DOSSIER DE PRESSE
20 novembre 2023

GRANDLYON HABITAT LANCE LE JARDIN DES BALMES À LYON 4e

Une réponse à la crise du logement à Lyon : un projet neuf emblématique, réorienté vers le logement abordable

6 ET 8, RUE THÉVENET, LYON 4e

MÉTROPOLE GRAND LYON

VILLE DE LYON

GRANDLYON HABITAT

La foncière solidaire du Grand Lyon

ActionLogement

Contacts presse :

Anne ROMERO – 04 72 74 68 28
Audrey MONTILLY – 04 26 10 54 89
presse@grandlyonhabitat.fr

Laetitia LATAPY – 04 26 99 39 51
llatapy@grandlyon.com

Leïla KESSI – 04 72 10 32 41
leila.kessi@mairie-lyon.fr

SOMMAIRE

EN RÉSUMÉ 3

ÉDITOS 4

LE CONTEXTE 6

LE JARDIN DES BALMES, une solution de LOGEMENT ACCESSIBLE, dans un quartier extrêmement prisé 7

- Un projet réorienté vers le logement abordable
- Un site exceptionnel et symbolique à Lyon

Un projet de qualité : plus que se loger, BIEN VIVRE DANS SON QUARTIER 9

- Les chiffres clés du programme
- Une variété de typologie pour les 67 logements en accession BRS
- 38 logements locatifs sociaux pour répondre aux ménages en recherche d'une solution
- Une qualité de construction pour des logements durables
- Une construction bas carbone
- L'utilisation des énergies renouvelables
- Une construction labellisée
- La nature au cœur de la résidence

Le 1er programme neuf en BRS pour GrandLyon Habitat : ACHETER À PRIX RÉDUIT 14

Une opération VERTUEUSE également sur le plan de L'EMPLOI, grâce aux clauses d'insertion 17

CALENDRIER ET FINANCEMENT 18

LES PARTENAIRES OPÉRATIONNELS 19

CARTE D'IDENTITÉ de GrandLyon Habitat 20

EN RÉSUMÉ

- Le programme immobilier Le Jardin des Balmes se situe sur le site de l'ancien collège Maurice Scève à Lyon 4e. Initialement prévu pour être cédé à un promoteur privé, il a été réorienté en 2021 par la Métropole de Lyon, propriétaire du foncier, en faveur d'un projet composé de logements 100 % abordables (locatif et accession). La collectivité a souhaité **favoriser la mixité sociale à Lyon 4e, arrondissement qui présente un manque réel de logements accessibles et faciliter l'accession à la propriété** via le dispositif de Bail Réel Solidaire (BRS).

- **La Métropole de Lyon a choisi GrandLyon Habitat pour réaliser le programme en maîtrise d'ouvrage directe et notamment pour construire et commercialiser le programme de 69 logements en BRS, dont 67 destinés à l'accession sociale. Le Jardin des Balmes comprend aussi 36 logements locatifs sociaux.** Par ailleurs, des **locaux d'activité seront installés en rez-de chaussée** d'immeuble, ainsi que la nouvelle **Maison de l'Enfance et de la Jeunesse**.

- Ce programme immobilier est exceptionnel par sa dimension sociale et son emplacement dans le quartier très prisé de la Croix-Rousse. L'accession en BRS permet un prix d'achat des logements **moitié moins cher que dans le marché privé**, dans un secteur où le prix de l'immobilier s'est envolé.

- Le programme est également remarquable par ses qualités environnementales : **utilisation importante de matériaux naturels bio-sourcés**, recours aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, chaufferie bois), labellisation haute qualité environnementale, etc.

- La résidence va bénéficier d'**un verger, ainsi que d'un belvédère (1 300 m² au total) accessibles à tous**. Ce dernier permettra de profiter de la vue sur le Rhône et le parc de la Tête d'Or, un des atouts majeurs de ce site.

