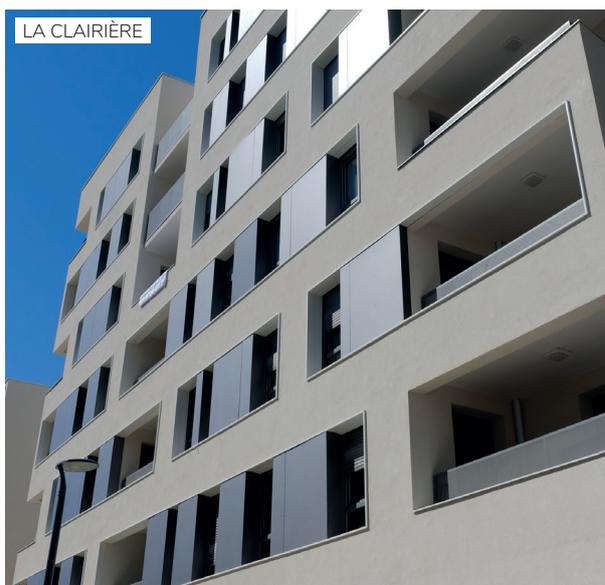


INAUGURATION - 19 JUIN 2019

Résidences la Clairière et Séréna

200 AVENUE ROGER SALENGRO ET 4 - 6 - 8 RUE FRANÇOISE GIROUD | VILLEURBANNE

85 APPARTEMENTS | 51 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX | 34 LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE SÉCURISÉE



Situées à l'intersection de l'avenue Roger Salengro et de la rue Françoise Giroud à Villeurbanne, les résidences la Clairière et Séréna sont respectivement composées de 51 logements locatifs sociaux (Est Métropole Habitat) et 34 logements en accession sociale sécurisée (Rhône Saône Habitat).

Ces opérations s'inscrivent dans le cadre du projet d'aménagement urbain du « Terrain des Soeurs » à Villeurbanne, réalisé par la SERL et constituent un trait d'union avec le quartier des Buers, qui est en pleine mutation.

Inauguration le mercredi 19 juin 2019 à 11h30, en présence de Jean-Paul Bret, Maire de Villeurbanne et président d'Est Métropole Habitat, Philippe Brosset, président du GIE La Ville Autrement et de Rhône Saône Habitat, Cédric Van Styvendael, directeur général du GIE La Ville Autrement et d'Est Métropole Habitat et Benoît Tracol, directeur général de Rhône Saône Habitat.

FINANCEURS

SOMMAIRE

PAGE 2/8



P 3 LE PROGRAMME SÉRÉNA



P 4 SÉRÉNA - UN IMMEUBLE QUI ASSURE LA
TRANSITION ENTRE LES BUERS ET LE
NOUVEAU QUARTIER



P 5 LE PROGRAMME LA CLAIRIÈRE



P 6 LA CLAIRIÈRE, UNE RÉSIDENCE ET
UNE « MAISON DES PROJETS »



P 7 L'ÉQUIPE DE L'OPÉRATION



P 8 LE GIE LA VILLE AUTREMENT

Résidence Séréna Villeurbanne

**34 logements en
Accession Sociale Sécurisée**

LE PROGRAMME

- 34 logements en accession sécurisée et 32 garages en sous-sol
- Typologie : 8 T2 / 16 T3 / 8 T4 / 2 T5

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- Bâtiment Basse Consommation (RT 2012)

ACCESSION SOCIALE SÉCURISÉE

Prix de vente moyen des logements

- 188 000 € TTC en TVA à 5,5 % garage compris
- 2 990 € TTC de SHAB en TVA à 5,5% (hors garage)
- 3 400 € TTC de SHAB en TVA à 20% (hors garage)

COMMERCIALISATION

- Juin 2016 / avril 2017

Profil des acquéreurs

- 100% de propriétaires occupants dont 97% sous ressources Prêt Locatif Social

Dispositifs d'aides aux acquéreurs

- Zone QPV(*) permettant de bénéficier de la TVA à taux réduit
- Plan 3A de la Métropole : prime de 2 000 € à 4 000 € selon la composition du ménage

Origine géographique

- 56 % Villeurbanne
- 30 % Lyon
- 9 % Est Lyonnais
- 3 % Rhône
- 2 % Autre

Situation résidentielle antérieure

- 38% locataires HLM
- 50% locataires privés
- 12% hébergés

(*) Quartier Prioritaire de la Ville



LE PROGRAMME SÉRÉNA

La coopérative Rhône Saône Habitat a commercialisé les 34 logements de la résidence.

