

## DOSSIER DE PRESSE

### GrandLyon Habitat réhabilite les bâtiments C et D à La Grappinière - Vaulx-en-Velin



Bâtiment C1 à C4, avenue Jean Moulin  
Bâtiment D1 à D4, rue André Werth



# SOMMAIRE

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3  | Ce qu'il faut retenir                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4  | Le contexte <ul style="list-style-type: none"><li>La Grappinière : un ensemble des années 1960</li><li>Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)</li><li>Les caractéristiques des logements</li><li>Les locataires de la Grappinière</li></ul> |
| 8  | La réhabilitation <ul style="list-style-type: none"><li>Les objectifs</li><li>Le détail des travaux</li><li>Le calendrier des travaux</li><li>Vues avant/après travaux</li></ul>                                                                                    |
| 11 | La concertation des locataires <ul style="list-style-type: none"><li>Une réhabilitation concertée avec les locataires</li><li>L'impact financier de la réhabilitation pour les locataires</li></ul>                                                                 |
| 12 | L'emploi et l'insertion                                                                                                                                                                                                                                             |
| 14 | Le prix de revient - le financement                                                                                                                                                                                                                                 |
| 15 | GrandLyon Habitat et ses prestataires                                                                                                                                                                                                                               |
| 16 | La carte d'identité de GrandLyon Habitat                                                                                                                                                                                                                            |

# CE QU'IL FAUT RETENIR

- La rénovation des bâtiments C et D constitue la **1<sup>ère</sup> partie de la première opération de réhabilitation de 8 bâtiments du quartier de la Grappinière, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain** (site d'intérêt national).
- Les bâtiments C et D comptent chacun 32 logements allant du T2 au T5.
- La réhabilitation de ces 2 bâtiments vise à améliorer leur performance énergétique et le confort intérieur des logements. Elle permet également de moderniser l'image de la résidence et de la rendre plus attractive.
- La réhabilitation permettra d'atteindre le niveau de performance **BBC Rénovation**.
- Les travaux ont concerné **l'enveloppe des bâtiments et l'installation de volets roulants motorisés. Les pièces humides (cuisines, salles de bains et toilettes) ont été entièrement rénovées dans tous les logements. Les systèmes techniques ont été améliorés (chauffage, VMC et électricité) et l'eau chaude sanitaire collective a été installée.**
- GrandLyon Habitat complète ce programme travaux avec l'embellissement des parties communes et la reprise complète des réseaux d'assainissement, pour un montant de 540 000 €TTC de fonds propres supplémentaires.
- Les travaux ont lieu **en site occupé** avec possibilité **de disposer d'un logement de courtoise** durant le chantier.
- **3 personnes ont bénéficié d'une clause d'insertion sociale** et ont contribué à la réalisation des travaux à la Grappinière en 2022. Parmi elles, une femme de 41 ans, en mission intérim d'insertion comme chargée de relation locataires.
- **Les travaux représentent un engagement financier de 10 707 260 €TTC.**  
L'État, à travers l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU) et la Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL), ainsi que la Métropole, ont accordé des subventions à GrandLyon Habitat, qui a également bénéficié d'un prêt Action Logement.

# LE CONTEXTE

## ► La Grappinière : un ensemble des années 1960

**Le quartier de la Grappinière** a été construit en 1965, à l'extrémité Nord-Ouest de la ville de Vaulx-en-Velin. Il compte 2 783 habitants en 2018, sur un total de 52 795 pour la commune en 2019 (données INSEE).

Des nombreux travaux de réhabilitation et de démolition visant à une recomposition sociale, ont déjà été réalisés à la Grappinière, dans le cadre du premier Programme National de Renouvellement Urbain entre 2004 et 2016.



