

DOSSIER DE PRESSE

Pose des premières pierres des résidences L'AMANDIER et FRANCIA LA SOIE

Mardi 26 mars 2024 à 11 h 30 à Villeurbanne





Genèse du projet

En 2010, Est Métropole Habitat a engagé, en lien avec la Métropole et la Ville de Villeurbanne une acquisition au cœur de la Zac de la Soie.

Il s'agissait de réaffirmer la place du bailleur et du GIE La Ville Autrement comme des acteurs essentiels de la fabrique de la ville. Nous avons par cette réorientation stratégique développé une posture d'aménageur et renforcé notre capacité à produire des logements en maitrise d'ouvrage directe.

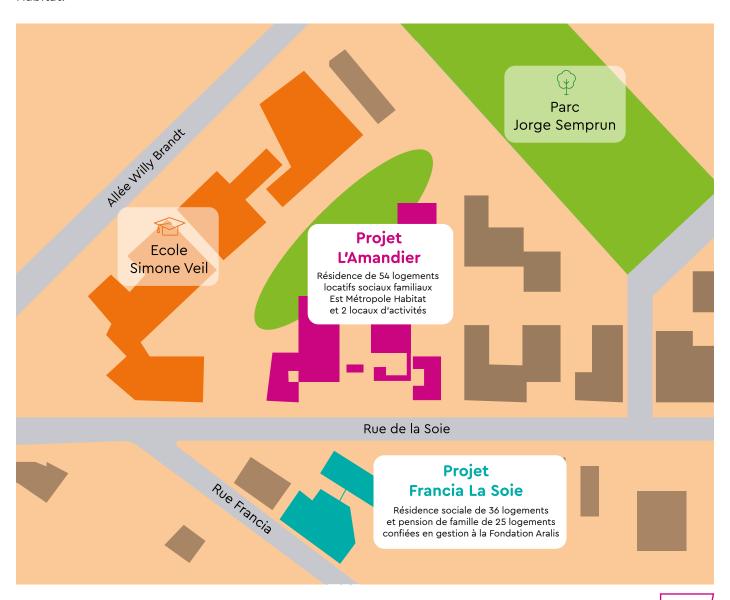
La maîtrise d'ouvrage directe étant pour nous la garantie d'une gestion adaptée, de charges maitrisées et, à terme, d'être en capacité de réhabiliter dans des conditions optimales. La maîtrise d'ouvrage directe est également une production de logement déconnectée des cycles immobiliers que subissent les promoteurs et permet de ce fait de maintenir une offre nouvelle dans les périodes de crise.

Nous avons donc acheté sans condition suspensive de permis de construire un terrain de 4 hectares, qui s'est avéré être plus lourdement pollué que ce que tous nos diagnostics avaient évalué.

10 ans plus tard, nous lançons les deux dernières opérations sur la ZAC, dont l'une intègrera un gymnase réalisé pour le compte de la ville de Villeurbanne. Au total, ce sont plus de 490 logements sociaux et en accession sociale qui auront été réalisés par Est Métropole Habitat et par Rhône Saône Habitat, ainsi qu'un immeuble de bureaux de plus de 12 000 m² comprenant le siège d'Est Métropole Habitat.

Dans le prolongement de cette opération, nous avons pu porter l'Autre Soie «un bout de ville ouvert à tout le monde», en cours de livraison sur le quartier des Brosses à 5 min d'ici. Les opérations de l'Amandier et du 12 rue de la Soie ont été toutes les deux lourdement impactées par les effets du Covid, de l'inflation et de l'évolution de la règlementation thermique.

La pose des premières pierres de ces résidences est, de ce fait, encore plus marquante pour Est Métropole Habitat.



Résidence L'AMANDIER



Une résidence de 54 logements locatifs sociaux familiaux et 2 locaux d'activités.

15-17 et 19, rue de la Soie à Villeurbanne

Cette résidence est construite dans le cadre de l'aménagement de la ZAC la Soie. Elle est située entre la rue de la Soie et le parc Jorge Semprun, à côté du récent groupe scolaire Simone Veil.

Cette opération s'inscrit dans la construction de ce nouveau quartier de ville de 120 000 m² de surface de plancher, dont 68% de logements à proximité d'activités commerciales et d'équipements publics (école Simone Veil, parc Jorge Semprun et du futur gymnase).

L'emprise réservée à l'opération d'Est Métropole Habitat se situe sur le lot L', il représente une surface au sol de 2 788 m² environ.