LES APPARTEMENTS

Tous les logements bénéficient de généreuses surfaces (T2 de 50 m², T3 de 68 m², T4 de 85 m²), d'une double orientation et d'espaces extérieurs (jardin, balcon ou terrasse). Par souci d'économies d'énergies, les appartements bénéficient d'une double isolation thermique, de vitrages peu émissifs, d'une ventilation simple flux, d'un système de récupération des eaux de pluie, etc.

LA COPROPRIÉTÉ

Les 34 logements de Séréna forment une copropriété dont le syndic est Rhône Saône Habitat.

Le sous-sol est commun avec Est Métropole Habitat et une servitude de passage est laissée à Diagonale (promoteur mitoyen) pour l'entrée de son sous-sol.



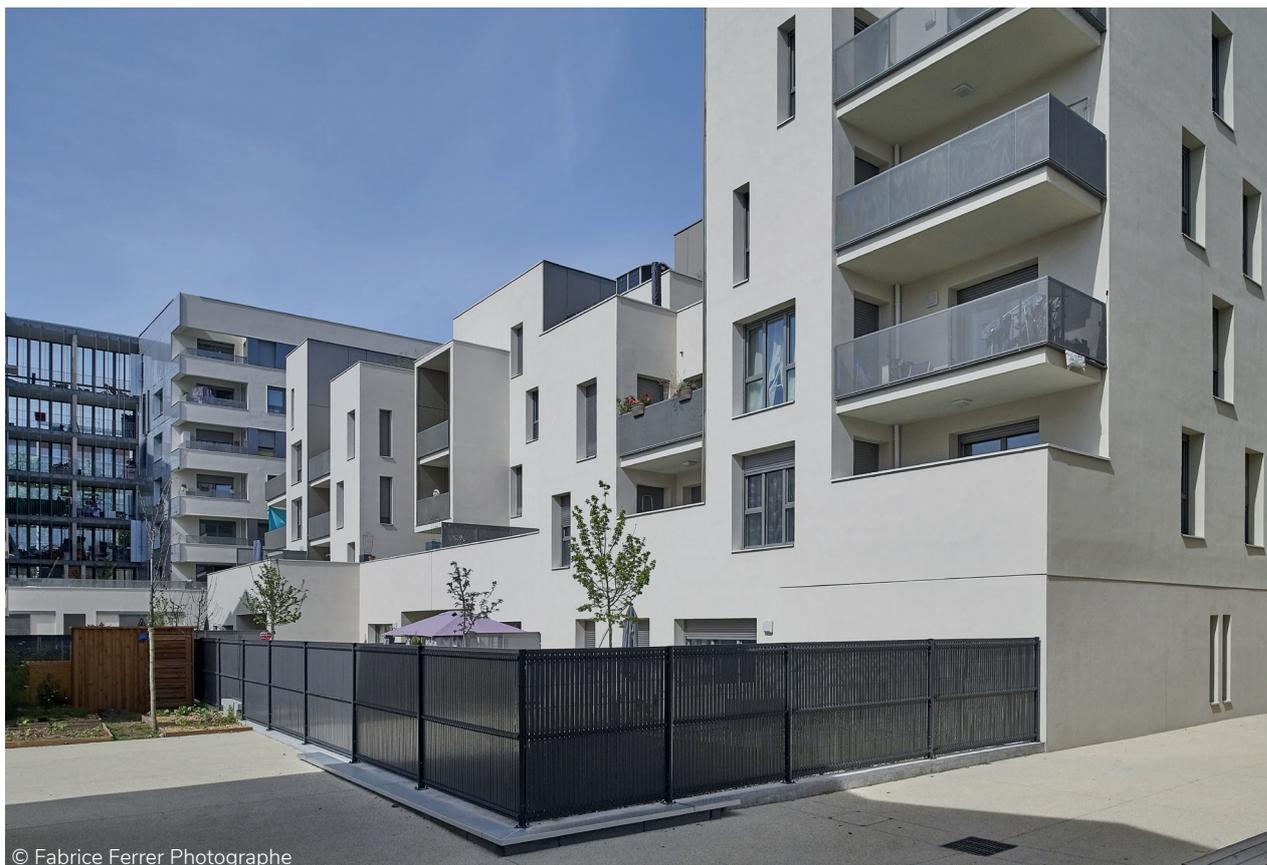
PLANNING





SÉRÉNA

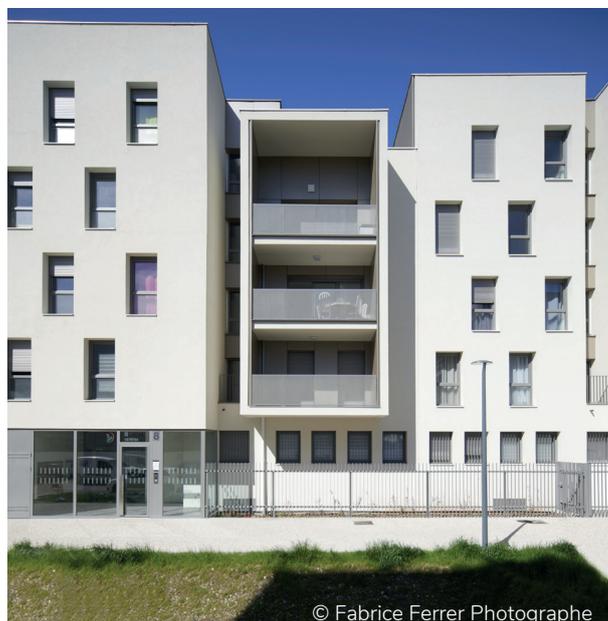
Un immeuble qui assure la transition entre les Buers et le nouveau quartier.



© Fabrice Ferrer Photographe



© Fabrice Ferrer Photographe



© Fabrice Ferrer Photographe

Résidence La Clairière Villeurbanne

**51 logements
locatifs sociaux**

LE PROGRAMME

- 51 logements dont :
 - 1 colocation
 - 1 « maison des projets »
- 3 commerces
- 44 garages en sous-sol

Typologie :

- 3 T1 / 14 T2 / 14 T3 / 14 T4 / 6 T5

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- Résidence labellisée Qualitel et Effinergie+ (RT 2012 - 20 %)
- Bâtiment équipé d'une chaufferie mixte bois/gaz (chauffage et eau chaude)

LOYERS

- Le loyer des logements financés en PLUS est de 6,31 €/m² (valeur 2018, hors charges)
- Le loyer des logements financés en PLAI est de 5,56 €/m² (valeur 2018, hors charges)

FINANCEMENT

Subventions

- Etat 21.318 €
- Métropole de Lyon 772.682 €
- Ville de Villeurbanne 125.850 €

— **Sous-total 919.850 €**

Prêts

- CDC 5.252.956 €
- Entreprises Habitat 480.000 €