- **10 550 heures d'insertion par l'emploi** sont prévues sur cette opération. Des heures d'insertion ont été intégrées en phase de conception et pas uniquement en phase travaux, sur des métiers tertiaires, afin d'élargir les profils de bénéficiaires.

- Comme lors de chaque crise économique, le secteur du logement social et abordable joue un rôle contracyclique. Dans la conjoncture économique et la situation tendue du logement, GrandLyon Habitat soutient ainsi l'activité des entreprises du bâtiment.

ÉDITOS

©Denis Chaussende

« En tant qu'Office Public de l'Habitat rattaché à la Métropole de Lyon, le rôle de GrandLyon Habitat est de permettre un accès au logement au plus grand nombre. Nous sommes fiers avec Le Jardin des Balmes, d'offrir une variété de solutions pour bien vivre chez soi et dans son quartier. Cette opération est symbole d'un engagement fort en faveur du logement abordable et de qualité. Elle montre que les bailleurs sociaux comme GrandLyon Habitat, avec l'appui des collectivités, savent trouver des leviers d'action même au cœur d'une crise comme celle que vit le secteur du logement actuellement.

Grâce au Bail Réel Solidaire, il sera possible pour des ménages modestes, qui ne le pourraient pas autrement, de devenir propriétaires d'un appartement neuf dans le 4e arrondissement de Lyon, un secteur inaccessible pour la plupart des habitants. Cette opération permettra donc de participer à la mixité sociale du quartier et de réduire les inégalités territoriales. Accession, mais aussi logement social, équipement public, espaces extérieurs végétalisés… GrandLyon Habitat, partenaire de la Métropole et de la Ville de Lyon, répond à des besoins divers et s'inscrit comme un acteur incontournable de la construction d'une ville accueillante pour toutes et tous. »

François THEVENIEAU, Président de GrandLyon Habitat

© Eric Soudan

« La Métropole de Lyon, propriétaire du foncier de l'ancien collège Maurice Scève, a réorienté le projet immobilier en 2021. Initié sous le précédent mandat, le projet d'origine proposait des prix de sortie des logements en accession très élevés sur un quartier en déficit de logement social. Nous sommes fiers d'avoir modifié en profondeur cette opération grâce à nos politiques volontaristes sur l'action foncière et le logement et en revoyant l'intégralité du montage de l'opération avec une reprise en main de la puissance publique. Nous avons œuvré, en lien avec la Ville de Lyon, pour proposer une programmation d'habitat en offre abordable exclusivement, avec du logement locatif social et des logements vendus en bail réel solidaire.

C'est une opération exemplaire qui est maintenant en route grâce au travail de GrandLyon Habitat et de la Foncière solidaire du Grand Lyon, sur un site exceptionnel du plateau de la Croix-Rousse.

C'est un projet emblématique de la politique du logement que nous portons sur l'ensemble du territoire métropolitain, dans une volonté de transition écologique et de justice sociale pour toutes et tous. »

Bruno BERNARD, Président de la Métropole de Lyon

©Muriel Chaulet

« Je me réjouis aujourd'hui du lancement commercial du programme immobilier sur l'ancien collège Maurice Scève, dans le 4e. C'est pour nous un projet emblématique à tout point de vue. D'un projet privé, nous l'avons réorienté dès le début du mandat au service des habitants, afin de concilier une vraie exemplarité environnementale, le confort et le bien être des habitants, mais aussi et surtout l'accessibilité financière des logements.

