

DOSSIER DE PRESSE

RÉSIDENCE
PRANARD
BÂTIMENTS B et C

Lancement officiel
de la réhabilitation des
bâtiments B et C
de la résidence Pranard,
qui marque le début de la
transformation du quartier
des Buers.

JEUDI 6 DÉC. 2018
À 16H00

41 RUE DU 8 MAI 1945
À
VILLEURBANNE

INTRODUCTION

La réhabilitation de la résidence Pranard, réalisée par Est Métropole Habitat, s'inscrit dans le cadre du projet urbain du quartier des Buers, à Villeurbanne. Ce projet urbain inclut la construction de logements neufs porté par la ville sur le Terrain des Soeurs, la réhabilitation de la résidence Pranard, la requalification de la rue du 8 mai 1945, et d'autres chantiers qui modifieront la structure et l'image de ce quartier.

Ce projet urbain est soutenu par l'Agence nationale de rénovation urbaine (Anru) et est mené en partenariat par la métropole de Lyon, la ville de Villeurbanne et le bailleur Est Métropole Habitat.

SOMMAIRE

01	Présentation du projet de renouvellement urbain des Buers.....	p.3
02	Présentation de la réhabilitation de la résidence Pranard.....	p.5
03	Zoom sur la réhabilitation des bâtiments B et C	p.7
04	Une réhabilitation avec un bâtiment BEPOS, une première en France	p.8
05	Le traitement de l'air, un enjeux majeur	p.9
06	Calendrier prévisionnel pour les bâtiments B et C	p.10
07	Plan de financement de la réhabilitation des bâtiments B et C	p.10
08	L'équipe de l'opération	p.11
09	Est Métropole Habitat	p.12

01 PRÉSENTATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES BUERS

Le quartier des Buers fait actuellement l'objet d'un important projet urbain destiné à améliorer la vie du quartier dans toutes ses dimensions : habitat, espaces publics, services, etc.

94 M€

D'INVESTISSEMENTS
PRÉVUS DANS LE CADRE
DES OPÉRATIONS
INSCRITES AU NPNRU*

*Nouveau Programme National
de Renouvellement Urbain

Ce grand projet urbain, sur le quartier des Buers repose principalement sur des constructions neuves sur le Terrain des Soeurs, la réhabilitation de la résidence Pranard et la requalification de la rue du 8 mai 1945.

Quatre ans après le démarrage des études urbaines conduites par INterland en 2010, le quartier a été retenu parmi les sites du «nouveau programme national de renouvellement urbain» soutenu par l'Agence nationale de rénovation urbaine (Anru). Dans le même temps, la résidence de la Boube a été entièrement rénovée par le bailleur Est Métropole Habitat, qui a ainsi réalisé sa première réhabilitation dans le quartier.

Depuis lors, les partenaires du projet : Métropole de Lyon, Ville de Villeurbanne et Est Métropole Habitat se sont mobilisés pour préciser le projet. Des réunions d'information et de concertation sont organisées pour solliciter l'avis et les propositions des habitants.

Récemment, une étape importante a été franchie, avec la validation le 7 juin 2018 des grandes orientations du projet par l'Anru. Il est donc possible aujourd'hui de confirmer les

interventions à venir :

+ 343 logements de la résidence Pranard et 154 de la résidence Bouvier vont être réhabilités par Est Métropole Habitat. Leurs espaces résidentiels seront également réaménagés.

+ La résidence Croix-Luizet va être démolie pour laisser la place à un pôle d'activités économiques en entrée de quartier. Environ 78% des ménages ont déjà été relogés.

+ Sur les Buers nord, de nouveaux logements seront construits, notamment des appartements en accession sociale à la propriété.

+ Les espaces publics seront améliorés par la Métropole de Lyon. Par exemple, la rue du 8 mai 1945 sera requalifiée de façon à la rendre plus agréable et facile à traverser. De plus, une nouvelle rue de desserte sur le secteur Pranard sera créée (le prolongement de la rue de la Boube).

