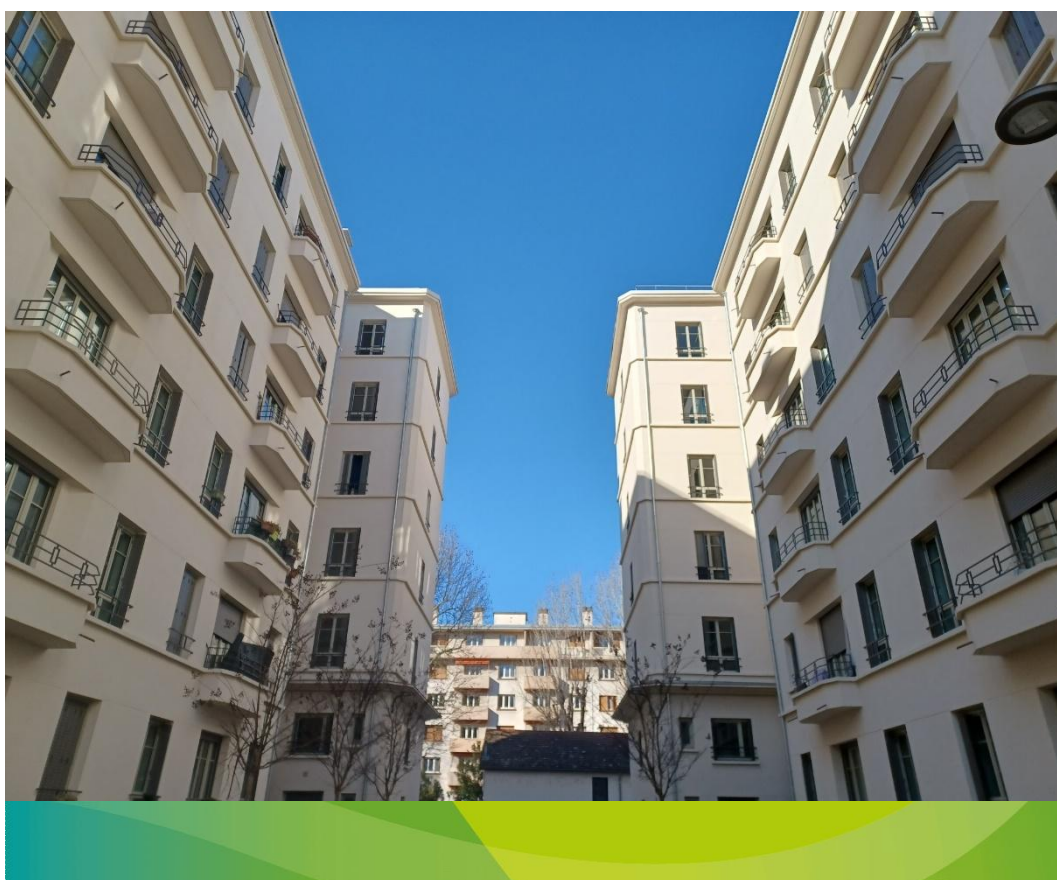




LE GRAND PLAN  
D'INVESTISSEMENT

## GrandLyon Habitat réhabilite 285 logements résidence Marius-Donjon à Lyon 9<sup>e</sup>



15-17-19-21-23-25 RUE LOUIS-LOUCHEUR



**PRÉFET  
DU RHÔNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MÉTROPOLE**

**GRAND LYON**



**VILLE DE  
LYON**



**BANQUE des  
TERRITOIRES**  
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

**CONTACTS PRESSE  
GRANDLYON HABITAT**

Anne ROMERO – 04 72 74 68 28  
Audrey MONTILLY – 07 62 58 91 54

**presse@grandlyonhabitat.fr**  
Sur LinkedIn : grandlyon-habitat

Site internet : [www.grandlyonhabitat.fr](http://www.grandlyonhabitat.fr)