Alors que les prix de l'immobilier s'envolent à Lyon depuis maintenant 10 ans, cette opération est un engagement fort pour permettre aux ménages modestes de se loger dans notre ville, et notamment dans ce quartier très prisé du plateau de la Croix-Rousse. Dans quelques années, ce seront ainsi plusieurs dizaines de familles qui pourront habiter ici, tout cela avec une qualité environnementale et paysagère exemplaire : nous agissons ici concrètement pour les Lyonnaises et les Lyonnais et la transformation de la Ville. »

Grégory DOUCET, Maire de Lyon

©Jeremy Cuenin

« Je me réjouis du démarrage opérationnel de ce projet que la Métropole de Lyon a choisi de réorienter dès le mois de janvier 2021, en tant que propriétaire foncier. Le Jardin des Balmes est un projet essentiel pour le quartier de la Croix-Rousse, à plusieurs titres : cet arrondissement manque de logements sociaux sous toutes leurs formes et ce projet va contribuer fortement à leur développement ; dans un environnement urbain actuellement très dense, il préserve la nature en ville en sanctuarisant une réserve de biodiversité ; il s'ouvre sur le quartier en offrant un belvédère verdoyant accessible aux riverains.

Je suis également fier que la foncière solidaire du Grand Lyon, Organisme de foncier solidaire que je préside, soit en première ligne pour la mise en œuvre de ce projet très ambitieux : 67 logements sont proposés à l'accession à la propriété, avec le Bail Réel Solidaire, à des prix environ 50% moins chers que le marché. La hausse continue de ces dernières années est devenue l'un des principaux facteurs d'aggravation des inégalités sociales et territoriales. Permettre aujourd'hui à des familles, vivant à la Croix-Rousse, de devenir propriétaires au sein du quartier où leurs enfants sont scolarisés, me remplit de satisfaction. Depuis 2020, 1 192 logements en Bail Réel Solidaire ont été engagés par la foncière solidaire du Grand Lyon sur l'ensemble du territoire métropolitain, dont près de 300 ont déjà trouvé preneur auprès de nos habitants. Au cœur du quartier où l'Abbé Pierre est né au début du 20ème siècle, le symbole est fort ! »

Renaud PAYRE, Vice-président de la Métropole de Lyon à l'habitat, au logement social et à la politique de la ville
et Président de la foncière solidaire du Grand Lyon

©MA4Communication

« Ce tènement de la rue Louis Thévenet est marqué par l'histoire. L'Abbé Pierre est né et a grandi dans la maison familiale de ce qui était alors la rue des Gloriettes. Ensuite, une foule de collégiens sont venus apprendre dans le collège Maurice Scève. Puis, plus récemment, le collège désaffecté a été le plus grand squat de migrants d'Europe, accompagné par un mouvement ample d'accueil et de solidarité des habitants.

Un autre projet se construit aujourd'hui, tout aussi porteur de sens : celui de loger à prix abordables les personnes souhaitant vivre dans notre bel arrondissement. Ainsi le 4e arrondissement renoue progressivement avec l'équilibre social auquel les élus de notre majorité sont très attachés.

Ce projet est également tourné vers la vie de l'arrondissement. À la construction de logements s'ajoute la réalisation d'une nouvelle Maison de l'Enfance et de la Jeunesse, qui s'installera dans un vaste espace lui permettant de développer ses activités. Les habitantes et les habitants du quartier pourront également profiter d'un espace végétalisé, pour se retrouver autour du verger ou profiter de la vue depuis le belvédère. Nous accueillons donc avec enthousiasme ce projet porté par la Métropole et la Ville de Lyon. »

Rémi ZINCK, Maire du 4e arrondissement de Lyon

LE CONTEXTE

Pendant 20 ans, la croissance économique et démographique continue de Lyon et sa métropole (plus de 10 000 habitants/an) ont contribué à créer une pression immobilière et une hausse importante du prix de l'immobilier (26% de hausse de 2015 à 2019)*.