+ La ville de Villeurbanne va également participer à cet effort en aménageant un mail piéton arboré au coeur de la résidence Pranard (à la place du grand parking central). Elle va aussi relocaliser et améliorer ses équipements de proximité comme la Maison des services publics ou le Passage 33.

**Une nouvelle identité
graphique pour le
projet urbain des Buers**

LES PROJET URBAIN
BUERS

Le projet urbain des Buers se dote d'une nouvelle identité graphique commune à l'ensemble des acteurs.

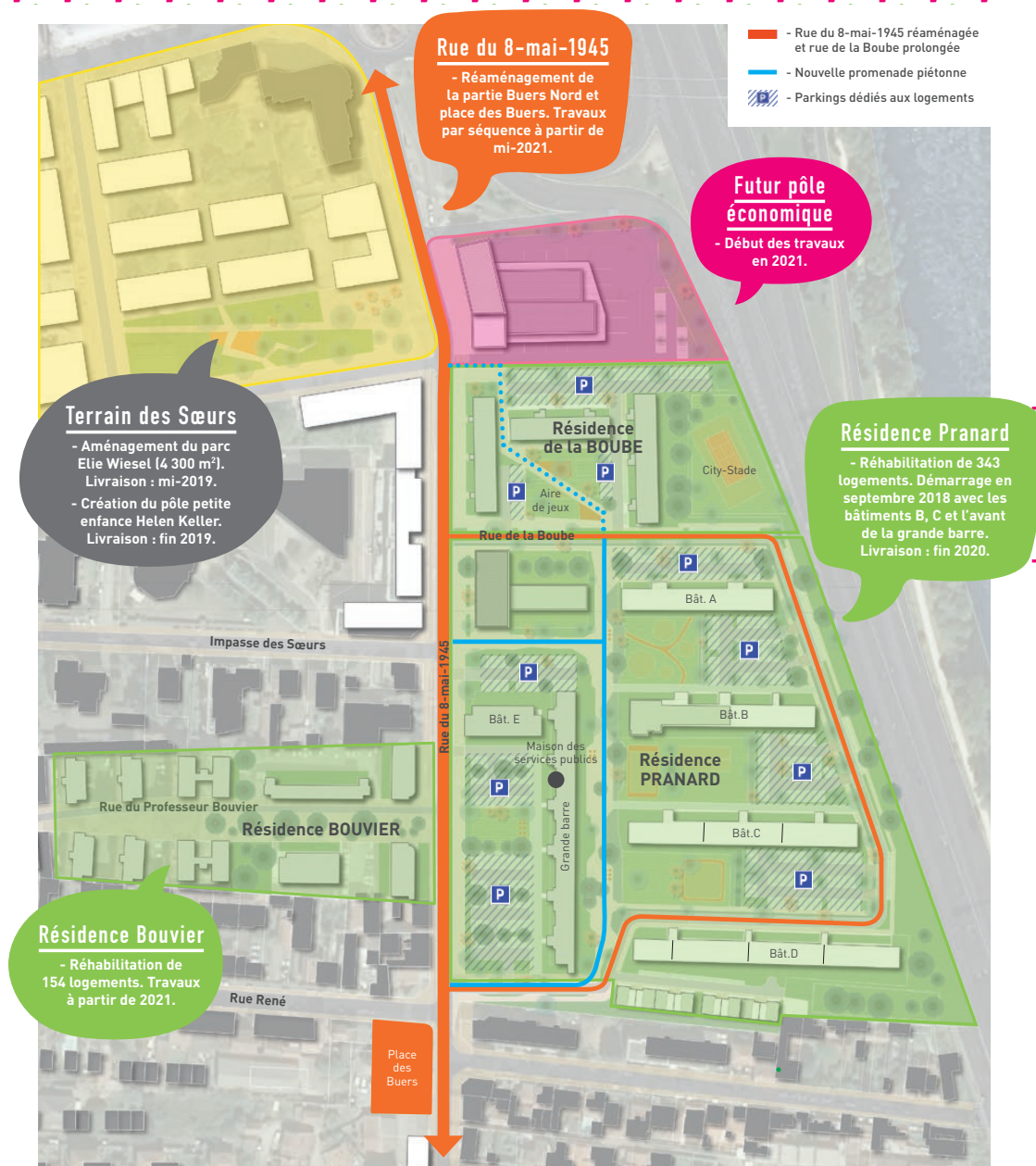
Les objectifs ?

