

30 janvier 2025

Renée Vivien : une nouvelle résidence étudiante au cœur de Lyon 7^e



15 RUE SALOMON REINACH, LYON 7^E



AURECAI

SOMMAIRE

EN RÉSUMÉ	4
LA RÉSIDENCE	5
Le synoptique des logements	
Des exemples de loyers	
Le calendrier des travaux	
GRANDLYON HABITAT	10
GCC AURECA !	11
FAC-HABITAT	12
LE PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL ET LE FINANCEMENT	13
LES PARTENAIRES OPÉRATIONNELS	14
CARTE D'IDENTITÉ DE GRANDLYON HABITAT	15

EN RÉSUMÉ

- GrandLyon Habitat a acquis une résidence composée de deux immeubles, situés à l'angle du 47, rue Pasteur et du 15, rue Salomon Reinach dans le 7^e arrondissement de Lyon. Ce **bâtiment du 19^e siècle fait l'objet d'importants travaux de restructuration et d'une surélévation** afin d'y accueillir une **résidence étudiante**.
- Initialement composée de 25 logements et 2 commerces, cette résidence compte aujourd'hui **70 logements étudiants**. Le bar restaurant a été conservé au rez-de-chaussée, le second commerce a été réaménagé pour permettre notamment la création de la chaufferie. Située à proximité du quai Claude Bernard, dans un quartier à forte population étudiante, elle bénéficie **d'une position stratégique, au cœur du 7^e arrondissement de Lyon** et de la vie étudiante (proximité immédiate d'un lycée, d'une école d'ostéopathie et des facultés).
- Son implantation en angle de rue, entre l'ancien garage Citroën et la Piscine du Rhône, dans un secteur central, donne à cet ensemble **une situation privilégiée**. La restructuration de ce bâtiment permet sa **parfaite intégration dans ce périmètre d'intérêt patrimonial**.
- Les travaux démarrés en mai 2023 et achevés en octobre 2024 ont conjugué la **réhabilitation/restructuration de l'existant avec la surélévation du bâtiment**. Cette surélévation de 2 étages a permis de créer un ensemble homogène de 4 étages, marquant l'intersection des rues Salomon Reinach et Pasteur, tout en **créant 10 logements supplémentaires**.
- Les travaux de cette réhabilitation lourde, ont été réalisés par le groupement **GCC AURECA // AA Group**.
- Par cette opération, GrandLyon Habitat, qui gère un patrimoine de 27 000 logements et 900 locaux d'activité répartis sur 39 communes de la Métropole, a fait le pari d'une réhabilitation lourde afin de **répondre au défi de densification urbaine en zone patrimoniale**. « Faire la ville sur la ville », une volonté en adéquation avec l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN).

Ce projet répond à 3 enjeux majeurs : **techniques et environnementaux**, en relevant le défi d'une surélévation complexe d'un bâtiment ancien situé dans un milieu urbain dense ; **patrimoniaux**, en s'inscrivant dans la continuité de l'histoire riche du 7^e arrondissement de Lyon ; enfin **sociaux**, en proposant des solutions de logements abordables et diversifiées à une population étudiante importante sur la métropole de Lyon.
- L'ensemble de la résidence et ses 70 logements étudiants sont gérés par **l'association FAC-HABITAT**.
- Le coût global de cette réalisation représente un engagement financier de **9 500 000 € TTC**. GrandLyon Habitat a reçu une **subvention de la Métropole de Lyon à hauteur de 504 000 €** et a **engagé 3 318 948 € de ses fonds propres**.

LA RÉSIDENCE

Cette nouvelle résidence étudiante accueille aujourd'hui **70 logements allant du T1 au T3**.

Elle a été baptisée **Renée VIVIEN**, en hommage à la poétesse du 20^{ème} siècle, dont Salomon Reinach, archéologue français, conservateur du musée de Saint-Germain et professeur d'histoire de l'art, était un grand admirateur. Il a réuni ses écrits et les a déposés à la Bibliothèque Nationale de France à titre posthume.

La superficie totale de la résidence est de **1 840 m² au sol, dont 240 m² de surélévation**. C'est le **bois** qui a été choisi pour cette surélévation, pour des raisons de poids. Il a permis de limiter au maximum les surcharges et confortements, en privilégiant une **logique patrimoniale et bas carbone** pour cette réhabilitation lourde. Le bois a également permis la construction de modules hors site (à 80 km de Lyon) dont l'assemblage « en légo » est rapide et a **réduit au maximum les nuisances du chantier** (délais, bruit et poussière) dans ce quartier dense. La structure de chacun des deux niveaux surélevés a nécessité moins de 2 semaines de travaux sur site. Les travaux de surélévation ont demandé seulement 4 mois de travaux.

20 panneaux solaires ont été intégrés côté cour afin de rester invisibles depuis la rue.