Aujourd'hui, la hausse des taux d'intérêt, qui restreint l'accès aux prêts immobiliers, l'inflation qui provoque la hausse des coûts de la construction, l'explosion du coût du foncier se conjuguent pour provoquer une situation de crise. **Les besoins en logement sont immenses** et les conditions actuelles bloquent le secteur de la construction et l'accession à la propriété, en particulier celle des primo-accédants et des classes modestes et moyennes. À cela s'ajoute l'insuffisance de logements sociaux, qui conduit à ce que seule 1 demande sur 10 de logement social trouve une solution dans la Métropole de Lyon.
Autant d'éléments qui font du logement**,** en général, et du logement social, en particulier, **un enjeu majeur à Lyon**.

Face aux difficultés croissantes du logement à Lyon et à ses conséquences sociales et économiques, **GrandLyon Habitat met en œuvre, avec la foncière solidaire du Grand Lyon, la politique ambitieuse menée par la Métropole de Lyon** en faveur d'un rééquilibrage de la mixité sociale.

C'est dans ce contexte que **le lancement commercial du programme d'accession sociale à la propriété le Jardin des Balmes a lieu ce 21 novembre 2023**, avec pour objectif de favoriser le logement de qualité et abordable à Lyon ; particulièrement à la Croix-Rousse, où les prix de l'immobilier se sont littéralement envolés et où le taux de logement social s'élève à seulement 15 %.

***** *Source : le baromètre LPI-SeLoger*

LE JARDIN DES BALMES,

une solution de LOGEMENT ACCESSIBLE, dans un quartier extrêmement prisé

Un projet réorienté vers le logement abordable

Le projet immobilier sur le site de l'ancien collège Scève à Lyon 4e, devait à l'origine être cédé à un promoteur privé. Il a été réorienté en 2021 par la Métropole de Lyon, pour être piloté par la puissance publique.

Une opération de logements privés principalement (30 % de logements sociaux), devait initialement voir le jour. La Métropole de Lyon, propriétaire du foncier, a souhaité réserver le site de l'ancien collège Maurice Scève à du logement **100 % abordable** : 1/3 de logements sociaux et 2/3 de logements en accession sociale à la propriété via le dispositif de Bail Réel Solidaire.

La Métropole de Lyon a désigné GrandLyon Habitat pour porter cette opération de logements accessibles au plus grand nombre et protégés de la spéculation immobilière. Notre organisme se mobilise ainsi, malgré les conditions économiques difficiles, afin de jouer son rôle contra-cyclique, comme lors de chaque crise immobilière.

Le site est d'autant plus symbolique que **l'Abbé Pierre est né au 8, rue Thévenet**, le 5 août 1912. Cette opération est donc une forme d'hommage à celui qui avait consacré sa vie à la défense des droits de l'homme, à la lutte contre les inégalités et à l'accès au logement pour tous.

Un site exceptionnel et symbolique à Lyon

La résidence **va surplomber le Rhône et le parc de la Tête d'Or**, au cœur d'un quartier-village qui domine la ville. La Croix-Rousse est particulièrement prisée pour sa **douceur de vivre**, ses commerces, sa vie animée.
Son emplacement permettra de profiter de nombreux services à proximité et d'un tissu associatif riche.

Le Jardin des Balmes se situera à :

- **10 minutes à pied du métro C Croix-Rousse** et des lignes de bus secondaires
- **25 minutes de la gare Part-Dieu en transports** (C13 ou 38)
- **500 mètres du cœur animé du quartier** et de la Grande rue de la Croix-Rousse, ainsi qu'à **500 mètres également de plusieurs groupes scolaires**, avec une offre allant de la maternelle au lycée.