Gagner en cohérence dans la communication et a fortiori dans la compréhension du projet par les habitants. Il s'agit aussi de mettre l'accent sur le nom du quartier « Les Buers », cher à ceux qui l'habitent et de proposer un jeu typographique qui apporte dynamisme et ouverture. Le U en particulier est travaillé en écho au futur parc Elie-Wiesel sur le terrain des Soeurs qui, tout en longueur, fera trait d'union et lien avec le quartier des Buers nord.

Les opérations étant nombreuses, elles seront réalisées progressivement. Les interventions démarreront en 2018 et seront conduites sur une durée d'au moins 6 ans. Ainsi, les premières opérations interviendront dès septembre 2018 avec la réhabilitation de 100 logements de la résidence Pranard, le réaménagement de l'espace résidentiel devant la grande barre débutera en fin d'année 2018, notamment avec la mise en place d'une clôture, de portails automatiques et de nouvelles aires de collecte des ordures ménagères.

Pour permettre la réalisation du projet urbain, plusieurs allées de la résidence Pranard doivent être démolies. En parallèle, la Métropole de Lyon et la ville de Villeurbanne poursuivent leur travail sur les espaces extérieurs, en concertation avec les habitants pour définir les usages qu'ils souhaiteraient y trouver (se reposer, faire du sport, pique-niquer, etc...).

Ce que le projet urbain donne sur plan :



02 PRÉSENTATION DE LA TRANSFORMATION DE LA RÉSIDENCE PRANARD

Le chantier de la résidence Pranard est menée par Est Métropole Habitat, dans le cadre plus général du renouvellement urbain du quartier des Buers.

343
LOGEMENTS
RÉHABILITÉS

Le début de la réhabilitation sur les bâtiments B et C de la résidence Pranard (allées 41 à 49) est symbolique pour cette opération. En effet, elle fait suite à une longue période de concertation avec les habitants qui a débutée au mois de mars 2015 (et au mois de février 2016 pour les bâtiments B et C). Cette opération de rénovation est d'une certaine ampleur et se découpe donc en quatre phases :

✚ La 1^{re} concerne la réhabilitation de 100 logements sur les bâtiments B et C et la construction de 21 logements sur le bâtiment B.

✚ La 2^e phase, consiste à réhabiliter 40 logements et en démolir 40 sur le bâtiment A.

✚ Le bâtiment D fait l'objet de la 3^e phase. Il est prévu une réhabilitation de 70 logements et la démolition de 10 logements sur l'allée 51.

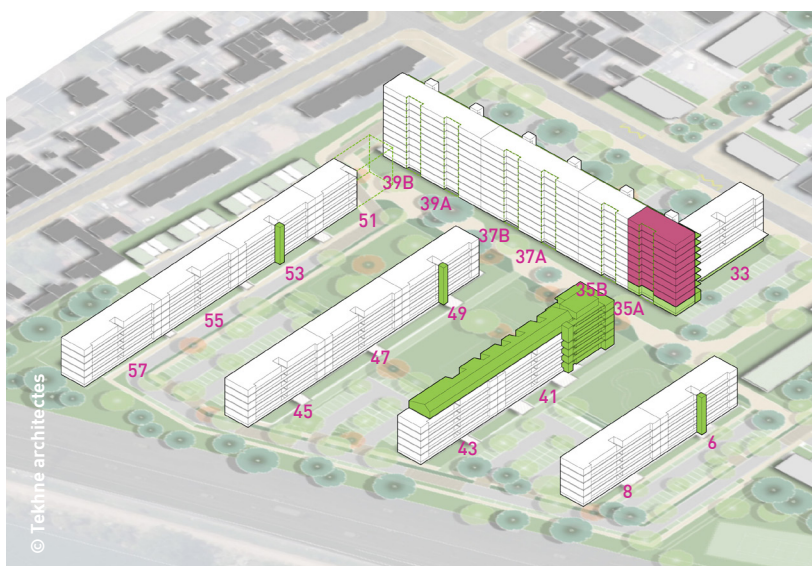
✚ Pour finir, 16 logements seront réhabilités sur le bâtiment E. Le bâtiment F connaîtra quant à lui une restructuration de 117 logements ainsi que la création d'une résidence étudiante et la réalisation d'espaces communs.