En 2015, le secteur la Grappinière a été intégré au quartier prioritaire de la politique de la ville « Grande Île », dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Une intervention globale visant au renouvellement du quartier dans son ensemble est aujourd'hui mise en œuvre pour inscrire durablement la Grappinière dans le tissu urbain de la commune. Le quartier a déjà été développé, rénové et diversifié sur sa partie Ouest. C'est au tour du périmètre Est, comprenant le patrimoine de GrandLyon Habitat, de faire l'objet d'un vaste programme de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU.

## ► Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

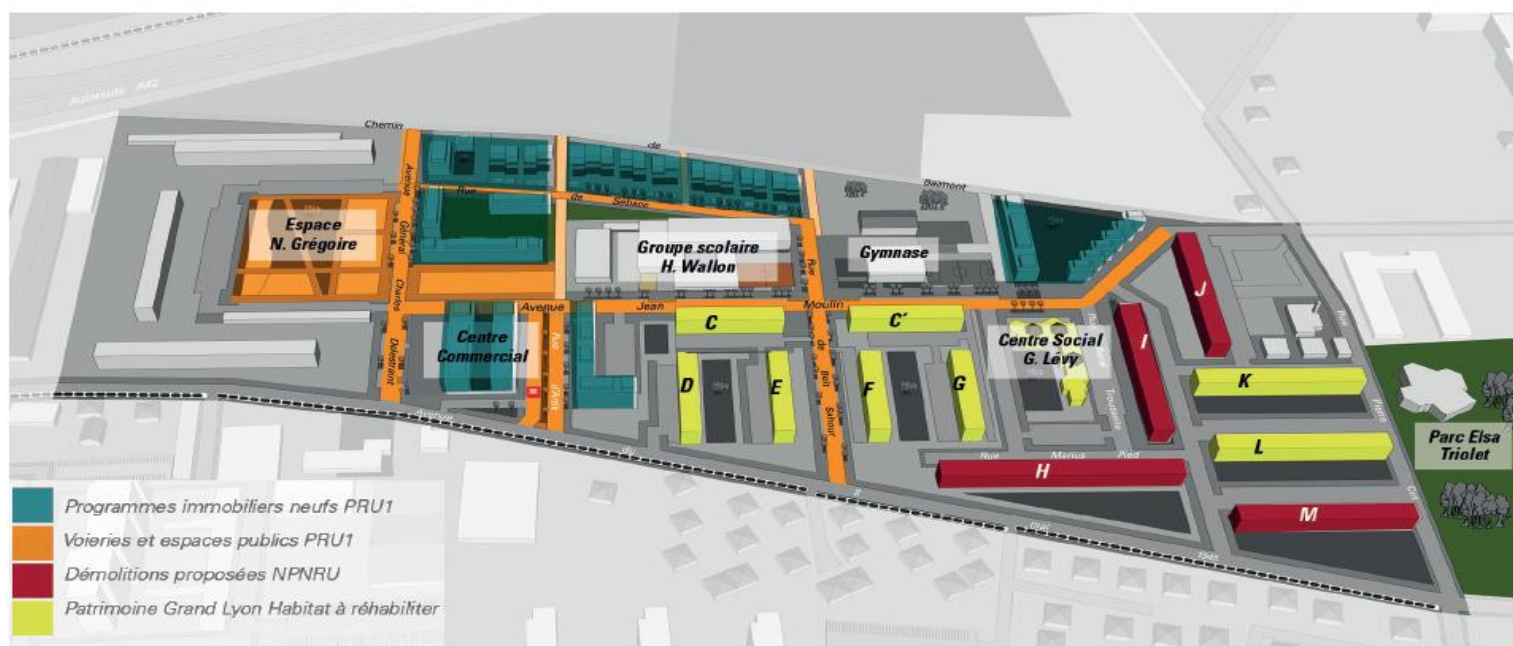
Le Grand Projet de Ville de Vaulx-en-Velin pilote le projet de renouvellement urbain pour La Grappinière.