Future résidence le Jardin des Balmes

- **800 mètres de l'hôpital Croix-Rousse**
- **15 minutes à pied du parc de la Tête d'Or**

Un projet de qualité : plus que se loger,
BIEN VIVRE DANS SON QUARTIER

Les chiffres clés du programme

Le Jardin des Balmes est un ensemble immobilier composé de :

- **5 petits immeubles** de tailles variées, comprenant 8 à 36 logements, sur 2 à 5 étages
- **67 logements en accession via le Bail Réel Solidaire**, avec 35 places de stationnement en sous-sol dédiées à l'accession
- **38 logements locatifs sociaux**, 19 places de stationnement
- **5 locaux commerciaux**
- **1 équipement public : la Maison de l'Enfance et de la Jeunesse**

Une variété de typologie pour les 67 logements en accession BRS

	TAILLE	QUANTITÉ	PRIX À PARTIR DE
T2	de 42 à 53 m²	17	157 000 €
T3	de 62 à 76 m²	36	208 000 €
T4	de 81 à 91 m²	11	273 500 €
T5	105 m²	3	343 500 €

Les prix sont moitié moins chers (3 588 € le m²) que dans le secteur privé pour cette opération, grâce au dispositif de Bail Réel Solidaire (voir page 15).

PLUS D'INFORMATIONS SUR :

https://www.grandlyonhabitat.fr/je-cherche-un-bien/devenir-proprietaire/a-vendre-appartement-neuf-a-lyon-4e-croix-rousse/

38 logements locatifs sociaux pour répondre aux ménages en recherche d'une solution

	TAILLE	QUANTITÉ
T2	de 45 à 54 m²	15
T3	de 66, 5 à 79 m²	14
T4	de 80 à 92 m²	6
T5	102 m²	3

26 PLUS et 12 PLAI

Des exemples de loyers :
PLUS : 6.49 €/m² soit 431, 60 € hors charges pour un T3 de 66, 5 m²
PLAI : 5.85 €/m², soit 389 € hors charges pour un T3 de 66, 5 m²

Une qualité de construction pour des logements durables

L'architecture de la résidence se veut simple, avec des matériaux minutieusement choisis pour s'intégrer parfaitement dans l'environnement en se référant aux **constructions de type canut à la Croix-Rousse.**

La quasi-totalité des logements (la totalité pour ceux en BRS) bénéficient d'**espaces privatifs extérieurs** et sont desservis par un **ascenseur**.
L'aménagement intérieur des logements a été pensé pour offrir un **maximum de confort d'usage et de qualité de vie** (nombreux rangements, séjour généreux, buanderie).

Tous les logements sont orientés de façon à **préserver la fraîcheur en été**.
La majorité des logements familiaux en accession bénéficiera d'une place de stationnement en sous-sol.
Par ailleurs, des **locaux à vélo** d'une surface totale de 378 m² sont prévus au rez-de-chaussée des bâtiments. Ils pourront accueillir 222 vélos.

Une construction bas carbone

À l'image des engagements de GrandLyon Habitat dans la qualité environnementale et la décarbonation du bâtiment, Le Jardin des Balmes bénéficie d'une **enveloppe thermique très performante** et composée de **matériaux naturels (biosourcés)**.

Associée à une structure poteaux-poutres en béton bas carbone, la façade des bâtiments est réalisée en **Biosys : blocs de béton de chanvre issus de granulats végétaux (chènevotte)**. Le chanvre est un matériau écologique sans traitement phytosanitaire, avec un cycle de production très court et sans irrigation et permettant d'améliorer la nature des sols. Les isolants intérieurs sont prévus en **laine minérale recyclée**.

À chaque fois que cela est possible le recours à du béton bas carbone a été privilégié.
Certaines parties du cloisonnement intérieur des logements sociaux sont traitées en brique de terre crue, présentant des propriétés acoustiques et une gestion de l'hygrométrie très intéressantes.
Le bois tient une place importante dans le projet puisqu'il est utilisé pour les menuiseries extérieures, les portes intérieures, les planchers des mezzanines des commerces, les aménagements extérieurs et les parois berlinoises (soutènement).

L'utilisation des énergies renouvelables

Le projet intègre une **chaufferie bois** (pellets) permettant d'alimenter en chauffage et eau chaude l'ensemble des bâtiments. L'appoint et le secours de l'installation sont réalisés par une chaudière gaz.
Des **panneaux photovoltaïques** en toiture terrasse des bâtiments A, B, et C permettront d'alimenter en électricité les parties communes de ces 3 bâtiments, l'excédent éventuel produit sera vendu sur le réseau.

