

GrandLyon Habitat réhabilite la résidence « LE CLAIR » à Dardilly



8 chemin du Lavoir - Dardilly

Financé par



GRANDLYON
la métropole



Site internet www.grandlyonhabitat.fr

Twitter : @grandlyonhab

CONTACTS PRESSE :

Anne ROMERO – 04 72 74 68 28

Aude WENTA – 04 72 74 68 56

presse@grandlyonhabitat.fr

SOMMAIRE

3 En résumé

4 La résidence

La typologie des logements

Des exemples de loyer (valeur 2019)

Le programme des travaux

Le calendrier des travaux

L'impact financier de la réhabilitation pour les locataires

Les partenaires opérationnels

6 Le prix de revient prévisionnel et le financement

7 Les partenaires opérationnels

8 Carte d'identité de GrandLyon Habitat

EN RÉSUMÉ

- Mise en service en mars 1980, la résidence Le Clair comprend **12 logements**, dont 7 logements de type 1 et 5 logements de type 2, sur une parcelle de 2 657 mètres carrés.
- GrandLyon Habitat avait étudié une première opération de démolition-reconstruction pour créer 22 logements familiaux. Ce projet nécessitait l'acquisition d'une parcelle de terrain contiguë.
- Suite à la concertation avec les riverains et compte tenu du règlement du lotissement, il a été décidé en accord avec la Mairie de Dardilly de ne pas retenir ce projet.
- La réhabilitation de l'immeuble existant a été **décidée fin 2018**. Un diagnostic technique et thermique a été réalisé en novembre 2019, par l'atelier d'architecture Factory.
- Les principaux constats issus de ce diagnostic sont les suivants :
 - **La vétusté du bâtiment**, des équipements et des systèmes,
 - **La performance énergétique médiocre** (étiquette F), générant de l'inconfort et des consommations énergétiques importantes pour les locataires.
- Les objectifs de cette rénovation sont :
 - **L'amélioration des performances énergétiques** du bâtiment en atteignant le niveau BBC rénovation (étiquette B), afin de mieux maîtriser les consommations d'énergie et les dépenses associées pour les locataires (consommations électriques élevées notamment liées au chauffage existant)
 - **L'amélioration du confort** à l'intérieur des logements,
 - **La modernisation de l'image** de la résidence, afin de la rendre plus attractive
- L'achèvement des travaux est prévu pour **décembre 2022**
- **Le budget global des travaux est de 824 000 € TTC**
Des subventions ont été octroyées à GrandLyon Habitat par l'État et la Métropole de Lyon pour un montant total de 192 000 € TTC fiscal.

LA RÉSIDENCE

➤ La typologie des logements

Taille moyenne	Quantité
34 m ²	7
40 m ²	5
37 m ²	12

7 PLUS et 5 PLAI

➤ Des exemples de loyer (valeur 2019)

Loyer de base : 7,046 €/m² de surface utile, soit 281,84 € / mois pour 40 m²

Loyer plafond : 7,854 €/m² de surface utile, soit 314,16 € / mois pour 40 m²

LE PROGRAMME DES TRAVAUX

Le programme des travaux porte sur les points détaillés ci-dessous.

L'enveloppe des bâtiments :

- **Remplacement de la toiture** en tuiles après désamiantage, par une nouvelle toiture en tuiles, à l'identique
- **Isolation des combles** avec de la ouate de cellulose (isolant thermo-accoustique fabriqué principalement à partir de papier recyclé et traité pour résister au feu)
- **Remplacement de l'ensemble des fenêtres** par des fenêtres en PVC avec double vitrage et des volets en PVC avec battants à l'identique de l'existant
- **Isolation thermique par l'extérieur** avec enduit sur les façades

Les équipements techniques communs :

- Création d'une **chaufferie collective** (pompe à chaleur) permettant la production de chauffage et d'eau chaude
- Mise en place d'une **Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC)**

Les parties communes :