De plus, le relogement est une partie importante de cette opération. Il a débuté en 2016 avec la résidence Croix-Luizet (à ce jour, 78,5 % des ménages sont relogés) et en septembre 2018 pour la résidence Pranard. Il concerne l'allée 51 du bâtiment D ainsi que les allées 2 et 4 du bâtiment A (rue de la Boube).

Dans la continuité de cette concertation, les équipes d'Est Métropole Habitat mettent en place un réel suivi sur le terrain, avec des échanges et rencontres régulières avec les habitants. Le but de ce suivi étant de rassurer, de tenir informer et d'entendre les retours des habitants de la résidence.

La transformation de Pranard en quelques chiffres :

- ✚ 343 logements réhabilités
- ✚ 21 logements sociaux créés
- ✚ 50 logements démolis
- ✚ 160 ménages relogés
- ✚ 7 500 heures d'insertion



Vue d'ensemble de la résidence Pranard

Nous souhaitons impliquer au maximum les habitants tout au long de cette transformation. Plusieurs actions sont donc menées dans ce sens :

✚ Concernant le relogement, l'agence Étrange Ordinaire va à la rencontre des habitants pour réaliser un recueil de paroles auprès des habitants relogés. L'objectif est de rendre positif le relogement, en partageant leurs souvenirs vécus dans cette résidence. Cela permet aux résidents de voir ce relogement comme une page qui se tourne et non comme une partie de leur vie qui s'efface.

✚ Concernant les opérations de réhabilitation, Est Métropole Habitat engage des actions de co-conception avec ses locataires. Ainsi, les projets sont régulièrement présentés et débattus avec ces derniers lors d'ateliers, de réunions publiques ou de cafés-rencontres. Cela a permis de faire évoluer le programme des travaux, par exemple dans l'aménagement des salles de bains où plusieurs options d'aménagement sont proposées.

✚ Concernant les aménagements extérieurs, Est Métropole Habitat sollicite ses locataires pour concevoir ensemble les futurs aménagements. Le long de la rue du 8 mai 1945, les locataires ont choisi le programme des travaux en fonction du budget alloué. Ainsi, portails automatiques,

clôtures et mobilier extérieurs ont été choisis par les locataires. Est Métropole Habitat a également mis en place un chantier jeunes où des jeux pour enfants ont été réalisés en peinture sur le parvis de la grande barre.

✚ Des clauses d'insertion sont intégrées dans l'ensemble des marchés publics lancés dans le cadre du projet urbain. Au total, 7 500 heures d'insertions cumulées pour l'ensemble des partenaires seront réalisées sur toute l'opération. Pour les travaux sur les bâtiments B et C (allées 41 à 49), ce sont 3 700 heures d'insertion réparties équitablement avec tous les sous-traitants.

L'ensemble des acteurs sociaux du quartier ont été présentés le 24 septembre dernier à l'ensemble des entreprises, dans les locaux du Passage 33 (lieu d'accueil, d'information et d'orientation pour les demandeurs d'emploi, mais également un lieu ressources pour les entreprises). Ces dernières ont fait part de leurs besoins en compétences, ainsi, les structures pourront présenter des candidats du quartier et les soumettre directement aux employeurs. Si besoin, des « job dating » pourront être organisés au Passage 33.

03 ZOOM SUR LA RÉHABILITATION ET EXTENSION DES BÂTIMENTS B ET C

Est Métropole Habitat a fait le choix de phaser la réhabilitation des 6 immeubles de la résidence, l'opération débute donc avec les bâtiments B et C (allées 41 à 49).