# SOMMAIRE

<b>Ce qu'il faut retenir</b>	<b>3</b>
<b>Le contexte</b>	<b>4</b>
<b>Une résidence construite en 1932 par les architectes Bernard et Pin, typique des premières Habitations à Bon Marché</b>	
<b>La résidence et ses locataires</b>	
<b>La concertation des locataires</b>	<b>7</b>
<b>Une réhabilitation concertée avec les locataires</b>	
<b>L'impact financier de la réhabilitation pour les locataires</b>	
<b>La réhabilitation</b>	<b>9</b>
<b>Les objectifs</b>	
<b>Le programme des travaux</b>	
<b>L'organisation du chantier</b>	
<b>Le « réemploi »</b>	
<b>L'emploi et l'insertion</b>	<b>13</b>
<b>Une clause sociale pour la réhabilitation</b>	
<b>Le calendrier des travaux</b>	<b>14</b>
<b>Vues avant et après travaux</b>	<b>15</b>
<b>Autres photos de la réhabilitation</b>	<b>16</b>
<b>Le prix de revient et le financement</b>	<b>17</b>
<b>La vente de logements en BRS</b>	<b>18</b>
<b>GRANDLYON HABITAT &amp; ses Prestataires</b>	<b>19</b>

# Ce qu'il faut retenir

- **Cette réhabilitation concerne 285 logements de la résidence Marius-Donjon**, répartis en 12 allées.
- **La réhabilitation de ces bâtiments améliore leur performance énergétique et le cadre de vie pour le confort de ses habitants.** Elle redonne également à cet ensemble immobilier un nouvel éclat le rendant plus attractif tout en respectant les standards d'habitabilité actuels.
- Les bâtiments passent d'un **classement DPE F avant travaux à un niveau D après travaux** ; certains logements passent à un niveau **C** après travaux.
- Les travaux ont concerné notamment **l'enveloppe des bâtiments** (isolation et végétalisation des toitures et sous-sols, remplacement des menuiseries extérieures et occultations). **Les pièces humides** (cuisines et salles de bains) **ont été entièrement renouvelées** dans tous les logements. Les systèmes techniques ont été remplacés ou améliorés (**nouvelles chaudières au gaz à haute performance pour 277 logements**, 8 logements en « tout électrique », rénovation de la VMC et électricité).
- **Les travaux représentent un engagement financier de 26 000 000 € TTC (soit 91 175 € par logement).**  
L'État, à travers le Plan de relance logement, ainsi que la Métropole de Lyon (Eco-rénovation) ont accordé des subventions à GrandLyon Habitat, qui bénéficie également de prêts de la Banque des Territoires.
- Les travaux se sont déroulés **en site vacant, avec relogement provisoire** de tous les locataires dans 55 **logements hôteliers « tout confort »**, créés spécifiquement pour l'accueil des familles pendant 3 à 4 mois, non loin de leurs logements d'origine au sein de la résidence.
- **29 personnes (pour un total de 10 979 heures)** ont pu travailler grâce aux clauses d'insertion sociale prévues dans le cadre de la réhabilitation de la résidence Marius-Donjon.

# Le contexte

## La résidence Marius-Donjon a été construite en 1932 sur le modèle architectural cher à Tony Garnier

Située dans le 9<sup>e</sup> arrondissement de Lyon, à proximité du métro Gorge de loup, la résidence Marius-Donjon est une résidence d'Habitation à Bon Marché (HBM).

Elle présente des caractéristiques architecturales remarquables et s'inscrit dans un périmètre soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.



Deux architectes ont participé à la conception de la résidence :

- L'architecte PIN pour les bâtiments aux 15, 17 et 19 rue Louis-Loucheur
- L'architecte BERNARD pour les bâtiments aux 21, 23 et 25 rue Louis-Loucheur

Les appartements, luxueux pour l'époque, avaient des WC intérieurs et leurs locataires étaient considérés comme privilégiés. Les appartements n'étaient toutefois pas équipés de salle d'eau, de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire. C'est pourquoi les locataires successifs ont procédé eux-mêmes à des installations personnalisées au fil des années.



Vue depuis le Nord © [www.bing.fr](http://www.bing.fr)

Des premiers travaux de transformation ont été réalisés en 1988 avec la création de 12 ascenseurs, dont six en extérieur. En 1993, inscrite au plan quinquennal de 1990/1995 de remise à niveau du parc social, la résidence a fait l'objet d'une réhabilitation (mise aux normes électriques, installation de d'équipements de chauffage, de ventilation, de salles de bains, ainsi que la réfection des façades, remplacement des menuiseries, etc.)



