

# Collège Maurice Scève Lyon 4<sup>o</sup>

9 novembre 2022





# Collège Maurice Scève Lyon 4°

## 9 novembre 2022

**Rémi Zinck:**

Maire du 4ème arrondissement de Lyon

**Renaud Payre:**

Vice Président Habitat, Logement social et  
Politique de la Ville de la Métropole de Lyon

**Raphaël Michaud:**

Adjoint Ville abordable, bas carbone et désirable  
de la Ville de Lyon



**MÉTROPOLE**

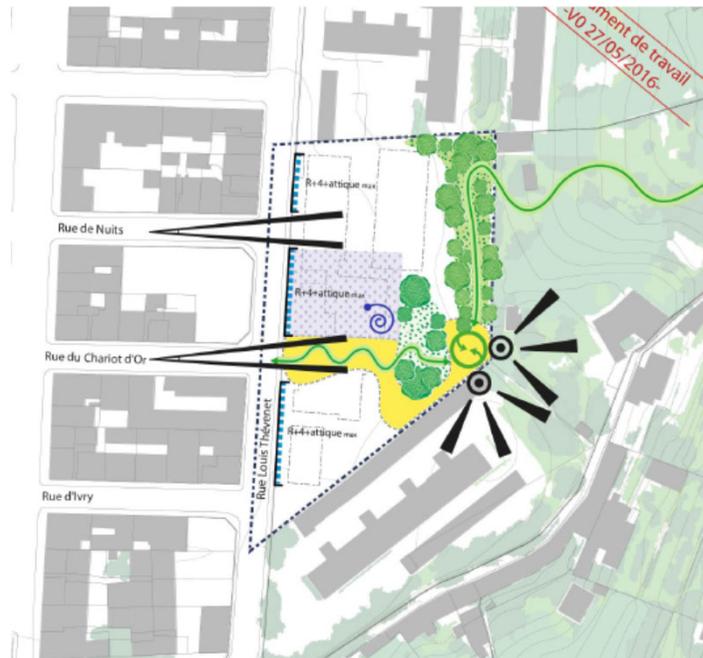
**GRAND LYON**

# HISTORIQUE

- Un bien anciennement à usage de collège, désaffecté depuis 2013.
- Une consultation ouverte (promoteurs) lancée en 2017, pour un projet mixte (habitat/rez-de-chaussée actifs), sur la base d'une OAP

## Collège Maurice Scève Lyon 4°:

- Une OAP au PLU-H: 3 principes:
  - Aménager des continuités et valoriser l'ouverture sur le grand paysage.
  - Composer et animer la façade urbaine sur la rue Louis Thévenet.
  - Renforcer les ambiances végétales du site.
- Une dominante résidentielle avec des RDC actifs
- Un équipement enfance
- Un cheminement piéton avec un belvédère



## Attendu consultation 2017

- Un haut niveau de performance énergétique (Effinergie+ du référentiel Habitat Durable 2016 de la Métropole).
- Programmation habitat ouverte dans le respect du PLUh

MÉTROPOLE

GRAND LYON

# HISTORIQUE

## **Commission permanente du 08/07/2019: approbation de la cession à VINCI (lauréat de la consultation - Architecte VERA):**

- le projet de VINCI représentait une surface de plancher totale de 9 346 m<sup>2</sup> :
- Activités : 818 m<sup>2</sup> (8,75%)
- Maison de l'enfance (équipement Ville de Lyon) : 1944 m<sup>2</sup> (20,8%)
- Logements : 6 584 m<sup>2</sup> (70,44%) qui se répartissaient de la manière suivante : 30% de logements sociaux : 28 logements + 9 logements Plan 3A + 56 logements libres.

**Automne 2018:** le bien est squatté (évacuation à l'automne 2020)

**Conseil du 21/06/2021:** abrogation de la décision du 08/07/2019

# Nouveau projet porté par les collectivités

**Désignation d'un opérateur début 2021: Grand Lyon Habitat (OPH)**

## **Processus opérationnel**

Pas de modification du PLUH (OAP)

Consultation en conception-réalisation pour le choix du groupement (par GLH)

**Maintien de la programmation activité en RDC + équipement** (maison de l'enfance et de la jeunesse + belvédère ouvert au public).