Objectifs :

- mieux inscrire le quartier dans son environnement en l'ouvrant davantage vers le Village (quartier limitrophe à l'est) ou les Noirettes (au sud)
- valoriser la présence du parc Elsa Triolet
- rendre les équipements publics plus visibles et attractifs
- diversifier l'offre de logements

**vaulx-en-velin**  
Grand projet de ville





Les opérations prévues pour les résidences GrandLyon Habitat :

- **réhabilitation BBC de 285 logements sociaux (en jaune sur la carte ci-dessus)** situés en cœur de quartier (bâtiments C, C', D, E, F, G, soit la 1<sup>ère</sup> tranche en cours ) et à proximité du parc Elsa Triolet (bâtiments K et L, 2<sup>e</sup> tranche de réhabilitation à partir de 2024)
- **démolition de 189 logements sociaux (en rouge sur la carte)**, afin d'ouvrir le quartier et de diversifier l'habitat par de nouvelles constructions (bâtiments H et I à partir de fin 2023, puis J et M en 2026)

Parallèlement à cette mutation urbaine, GrandLyon Habitat, en lien avec ses partenaires (centre social, GPV, Ville, etc.), propose un **accompagnement social fort aux habitants, dans le cadre du projet de site « Plus belle la Grapp' »** : de nombreuses actions sont ainsi déployées par les équipes de l'agence de Vaulx-en-Velin pour impliquer les habitants et acteurs locaux dans la vie du quartier (potager, tri des déchets, événements culturels, etc.), les informer et les mobiliser (événements locataires, magazine, etc.).



Le but est de générer de la solidarité, l'appropriation de leur quartier par les habitants et la connaissance plus générale du projet urbain.

## ➤ Les caractéristiques des logements

2 bâtiments en R+4 sur RDC composés de caves et garages, comprenant :

- Bâtiment C : 4 allées de 8 logements
- Bâtiment D : 4 allées de 8 logements

Typologie des logements

|       | Taille moyenne         | Quantité |
|-------|------------------------|----------|
| T2    | 43 m <sup>2</sup>      | 12       |
| T3    | 56 à 71 m <sup>2</sup> | 32       |
| T4    | 83 m <sup>2</sup>      | 16       |
| T5    | 97 m <sup>2</sup>      | 4        |
| TOTAL | 66, 5 m <sup>2</sup>   | 64       |

Ces appartements sont organisés sur le même principe :

- traversants avec une double orientation
- des cuisines et salles de bains avec de petites superficies, des chambres spacieuses
- des petites salles de séjour sauf dans certains cas, où la chambre attenante a été supprimée au profit du séjour

La requalification des abords de ces bâtiments a été réalisée en 2015 dans le cadre d'une précédente opération de résidentialisation en cohérence avec les aménagements publics conduits par la Métropole.



## ➤ Les locataires de La Grappinière

Un diagnostic économique et social a été réalisé en 2015 et réactualisé en 2021. Il apporte les éléments socio - démographiques principaux suivants :

- une situation financière globalement fragile des habitants ;
- de nombreuses personnes âgées ;
- certaines situations nécessitant un suivi spécifique ;
- des habitants très attachés à leur logement, à leur quartier ;
- une réhabilitation très attendue.

### Accompagnement renforcé des locataires

- Une maîtrise d'œuvre sociale pour la réhabilitation, le cabinet EOHS, a été présente **dès la phase de concertation et a accompagné fortement la réalisation des travaux.**

**Un accompagnement individualisé et collectif aux éco-gestes liés à la réhabilitation (eau chaude collective notamment) sera mené dès le printemps 2023, et au fur et à mesure de l'avancement des travaux des prochains bâtiments.**

**Les temps collectifs, en pieds d'immeubles, seront également l'occasion de sensibiliser à la maîtrise d'usage des équipements (eau chaude) et du cadre de vie (propreté, points de collecte des déchets).**

# LA RÉHABILITATION

## ➤ Les objectifs

La réhabilitation vise à :

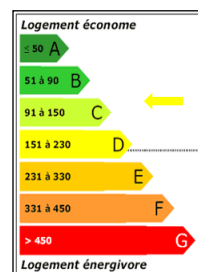
- **améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments** avec l'objectif d'atteindre le niveau **BBC Effinergie Rénovation**.  
Les calculs réglementaires estiment la consommation après travaux à **79 kWh/m<sup>2</sup>/an**, soit **-60 % de réduction par rapport à l'existant**.