Façade en 1995 (gauche) et en 2015 (droite et bas)

Au fil des années, la résidence affiche des caractéristiques énergétiques médiocres et des besoins d'adaptation et de mise aux normes importants.



Les façades sont fortement dégradées avec une présence importante de fissures, d'éclats de béton et de salissures.

Des études pour un projet de réhabilitation sont lancées dès 2015 avec comme objectifs : la réduction des consommations énergétiques, le confort des logements et une mise en valeur du bâti.

Le cabinet Marin (aujourd'hui Marin-Frery) a été ainsi mandaté pour proposer un programme de travaux adapté aux objectifs de GrandLyon Habitat.

## La résidence et ses locataires

La résidence Marius-Donjon est composée de 6 bâtiments (12 allées) en R+5, comprenant 285 logements répartis comme suit :

Typologie	Nombre de logements	Surface Habitable Moyenne m <sup>2</sup>
T2	<b>93</b>	<b>46</b>
T3	<b>144</b>	<b>58</b>
T4	<b>48</b>	<b>68</b>

Les surfaces sont compactes mais restent légèrement supérieures à celles des autres groupes construits à la même époque.

En 2016, afin de créer un lien entre les résidents et GrandLyon Habitat tout en abordant la future réhabilitation, un diagnostic économique et social a été réalisé.

Ce diagnostic actualisé en 2020, a permis de collecter auprès des locataires les informations ci-dessous :

- une réhabilitation de la résidence très attendue
- une population composée de 421 personnes dont 146 enfants
- plusieurs générations vivant dans ces immeubles depuis 1930 : les parents ont occupé un logement et les enfants devenus âgés sont restés dans la résidence
- de nombreuses personnes âgées, vivant souvent seules
- une situation économique fragile pour 57% des résidents avec notamment des personnes sans emploi (retraités, demandeurs d'emploi, bénéficiaires du RSA, en invalidité etc.)

À l'issue de cette enquête, un groupe de suivi social s'est constitué pour examiner au cas par cas les situations demandant un accompagnement spécifique. Cet accompagnement s'est poursuivi pendant les travaux sous forme d'accompagnement renforcé par une maîtrise d'œuvre sociale (phase relogement et en cours de chantier)

# La concertation des locataires

## Une réhabilitation concertée avec les locataires

Depuis juillet 2016, conformément à la charte de concertation signée entre GrandLyon Habitat et les associations représentatives des locataires, les locataires de la résidence Marius-Donjon ont été régulièrement informés et concertés sur le contenu et l'avancement du projet de réhabilitation :

- **6 juillet 2016 :**  
Réunion avec le comité de locataires (encore en activité à ce moment-là), afin de présenter le programme de travaux prévisionnel.
- **2 décembre 2016 :**  
Présentation de l'avant-projet sommaire au comité de locataires.
- **15 mai 2017 :**  
Réunion publique de présentation du projet de réhabilitation à tous les locataires  
Les études suspendues suite à la loi de Finance 2018 ont repris par la suite avec la refonte de l'Avant-Projet Sommaire.
- **27 juin 2019 :**  
Réunion publique de présentation du projet de réhabilitation remanié à tous les locataires
- **Septembre 2020 :**  
Rencontre des locataires référents pour un point d'avancement du projet et évoquer les modalités de réalisation des travaux.
- **Janvier 2021 :**  
Envoi d'un document explicatif à l'ensemble des locataires sur le programme de travaux prévisionnel
- **1<sup>er</sup>, 5 et 8 février 2021 :**  
3 permanences au sein de la résidence pour une information individualisée du programme travaux dans un logement témoin.
- **12 juillet 2021 :**  
Diffusion à l'ensemble des locataires concernés :
  - d'une plaquette d'information (programme travaux, planning prévisionnel, évolution de la quittance...),
  - d'une fiche individuelle d'évolution de la quittance, le plan avant et après travaux
  - d'un bulletin de réponse (vote d'adhésion à la réhabilitation).
- **6, 7 et 13 septembre 2021 :**  
3 permanences au sein de la résidence pour une information individualisée sur le programme travaux et la hausse de loyer dans un logement témoin.
- **13 septembre 2021 :**  
Fin du vote d'adhésion. Analyse et comptabilisation des bulletins de réponse.

