



5EMES RENCONTRES DU FONCIER SOLIDAIRE

21-22 Novembre 2023 - LYON

ORGANISATION DES VISITES D'OPERATIONS (V2)

MERCREDI 22 NOVEMBRE

Les participant.e.s ont le choix entre 4 circuits démontrant la diversité des approches du bail réel solidaire dans l'agglomération lyonnaise :

Circuit 1 : St-Didier au Mont d'Or et Dardilly

Circuit 2 : La transformation de Gerland

Circuit 3 : la Maison de la Confluence

Circuit 4 : Villeurbanne et les 2 premières opérations BRS livrées dans la métropole

Chaque circuit débute à 14h depuis le H7 et s'achève à 17h.

Circuit 1 – St Didier au Mont d'Or et Dardilly, Ouest lyonnais en zone B

Départ du H7 par car à 14h, retour à la gare Lyon Part Dieu à 17h

- 1- Feel Wood – 20 logements BRS portés par l'OFS *ORSOL* et sous maîtrise d'ouvrage *Rhône-Saône Habitat* (opération livrée)

A Saint-Didier-au-Mont-d'Or, *Rhône Saône Habitat* a réalisé une opération sociale, frugale et ingénieuse qui mêle réhabilitation, extension et surélévation au cœur d'un site exceptionnel. Le projet permet de créer 24 logements locatifs sociaux et 20 BRS, avec le réemploi de 19 tonnes de matériaux issus de la déconstruction partielle. Le projet permet aussi de désartificialiser des emprises par la déconstruction de parkings tout en apportant un espace extérieur à chaque logement.

- 2- Cœur Esplanade – 30 logements BRS portés par l'OFS *la foncière Solidaire du Grand Lyon* et sous maîtrise d'ouvrage *Nacarat* (en cours de construction – livraison 1^{er} semestre 2024)

À Dardilly, entre Monts du Lyonnais et Monts d'Or, cette opération prend place dans une zone d'aménagement public en régie métropolitaine qui constitue le prolongement contemporain du bourg historique de la commune, à deux pas de la Mairie. Le lot concerné ici développe 77 logements dont 30 en BRS, des commerces en RdC et une chaufferie biomasse commune. 70% des logements BRS ont déjà fait l'objet d'une signature CLEFA par les ménages.

Circuit 2 – Gerland, Lyon 7^{ème} en zone A

Départ du H7 en tramway (C7 - 25 mins), retour à la gare Part Dieu à 17h (Métro B depuis station Debourg – 20 mins)

Le visage de Gerland, marqué par l'industrie, cède la place à un territoire entièrement redessiné avec de nouvelles avenues, rues et allées apaisées, où chaque mode de transport est facilité. Ce nouveau cœur de ville rassemble toutes les facettes de la vie urbaine : large choix de logements neufs, services publics denses dont la création d'un groupe scolaire, vie étudiante et associative stimulante, bars et restaurants, commerces, bureaux et entreprises, stade et Palais des Sports, Halle Tony Garnier... (https://www.lyon-gerland.com/files/dlm_uploads/2012/06/BD_16P_GERLAND.pdf)

Pour illustrer cette ambition de transformation d'un quartier vaste de 700 hectares, où s'insère depuis 2020 une programmation en logements BRS, en substitution du PSLA et du logement à prix maîtrisé :

1- Accueil à la *mission Gerland* par son Directeur à 14h30 (181, Av. Jean Jaurès)