Le bilan d'émission de gaz à effet de serre diminuerait jusqu'à atteindre **24 kg/m<sup>2</sup>/an** (étiquette D), soit **-40% de réduction par rapport à l'existant**.

- **obtenir un meilleur confort de vie dans les logements** : confort thermique, travaux électriques, remplacement des équipements sanitaires, etc.
- **renforcer l'attractivité des bâtiments en les modernisant**, via l'isolation thermique par l'extérieur et le traitement architectural des façades.

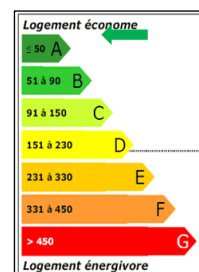


Avant  
TRAVAUX

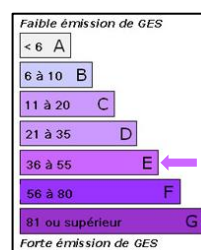


Etiquette D  
(217 kWh/m<sup>2</sup>/an)

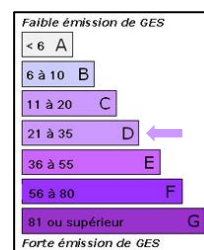
Après  
TRAVAUX



Etiquette B  
(79 kWh/m<sup>2</sup>/an)



Etiquette E  
(40 kg/m<sup>2</sup>/an)



Etiquette D  
(24 kg/m<sup>2</sup>/an)





## ➤ Le détail des travaux

Les travaux ont été réalisés en site occupé.

### ENVELOPPE

- Isolation des façades par l'extérieur
- Traitement architectural des façades et des balcons
- Installation de volets roulants motorisés
- Isolation sous face des planchers bas
- Réhausse des acrotères formant des garde-corps sur la toiture

### PARTIES COMMUNES et EQUIPEMENTS TECHNIQUES COMMUNS

- Travaux de mise en sécurité électrique
- Travaux courant fort/courant faible (installation de luminaires LED)
- Remplacement des portes de garages et des anciens locaux poubelles
- Rénovation et agrandissement des sous-stations

### LOGEMENTS

- Réfection de l'ensemble des pièces humides
- Installation de l'Eau Chaude Sanitaire collective
- Mise en sécurité électrique des logements
- Remplacement des sols vétustes des pièces sèches (chambres, salon)
- Remise en état de plafonds dégradés
- Révision des portes palières, détalonnage des portes de distribution

### TRAVAUX COMPLEMENTAIRES

- Remise en peinture des halls et des montées d'escaliers
- Réfection complète des réseaux d'assainissement



## ➤ Le calendrier des travaux des bâtiments C et D



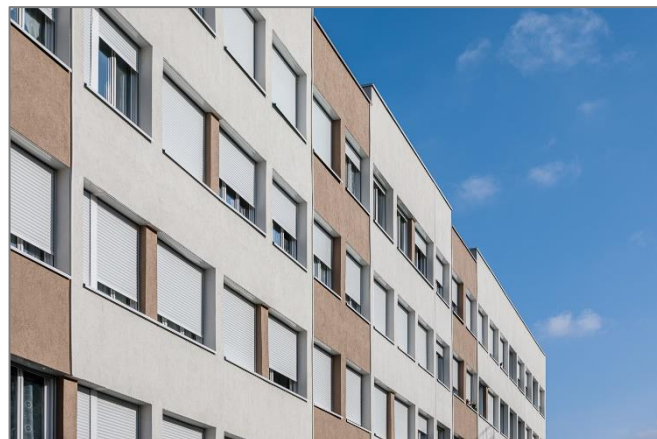
La réhabilitation des 6 premiers bâtiments (CC'DEFG) s'est engagée au printemps 2021 et s'achèvera mi-2024. Ils sont réceptionnés par tranche de 2 bâtiments.