Ce PROGRAMME COMPREND :

- 54 logements répartis sur 2 bâtiments de 4 et 5 étages
 - un bâtiment décomposé en 3 plots avec une allée par plot, sur 4 et 5 étages, rue de la Soie.
 - un bâtiment en forme de plot de 5 étages en fond de parcelle.
- 29 places de stationnement en sous-sol (le sous-sol comprend aussi une chaufferie bois/gaz, le local fibre et les autres locaux techniques)
- Des locaux vélos sécurisés sont prévus dans chaque bâtiment.
- Environ 240 m² de locaux d'activités en rez-de-chaussée



Ces bâtiments seront réalisés avec une structure mixte : dalle béton et façade bois.

Le chauffage et l'eau chaude sanitaire seront produits collectivement par une chaufferie à granulés bois, avec une chaudière à gaz en complément.

Conformément au cahier des charges de la ZAC, les menuiseries extérieures seront de type bois/alu.

Une terrasse partagée collective est prévue au 4ème étage, accessible entre l'allée A et B. Cette terrasse sera équipée de bacs en terre permettant le jardinage. **PERFORMANCE ET CERTIFICATION:** l'opération répondra au Référentiel Habitat Durable du Grand Lyon niveau Performant.

Elle fera l'objet de deux certifications délivrées par CERQUAL : NF Habitat HQE -, et le label E+ C-. La performance énergétique demandée est celle de la RT 2012.

NF Habitat HQE- est un label permettant d'assurer une qualité supérieure sur les 3 critères essentiels: qualité de vie, respect de l'environnement et performance économique.

Label E+C- est une démarche bas carbone E+C- (Bâtiments à Énergie Positive et Réduction Carbone). C'est un label permettant d'anticiper la RE 2020 et mesurer capacité du bâtiment à consommer l'Énergie qu'il produit

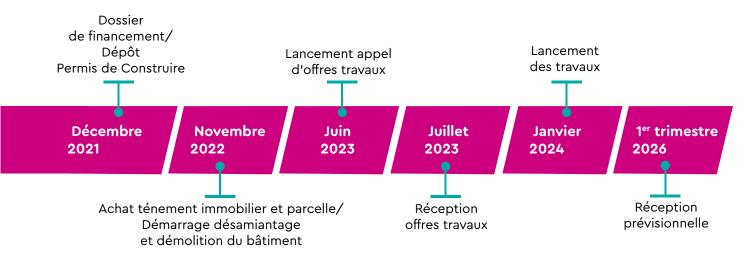
TYPOLOGIE

	T1	T2	Т3	T4	T5	TOTAL
PLUS	1	4	6	5	0	16
PLUS ANRU	0	0	15	1	0	16
PLAI ANRU	0	0	0	13	3	16
PLS	0	6	0	0	0	6
TOTAL	1	10	21	19	3	54

La moitié des T2 seront aménagés conformément à la Charte Rhône +.

Charte Rhône + est une démarche métropolitaine qui vise à soutenir et développer l'offre de logements adaptés à la dépendance quelle qu'en soit l'origine (vieillissement, handicap, maladie) et trouver une solution pour pérenniser l'adaptation des logements.

CALENDRIER





FINANCEMENT DE L'OPÉRATION



Subventions

Métropole/Etat 76 000 €

ANRU 288 800 €

Action Logement 40 000 € ActionLogement (Action Logement (Action Logemen

Ville......120 904 € vi eurbanne

Financement Est Métropole Habitat

Prêts

CDC 8 521 746 €

BANQUE des TERRITOIRES

Action Logement 651 000 €

ActionLogement (A)

Fonds propres...... 3 756 139 €

Total de l'opération 13 454 589 €



L'ÉQUIPE DE L'OPÉRATION

EST MÉTROPOLE HABITAT

Président : Cédric Van Styvendael Directrice Générale : Céline Reynaud

Directeur de l'Aménagement et de l'Habitat Durable : Gabriel Sibille

Chargée d'opérations : Manon Noir de Chazournes Directrice du Territoire Grand Est : Emmanuèle Klein Adjoint de territoire : Sylvie Lairé et Andy Colardelle

Responsable de secteur : Stéphane Banos Chargée d'innovation sociale : Annabelle Royer

LA MAÎTRISE D'OEUVRE

Architecte: Atelier Pascal Gontier

Architecte: Atelier DLAA

OPC: Saone Moe

BE FLUIDES: Maya Construction Durable **BET STRUCTURE BOIS:** Bois conseil **BET STRUCTURE BÉTON:** Guivibat