Une construction labellisée

Les logements répondent au référentiel Habitat Durable de la Métropole de Lyon, version 2022 **et seront labellisés NF HABITAT HQE**, niveau très performant.
Le projet a le **niveau 2 du label Bâtiment Biosourcé**.
Les seuils de la **réglementation environnementale 2025** sont atteints.

Equivalent étiquette :
- énergie DPE : **B**
- étiquette GES : **A**

La nature au cœur de la résidence

Un **belvédère** sera aménagé au cœur de la résidence, afin que les habitants puissent profiter de la vue sur le Rhône, la ville et le parc de la Tête d'Or. Un **verger** sera également accessible à tous. Cet espace fera environ 1 300 m² au total.

Les **toitures et terrasses végétalisées** contribueront à la fraîcheur du site.

Un **espace végétalisé** (non accessible, environ 2 300 m²), véritable réserve de biodiversité, prendra place au pied de la résidence.
Au total, **48 arbres seront conservés et 60 nouveaux seront plantés**.

Logements Locatifs Sociaux

Belvédère

Logements en accession BRS
(bâtiments B, C, D et E)
Maison de l'Enfance et de la Jeunesse en RDC bâtiments B et D

Le 1er programme neuf en BRS pour GrandLyon Habitat : ACHETER À PRIX REDUIT

Les principes du BRS

Le Bail Réel Solidaire (BRS) permet aux ménages sous plafond de ressources de devenir propriétaires d'un logement (résidence principale) à un prix inférieur à celui du marché d'au moins 30 %.
Ceci est possible **grâce à la dissociation du terrain et du bâti** : cette distinction permet de proposer des prix accessibles dans des quartiers recherchés.

Le ménage achète son logement (achat des droits réels immobiliers) et verse une redevance à l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) à titre d'occupation du terrain (1, 5 € / m² de surface habitable par mois).

Pour l'opération « Le Jardin des balmes » :

- La foncière solidaire du Grand Lyon est l'OFS. Elle est et reste propriétaire du terrain (foncier).
- GrandLyon Habitat est le 1er preneur du Bail Réel Solidaire, grâce auquel il construit et commercialise les logements

Les avantages du BRS

- Acheter **un logement à prix réduit** et bénéficier d'une TVA à taux réduit
- Disposer d'un Bail Réel Solidaire d'une **durée de 99 ans rechargeable**
- Un accompagnement par l'OFS : **garantie de rachat** en cas d'accident de la vie, aide dans les démarches en cas de difficultés à la revente
- La possibilité de **vendre le bien à tout moment** ou de le transmettre à ses enfants
- Constituer **un patrimoine**
- Réaliser **un achat solidaire** : le logement sera toujours destiné à des familles sous plafonds de ressources et aux mêmes conditions d'éligibilité

Un dispositif sous conditions

Les conditions pour pouvoir acheter en BRS :

- acheter le logement pour en faire sa résidence principale
- avoir des revenus inférieurs au plafond de ressources de l'année 2022, qui figurent sur l'avis d'impôt 2023 :

Composition du foyer	Plafond BRS Zone A
1 personne	35 515 €
2 personnes	49 720 €
3 personnes	56 825 €
4 personnes	64 638 €
5 personnes et plus	73 732€

Les critères de sélection pour le Jardin des Balmes

Les partenaires du projet (foncière solidaire du Grand Lyon, les élus métropolitains et de la Ville et GrandLyon Habitat) souhaitent favoriser l'accès à la propriété des **jeunes ménages avec enfant(s) en bas âge, travaillant dans la Métropole en visant notamment les locataires du logement social.**
Un dispositif de cotation a été mis en place pour sélectionner les candidatures de façon objective et en toute transparence, selon les critères définis par les partenaires. Cette cotation permet de classer les candidatures déposées sur un même logement.