## ➤ 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 :

- **Entre 2014 et 2019** : courrier d'information, échanges avec les équipes de maîtrise d'œuvre sur le projet de réhabilitation
- **Mai - juillet 2019** : présentation du projet urbain, puis validation de l'avant-projet définitif
- **Septembre 2019** : présentation du calcul des charges énergétiques
- **Mars 2020** : rencontre avec le collectif pour analyser la future quittance, sa mise en application et définir le contenu du Protocole d'accord
- **Juillet 2020 à janvier 2021** : négociation sur le contenu du protocole
- **Février 2021** : signature du protocole avec le collectif de locataires
- **Mars / Avril 2021** : distribution de la plaquette de concertation et explication individualisée par la MOS (Maîtrise d'Œuvre Sociale)
- **Mai 2021** : le projet est adopté avec 98 % de réponses favorables

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

L'augmentation du loyer après travaux est plafonnée à 8% pour les loyers les plus bas et au loyer plafond (5.405€/m2/sup/mois, valeur janvier 2023) pour les autres.

Pour 44 % des locataires, cette hausse sera inférieure à 1 %. Pour les autres, elle sera comprise entre 5 et 8 % et sera étalée sur 2 ans.

La 3<sup>e</sup> ligne de quittance (contribution locataires aux travaux énergétiques) a été minorée de 25% par rapport aux calculs réglementaires et sera plafonnée à 0.14€/ m<sup>2</sup> de surface chauffée/mois (soit 12.18€/mois pour un T3 de surface chauffée de 81, 36 m<sup>2</sup>).

**Evolution de la quittance (loyer + charges + 3<sup>e</sup> ligne) pour un T3 avec hausse maximum (valeur 2021) :**

- avant travaux : 544.82€ en moyenne / mois pour 87 m<sup>2</sup>
- après travaux : 537.34€ en moyenne / mois pour 87 m<sup>2</sup>

# L'EMPLOI ET L'INSERTION

## ➤ Une clause sociale pour la réhabilitation Grappinière

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

**3 entreprises ont été concernées par la clause d'insertion.** Elles se sont toutes fortement engagées en allant au-delà de leurs obligations contractuelles (dépassement des heures d'insertion contractuellement prévues).

**3 personnes** relevant d'un public prioritaire, ont bénéficié de cette clause, grâce à des entreprises qui les ont embauchées en direct (contrat pro) ou par le biais de structures intermédiaires (contrat d'intérim d'insertion).

**Ces 3 personnes, qui résident en quartier prioritaire de la politique de la ville,** ont effectué 4 001 heures d'insertion depuis le démarrage du chantier, soit un objectif initial dépassé (3 775 h étaient prévues dans le marché).

## ➤ Des actions d'insertion qualitatives et innovantes

Dans le cadre des clauses sociales, une action de promotion des métiers a été organisée le mardi 31 mai 2022.

8 jeunes orientés par les partenaires du territoire ont pu participer à des ateliers de mise en pratique : montage d'une cloison, mise en peinture d'un mur, raccordement d'une prise, pose d'une goulotte.

Une belle réussite grâce à la mobilisation des partenaires de GrandLyon Habitat : la MMI'e (Maison Métropolitaine d'Insertion pour l'Emploi), la Mission Locale, le Pôle Emploi, ainsi que l'entreprise Jean Nallet et ses sous-traitants (IRIS DECO et PARDON).





## ➤ Zoom sur une mission d'intérim d'insertion sur un poste de chargée de relation locataires

Une femme de 41 ans a pu bénéficier d'une mission en intérim d'insertion avec Girol (Entreprise de travail temporaire d'insertion), au sein de l'entreprise Jean Nallet, qui œuvre sur l'opération de réhabilitation de la Grappinière.