100
LOGEMENTS RÉHABILITÉS

21
LOGEMENTS CONSTRUITS
EN EXTENSION

Cette opération concerne la réhabilitation de 100 logements existants sur les bâtiments B et C (allées 41 à 49, rue du 8 mai 1945) et la création d'une extension de 21 nouveaux logements, en toiture et en pignon du bâtiment B.

Le projet de travaux porte sur l'isolation des façades, le remplacement des menuiseries extérieures, l'installation d'une ventilation contrôlée pour une meilleure qualité de l'air, un réaménagement des parties communes, et la création de deux ascenseurs sur les allées 41 et 49.

Dans les logements, les salles de bains et les toilettes seront complètement rénovés, une mise en conformité électrique et gaz sera effectuée. Les locataires pourront opter pour des travaux complémentaires dans leur cuisine, leur salon, ou pour leurs sols. Plus qu'une opération de réhabilitation classique, le projet prévoit une extension de 940 m² sur le bâtiment B. En pignon, 17 logements allant du T2 au T5 seront construits. De plus, 4 maisons (T2 et T3) seront réalisées en toiture. Ces logements visent à loger prioritairement des personnes âgées dans des habitats adaptés et conformes à la charte Rhône+* (sauf le duplex). Cette opération va impacter les loyers avec une augmentation de 5% la

première année après la réhabilitation et de 5% la deuxième année, dans la limite du loyer plafond de la résidence. Cependant, il y aura une diminution de charges qui diminueront entre 5% et 13% grâce aux travaux portant sur les économies d'énergie.

* La charte Rhône+ définit un cahier des charges pour l'adaptation des logements. Ce dernier se base sur les normes d'accessibilité de la loi du 11 février 2005 auxquelles s'ajoutent des critères complémentaires, notamment la localisation dans un environnement de qualité, à proximité des commerces, des transports en commun et des services d'aide à domicile.

Objectifs de la réhabilitation

- + optimiser le niveau énergétique des bâtiments (performance BBC rénovation Effinergie et un niveau BEPOS rénovation et neuf).
- + travailler sur le traitement de l'air pour s'adapter au contexte de pollution de l'air extérieur et à l'objectif énergétique (proximité du périphérique).
- + adapter des logements et les bâtiments aux besoins des habitants pour améliorer la qualité de vie et le confort des résidents.



Allées 41 et 43, vue sud

04 UNE RÉHABILITATION AVEC UN BÂTIMENT BEPOS, UNE PREMIÈRE EN FRANCE

Un des principaux objectifs de cette opération est l'amélioration de la qualité de vie des résidents. Cela nécessite d'engager des travaux sur le confort thermique. Notre ambition, atteindre un niveau BEPOS (bâtiment à énergie positive) sur le bâtiment B.

NIVEAU
BEPOS*
SUR LE BÂTIMENT B

*Bâtiment à énergie positive

En plus de la labellisation BBC Rénovation sur l'ensemble des bâtiments réhabilités, le bâtiment B (allées 41 et 43) va atteindre un niveau BEPOS (bâtiment à énergie positive). Un bâtiment BEPOS sur une opération de réhabilitation et d'extension, c'est une première en France. Celui-ci va produire plus d'énergie qu'il n'en consommera grâce à des panneaux photovoltaïques installés sur le toit et grâce à une isolation de l'ensemble de la façade.

L'atteinte de ce niveau BEPOS nécessite la mise en place de 178 panneaux photovoltaïques qui seront intégrés en toiture du bâtiment. La production électrique sera revendue au réseau national. Les recettes liées à cette vente permettront de rembourser une partie des dépenses communes de la résidence. Cela contribuera à baisser les charges locatives.



Allée 41, vue face Nord avec l'extension

05 LE TRAITEMENT DE L'AIR, UN ENJEU

MAJEUR

Un des principaux objectifs de cette opération est l'amélioration de la qualité de l'air, puisque la résidence se trouve à proximité du périphérique Laurent Bonnevay. Des travaux pour un meilleur qualité de l'air vont donc être réalisés.