Le projet de réhabilitation de la résidence Marius-Donjon a été adopté à **81 %**

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

**Une augmentation de loyer** est prévue au titre de la contribution des locataires à l'issue de la réhabilitation. Elle est appliquée dès la réception de chaque bâtiment.

La hausse maximale du loyer (hors charges) est de 10,87 % ; elle est appliquée au loyer de base sur 3 ans.

Les travaux de réhabilitation ont un impact fort sur les consommations énergétiques des bâtiments de la résidence Marius-Donjon et par conséquent sur les charges des locataires. De ce fait, une application de la **contribution des locataires aux travaux énergétiques** (communément appelée **3<sup>e</sup> ligne de quittance**) est réalisée pour une durée de 15 ans.

Contribution mensuelle du locataire au partage des économies de charges ou 3<sup>e</sup>ème ligne :

- 10 € pour un T2
- 15 € pour un T3
- 20 € pour un T4

### **Exemples de loyers de base, hors charges, valeur 2026 :**

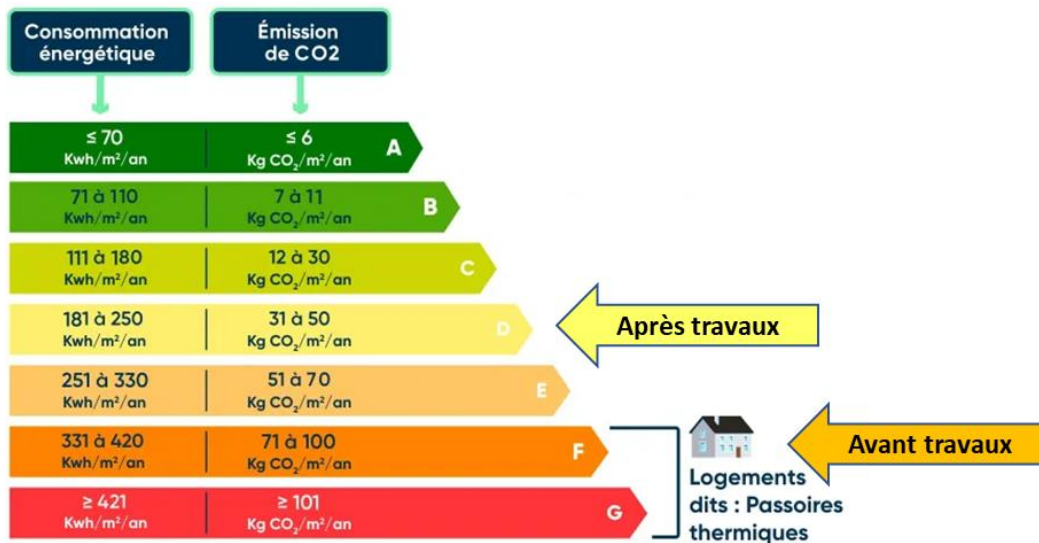
- T3 de 60 m<sup>2</sup> : avant réhabilitation 323 € / après réhabilitation 356 €
- T2 de 43 m<sup>2</sup> : avant réhabilitation 267 € / après réhabilitation 294 €

# La réhabilitation

## Les objectifs

Le programme de travaux permet :

- **d'améliorer la performance énergétique des bâtiments** par la réduction des dépenses d'énergie et par une contribution à une meilleure maîtrise des charges d'énergie,
- **d'adapter les logements** pour mieux répondre aux attentes des locataires actuels et futurs ;
- **de mettre aux normes de sécurité** les logements et les bâtiments ;
- **de respecter les qualités patrimoniales** de l'ensemble.