Durée du 1 - 15 mins + 1 min à pied

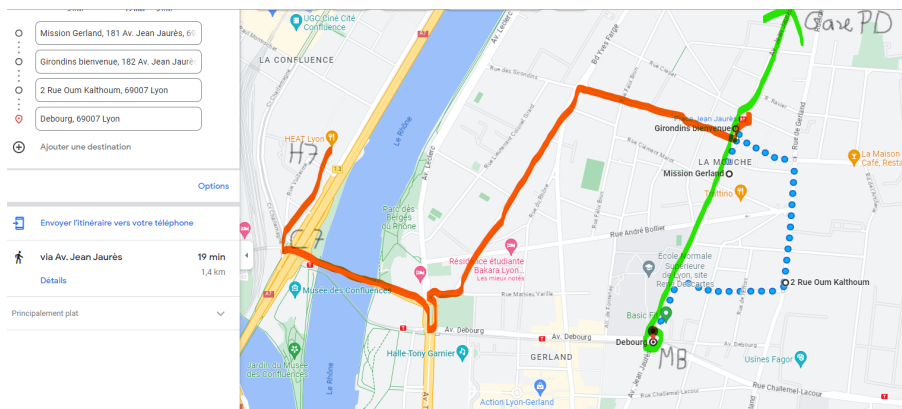
2- Accueil à 14h50 à la ZAC *Girondins* par son chef de projet, aménageur SERL (182, Av. Jean Jaurès) : 2.900 logements d'ici 2027, des commerces, un pôle tertiaire de 100 000 m², deux écoles, une crèche, un pôle social et culturel, des aires de jeux, un city stade...

- a) Macro-lot 2&3, 60 logements BRS portés par *la foncière solidaire du Grand Lyon*, opérateurs *Eiffage/Anahome* (359 logements au total, en cours de construction, livraison 2025) ;
- b) Macro-lot 4&5, 80 logements BRS portés par *la foncière solidaire du Grand Lyon*, opérateur *Edelis/Diagonal* (304 logements au total, livraison 2025) ;
- c) Lot 8, 100% logements BRS portés par *la foncière solidaire du Grand Lyon* dont un maximum de 50% en habitat participatif, opérateur OPH métropolitain *Grand Lyon Habitat* (livraison 2027).

Durée du 2 - 50 mins + 10 mins à pied

3- Accueil à 15h45 sur le projet Canopéa, WELLCOME (2, Rue Oum Kalthoum) – 35 logements BRS porté par *la foncière solidaire du Grand Lyon*, opérateurs *Vinci/BNP Paribas Immobilier* (229 logements au total) – en cours de construction, livraison 1^{er} trimestre 2024.

Le site « Gingko » du nom de l'acquéreur à l'origine du projet est un foncier en déprise industrielle qui a accueilli pendant une soixantaine d'année une usine de fabrication d'équipements électroménagers de la société FAGORBRANDT. La convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) prévoit la réalisation d'un programme immobilier mixte résidentiel et d'activités économiques représentant au total 72.597 m² de surface de plancher. S'agissant des logements et en sus de la partie développée par le groupement Vinci/BNP cité plus haut, l'OPH métropolitain *Grand Lyon Habitat* comptera à terme 83 logements locatifs sociaux. Les enjeux sur ce site ont consisté essentiellement aux problématiques de pollution.



Circuit 3 – La Maison de la Confluence

Départ du H7 à pied (8 mins) vers la Maison de la Confluence (73, Rue Smith, Lyon 2)

Depuis le printemps 2023, la Maison de la Confluence présente une nouvelle exposition. Baptisée "La Fabrique de la ville, à hauteur de tou.te.s", elle propose une approche pédagogique des enjeux liés à la fabrique de la ville durable. Elle est conçue autour des cinq nouvelles ambitions présentées en 2022 pour renforcer l'adaptation du quartier à la transition écologique :

- Donner vie
- Apaiser
- Réunifier
- Renouer
- Innover

- 1- Accueil à la Maison de la Confluence par le Directeur de la *SPL Lyon Confluence* à 14h30
Présentation du projet « laboratoire de la ville durable du 21^{ème} siècle » : <https://www.lyon-confluence.fr/fr/lyon-confluence-le-film-documentaire> - 15 mins
- 2- « Hors des standards », c'est le programme *HOST*, 59 logements BRS portés par *la foncière solidaire du Grand Lyon*, opérateur *Nexity* (240 logements au total, en cours de construction, livraison 2026) – 14h45 (45 mins)

