

DOSSIER DE PRESSE

Réhabilitation et extension-surélévation du bâtiment ARKAO à Mermoz Sud



Du 1 au 7 rue Gaston Cotte à LYON 8^e



Site internet www.grandlyonhabitat.fr
Twitter - LinkedIn : @grandlyonhab

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
 - Mermoz : un quartier urbain diversifié à taille humaine
 - Les caractéristiques des logements concernés
 - Les locataires du bâtiment ARKAO de Mermoz
- 6 Les travaux définis
- 10 Le programme des travaux
 - La démolition des allées 9, 11, 13 et 15
 - La réhabilitation des allées 1 à 7
 - L'extension/surélévation de l'allée 1
 - La résidentialisation
 - Le calendrier
- 15 La concertation des locataires
 - L'évolution des loyers et charges
- 16 L'emploi et l'insertion
- 17 Le prix de revient - le financement
- 18 Les partenaires et entreprises intervenantes
- 20 La carte d'identité de GrandLyon Habitat

CE QU'IL FAUT RETENIR

- **La rénovation du quartier de Mermoz Sud se poursuit avec la réhabilitation et la construction d'une extension sur le bâtiment ARKAO.**
- Le bâtiment « O » d'origine, situé du 1 au 15 rue Gaston Cotte, comptait **64 logements**. Les 32 logements des allées 9 à 15 rue Gaston Cotte ont été démolis au 2nd semestre 2020 et les 4 logements de l'allée 1 au 2nd semestre 2021. **Le nouveau bâtiment ARKAO compte désormais 46 logements.**
- La réhabilitation et la construction de l'extension/surévaluation visent à **améliorer la performance énergétique** du bâtiment, proposer des **logements de meilleure qualité**, avec un effort important sur **l'accessibilité aux personnes âgées et handicapées**, ainsi que des **espaces communs, intérieurs comme extérieurs, plus accueillants.**
- La réhabilitation a permis d'atteindre **l'étiquette B du DPE**, avec une consommation estimée à 84 kWh/m²/an, soit une réduction des consommations d'environ 53 %. Le bilan d'émission de gaz à effet de serre diminuerait de **-19 % par rapport à l'existant, pour atteindre 13 kg/m²/an (étiquette C).**
- Concernant la construction neuve, la **consommation en énergie primaire** estimée actuellement s'élève à 49 kWh/m²/an (étiquette A), le bilan en CO² à **11 kg/m²/an (étiquette C).**
- **La réhabilitation, ainsi que l'extension bénéficient d'une certification par Cerqual : NF Habitat Rénovation label BBC Rénovation pour la réhabilitation et NF Habitat construction Label E+ C- RT 2012 -10 % pour l'extension.**
- Les travaux de réhabilitation concernent notamment **l'enveloppe du bâtiment et les parties communes. Tous les logements bénéficient également d'une réfection complète des cuisines, salles de bains et toilettes, ainsi que de l'ajout de balcons.**
- Le bâtiment ARKAO compte aujourd'hui **15 logements accessibles et adaptés aux personnes âgées et handicapées.**
- **83 % des locataires consultés ont émis un avis favorable** aux travaux liés à la réhabilitation.
- Le coût total de l'opération représente un engagement financier de 7 295 000 € : 3 378 000 € pour la réhabilitation de 28 logements et 2 767 000 € pour la construction de 18 nouveaux logements et du local d'activité. S'y ajoutent les coûts de la démolition partielle du bâtiment « O » (1 039 000 €) et 111 000 € pour la résidentialisation. L'État, l'ANRU, la Métropole de Lyon et la Ville de Lyon ont accordé des subventions à GrandLyon Habitat.