## Le programme des travaux

### ENVELOPPE

- **Façades**
  - ✓ **Traitement et ravalement** des façades
  - ✓ Installation d'un **bardage** sur les gaines d'ascenseurs extérieurs
  - ✓ Fourniture et installation de **protection anti-volatiles**
  - ✓ Remplacement des boîtes à eau, des descentes d'eaux pluviales et des dauphins (équipements d'évacuation des eaux de pluie)
  - ✓ Isolation thermique des sous-sols
- **Toitures et balcons**
  - ✓ **Reprise de l'étanchéité et de l'isolation** des toitures terrasse
  - ✓ Végétalisation des toitures
  - ✓ Reprise des sols et de **l'étanchéité de l'ensemble des balcons**
- **Menuiseries**
  - ✓ **Changement de l'ensemble des menuiseries extérieures** par des menuiseries en bois plus performante.
  - ✓ Remplacement à l'identique des **persiennes métalliques et volets roulants**

### PARTIES COMMUNES

- **Éclairage** des caves
- **Remise en peinture** des murs et plafonds, nettoyage des sols
- Reprise des portes des **gaines techniques** palières
- Remplacement des portes métalliques d'accès aux caves
- Remplacement des portes d'allée secondaires
- Reprise des portes d'entrée principales
- Remplacement des **boîtes aux lettres**

### LOGEMENTS

- **Réfection complète des pièces humides** : cuisine et salle de bains
- **Remplacement de l'ensemble des équipements sanitaires** (évier, wc, douches ou baignoire, lavabo)
- **Création de colonne de chute**, afin de séparer les eaux usées des eaux de pluies, remplacement des colonnes eau usée /eau vanne
- **Remplacement de l'installation VMC** par une VMC Hygroréglable
- **Remise en peinture des plafonds** et des murs du salon
- Remplacement des portes palières
- Mise en sécurité des installations électriques
- **Isolation des gardes manger**
- Remplacement du système de chauffage

## L'organisation du chantier : des relogements temporaires

Les travaux lourds dans les pièces humides (délai incompressible de 3 semaines de travaux), le désamiantage dans les logements, ainsi que l'exiguïté de certaines pièces ne permettaient pas une réalisation sereine des travaux en site occupé.

Afin d'éviter les contraintes lourdes du chantier aux locataires, un dispositif spécifique été mis en place avec le groupement d'entreprise intervenant sur le chantier, afin de faciliter les conditions de vie pendant les interventions :

- Création au sein de la résidence de logements meublés et équipés, mis à disposition des locataires concernés par les travaux de réhabilitation pour une durée de 2 à 3 mois environ
- Déménagement par pile et par allée
- Retour progressif dans les appartements réhabilités

Ces logements de type « hôteliers » présentaient tout le confort nécessaire. Les locataires ont bénéficié d'une même typologie de logement que la leur. Literies, mobilier, vaisselle, équipement électrique/électronique étaient prévus dans le logement relais.

Pendant la durée des travaux dans les logements, le mobilier des locataires était entreposé en garde meubles.



La gestion de cette résidence hôtelière pendant les travaux a été confiée au groupement d'entreprises en charge des travaux intérieurs.

Le groupement a pris en charge le plan de relogement, ainsi que le suivi social des déménagements au fur et à mesure du chantier.

Afin de simplifier les déménagements et éviter tous frais supplémentaires aux locataires, le groupement a eu à sa charge les consommations de chaque logement hôtel. Ainsi, les locataires n'avaient pas à résilier leurs contrats, ils devaient seulement demander un transfert d'assurance.

## Le « réemploi »

Les anciennes portes palières ont été remplacées dans le cadre de la réhabilitation.  
Le bois composant ces portes (robuste et en bon état) a été réutilisé pour du réemploi

- in situ pour l'habillage des nouvelles boîtes aux lettres créées lors de la réhabilitation



- ex situ pour la fabrication de nichoirs et de composteurs dans le cadre d'un contrat d'insertion sociale de 286 heures, en lien avec la fondation AJD



# L'emploi et l'insertion

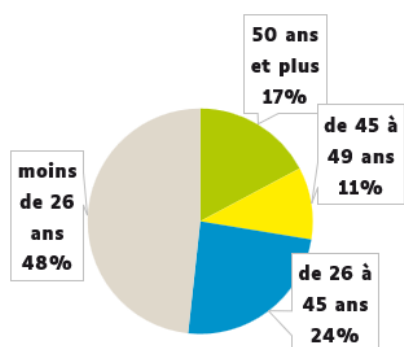
## Une clause sociale pour la réhabilitation

