat, au savoir-faire éprouvé

Créé en 1920

Président : François THEVENIEAU

Vice-président : Renaud PAYRE

Directeur général : Jean-Noël FREIXINOS

### Un patrimoine de plus en plus étendu

- GrandLyon Habitat gère près de 27 000 logements sur le territoire de la Métropole, dont 75 % situés à Lyon
- Il propose une vaste gamme de logements à tous les prix, dans 40 communes du Grand Lyon,
- du studio au 5 pièces, du neuf ou de l'ancien, du collectif ou de l'individuel
- Il offre à ses locataires la possibilité de devenir propriétaires
- Il propose des logements en accession sociale

### Un gestionnaire qui privilégie la proximité

- Un service d'intervention d'urgence 24/24 et 7j/7.
- Un service de relations clients intégré pour les locataires 04 72 74 67 42.
- Plus de 600 collaborateurs dont 47 % répartis en 5 agences de proximité

### Un créateur de confort citoyen

- Des programmes immobiliers référents dans le domaine du développement durable
- Une volonté de minimiser les coûts de l'énergie, en assurant aux locataires un vrai confort de vie.

Retrouvez l'intégralité de nos communiqués et dossiers de presse sur :

[www.grandlyonhabitat.fr](http://www.grandlyonhabitat.fr)

Suivez notre actualité sur :