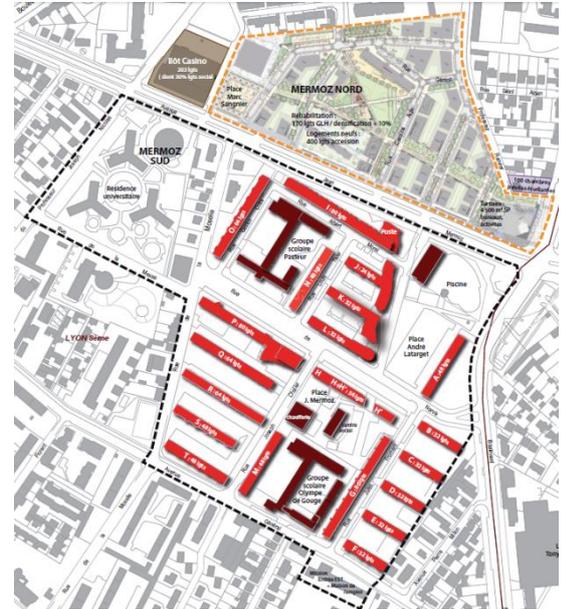
LE CONTEXTE

➤ Mermoz : un quartier urbain diversifié à taille humaine

Situé de part et d'autre de l'avenue Jean Mermoz à Lyon 8^e, le quartier Mermoz connaît depuis plusieurs années une importante transformation.

L'opération de rénovation du secteur a été engagée par la démolition de l'autopont de l'A43 et le renouvellement urbain de Mermoz Nord. Elle s'est poursuivie avec l'arrivée de la ligne de tramway T6 et le projet de renouvellement urbain de Mermoz Sud.

Le projet de renouvellement urbain de Mermoz Sud a été inscrit au Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine de l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine). Une convention partenariale a été signée en janvier 2020 pour valider le contenu, les financements et le phasage du projet.



Une Zone d'Aménagement Concertée pilotée par la Métropole de Lyon en régie directe a été créée pour mener à bien le projet urbain. Celui-ci prévoit :

- **une intervention forte sur le patrimoine de GrandLyon Habitat** : démolitions, réhabilitation de plusieurs bâtiments et réaménagement des espaces extérieurs ;
- **une amélioration des équipements publics de la Ville de Lyon** : recomposition des deux écoles et intégration d'un nouveau pôle sportif et culturel ;
- **la requalification des espaces publics par la Métropole de Lyon** ;
- **et la construction de nouveaux logements privés et sociaux.**

C'est dans ce cadre que GrandLyon Habitat a engagé son ambitieux programme de démolition partielle, réhabilitation et extension du bâtiment ARKAO, situé aujourd'hui du 1 au 7 rue Gaston Cotte.



➤ Les locataires du bâtiment ARKAO de Mermoz

Un diagnostic économique et social a été réalisé en décembre 2016 par Apertise Conseils. Les données recueillies ont nourri le projet de réhabilitation, ainsi que le plan de relogement afin d'être en accord avec les besoins des résidents. Il apporte, notamment, les éléments sociodémographiques ci-après.

Pour la partie réhabilitée, 23 ménages sur 28 ont été interrogés (4 logements vacants au moment du diagnostic). Les principaux enseignements :

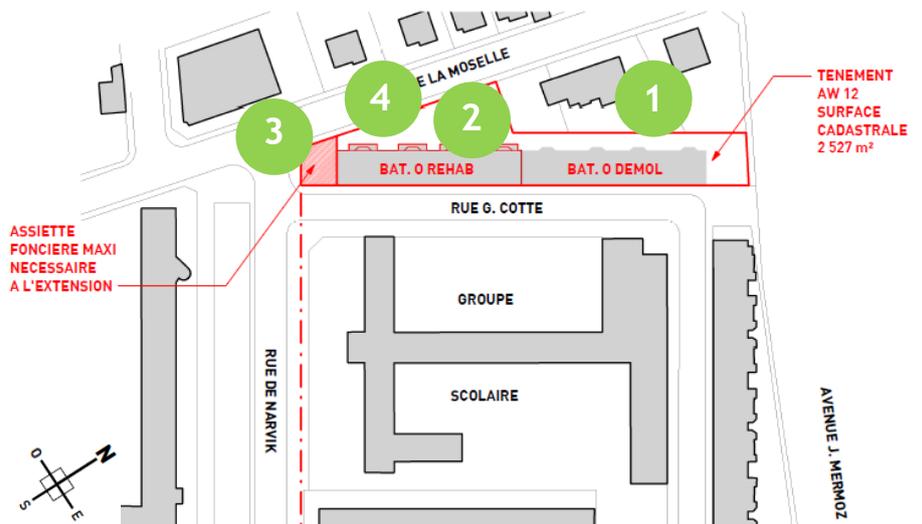
- **la composition familiale**
56 % des ménages sont des familles avec enfants dont 21 % ont moins de 6 ans, 43 % entre 7 et 18 ans et 36 % de plus de 18 ans.
- **l'âge des ménages**
+ ¼ des locataires ont plus de 71 ans et l'âge moyen est de 56 ans.
- **les ressources mensuelles**
Ce sont majoritairement des ménages à faibles ressources.
- **Un taux élevé (74 %) de locataires sont installés depuis plus de 10 ans, dont ¼ résidant depuis plus de 20 ans.**