— **Sous-total 5.732.956 €**

Fonds propres 746.781 €

Ventes commerces 865.695€

Budget de l'opération 8.265.282 €

est MÉTROPOLE HABITAT

LE PROGRAMME LA CLAIRIÈRE

La construction de la résidence la Clairière s'inscrit dans le projet d'aménagement urbain du «Terrain des Sœurs» à Villeurbanne, un quartier en pleine transformation.

UNE RÉSIDENCE AVEC UNE ACTION SOCIALE INNOVANTE

La résidence la Clairière, implantée en alignement de l'avenue Roger Salengro, est composée de 51 logements (du T1 d'environ 30m² au T5 d'environ 100m²) répartis sur 2 allées et 6 étages d'habitation.

Parmi ces 51 logements, l'un d'eux est réservé à des étudiants : 4 « kapseurs » qui vivent dans une Kolocation À Projets Solidaires (KAPS). Mises en place par l'Afev, ces «KAPS», situées au sein des quartiers prioritaires de la métropole lyonnaise, regroupent des jeunes, prêts à s'investir pendant au moins 1 an dans la vie du quartier et celle de leur résidence. Ils sont amenés à mettre en place des projets concrets à destination des locataires, tels que des ateliers cuisines ou des jardins partagés.

Au sein de la résidence la Clairière, ils ont participé à la création d'une « **maison des projets** » à destination des habitants.

Ce local, mis à disposition par Est Métropole Habitat, se veut être un véritable lieu d'échange, d'entraide, favorisant l'interconnaissance entre voisins. Son usage est aujourd'hui encore à définir, mais plusieurs activités et événements ont d'ores et déjà été organisés, par les habitants : construction de mobiliers, organisation d'un brunch et d'un atelier pour les enfants.

Au rez-de chaussée, 470 m² de surface commerciale vont être loués à 3 commerçants : une boucherie, une boulangerie et le dernier petit local en cours de commercialisation.