QUALITÉ DE
L'AIR

Très tôt dans la conception du projet, la qualité de l'air à l'intérieur des logements a été identifiée comme un sujet à prendre particulièrement en compte lors de la réhabilitation, du fait de la proximité immédiate de la résidence avec le Boulevard périphérique Laurent Bonnevay. Le but étant de limiter le transfert des polluants de l'air extérieur vers l'intérieur des logements par l'installation de dispositifs innovants de ventilation.

Des campagnes de relevés de la qualité de l'air (intégrant dioxyde d'azote, benzène, et particules fines) ont été menées sur les extérieurs et l'intérieur des logements, et ont permis de qualifier l'air ambiant et la diffusion des polluants. Ces études ont mis en évidence une qualité médiocre de l'air intérieur. Dès lors, il est apparu indispensable que la réhabilitation intègre des réponses techniques pour améliorer la qualité de l'air intérieur et donc par la même occasion, la santé des habitants. Trois types de systèmes innovants ont alors été envisagés :

- + Une ventilation de type double flux sur le bâtiment B (allées 41 et 43), permet de filtrer facilement et à coût raisonné l'air entrant dans les logements.
- + Une régulation des débits

d'air d'une ventilation de type simple flux en lien avec le degré de pollution extérieure sur les bâtiments A (allées 6 et 8), C (allées 45 à 49) et D (allées 51 à 57)

- + Une ventilation de type simple flux avec une filtration au niveau des bouches d'entrée d'air. Ce système doit encore être développé avec les industriels, de façon à ce qu'il soit facile d'utilisation.

La première tranche de réhabilitation de 100 logements, va permettre de mettre en œuvre et comparer ces 3 réponses techniques :

- + pour 40 logements du bâtiment B et les 21 logements neufs : application d'une centrale de traitement d'air double flux avec filtration,
- + pour 60 logements du bâtiment C : extraction simple flux avec régulation des débits en fonction de la pollution extérieure,
- + pour 10 logements : extraction simple flux, avec filtration au niveau des bouches d'entrée d'air.

Trois enjeux identifiés

- + Améliorer la qualité d'air intérieur des logements par rapport à la pollution extérieure liée au trafic routier du périphérique (principaux polluants : particules fines, benzène, dioxyde d'azote)







- + Maîtriser les charges pour les habitants, en travaillant sur les consommations de ventilation et de chauffage ainsi que sur les fréquences et coûts d'entretien/maintenance de ces équipements

- + Permettre la reproductibilité de tels systèmes sur d'autres opérations similaires de réhabilitation ou de construction neuve se trouvant sur des sites fortement pollués

06 CALENDRIER PRÉVISIONNEL POUR LES BÂTIMENTS B ET C



07 PLAN DE FINANCEMENT DE LA RÉHABILITATION DES BÂTIMENTS B ET C

Subvention de l'ANRU	1 410 553 €	
Subvention du Grand Lyon	338 000 €	
Subvention de la ville de Villeurbanne	45 902 €	
Prêt de la Caisse des Dépôts	3 660 096 €	
Prêt d'Action Logement	2 898 356 €	
Fonds propres d'Est Métropole Habitat	1 517 093 €	

TOTAL DE L'OPÉRATION

9 870 000 €

08 L'ÉQUIPE DE L'OPÉRATION

+ Est Métropole Habitat

Président : Jean-Paul BRET

Directeur Général : Cédric VAN STYVENDAEL

Directrice de la Valorisation du Patrimoine : Marielle MARTEL

Directeur du Développement de la Prospection et de l'Aménagement : Gabriel SIBILLE