LES TRAVAUX DÉFINIS

➤ Proposer des logements en accord avec les besoins

Les études de maîtrise d'œuvre de l'ensemble de l'opération ont été engagées en 2017. Une concertation a été menée tout au long du projet avec les instances représentatives de locataires de Mermoz Sud et les locataires du bâtiment ARKAO. Le programme des travaux issu des études et de la concertation se décompose selon l'illustration ci-après.



Plan des bâtiments

1

Démolition partielle de la moitié nord du bâtiment, représentant **32 logements** sur 4 allées, du 9 au 15 rue Gaston Cotte.

2

Réhabilitation de la moitié sud du bâtiment, avec une intervention sur 32 logements :

- **4 logements démolis** sur l'allée 1 rue Gaston Cotte pour permettre la construction de l'extension
- **28 logements réhabilités** sur les allées 1 à 7 rue Gaston Cotte

3

Extension avec surélévation du pignon sud du bâtiment, représentant **18 logements neufs** et **1 local d'activité**.

4

Résidentialisation de la parcelle.

Le projet intégrant l'extension fait passer le nombre de logements de 64 sur 8 allées à 46 sur 4 allées.

Répartition des logements par type

Types de logements	AVANT réhabilitation	APRÈS réhabilitation et création de l'extension
T1	0	2
T2	16	24 dont 16 réhabilités
T3	16	8 dont 4 réhabilités
T4	16	10 dont 8 réhabilités
T5	16	2
TOTAL	64	46 dont 28 réhabilités

➤ Accompagnement des locataires

Une maîtrise d'œuvre sociale pour la réhabilitation des allées 3 à 7 a été retenue en octobre 2018 : le cabinet POLY'GONES.

Les conseiller.ères relogement de GrandLyon Habitat ont accompagné les ménages de l'allée 1, afin de prévoir des relogements définitifs en vue de la réalisation des travaux de l'extension. Le relogement de l'allée 1 s'est achevé en mai 2021 : 6 ménages ont été relogés.

Le relogement de la partie démolie s'est achevé en mars 2020 : 36 ménages ont été relogés, majoritairement sur Lyon 8^e (29 ménages) et à proximité de Mermoz. Les autres ménages ont été relogés à Lyon 3^e, Lyon 7^e, Vaulx-en-Velin ou Villeurbanne. La volonté de GrandLyon Habitat est de limiter l'impact financier pour les ménages.

Dans le cadre d'une enquête de satisfaction réalisée par le cabinet Apertise Conseil auprès des habitants de 2 bâtiments du quartier, environ 80 % des locataires des bâtiments O et I (démoli en 2019) disent s'être sentis bien accompagnés, aidés, écoutés durant la phase de relogement. Les ménages louent tout particulièrement la réactivité, le professionnalisme, la disponibilité, ainsi que la qualité d'écoute et de suivi des conseiller.ères en relogement.

➤ Les caractéristiques des logements avant travaux

Le bâtiment « O » d'origine, à l'image des autres bâtiments de Mermoz Sud, est une construction de quatre étages, avec notamment des caves et des garages au rez-de-chaussée. Il disposait de 64 logements avec un nombre identique de T2, T3, T4 et T5.