*« Le principal point positif, c'est le relationnel. Grâce à mes collègues, j'ai pu reprendre confiance en moi. Je vois qu'ils me font confiance. Ils sont honnêtes, patients, à l'écoute... J'ai un bureau à moi, mon ordinateur à moi... »*

**Les grosses opérations de réhabilitation à fort impact sur un territoire génèrent des besoins de médiation avec les locataires** qui permettent, avec de l'anticipation et l'expérience des entreprises générales, une **diversification des postes proposés dans le cadre des clauses sociales.**

Le partenariat local avec les acteurs de l'emploi et de l'insertion est le moyen de lier innovation sociale, promotion de profils diversifiés et satisfaction des locataires.

# LE PRIX DE REVIENT - LE FINANCEMENT

## ► Le prix de revient (TTC) : pour la réhabilitation des bâtiments CC'DEFG

|                                                      |                     |
|------------------------------------------------------|---------------------|
| Travaux .....                                        | 8 995 699 €         |
| Honoraires et frais divers .....                     | 1 045 315 €         |
| Actualisation et révision .....                      | 666 245 €           |
| <b>TOTAL</b>                                         | <b>10 707 260 €</b> |
| <i>Soit un prix de revient 56 600 € par logement</i> |                     |

## ► Le plan de financement

|                                           |                     |              |
|-------------------------------------------|---------------------|--------------|
| <b>SUBVENTIONS</b>                        | <b>2 214 153 €</b>  | <b>21%</b>   |
| ANRU .....                                | 1 296 778 €         |              |
| DSIL – ÉTAT (préfecture du Rhône).....    | 917 375 €           |              |
| <b>PRÊTS</b>                              | <b>4 970 000 €</b>  | <b>46 %</b>  |
| Action logement (prêt bonifié ANRU) ..... | 2 135 000 €         |              |
| Eco-prêt de la Banque Des Territoires.... | 2 835 000 €         |              |
| <b>FONDS PROPRES GRANDLYON HABITAT</b>    | <b>3 523 107</b>    | <b>33 %</b>  |
| <b>TOTAL .....</b>                        | <b>10 707 260 €</b> | <b>100 %</b> |



# GRANDLYON HABITAT & SES PRESTATAIRES

|                                                      |                                       |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>MAÎTRE D'OUVRAGE</b>                              | <b>GRANDLYON HABITAT</b>              |
| Directeur du Patrimoine<br>et du Cadre de Vie        | Patrick ROUSSEAU                      |
| Responsable du service<br>renouvellement urbain      | François PERRETON                     |
| Responsable d'opérations                             | Najet GARNIER                         |
| Responsable chantier                                 | Anne Lise SCHENDEL GERIGNY            |
| Directeur de l'Agence Grand Sud<br>gérant le secteur | Nour Eddine ELLOUK                    |
| Architecte                                           | HTVS                                  |
| Bureau d'études                                      | LMI                                   |
| Bureau de contrôle                                   | SOCOTEC                               |
| Coordonnateur SPS                                    | LEI                                   |
| Maîtrise d'œuvre sociale                             | EOHS                                  |
| Désamiantage                                         | DI ENVIRONNEMENT                      |
| Etanchéité                                           | ETANDEX                               |
| Métallerie Serrurerie                                | GCC AURECA (Jean Nallet Construction) |
| Façades                                              | CFF                                   |
| Menuiseries Extérieures                              | TENBO                                 |
| Travaux Intérieurs                                   | GCC AURECA (Jean Nallet Construction) |
| Portes de Garages                                    | GCC AURECA (Jean Nallet Construction) |

# 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 la moitié répartie 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 :



@grandlyonhab



GRANDLYON HABITAT  
Immeuble Terra Mundi  
2, place de Francfort  
CS 13754  
69444 Lyon CEDEX 03  
04 72 74 68 00