Une clause d'insertion a été rajoutée dans les marchés de travaux pour la réhabilitation de la résidence Marius-Donjon :

- Lot 1 - Macro lot intérieur : le groupement ELYS a permis la réalisation de 9 134 heures d'insertion pour 25 salariés.
- Lot 2 – Étanchéité / ASTEN : 1 salarié a pu être embauché à l'issue de son contrat de professionnalisation pour 314 heures d'insertion
- Lot 3 – Façades / MERIC : 3 salariés ont bénéficié du dispositif pour 1 531 heures d'insertion

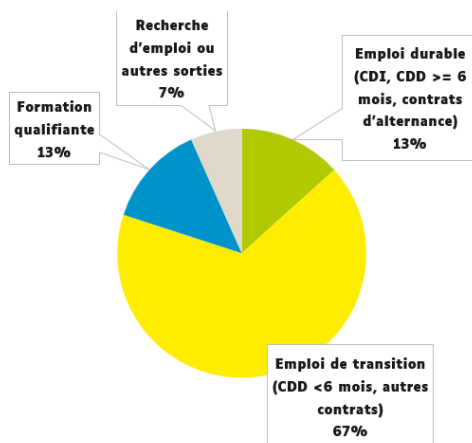
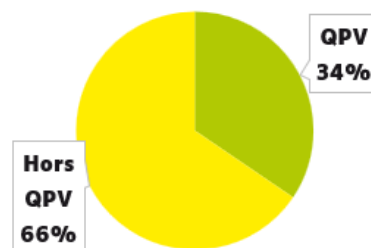
Les obligations contractuelles des entreprises signataires des 3 lots ont largement été dépassées :

**10 979 heures réalisées au lieu de 8 760 heures contractualisées.**



93% des salariés sont des hommes âgés entre 26 et 44 ans ; les autres catégories d'âges sont plutôt équilibrées et toutes représentées.

9 personnes résidant en quartier prioritaire de la ville pour un total de 3 026 heures d'insertion, soit 1,6 équivalent temps plein.



93 % des sorties sont des emplois durables ou de transitions

# Le calendrier des travaux



La réhabilitation des 6 bâtiments a démarré au printemps 2022 et s'est achevée en mars 2026. Les bâtiments ont été réceptionnés au fur et à mesure :

- Bâtiment 17 : réceptionné en avril 2023
- Bâtiment 19 : réceptionné en décembre 2023
- Bâtiment 15 : réceptionné en janvier 2024
- Bâtiment 21 : réceptionné en septembre 2024
- Bâtiment 25 : réceptionné en mai 2025
- Bâtiment 23 : réceptionné en mars 2026

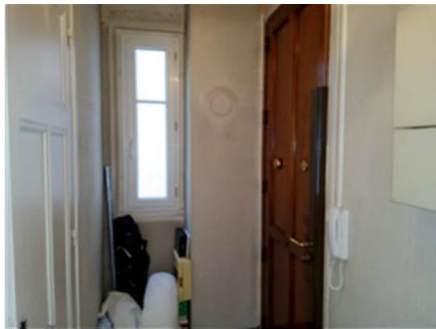
# Vues avant et après travaux

**AVANT**

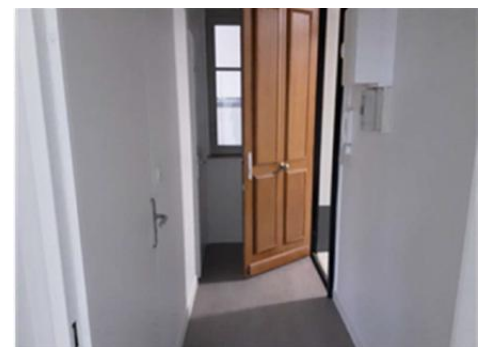
**APRÈS**



Salle de bains



Entrée



Cuisine



Salon



# Autres photos de la réhabilitation



# Le prix de revient et le financement

## Le prix de revient (TTC)

Travaux	19 588 125 €
Honoraires	3 476 629 €
Frais divers (dont diagnostics, relogement, conduite d'opération...)	2 920 050 €
<b>TOTAL</b>	<b><u>25 984 804 €</u></b>