Répartition des logements par étage en fonction de leur type

4 ^e étage	T 4	T 3	T 5	T 2												
3 ^e étage	T 4	T 3	T 5	T 2												
2 ^e étage	T 4	T 3	T 5	T 2												
1 ^{er} étage	T 4	T 3	T 5	T 2												
Rez-de-chaussée	caves et garages															
	Allée 1		Allée 3		Allée 5		Allée 7		Allée 9		Allée 11		Allée 13		Allée 15	
	Réhabilitation								Démolition							

↳ Démolition pour construction de l'extension

Ces appartements sont organisés sur le même principe :

- traversants avec une double-orientation est/ouest ;
- des espaces cuisine, salle de bain et toilettes identiques, quels que soient les types ;
- les cuisines et salles de bains sont de petites dimensions, alors que les chambres sont plutôt spacieuses ;
- le séjour est également petit sauf dans certains cas où la chambre attenante a été supprimée au profit du séjour.

Le bâtiment ARKAO a été réhabilité à la fin des années 1990, avec les prestations principales suivantes :

- l'isolation thermique par l'extérieur ;
- l'extension des cuisines par des loggias fermées ;
- la rénovation des parties communes ;
- la fermeture des coursives de caves.

➤ Les caractéristiques des logements après travaux

Répartition des logements dans le nouveau bâtiment ARKAO

6 ^e étage	T2 PLUS	T2 PLUS	T3 PLUS							
5 ^e étage	T2 PLUS	T3 PLAI	T3 PLUS							
4 ^e étage	T2 PLAI	T4 PLUS	T2 PLUS	T3 > T2 PLUS	T5 > T4 PLUS	T2 PLUS	T4 > T3 PLUS	T3 > T2 PLUS	T5 > T4 PLUS	T2 PLUS
3 ^e étage	T2 PLUS	T4 PLAI	T2 PLUS	T3 > T2 PLUS	T5 > T4 PLUS	T2 PLUS	T4 > T3 PLUS	T3 > T2 PLUS	T5 > T4 PLUS	T2 PLUS
2 ^e étage	T2 PLAI	T5 PLUS	T2 PLUS	T3 > T2 PLUS	T5 > T4 PLUS	T2 PLUS	T4 > T3 PLUS	T3 > T2 PLUS	T5 > T4 PLUS	T2 PLUS
1 ^{er} étage	T1b PLUS	T5 PLAI	T2 PLUS	T3 > T2 PLUS	T5 > T4 PLUS	T2 PLUS	T4 > T3 PLUS	T3 > T2 PLUS	T5 > T4 PLUS	T2 PLUS
Rez-de-chaussée	Local d'activités		Caves / locaux poubelles / locaux vélos / local gardien local chauffage/ local poussettes							
	Allée 1			Allée 3		Allée 5		Allée 7		



LE PROGRAMME DES TRAVAUX

➤ La démolition des allées 9,11,13 et 15



La démolition de la moitié nord du bâtiment, représentant **32 logements sur 4 allées**, du 9 au 15 rue Gaston Cotte a été réalisée en 2020.

➤ La réhabilitation des allées 1 à 7

Les objectifs de la réhabilitation sont :

- d'améliorer le niveau d'efficacité énergétique de ce bâtiment ;
- d'avoir une meilleure qualité de confort des logements (balcons, équipements sanitaires...)
- de renforcer l'attractivité du bâtiment en rénovant les parties communes, les halls, les rez-de-chaussée, les espaces extérieurs.



La réalisation des travaux s'est effectuée en site vacant.

Le programme de travaux comporte plusieurs volets, dont :

- le **volet énergétique** avec l'objectif d'atteindre le niveau **BBC Effinergie Rénovation** (96 kWh/m²/an - étiquette B)
Les estimations actuelles envisagent **d'atteindre 84 kWh/m²/an, soit -53 % de réduction par rapport à l'existant**. Le bilan d'émission de gaz à effet de serre diminuerait jusqu'à atteindre **13 kg/m²/an (étiquette C), soit -19 % de réduction par rapport à l'existant** ;
- les **misés à niveau et amélioration** des logements, des parties communes, des espaces extérieurs.