LE RELOGEMENT, UNE PARTIE IMPORTANTE DU PROJET

Dans le cadre du projet urbain des Buers, plusieurs logements de la résidence Pranard et de la résidence Croix-Luizet vont être démolis, à l'horizon 2020. 11 familles ont été relogées sur la Clairière, accompagnées par les équipes des chargées de relogement d'Est Métropole Habitat. Ces familles ont aussi bénéficié de l'aide des Ateliers Emmaüs, pour aménager leur logement en créant du mobilier, comme par exemple des étagères ou une bibliothèque.

LES CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

L'aménagement du Terrain des sœurs comprend des exigences fortes en matière d'environnement. Pour y répondre et réduire ainsi son empreinte écologique, la résidence la Clairière est équipée d'une chaufferie mixte bois/gaz pour le chauffage et l'eau chaude.

Grâce en partie à cette spécificité, elle a obtenu 2 labels : le label Qualitel, la certification Habitat & Environnement profil A, et le label Effinergie+.

PLANNING DES TRAVAUX



LA CLAIRIÈRE, UNE RÉSIDENCE ET UNE « MAISON DES PROJETS ».

QU'EST-CE-QUE LA « MAISON DES PROJETS » ?

La résidence la Clairière est dotée d'une « **maison des projets** » de 27 m² au rez-de-chaussée du bâtiment accessible par le jardin. Ce lieu réservé aux habitants a pour mission de favoriser l'échange, l'entraide et l'interconnaissance entre voisins. Son usage n'est pas encore complètement défini, mais une charte d'utilisation a déjà été mise en place, ainsi que quelques ateliers organisés par les habitants.

La création d'une « maison des projets » en pied de cette résidence est une innovation et une action en lien direct avec la vision du projet stratégique d'Est Métropole Habitat « Nous c'est Habiter » et notre axe « le logement de demain ». Toutes nos résidences neuves ont une « coloration » différente, c'est-à-dire, un projet spécifique qui fait de ces résidences plus qu'un habitat, un lieu où les locataires pourraient vivre une expérience « sensible et positive », créer du lien et proposer des échanges de services.



LES PROJETS

Depuis la livraison, le 20 novembre, plusieurs événements ont déjà été organisés dans ce local.

Fin novembre, les Kapseurs et l'association Atelier Emmaüs ont organisé des ateliers d'aide à l'aménagement pour les locataires. Les familles qui bénéficiaient d'un atelier devaient ensuite aider leurs voisins lors du suivant. Fin janvier, déjà 2 demi-journées d'atelier ont eu lieu, 4 logements ont été aménagés, 18 meubles construits et 1 groupe Whatsapp a été créé au nom de « Les Hab'brico de

la Clairière », avec déjà 14 personnes connectées. Une belle réussite !

Grâce à l'envie et l'implication toujours plus importante des locataires, d'autres ateliers ont été organisés. Le 2 mars, notre partenaire PopCorn est venu aider les locataires à rédiger la charte d'utilisation de la « maison des projet ». 14 locataires étaient présents, et ont, ensemble, décidé d'organiser un brunch dominical une fois par mois piloté par les kapseurs et un atelier pour les enfants piloté par les mamans, pour permettre aux enfants de se rencontrer. Ils nous ont également fait la demande d'être accompagné pour la création d'un jardin partagé. Depuis le mois de mai, 3 ateliers ont été organisés avec l'association Pass Jardin, dans le but de définir quels aménagements les habitants souhaitent mettre en place pour leur jardin.

L'AMBITION

Sur ce programme, nous avons pour ambition de favoriser la rencontre en utilisant des supports variés, être à l'écoute des demandes des habitants d'un point de vue collectif, apporter des outils et tout simplement inverser les rôles. Les locataires proposent des actions librement et nous, bailleur, sommes en soutien pour mobiliser des moyens. À terme, nous souhaiterions que les locataires soient acteurs de leur cadre de vie, participent à la vie de leur résidence, et proposent des innovations.

En témoigne une initiative portée par la responsable d'immeubles. Mi-mars, des sacs de tri récompensés de l'association YOYO ont été distribués. En moins de 48h, 15 familles se sont inscrites pour participer à ce projet : un résultat très encourageant pour nos équipes !