Paysagiste: Regeneration

Économiste : BECA

Bureau de contrôle : BTP Consultants Insertion professionnelle: MMIE

Les entreprises

Terrassement: Soterly Gros oeuvre: PEIX Façades bois : Vaganay

Etanchéité: Eric

Serrurerie: Stephan Metallerie

Menuiseries extérieures : Menusierie Blanc Menuiseries intérieures : Ets Pierre Giraud Platrerie/peinture: Rolando Poisson/ERCP

Carrelage: Siaux Ascenseur: CFA

Chauffage/plomberie: MEDT Électricité: YSO Electrique

Espaces Verts: EVMO Cheval Paysages

Sols souples: Astor Decor

Résidence FRANCIA LA SOIP



Une résidence sociale de 36 logements

12 rue de la Soie à Villeurbanne

et une pension de famille de 25 logements

15 rue Francia à Villeurbanne

confiées en gestion à la Fondation Aralis

Cette opération est située sur une parcelle d'une superficie 930 m² à proximité immédiate du quartier de la Soie à Villeurbanne. Cette résidence est en face de la résidence L'Amandier.

Sur cette parcelle, il y avait 2 bâtiments en copropriété. L'un a été acquis par EMH. Le second a été préempté par la métropole, qui nous l'a ensuite revendu.

Ces 2 bâtiments insalubres ont été démolis pour laisser place à ce projet.

Ce programme comprend :

- Une résidence sociale de 36 logements sur 3 étages
- Une pension de famille de 25 logements sur 3 étages

La résidence sociale et la pension de famille sont toutes les deux confiées en gestion à la Fondation Aralis. Elles sont liées par des coursives extérieures, afin d'optimiser les charges de l'unique ascenseur qui dessert les 2 bâtiments. Pour autant, ce sont deux entités distinctes.

Les 2 bâtiments seront en finition de béton brut isolés par l'intérieur et équipés de menuiseries extérieures bois.

PERFORMANCE ET CERTIFICATION : au niveau de la qualité environnementale, les 2 bâtiments seront conformes au Référentiel Habitat Durable de la Métropole de Lyon niveau Performant.

Une chaufferie collective gaz assurera le chauffage du bâtiment et la production d'eau chaude.

TYPOLOGIE

La résidence sociale

	T1 (d'environ 16 m²)	T1 bis (de 21 à 23 m²)	TOTAL
PLAI	22	14	36

Ces 36 logements PLAI seront répartis sur 3 étages.

Accès au hall d'entrée (et au local d'ordures ménagères) sur la rue de la Soie.

La pension de famille

	T1 bis (environ 21 m²	TOTAL	
PLAI	25	25	dont 15 logements adaptés

Elle comprendra également une partie importante d'espaces collectifs avec :

• au 3^{ème} et dernier étage :

- un salon d'étage d'environ de 30 m²,
- une terrasse orientée plein sud où seront installés des bacs potagers.

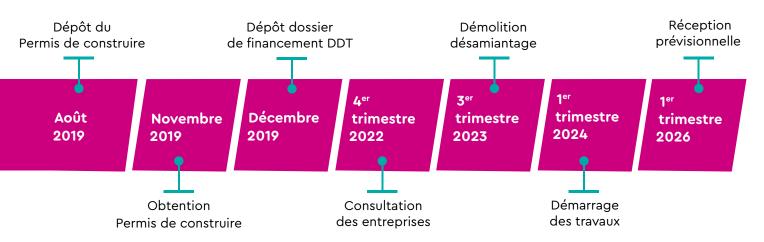
• en rez-de-chaussée :