La cour intérieure a également été réaménagée en **un îlot de fraîcheur**, grâce à la réduction de la partie minérale permettant l'accès aux logements PMR du rez-de-chaussée, restituant ainsi la pleine terre à cette partie initialement minérale.

Un travail de consolidation, de conservation et de mise en valeur de l'existant a également été mis en œuvre, malgré la grande diversité des systèmes constructifs employés au fil des décennies : pisé, mâchefer, béton, bois. **Un maximum d'éléments ayant survécu au passage du temps ont été conservés** (garde-corps, lambrequins par exemple). Le reste a été **restitué à l'identique**. Les coursives et escaliers en pierre ont été mis en lumière.

Un ascenseur a été créé pour relier les différents bâtiments et **faciliter l'accès aux logements PMR** (Personne à Mobilité Réduite).

Concernant les logements, leur surface varie de 13 m² à 23 m² pour les **62 T1**, de 21 m² à 30 m² pour les **6 T2** et 48 m² pour les **2 T3**. Ils sont équipés de **tout le mobilier nécessaire** (kitchenette avec caissons, plaque vitrocéramiques, lit avec matelas, meuble et chaise de bureau, grands placards).

La résidence dispose d'espaces communs (une laverie, une cour intérieure végétalisée, des locaux vélos totalisant 50 places).



AVANT



APRÈS







Crédit photos : GCC AURECA !

Le synoptique des logements

	TAILLE MOYENNE	QUANTITÉ
T1	18 m ²	62
T2	31 m ²	6
T3	58 m ²	2
TOTAL	1 840 m ²	70

Des exemples de loyers

Loyer PLUS : Entre **404,57 €** et **649,58 €** / mois pour un T1
Entre **691,21 €** et **750,22 €** / mois pour un T2
Entre **797,57 €** et **798,43 €** / mois pour un T3

Le calendrier des travaux

Ordre de service :
➤ **Mai 2023**

Livraison :
➤ **Oct. 2024**

GRANDLYON HABITAT

GrandLyon Habitat premier bailleur social sur Lyon intra-muros, gère un patrimoine de 27 000 logements et 900 locaux d'activités, répartis sur 39 communes. Au cœur de notre action : nos locataires, que nous accompagnons au quotidien dans leurs projets de vie en proposant des services adaptés et en favorisant le lien social. GrandLyon Habitat a mis en œuvre une politique de développement immobilier dynamique pour répondre aux besoins en logement social des collectivités. En centres urbains denses, face à la rareté et aux prix élevés du foncier, l'organisme est expert dans la transformation des bâtis anciens.

Depuis près de 25 ans, GrandLyon Habitat s'engage dans la réhabilitation complexe de bâtiments anciens situés dans un milieu urbain dense. Ainsi, l'organisme développe une offre de logements abordables, économes et durables pour contribuer à la mixité sociale sur le territoire de la Métropole. Face à la rareté du foncier en centre-ville, l'acquisition-amélioration de logements permet à GrandLyon Habitat de répondre à deux objectifs : développer l'offre de logements sociaux en centre-ville et acquérir à un coût maîtrisé un patrimoine valorisé par son emplacement.

« En plus de revaloriser l'existant et de mettre aux normes les équipements de cette résidence du 19^e siècle, la réhabilitation et la surélévation permettent de créer des logements supplémentaires dans un quartier à forte population étudiante ; la surélévation étant un outil intéressant face à la carence du foncier. Ce projet illustre parfaitement notre volonté de favoriser l'accès au logement et notamment celui des jeunes grâce à des solutions d'habitat diversifiées et spécifiques. »

François Thevenieau, Président de GrandLyon Habitat



GCC AURECA !

Les équipes de GCC AURECA! et AA Group ont relevé un défi ambitieux avec la réhabilitation et la surélévation de la Résidence Renée Vivien, un bâtiment patrimonial de 1870, en plein cœur de Lyon. Ce projet allie préservation du patrimoine historique et intégration de solutions modernes, offrant ainsi aux futurs résidents un cadre de vie confortable et écologique.

Le chantier, mené en site occupé, a été un véritable exploit technique et humain. Le contexte urbain dense a posé de nombreuses contraintes. Grâce à l'expertise de l'équipe, ce projet est une réussite. La surélévation en bois, une solution innovante, permet d'ajouter des surfaces habitables tout en respectant les critères environnementaux et de bien-être des occupants.

L'une des particularités de ce projet réside dans la forte implication des acteurs locaux. De nombreux artisans et PME lyonnaises ont été mobilisés, contribuant ainsi à dynamiser l'économie locale. Les menuiseries, fabriquées dans l'Ain, illustrent cette volonté de soutenir le savoir-faire de proximité. Ces partenariats ont permis de garantir la qualité des matériaux tout en favorisant des circuits courts, bénéfiques à la fois pour la planète et pour le tissu économique régional.