L'ÉQUIPE DE L'OPÉRATION

EST MÉTROPOLE HABITAT

- Président : Jean-Paul Bret
- Directeur Général : Cédric Van Styvendael
- Directeur du développement et de l'Aménagement : Gabriel Sibille
- Responsable développement : Virginie Fleau
- Chargé d'opérations : Jean-Yves Moulin
- Coordinatrice de travaux : Laura Hamon
- Responsable syndic / vente prod. adaptés et mobilité : Étienne Fabris
- Chargés d'innovation : Farida Kendri
Nicolas Mentech
- Chargées de relogement : Perrine Dubost
Méline Revellin
Souad Cherrati
Noémie Allart
Lolita Fernandez
- Directrice du territoire Villeurbanne Centre : Nathalie Burlet
- Adjoint de territoire : Nasser Taguia
- Responsable de secteur : Jérémy Guillet
- Responsable d'immeubles : Myriam Kechichi

CONCEPTION RÉALISATION

- Entreprise générale : Eiffage Construction Rhône

LA MAITRISE D'ŒUVRE

ARCHITECTE

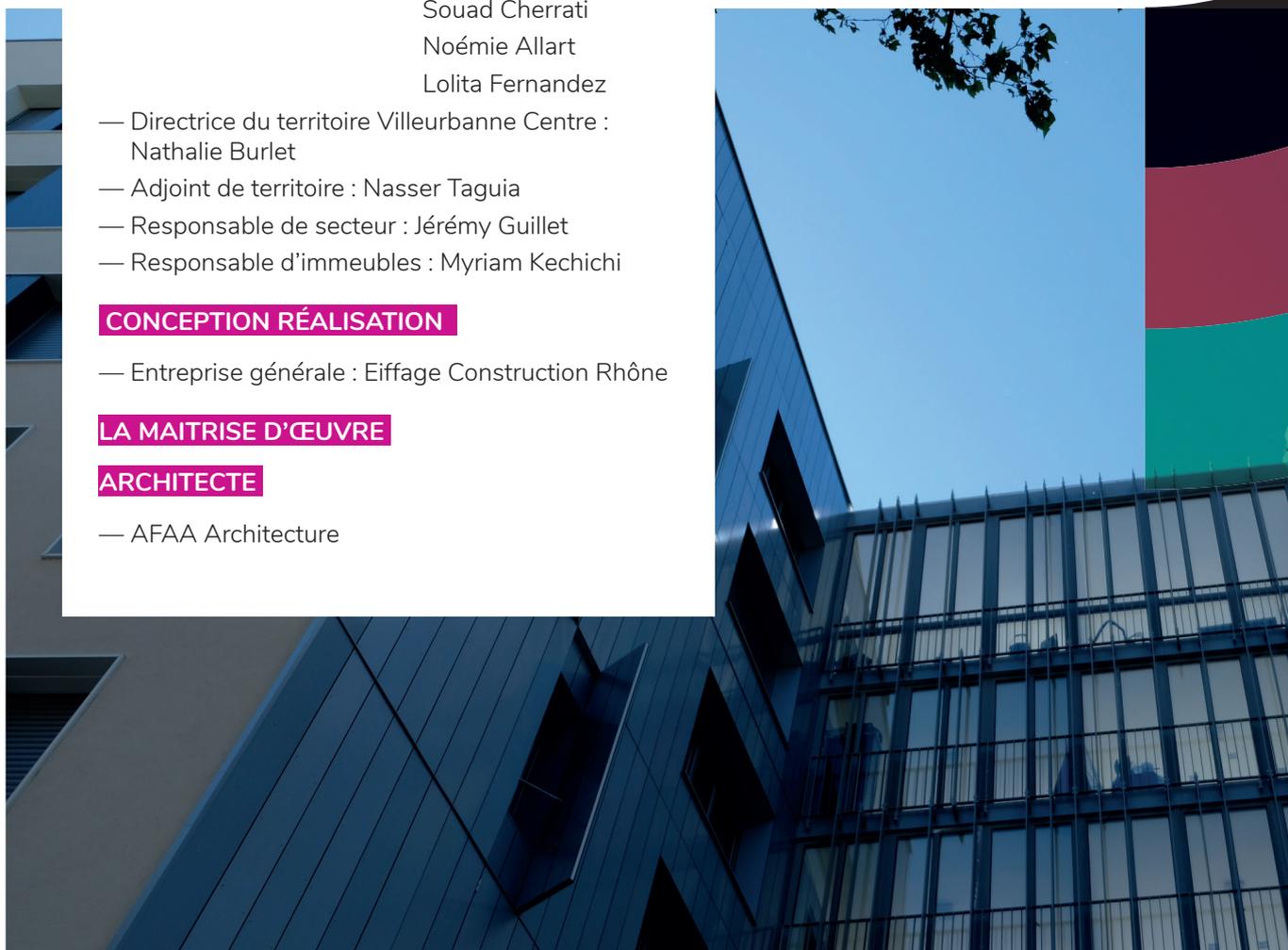
- AFAA Architecture

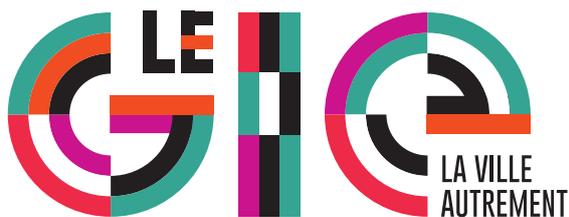
RHÔNE SAÔNE HABITAT

- Président : Philippe Brosset
- Directeur Général : Benoît Tracol
- Directeur Maîtrise d'Ouvrage : Arnaud Cécillon
- Chargée d'opérations : Thomas Margerit
- Adjoint aux responsables maître d'ouvrage : Bruno Ferrier

AUTRES BUREAUX D'ÉTUDE

- BET Fluides : TEM PARTNERS
- BET Structures : BA CONSEIL
- BET HQE: C+POS
- BET Acoustiques : GENIE ACOUSTIQUE





Le GIE constitue dans le paysage lyonnais et français du logement, une alliance innovante et inédite entre un office (EMH), une coopérative (RSH), une association (ALYNEA) et une Fondation (ARALIS), offrant des complémentarités intéressantes dans les métiers et dans les temporalités d'intervention.



EST MÉTROPOLE HABITAT est un office public de l'habitat (OPH). Acteur historique, constructeur et gestionnaire de logements sociaux depuis 100 ans, cet organisme HLM est rattaché à la Métropole de Lyon. Il remplit une mission de service public : loger ceux qui ont des difficultés à trouver un logement sur le marché immobilier privé. Actuellement, l'office gère un patrimoine de plus de 16 000 logements et vise la construction d'environ 400 logements annuels, dont 100 seront des logements spécifiques (places d'hébergement, résidences étudiantes, foyers pour jeunes travailleurs,...) www.est-metropole-habitat.fr