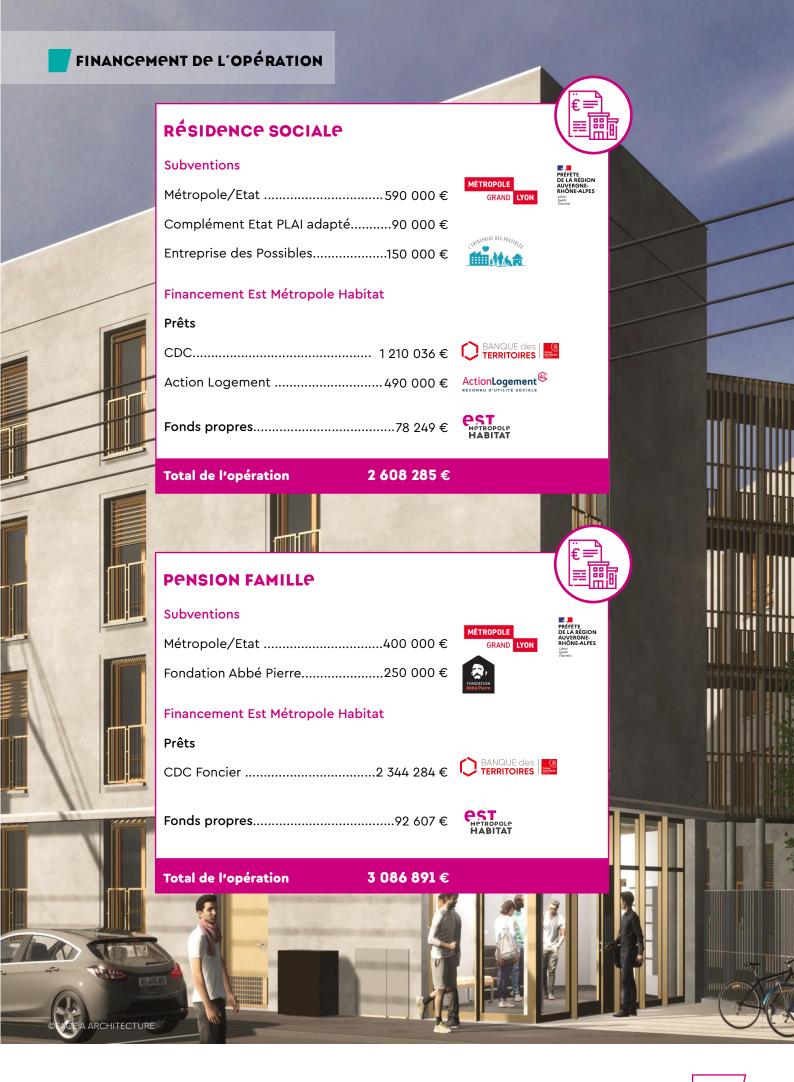
- un grand hall offrant un espace d'accueil convivial et qui pourra être dédié à des activités,
- une loge pour l'accueil,
- un bureau de gestionnaire,
- un bureau d'animation,
- une laverie,
- un grand local vélo,
- différents locaux liés à la gestion du site (salle de repos, vestiaires, ateliers réserves),
- une grande salle d'activité de presque 50 m²,
- un jardin faisant partie intégrante du projet social où pourront se tenir des activités proposées aux résidents.

Pour les 2 opérations, les logements seront équipés d'une kitchenette et d'une salle de bain permettant d'optimiser cet espace.

Une passerelle traversante entre les deux entités (résidence sociale et pension de famille) permettra aux locataires de la résidence sociale d'accéder à l'ascenseur en rez-de-chaussée qui dessert les différents étages. L'accès à cette passerelle sera sous contrôle d'accès afin que les deux entités soient autonomes, ainsi chaque résidant n'accèdera qu'à son entité.

CALENDRIER





L'ÉQUIPE DE L'OPÉRATION

<u>est métropole habitat</u>

Président : Cédric Van Styvendael Directrice Générale : Céline Reynaud

Directeur de l'Aménagement et de l'Habitat Durable : Gabriel Sibille

Chargé d'opérations : Jean-Yves Moulin

Directeur du Territoire Grand Est : Emmanuèle Klein Adjoint de territoire : Sylvie Lairé et Andy Colardelle

Responsable de secteur : Stéphane Banos Chargée d'innovation sociale : Annabelle Royer

FONDATION ARALIS

Directeur Général : Mohamed Benazzouz
Directrice du patrimoine : Emmeline Probst

Chargé de maîtrise d'ouvrage d'insertion : Benjamin Barrot

<u>LA MAÎTRISE D'OEUVRE</u>

Architecte: FACE A Architecture **Économiste:** Cabinet Denizou

BET Structure : DPI BET Fluide : STREM BET Désamiantage : Epico

BET HQE: EODD

Contrôle technique: DEKRA INDUSTRIAL SAS

Coordinateur SPS: Qualiconsult

Insertion professionnelle : Maison Métropolitaine d'Insertion pour l'Emploi

<u>es entreprises</u>

Désamiantage : Isolea

Démolition : Bajat Déconstruction

Gros Oeuvre: Effibati

Façades: Rolando et Poisson

Etanchéité: Eric

Menuiseries extérieures bois-occultations : Menuiserie Mars Blanc

Menuiseries métalliques-métalleries : Stéphan Métallerie

Menuiseries intérieures : Ets Pierre Giraud Cloisons-peintures-plafonds : Aubonnet Carrelages-faiences : Ain Carrelage

Sols minces: Aubonnet **Ascenseur**: Orona

Voirie réseaux divers-espaces extérieurs : STAL TP Génie climatique-plomberie : Ets Roux Gérald

Electricité courants forts et courants faibles : SARL Yso Electrique





Faire de l'habitat social, une opportunité!