Chargé d'opérations : Thomas VALLET

+ La maîtrise d'oeuvre

Architecte : TEKHNE ARCHITECTES

BET structure : Frairot

BET fluides : OTEIS ITF

BET acoustique : Peutz

BET amiante : SUEZ Consulting

Economiste : Denizou

+ Les entreprises

Entreprise générale : BLB Constructions

+ Autres intervenants

AMO : SERL / Apertise / Tribu / Passager des villes / Nerco

Contrôle technique : APAVE

CSPS : LCS

09 EST MÉTROPOLÉ HABITAT

Un organisme pour les territoires de l'Est de la Métropole Lyonnaise

VOS ENVIES,
NOS DÉFIS

UN ANCRAGE TERRITORIAL FORT

Est Métropole Habitat, organisme HLM rattaché à Grand Lyon la Métropole (350 collaborateurs), gère plus de 16 000 logements sur les communes de Villeurbanne, Saint-Priest, Vaulx-en-Velin, Mions, Décines, Saint-Genis-Laval, Vénissieux, Sérézin-du-Rhône, Meyzieu, Saint-Symphorien-d'Ozon, Bron.

Est Métropole Habitat place l'innovation au cœur de sa mission pour inventer de nouvelles façons d'habiter, en collaboration avec ses habitants-locataires et ses partenaires. Est Métropole Habitat a pour ambition de participer à la construction d'une ville de qualité, cohérente et équilibrée, dans laquelle il fait bon vivre.

NOTRE RAISON D'ÊTRE

- Aménager les territoires de l'Est de la Métropole Lyonnaise
- Construire de nouveaux logements diversifiés
- Réhabiliter notre patrimoine, dans un souci de haute qualité environnementale
- Accueillir et accompagner les ménages les plus modestes, tout en maintenant la mixité sociale des villes
- Adapter les logements aux besoins spécifiques des populations (étudiants, personnes âgées, personnes handicapées et à mobilité réduite, familles mono-parentales et recomposées)

NOS AMBITIONS

Poursuivre notre développement

Entre 2014 et 2020, Est Métropole Habitat vise un développement de 3 000 logements. Ce qui représente un rythme d'environ 400 logements annuels, dont 100 seront des logements spécifiques (places d'hébergement, résidences étudiantes, foyers pour jeunes travailleurs,...).

Sur les seules 3 années 2014, 2015 et 2016, nous avons livré 1 300 logements. En termes d'investissement, cela représente 50 millions d'euros annuels auxquels s'ajoutent 20 millions d'euros pour les opérations de rénovation.

Une marque de logements étudiants

Avec près de 1 200 logements étudiants en gestion directe, Est Métropole Habitat est le 2^e organisme bailleur de logements sociaux à destination des étudiants sur la Métropole de Lyon. Ces logements sont répartis sur les communes de Villeurbanne, Vaulx-en-Velin et Vénissieux. Pour accompagner ce développement, Est Métropole Habitat crée **LOC&coLOC** et devient le 1^{er} office public de l'habitat à lancer son offre de logements dédiée aux étudiants et jeunes actifs.

Pour en savoir plus sur notre offre de logements étudiants, rendez-vous sur :

WWW.loCetCoLoC.fr



NOUS, C'EST HABITER

Face aux enjeux économiques et sociaux et avec la création de la Métropole, Est Métropole Habitat souhaite explorer quatre directions :

- proposer une expérience sensible positive,
- repenser la relation à nos habitants,
- développer de nouvelles logiques de coopération, de transversalité et d'apprentissage permanent,
- faire évoluer la relation avec nos partenaires dans une logique de solidarité et de co-responsabilité.

Le pari est ici de construire une oeuvre collective qui vise le « bien habiter » des locataires et le « bien travailler » de nos équipes.