Les architectes d'AA Group et les bureaux d'études, au cœur de la conception, ont su marier innovation et respect du patrimoine, en pensant chaque détail pour réduire l'empreinte carbone. La surélévation bois et l'installation de panneaux photovoltaïques illustrent l'engagement pour la sobriété énergétique, avec l'obtention du label BBC Rénovation. Ce projet intègre ainsi des solutions durables et innovantes pour répondre aux enjeux écologiques actuels, tout en offrant un cadre de vie moderne et respectueux de l'environnement.

La dimension sociale du projet a également été mise en avant, avec plus de 2 200 heures d'insertion réalisées et des actions de rencontres entre demandeurs d'emploi et entreprises partenaires. Ces initiatives ont permis de tisser des liens solides entre les acteurs du chantier et la communauté locale, tout en créant des opportunités d'emploi pour les habitants de la région.

« La Résidence Renée Vivien représente un modèle de réhabilitation où l'engagement local et les solutions écologiques se rencontrent, offrant ainsi un cadre de vie exemplaire et un futur prometteur aux générations à venir. Les étudiants auront l'opportunité de découvrir Lyon et sa gastronomie, enrichissant ainsi leur expérience de vie et leur immersion au cœur de cette ville dynamique et culturelle. »

Émilie Arcelli, Directrice GCC AURECA !



FAC-HABITAT

L'Office National du Logement – ONLE FAC-HABITAT est une association loi 1901 créée à Lyon en 1985, à but non lucratif, dont la mission principale est d'améliorer les conditions d'accès à l'habitat pour les étudiants, jeunes et moins de 30 ans, mais également chercheurs et enseignants. Forte de 40 ans d'expérience, elle gère **plus de 13 000 logements**, du studio au T3, répartis dans plus de 105 résidences sociales implantées dans de nombreuses villes universitaires de France.

Elle gère un parc locatif à des loyers attractifs et ouvrant droits aux aides au logement. FAC-HABITAT est aujourd'hui l'opérateur partenaire de référence des bailleurs sociaux en France pour le logement des étudiants et jeunes. FAC-HABITAT coopère dans l'ensemble unique en France d'acteurs, fédérés par la mutuelle étudiante SMERRA, proposant la 1^{ère} solution de logements pour les étudiants (hors CROUS).

En devenant gestionnaire de la résidence Renée VIVIEN, FAC-HABITAT gère désormais **5 résidences** portant une offre à **plus de 520 logements** dans la ville des Gones et près de 830 logements dans la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Ayant un lien direct avec les locataires de la résidence étudiante, l'association FAC-HABITAT a noué un partenariat avec la mutuelle étudiante **SMERRA** pour développer un programme d'actions d'accompagnement vers l'autonomie, de promotion prévention santé ou encore d'éducation à l'environnement et à l'appropriation d'un mode de vie éco-responsable.



« FAC-HABITAT remercie GrandLyon Habitat pour la confiance accordée en nous confiant la gestion de la résidence Renée VIVIEN. Située dans un lieu stratégique du 7^{ème} arrondissement, cette résidence s'inscrit pleinement dans les défis contemporains : développer de nouveaux logements tout en préservant le patrimoine lyonnais. En réalisant la surélévation de deux étages, la Métropole de Lyon et GrandLyon Habitat ont su transformer ce bâtiment pour répondre aux besoins actuels. Cette solution pérenne a ainsi permis la création de 10 logements supplémentaires destinés aux étudiants dont on connaît la demande particulièrement forte dans cette zone tendue. »

Lionel LÉRISSEL,
Président de l'association FAC-HABITAT



LE PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL ET LE FINANCEMENT

Le prix de revient prévisionnel (TTC fiscal)

Charge foncière	2 228 802 €
Travaux	6 390 978 €
Honoraires	880 168 €
<i>Dont conduite d'opération</i>	139 041 €
TOTAL	9 500 000 €

Soit un prix de revient de **137 854 € par logement**

Le plan de financement

Subventions	504 000 € (5 %)
Métropole de Lyon	504 000 €
Prêts	5 677 001 € (60 %)
CDC	3 523 588 €
Action Logement	1 364 000 €
Libre	789 413 €
Fonds propres GrandLyon Habitat	3 318 948 € (35 %)
TOTAL	9 500 000 €

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
Responsable d'opération	Alexandrine LAURENT et Fabrice PERROT
Responsable de chantiers	Sonia RIBOULET
Assistante d'opérations	Yveline THION
Entreprise Générale	GCC AURECA ! – conducteur de travaux : Bruno NICLAS
Architecte	AAGROUP – cheffe de projet : Manuela CERTAN, architecte du patrimoine : Matthieu SABATIER
Gestionnaire	FAC-HABITAT

NOTES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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 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



Siège social :

2 place de Francfort – CS13 754
69 444 Lyon Cedex 03