- **Remplacement** des boîtes aux lettres
- **Isolation du plafond** de la cage d'escalier
- **Amélioration de l'éclairage** de la cage d'escalier par LED (ampoules basse consommation)
- Mise en place d'un **contrôle d'accès à l'immeuble** (interphonie)
- Création d'un **espace dédié aux conteneurs poubelles** pour améliorer la propreté et l'esthétique de la résidence
- Installation d'une **clôture** autour de la résidence

Les logements :

- **Isolation phonique** entre les logements
- **Remplacement des portes palières** des logements
- **Remplacement des tableaux électriques**
- Remplacement ponctuel des **sols et/ou des équipements sanitaires**, en fonction de l'état d'usure

➤ Le calendrier des travaux

Ordre de
service :
déc. 2021

Livraison
prévisionnelle :
déc. 2022

➤ Avant travaux



➤ Après travaux



➤ L'impact financier de la réhabilitation pour les locataires

La répercussion économique de la réhabilitation pour les locataires comprend :

- l'augmentation du loyer actuel dans la limite du loyer plafond, due aux améliorations apportées à la résidence,
- la prise en compte d'une réduction des charges énergétiques estimée par le bureau d'études spécialisé

Le niveau de loyer après travaux (hors charges) sera de **8.023 €/m²SU*/mois** (valeur janvier 2021 du loyer plafond) pour tous les locataires.

La hausse de loyer sera étalée sur 3 ans et ne dépassera pas 5 % par an, selon la situation individuelle de chaque locataire. À la suite de ces modifications, l'APL peut également, en fonction de chaque situation, être réévaluée et couvrir une partie de l'augmentation.

Dans les mêmes conditions (températures extérieures et intérieures, usage des locataires et tarifs notamment), les charges énergétiques devraient diminuer de plus de la moitié par rapport à l'estimation avant travaux. Cela pourrait représenter une baisse de consommations d'énergie (coût de la facture d'électricité) pouvant aller jusqu'à 60 % environ.

Exemple d'estimation annuelle des dépenses d'énergie électrique, chauffage et eau chaude sanitaire par le bureau d'études thermique missionné sur ce projet :

- Avant travaux : 700 € (soit 58 € par mois)
- Après travaux : 308 € (soit 25,6 € par mois)

Une économie de charges de près de 400 € par an pour les locataires.

PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL & FINANCEMENT

➤ Le prix de revient prévisionnel (TTC fiscal)

Travaux	627 500 €
Ratio au logement	49 920 €
Honoraires et divers	162 500 €
Actualisation et révision	34 000 €
TOTAL	824 000 €

Soit un prix de revient de 61 732 € par logement

➤ Le plan de financement

SUBVENTIONS	192 000 €	23 %
Etat (Plan de Relance)	132 000 €	
Métropole de Lyon (Ecorenov')	60 000 €	
CDC*PAM** complément Eco-prêt	35 000 €	4 %
ECO-PRÊTS	216 000 €	26 %
FONDS PROPRES GRANDLYON HABITAT	381 000 €	47 %
TOTAL	824 000 €	

*CDC : Caisse des Dépôts et Consignations ** PAM : Prêt à l'Amélioration de l'Habitat

LES PARTENAIRES OPÉRATIONNELS

MAÎTRE D'OUVRAGE	GRANDLYON HABITAT Immeuble Terra Mundi 2, place de Francfort 69003 LYON
Directeur du pôle patrimoine et cadre de vie	Patrick ROUSSEAU
Responsable d'opération	Abdallah MEZGUELDI
Architecte	Factory Architectes
Economiste	Brilleman
Contrôle technique	Qualiconsult
BE fluides	Genim
MOS	Iddest
SPS	BECS

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).
- Près 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 de presse et nos dossiers de presse sur notre site internet :

www.grandlyonhabitat.fr

Suivez notre actualité sur :



@grandlyonhab



GRANDLYON HABITAT
Immeuble Terra Mundi
2, place de Francfort
CS 13754
69444 Lyon CEDEX 03