Le programme de réhabilitation est en partie commun avec l'extension neuve de l'allée 1 (enveloppe, traitement du rez-de-chaussée de l'allée et escalier)

➤ Le détail des travaux de réhabilitation

L'enveloppe du bâti

- Réfection/isolation de la toiture avec sa végétalisation et des façades en laine minérale
- Remplacement des menuiseries extérieures des logements et des communs en menuiseries aluminium
- Remplacement des systèmes d'occultations en volets roulants aluminium sur les façades est/nord et sur l'ensemble des balcons, en brise-soleils orientables ailleurs.

Les systèmes techniques

- Réfection de la ventilation
- Raccordement au Réseau de Chauffage Urbain métropolitain
- Amélioration de la gestion du chauffage et passage en eau chaude collective

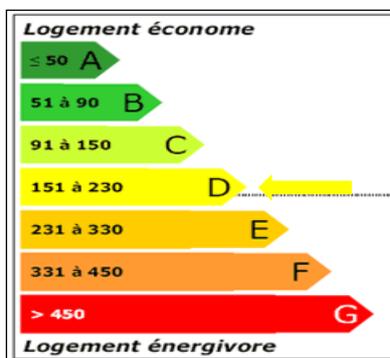
Les parties communes

- Restructuration des rez-de-chaussée avec le développement de nouveaux services : locaux poubelles agrandis, caves supplémentaires, locaux vélos, local gardien, locaux poussettes
- Rénovation des cages d'escalier
- Mise en place d'un système de vidéoprotection

L'amélioration de tous logements

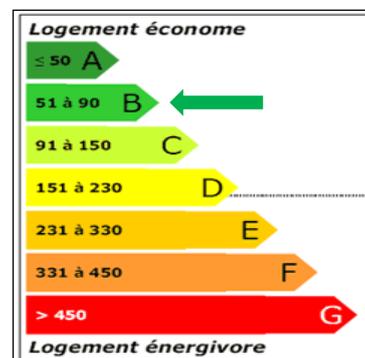
- Réfection complète des cuisines, salles de bains et toilettes : plafond, sol, murs, faïence
- Agrandissement des cuisines avec création d'une ouverture sur les loggias
- Création de balcons avec ouverture depuis le séjour
- Adaptation de 4 logements pour plus d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite avec un accès à l'ascenseur, en lien avec la nouvelle extension (15 logements accessibles au total sur le bâtiment)

AVANT TRAVAUX



Etiquette D
(178 kWh/m²/an)

APRÈS TRAVAUX

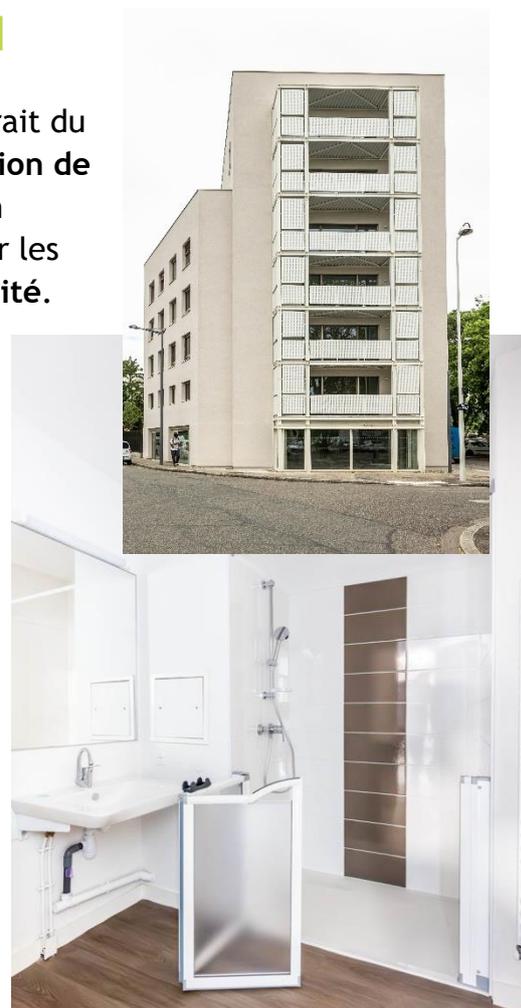


Etiquette B
(84 kWh /m²/an)

➤ L'extension/surélévation de l'allée 1

Auparavant, le pignon sud aveugle était implanté en retrait du carrefour Cotte/Moselle/Narvik. L'extension et la création de nouveaux logements sur une emprise foncière d'environ 150 m² ont permis d'apporter une réponse pertinente sur les aspects urbain, architectural et en termes d'accessibilité.