Les critères de cotation sont les suivants :

- l'adéquation entre le logement souhaité et la composition du ménage
- les situations particulières (familles monoparentales, personnes porteuses d'un handicap ou décohabitation)
- la valorisation des ressources par rapport à 85 % du montant de plafond de ressources.
- le fait d'occuper ou pas actuellement un logement locatif social.
- le fait de travailler ou non dans la Métropole de Lyon
- le temps de trajet en transport en commun entre le lieu de travail et la résidence

Le BRS, un outil que GrandLyon Habitat souhaite développer

GrandLyon Habitat est membre fondateur de la foncière solidaire du Grand Lyon : c'est à ce titre que l'organisme intervient pour réaliser des opérations d'accession sociale en BRS dans des programmes neufs.

GrandLyon Habitat développe actuellement avec la foncière solidaire du Grand Lyon **6 autres opérations immobilières** destinées à de l'accession socialement durable via le BRS sur la métropole.

Ce sont environ **300 logements** qui seront donc produits dans ce cadre dans les 4 prochaines années.

Ils participeront à la production d'une offre équilibrée et variée et complémentaire d'une offre de logement social.

Cette offre abordable constitue une réponse aux besoins de logements des familles et primo-accédants. Elle constitue un élément essentiel au dynamisme du parcours résidentiel en favorisant l'accession et en luttant contre les territoires d'exclusion.

Le développement du BRS marque une nouvelle étape pour le logement, par son aspect solidaire et pérenne. **Depuis février 2021, GrandLyon Habitat est agréé « Organisme Foncier Solidaire » afin de réaliser de la vente HLM sur son patrimoine**, permettant ainsi de développer une offre perpétuellement abordable dans l'ancien.

À travers le Bail Réel Solidaire, **ce sont les valeurs de pérennité sociale du bien et de solidarité qui sont portées** : les plus-values sont encadrées et les acquéreurs successifs doivent respecter les plafonds de ressources et acheter pour en faire leur résidence principale

Avec le BRS, l'organisme affirme sa mission d'intérêt général et confirme ses engagements auprès du territoire métropolitain : réduire les inégalités dans l'accès à la propriété en secteur tendu et favoriser la mixité et le parcours résidentiel de ses locataires notamment.

Une opération VERTUEUSE également sur le plan de l'EMPLOI grâce aux clauses d'insertion

Le Jardin des Balmes est également emblématique de la politique volontariste de GrandLyon Habitat en termes d'**insertion par l'emploi**.

Ce sont au total **10 550 heures d'insertion** qui ont été contractualisées avec l'entreprise générale sur cette opération. Cela correspond à 6.5 ETP (Equivalent Temps plein).

Dans la volonté de diversifier les profils bénéficiaires des clauses d'insertion, GrandLyon Habitat a **pour la première fois, dans le cadre de cette opération, intégré des heures d'insertion en phase de conception :** 620 heures sont prévues sur des professions intellectuelles (dessinateurs projeteurs, chargés de projets, assistants administratifs). L'objectif est d'élargir les publics bénéficiaires des clauses d'insertion.

Par ailleurs, 9 930 heures d'insertion seront réalisées sur les différents lots (terrassement, gros œuvre, étanchéité, façades, menuiseries, cloisons, peinture, métallerie, sols, électricité, plomberie).

Une action d'animation et de sensibilisation sera également mise en place : en lien avec l'entreprise générale, **une rencontre métier et la visite du chantier sera organisée en lien avec nos partenaires territoriaux de l'insertion, avec la volonté de sensibiliser un public féminin aux différents métiers du BTP**.