LA PROXIMITÉ : UNE EXIGENCE DÉVELOPPÉE

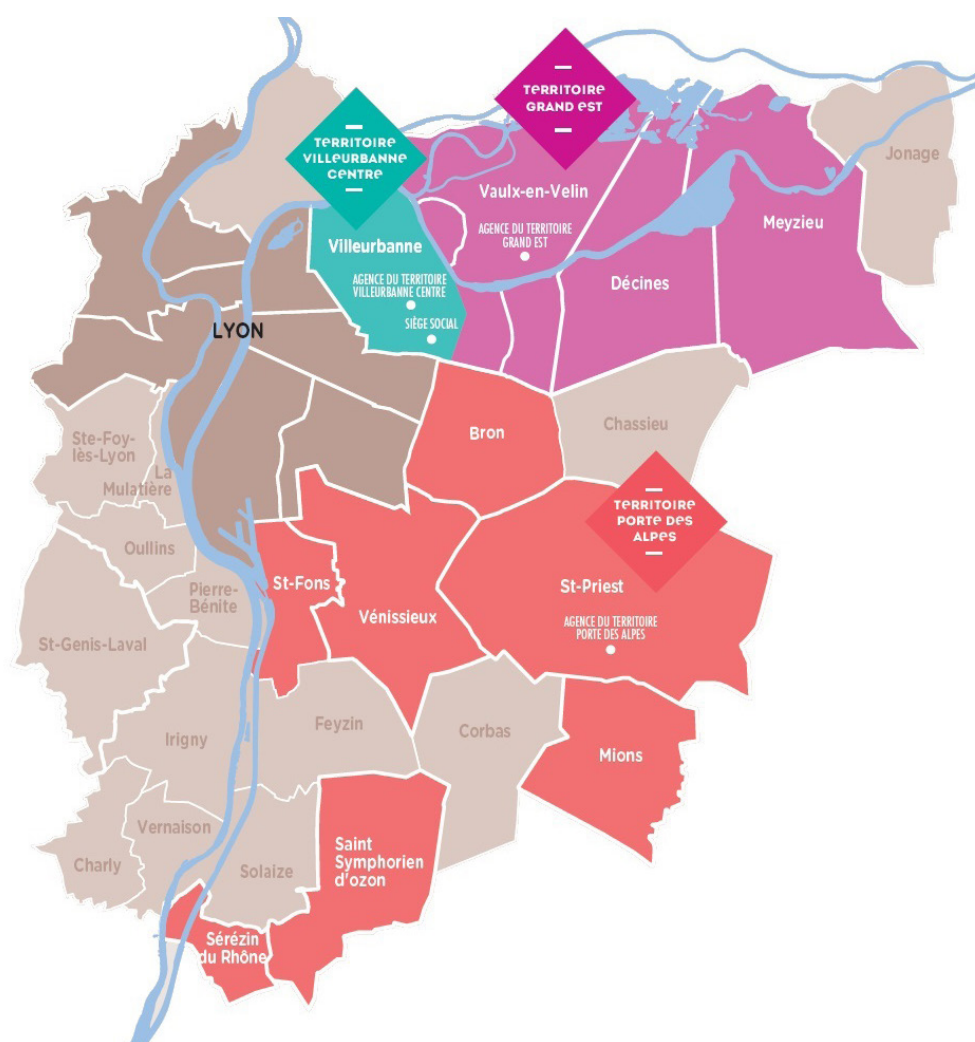
Notre siège social est situé au cœur de l'est de la métropole lyonnaise, 53 avenue Paul Krüger à Villeurbanne.

3 TERRITOIRES ONT ÉTÉ DESSINÉS :

- Territoire Villeurbanne Centre : Natahalie Burlet (directrice)
- Territoire Grand-Est : Emmanuèle Klein (directrice)
- Territoire Porte des Alpes : Éric Pougnet (directeur)

Ils ont pour objectif de maintenir une forte proximité avec nos locataires.

Les territoires s'appuient sur près de 115 gestionnaires et responsables d'immeubles qui assurent l'entretien et la propreté de nos résidences.





+ CONTACTS 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

Marielle DIELEMAN - Chargée de communication

Tél : 04 27 01 80 12 | Port. 06 20 71 13 45

m.dieleman@est-metropole-habitat.fr

Retrouvez toute notre actualité sur notre site :

www.est-metropole-habitat.fr

Et les réseaux sociaux :



twitter/EstMetropoleHab



youtube/user/EstMetropoleHabitat



facebook/EstMetropoleHab



linkedin/est-métropole-habitat

est
MÉTROPOLÉ
HABITAT

LES
BUERS
PROJET URBAIN