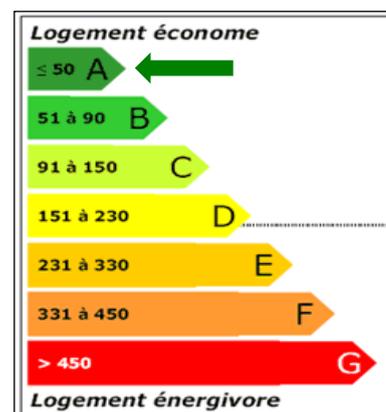
- L'allée 1 ainsi transformée (4 logements existants complètement rénovés et 18 logements neufs après la démolition des 4 logements sud,) comprend un ascenseur desservant 6 étages.



Salle de bains ci-dessus et cuisine à gauche, adaptées aux personnes handicapées

- 15 des 22 logements de l'allée 1 sont adaptés à des personnes âgées ou à des personnes handicapées selon le cahier des charges de GrandLyon Habitat.
- Un local d'activité en rez-de-chaussée complète le programme neuf.

L'opération neuve sera conforme au Référentiel Habitat Durable du GRAND LYON et fait l'objet d'une certification NF Habitat par Cerqual (labels RT2012-10 % et E+C-). La consommation en énergie primaire estimée actuellement s'élève à 49 kWh/m²/an (étiquette A), le bilan en CO₂ à 11 kg/m²/an (étiquette C).



➤ La résidentialisation

L'espace vert a été clôturé et un nouveau traitement paysager a été réalisé. Le nouveau jardin privatif, accessible et aménagé (cheminement, assises, nouvelles plantations fruitières) offre un nouvel espace de vie aux locataires de la résidence.



➤ Expérimentation du BIM

Le projet du bâtiment ARKAO a fait l'objet de l'expérimentation « BIM » menée par GrandLyon Habitat : Building Information Modeling - Modélisation des Données du Bâtiment. La modélisation en maquette numérique du bâtiment permet de repérer précisément les composants, de les faire évoluer dans le temps (avant, pendant et après les travaux) et de mieux maîtriser la réalisation des travaux, puis l'exploitation du bâtiment.

➤ Le calendrier des travaux

Démarrage
des travaux :
14 JUIN 2021

Réception :
18 SEPTEMBRE
2023

➤ Vues avant et après les travaux

AVANT



APRÈS



LA CONCERTATION DES LOCATAIRES

GrandLyon Habitat a organisé des temps d'échanges réguliers avec les collectifs de locataires, mais également directement avec les locataires. L'objectif était de présenter les travaux à entreprendre et leurs conséquences, tant sur le plan technique que locatif.

Un protocole d'accord a été validé par les collectifs le 27 avril 2021. Un vote d'adhésion par bulletin avec information détaillée du projet, auprès des 18 locataires en place, s'est déroulé du 03 mai au 04 juin 2021.

Le projet a été adopté avec 83 % de réponses comptabilisées comme favorables au projet.

➤ L'évolution des loyers et charges

L'augmentation du loyer de base est d'au maximum 8 %, appliquée en 2 années. Elle concerne 56% des locataires en place. Pour un ménage occupant un T3 par exemple, l'augmentation est d'environ 26 €/mois. Il est à noter que 44% des locataires ont un niveau de loyer proche du loyer plafond actuel. Pour eux, la hausse du loyer de base liée à la réhabilitation est limitée à moins de 3 €/mois.

L'ajout de balcons augmente la surface utile du logement d'environ 3,7 m², représentant environ 20 € supplémentaires/mois pour toutes les typologies.

Sera également appliquée une contribution aux travaux d'économie d'énergie (appelée **3^{ème} ligne de quittance**), estimée à 18 €/mois pour un T3 type.