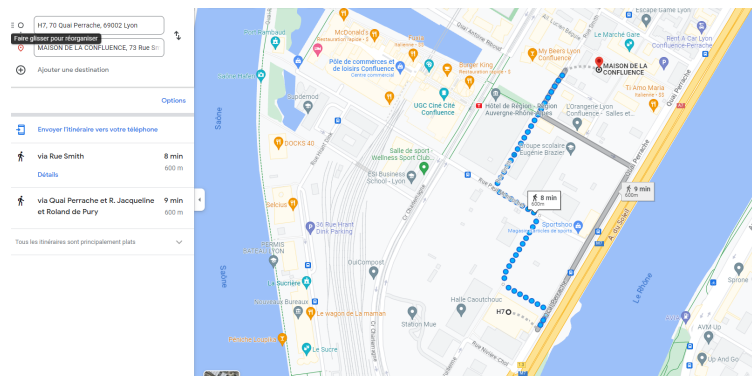
Au sein de deux îlots d'une surface totale de 33 000 m², dont des logements, des établissements d'enseignement supérieur et des commerces et activités, *HOST* se veut plus durable et respectueux de l'environnement avec des procédés constructifs limitant l'empreinte carbone et la consommation énergétique, mais aussi plus inclusif et solidaire. Parmi les 59 logements BRS à développer sur ce site, l'immeuble *Essentiel 2226*, un bâtiment bioclimatique qui ne nécessitera ni chauffage en hiver ni climatisation en été, est dédié aux logements BRS.

- 3- Etude du potentiel, des freins et des outils à tester pour massifier la rénovation énergétique des bâtiments – 15h30 (45 mins)

Dans un souci de cohérence de la démarche développement durable, la question du bâti existant, grand consommateur énergétique, s'est également posée. Ainsi, depuis 15 ans, la *SPL Lyon Confluence*, en collaboration avec la *Métropole de Lyon* et la *Ville de Lyon*, a concrétisé une vingtaine de projets de rénovation énergétique de bâtiments représentant au total presque 100 000 m². Ces bâtiments sont aussi bien des immeubles d'habitation (copropriétés de logements, cités de logements sociaux), que des équipements publics, ou encore des bureaux...

Avec le déploiement du BRS sur le territoire de la métropole quelle est l'utilisation possible et la pertinence du bail réel solidaire (BRS) en tant qu'outil pour l'éco-rénovation ? Pour le logement ? Et/ou pour le tertiaire ? (cf bail réel solidaire d'activité « BRSA ») ?

L'équipe de la SPL Confluence et son groupement de prestataires proposent de dialoguer avec les partenaires à l'occasion des 5^{èmes} journées nationales des OFS.



Circuit 4 – Villeurbanne : 2 opérations BRS livrées par ORSOL

Départ du H7 en tramway (T1 – 28 minutes puis 5 minutes à pied)

- 1- Visite de la résidence « Le Mazet » composée de 13 logements en bail réel solidaire livrés en 2021 par Rhône-Saône Habitat avec l'OFS Orsol. Il s'agit de la première résidence de logements BRS livrés en région Auvergne-Rhône-Alpes.

Dès l'agrément d'ORSOL en tant qu'OFS, la ville de Villeurbanne a soutenu le projet en lui cédant ce foncier, la métropole de Lyon apportant sa garantie à l'emprunt CDC contracté.

Composé de 13 logements, du 2 aux 5 pièces, le prix de vente moyen TTC d'un logement est de 204 384 euros, soit 2 745 euros/m² SHAB TVA à 5,5%, soit 40% inférieur au prix du marché neuf. 100% des acquéreurs sont des primo-accédants. L'architecte est Quantum architecte.

- 2- Visite de la résidence « Cosmopolis » composé de 41 logements en bail réel solidaire livrés en 2022 par Rhône-Saône Habitat avec l'OFS Orsol. Cette opération s'inscrit dans un ensemble plus vaste de 106 logements en co-promotion avec Cogedim.