RHÔNE SAÔNE HABITAT (RSH) est une société anonyme coopérative de construction. Créée il y a plus de 65 ans, elle compte 40 collaborateurs dont le professionnalisme reconnu s'exerce dans ses trois métiers principaux : promotion immobilière, syndicat de copropriété et gestion locative. Sa structure coopérative implique que chaque propriétaire et chaque locataire est associé de la société ; les bénéfices ne sont pas distribuables et sont réinvestis au profit de l'activité de construction ; les administrateurs de la société sont des bénévoles. Sa vocation est d'apporter aux familles des solutions performantes en matière de logement en accession comme en location. www.rhonesaonehabitat.fr



ALYNEA est une association loi 1901 fondée en 1973. Initialement créée pour répondre à l'enjeu de l'accession au logement, base de toute insertion ou réinsertion, l'association s'est diversifiée devant la complexité des situations auxquelles elle était confrontée. Elle développe désormais trois pôles d'activité : l'urgence, l'hébergement et l'insertion pour mieux accompagner les personnes en situation précaire. www.alynea.org



LA FONDATION ARALIS est une fondation d'insertion par le logement qui propose un logement transitoire, pour répondre à diverses situations, avec, au cœur de son action, la préoccupation de tous ceux qui sont en difficulté d'accès au logement ou qui sont en mobilité dans la région. Elle offre simultanément, à ceux qui en ont besoin, des services pour l'accès aux droits, à la santé, aux soins, dans une perspective d'accompagnement vers un logement définitif. www.aralis.org



CONTACTS PRESSE

EST MÉTROPOLE HABITAT

Françoise Lagarde

Responsable communication
06 74 83 23 45
f.lagarde@est-metropole-habitat.fr

Marielle Dieleman

Chargée de communication
06 20 71 13 45
m.dieleman@est-metropole-habitat.fr

RHÔNE SAÔNE HABITAT

Carine Moal

Assistante commerciale et communication
07 77 33 17 35
c.moal@rhonesaonehabitat.fr

 @leGIE_LVA

www.est-metropole-habitat.fr/
[est-metropole-habitat/le-gie-est-habitat/](https://www.instagram.com/le-gie-est-habitat/)