Nous sommes un office public de l'habitat rattaché à la Métropole de Lyon, et nous gèrons et construisons des logements sociaux, familiaux et étudiants.

Nous sommes **propriétaires** de

près de **17 500** logements



1300 logements étudiants



14 500 logements familiaux



1700 logements foyers non gérés par EMH

+ de 38 000

Nous sommes le **1**^{eR} bailleur de logements sociaux étudiants derrière le Crous, sur la Métropole de Lyon.

personnes logés

LA PROXIMITÉ: une exigence développée

Notre patrimoine est situé principalement sur l'est de la métropole sur les communes de Villeurbanne, Saint-Priest, Vaulx-en-Velin, Mions, Décines, Vénissieux, Meyzieu, Saint-Fons et Bron.

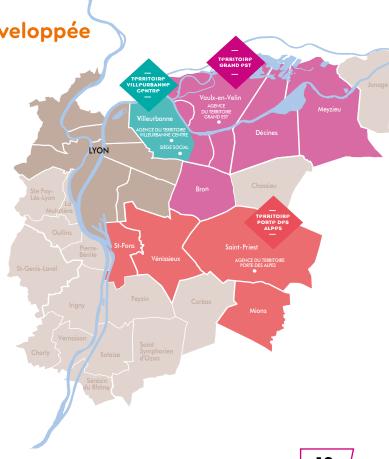
Les communes sont répartis en 3 territoires :

- Territoire Villeurbanne Centre,
- Territoire Grand-Est,
- Territoire Porte des Alpes

Notre siège social est situé au cœur du quartier de la Soie, à Villeurbanne.

au 55, avenue de la Soie à Villeurbanne.

Nous sommes **350 collaborateurs, dont 130 personnels de proximité** qui assurent au quotidien l'entretien et la propreté de nos résidences.



NOTRE RAISON D'ÊTRE

Facilitateur au service des territoires, nous agissons en confiance avec nos locataires et partenaires; pour démultiplier notre impact positif face à la crise climatique et environnementale, pour prendre soin de la ville et de ses habitants, pour faire société.



Pour en savoir plus, cliquez sur le bouton play

décline nos ambitions sur 5 ans AVEC UNE INTENTION : faire de l'habitat social, une opportunité!

En tant que bailleur social, nous sommes convaincus que notre mission est une solution aux difficultés du monde d'aujourd'hui.

Un monde fracturé (fractures économique, territoriale, générationnelle, numérique,...), un monde qui doit faire face à l'urgence climatique et un monde dans lequel les personnes aspirent à vivre et à travailler autrement...

Notre projet stratégique se décline en 3 permis :

PERMIS d'accompagner pour donner une place à chacun, et faire société dans un monde fracturé.



pour réaliser notre big bang écologique et démultiplier notre impact positif face à l'urgence climatique et environnementale.



pour concrétiser notre envie d'aller plus loin, et répondre aux aspirations à vivre et à travailler différemment

Avec « Permis d'agir » :

le locataire est au centre de notre attention et les territoires sont au cœur de nos actions !

Nous nous devons d'agir et être porteur d'un futur désirable pour tous !

Nos engagements fondamentaux :

être un acteur social efficace

être un acteur responsable et exemplaire



être un acteur engagés des politiques publiques















CONTACT PRESSE EST MÉTROPOLE HABITAT

Françoise LAGARDE - Responsable communication

Tél: 04 78 03 47 37 | Port. 06 74 83 23 45 f.lagarde@est-metropole-habitat.fr

Cyrille DUCROS - Chargé de communication

Tél: 04 27 01 80 12 | Port. 06 16 71 39 47 c.ducros@est-metropole-habitat.fr

Retrouvez toute notre actualité sur notre site et sur nos réseaux sociaux :









Financeurs et partenaires