CALENDRIER ET FINANCEMENT

L'ordre de service et la livraison

Ordre de service : mi-2024
Livraison : Fin 2026-début 2027

Le financement des logements en BRS

La foncière solidaire du Grand Lyon acquière le terrain auprès de la Métropole de Lyon au prix de 500 €HT/ m² de surface de plancher, ce qui conduit à une charge Foncière Totale de 2 577 850 €. L'investissement de la foncière solidaire (la valeur totale de charge foncière acquise par l'OFS) est financée à hauteur de 5% par ses fonds propres. Le reste est constitué d'emprunts auprès de la Caisse des Dépôts d'une part, d'Action Logement Services d'autre part.
Les redevances, versées par l'opérateur GrandLyon Habitat ou par les ménages, servent à financer l'exploitation du programme (intérêts de la dette, quittancement/recouvrement des loyers, charges de structure).

Coté Opérateur (GrandLyon Habitat), les dépenses liées à la construction et commercialisation des logements en BRS sont couvertes exclusivement par les recettes de vente (cession des droits réels Immobiliers).
Le montant total des recettes attendu correspond à un prix de vente moyen de 3 588€TTC/ m² de shab, soit 16 millions d'euro TTC- TVA à 5.5%.

Le prix de revient TTC et le financement des logements locatifs sociaux

Subventions	**798 910 € (10%)**
Métropole	298 000 €
Ville de Lyon	372 910 €
Subvention collecteurs Action Logement	128 000 €
Prêts	**5 039 563 € (60%)**
Prêts CDC	3 077 223
Prêts collecteurs Action Logement	580 000
PHB2	560 000
Prêt libre	822 340
Fonds propres GrandLyon Habitat	**2 472 528 € (30%) soit 68.7 K€/logement**
TOTAL	**8 311 001 € soit 230 K€/logement**

LES PARTENAIRES OPÉRATIONNELS

Maître d'ouvrage	GRANDLYON HABITAT Immeuble Terra Mundi 2, place de Francfort 69003 LYON
Directeur du pôle aménagement et développement immobilier	Éric PERRON
Chargée de la mission accession sociale	Anna RENAUD
Responsable d'opérations	Camille LECLERCQ
Architectes	Rue Royale Architectes, ARCHIPAT
Entreprise générale	MAZAUD
Bureau d'études économistes, fluides, structures	OSMOZ
BE QEB	EODD
Paysagiste	MOZ paysage
VRD	ECR environnement
Acoustique	PEUTZ
Bim manager	MBA city

Carte d'identité
de GrandLyon Habitat

Bailleur et constructeur responsable

- Office Public de l'Habitat créé en 1920
- **Président** : François THEVENIEAU
- **Directeur général** : Jean-Noël FREIXINOS

Un toit pour chacun, du lien pour tous

- 27 000 logements en gestion soit 686 résidences,
  750 locaux professionnels et commerciaux en propriété
  Sur 37 communes de la Métropole de Lyon et 2 communes hors métropole (Genas et Pisieu)
- 37 ensemble immobiliers en copropriété gérés par le Syndic de GrandLyon Habitat
- 1er bailleur sur les clauses d'insertion.

Un habitat responsable, une ville durable

- GrandLyon Habitat met en œuvre des solutions techniques innovantes comme l'éco-conception, le recyclage des matériaux, la végétalisation… L'organisme propose des actions pédagogiques et des animations pour sensibiliser ses locataires aux gestes écologiques et économiques.
- L'organisme propose une offre d'habitats mixtes et diversifiés : logements sociaux, logements intermédiaires, résidences sociales adaptées à des publics spécifiques (personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs…).
- GrandLyon Habitat développe aussi des programmes immobiliers en accession directe ou en Bail Réel Solidaire pour permettre aux locataires, aux primo-accédants et jeunes ménages d'envisager un réel parcours résidentiel.

Une proximité organisée et ancrée dans le territoire de la Métropole de Lyon

- 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).
- 575 collaborateurs dont 270 dans les 5 agences de proximité installées sur le territoire

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