Soit un prix de revient de 91 175 € par logement

## Le plan de financement

Subventions	4 530 331 € (17 %)
État (plan de relance)	3 135 000 €
Métropole de Lyon – Éco Rénovation	1 395 331 €
Prêts	16 021 224 € (62 %)
Prêt à l'amélioration (complément à l'Eco-prêt) – Banque Des Territoires	11 263 724 €
Eco-prêt – Banque Des Territoires	4 757 500 €
Fonds propres GrandLyon Habitat	5 433 249 € (21%)

# 92 logements en accession via le Bail Réel Solidaire (BRS)

Dans le cadre de cette opération, **92 logements au 23-25 rue Louis-Loucheur, sont proposés à l'accession à la propriété en Bail Réel Solidaire (BRS)**. Ce dispositif permet aux ménages éligibles d'acquérir leur logement à un prix maîtrisé, tout en bénéficiant des avantages d'une résidence entièrement rénovée et idéalement située dans le 9<sup>e</sup> arrondissement de Lyon. À ce jour, 3 logements ont déjà été vendus.

Les appartements commercialisés se composent de :

- T3 de 60 à 65 m<sup>2</sup>, proposés entre 151 000 € et 172 000 € ;
- T4 d'environ 66 m<sup>2</sup>, proposés entre 159 000 € et 182 000 €.

Avec un prix moyen d'environ 2 600 €/m<sup>2</sup>, cette offre constitue une opportunité d'accession abordable dans un secteur attractif, à proximité des commerces, des établissements scolaires, des transports en commun et des espaces verts.

Les futurs propriétaires bénéficieront de logements rénovés, lumineux et fonctionnels, au sein d'une résidence dont les performances énergétiques et le confort ont été significativement améliorés grâce aux travaux de réhabilitation.

# GRANDLYON HABITAT & ses Prestataires

<b>Maître d'ouvrage</b>	GRANDLYON HABITAT Immeuble Terra Mundi 2, place de Francfort 69003 LYON
<b>Directeur du pôle patrimoine et développement immobilier</b>	Patrick ROUSSEAU
<b>Responsable du service réhabilitation</b>	Élodie MOREL
<b>Responsable d'opérations</b>	Mame CLAVEL
<b>Responsable chantier</b>	Daniel SAULNIER
<b>Directrice de l'Agence Grand Ouest gérant le secteur</b>	Hélène DEVIN
<b>Architecte</b>	ATELIER D'ARCHITECTURE MARIN FRERY
<b>Bureaux d'études</b>	MATTE
<b>Bureau de contrôle</b>	QUALICONSULT
<b>Coordonnateur SPS</b>	BECS
<b>Maîtrise d'œuvre sociale (intégrée au macro-lot intérieur)</b>	APERTISE (co-traitant ELYS)
<b>Macro-lot intérieur bâtiments : chauffage-ventilation-plomberie, menuiseries extérieures et intérieures, plâtrerie-peinture-aménagements intérieurs, serrurerie, désamiantage, maçonnerie, électricité démolition, flocage</b>	Groupement ELYS (DOUZET-NORBACHANEL-FONTBONNE-METAMIANTE-CREB- INGEL- -DETHOME-RIBEIRO)
<b>Façades</b>	MERIC
<b>Étanchéité toitures</b>	ASTEN

## **GRANDLYON HABITAT, c'est aujourd'hui :**

### **Un office public de l'habitat, au savoir-faire éprouvé**

Créé en 1920

Présidente : Dany-Claude ZARTARIAN

Vice-présidente : Marylène MILLET

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 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 de presse et nos dossiers de presse sur notre site internet :

[www.grandlyonhabitat.fr](http://www.grandlyonhabitat.fr)

Suivez notre actualité sur   

[@grandlyonhab](https://twitter.com/grandlyonhab)



**Siège social :**

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