Les économies de charges énergétiques sont estimées pour un T3 type à 56 €.

Le bilan économique montre une augmentation globale maximale d'environ 8 €/mois estimés pour un T3 type.

Dans le cadre de la construction de l'extension, 13 logements sur les 18 nouveaux logements bénéficient d'un financement par le Prêt Locatif à Usage Social - PLUS (logements sociaux classiques) et 5 sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), réservés pour des locataires aux ressources les plus faibles.

Les loyers PLUS s'élèvent à 6,33 €/m² de surface utile / mois, soit 487, 41 €/mois pour un T3 de 77 m².

Les loyers PLAI s'élèvent à 5,64 €/m² de surface utile / mois, soit 434,28 €/mois pour un T3 de 77 m².

➤ Une clause sociale pour la réhabilitation - extension du bâtiment ARKAO

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

7 entreprises ont été concernées par la clause d'insertion.

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

Ces salariés ont effectué 2 607 heures d'insertion, soit un objectif initial dépassé (2 302 h étaient prévues dans le marché).

Parmi ces 8 personnes, un jeune réfugié sans qualification a été recruté en apprentissage et prépare aujourd'hui un CAP d'électricien, un homme de 29 ans a été recruté directement en CDI et un jeune de 19 ans résident en foyer au cœur d'un Quartier Prioritaire de la Ville, a été embauché en contrat d'apprentissage sur le poste de peintre plaquiste. Les 5 autres personnes ont été embauchées via l'intérim d'insertion.

➤ Des actions d'insertion qualitatives et innovantes

Les entreprises ont également participé à des actions d'insertion qualitatives comme la simulation d'entretien avec METALFER à destination de personnes en recherche d'emploi. L'entreprise METALFER était par ailleurs présente au Forum Objectif Emploi à Mermoz en mai 2022, pour présenter ses métiers au public.

LE PRIX DE REVIENT - LE FINANCEMENT

	TOTAL	dont réhabilitation	dont extension	dont démolition	dont résidentialisation
Coût de l'opération (TTC)	7 295 000 €	3 378 000 €	2 767 000 €	1 039 000 €	111 000 €
SUBVENTIONS :					
ANRU	1 251 000 €	342 000 €	43 000 €	814 000 €	52 000 €
Métropole de Lyon	225 000 €	/	144 000 €	81 000 €	/
État - Dotation de Soutien à l'investissement local	140 000 €	140 000 €	/	/	/
Ville de Lyon	86 000 €	/	86 000 €	/	/
PRÊTS :					
Caisse des Dépôts et Consignation	1 757 000 €	/	1 757 000 €	/	/
Action Logement	545 000 €	386 000 €	159 000 €	/	/
Prêt libre	236 000 €	/	236 000 €	/	/
FONDS PROPRES :					
GrandLyon Habitat	3 055 000 €	2 510 000 €	342 000 €	144 000 €	59 000 €



LES PARTENAIRES & ENTREPRISES

MAÎTRE D'OUVRAGE	GRANDLYON HABITAT Immeuble Terra Mundi 2, place de Francfort 69003 LYON
Directeur Pôle Aménagement et développement immobilier	Eric PERRON
Directeur du Patrimoine et du Cadre de Vie	Patrick ROUSSEAU
Responsable du renouvellement urbain	François PERRETON
Responsable d'opérations	Cécile AUBERT
Responsable chantier	Olivier CROZES
Directrice de l'Agence Jean Mermoz gérant le secteur	Catherine DENIS
Maîtrise d'œuvre	Cabinet d'architecture AND CO Architectes
Bureau d'études	THERMI-FLUIDES
Bureau d'études démolition-désamiantage	INGEOS
Bureau d'études structure	JP Ingenierie
Bureau d'études paysage	TRAIT D'UNION
Pilote de chantier (OPC)	MACI
Coordonnateur SPS (sécurité du chantier)	BECS
Contrôleur technique	BUREAU VÉRITAS
Maîtrise d'œuvre sociale	POLY'GONES

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

- Il gère 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, du centre-ville aux 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 personnes dont 70 % 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

Suivez notre actualité sur :



@grandlyonhab