## **Programmation habitat 100% abordable**

60 % accession BRS (Foncière solidaire) / 40 % LLS (Grand Lyon Habitat)

## **Haut niveau de performance énergétique**

MÉTROPOLE

GRAND LYON

# Rappel planning

- ✓ Démolition par la Métropole (été 2021 / 5 mois)
- ✓ Lancement concours conception réalisation par GLH: juillet 2021
- ✓ Choix projet lauréat (APS+): été 2022 (MAZAUD RUE ROYALE)
- ✓ Dépôt PC: fin 2022
- ✓ Commission permanente (cession à GLH et à la Foncière solidaire): début 2023
- ✓ Commercialisation: printemps 2023
- ✓ OS (si 30% des BRS vendus) : été 2023
- ✓ Délai de chantier: 30 mois
- ✓ Livraison : fin 2025

## Le programme développé sur le site



### Aménagements extérieurs : 1300 m<sup>2</sup>

- ✓ Traversée ouest / est vers belvédère sur Rhône
- ✓ Une promenade belvédère / un verger

### ➤ Surface de plancher totale de 8 798 m<sup>2</sup>

- Logements: 7 349 m<sup>2</sup> soit 105 logements
- Maison de l'enfance: 902 m<sup>2</sup>
- Locaux d'activité: 547 m<sup>2</sup>
- Garages: 56

### ➤ Programmation logements

- 34 % de LLS: 36 logements
- 66 % d'accession BRS: 69 logements

# Zoom sur les logements locatifs

## ➤ 36 logements locatifs sociaux / 2 500 m<sup>2</sup> SP (34 %)

- 30 % PLAI / 11 logements
- 70 % PLUS / 25 logements
- 18 garages
- Situation sur 1 immeuble
  
- 13 T2 / 14 T3 / 6 T4 / 3T5
- 8 logements adaptés PMR ou PA.
- 2 locaux d'activités en RDC pour 380 m<sup>2</sup> au total.

### Caractéristiques

- ✓ Référentiel développement durable du GrandLyon 2022 Très Performant/ RT 2020
- ✓ Matériaux bas carbone, bio et géo-sourcés
  
- ✓ Loyer PLUS valeur 2022 : 6,85 €/m<sup>2</sup>  
Soit pour un T3 de 70m<sup>2</sup>: 480 €HC
  
- ✓ Loyer PLAI valeur 2022: 5,88 €/m<sup>2</sup>  
Soit pour un T3 de 70m<sup>2</sup>: 412 €HC

# Zoom sur les logements en accession abordable

## ➤ Principes de la vente en BRS

- Acquisition du foncier, pour le conserver dans la durée dans une logique anti-spéculative, par l'OFS (la Foncière Solidaire du Grand Lyon)
- Des logements à prix encadrés pour des ménages modestes sous conditions de ressources
- Achat du logement à un prix inférieur au marché (achat du bâti et OFS reste propriétaire du foncier)
- Les ménages payent un loyer foncier à l'OFS (redevance)
- Maîtrise du prix à la revente: plus-value limitée et vente obligatoirement à des ménages modestes.

## ➤ 69 logements en accession via BRS/4 849 m<sup>2</sup> SP (66%)

- Situation sur 2 immeubles et 4 plots
- 19 T2 / 36 T3 / 11 T4 / 3 T5
- 35 places de stationnement
- 2 locaux d'activités pour un total de 170 m<sup>2</sup>
- Prix de vente moyen valeur 2021:  
3 200 €/m<sup>2</sup> hab TTC PKI
- Redevance ménage : 1,50 €/m<sup>2</sup> mensuel
- Taux d'effort (remboursement + redevance) < 35%  
(recommandations HCSF)

## Zoom sur les équipements

### ➤ Maison de l'enfance et de la jeunesse (Ville de Lyon)

- 902 m<sup>2</sup>
- Locaux clos, bruts de béton, à aménager par la Ville de Lyon.
- 300 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs
- En position centrale sur l'îlot, accès depuis la rue Thévenet
- 1 salle polyvalente
- 3 garages

### ➤ Locaux d'activités

- 547 m<sup>2</sup> sur 4 locaux
- Locaux clos, bruts de béton
- Destination à définir

### ➤ Promenade / belvédère / verger environ 1300 m<sup>2</sup>

Ouvert au public en journée sur les horaires des squares et jardins publics

## Contexte urbain et paysager



- Patrimoine urbain et architectural du plateau de la Croix-rousse.
- Patrimoine paysager des balmes
- Limite-frontière : la rue Thévenet
- Un projet de couture urbaine.

MÉTROPOLE

GRAND LYON

# Projet urbain et architectural

Un projet de lisière



- Tisser du lien entre le tissu urbain dense et les plis pittoresques des balmes
- Ouvertures dans la continuité de la rue du Chariot d'Or et la rue de Nuits
- Equilibre entre les pleins et les vides.
- Trames croisées entre le bâti et le végétal.

MÉTROPOLE

GRAND LYON

## Les usages – le programme



- Un ensemble immobilier mixte: Activités - maison de l'enfance - logements.
- Des aménagements paysagés à fortes valeurs d'usages.
- Organisation des flux fonctionnelle et lisible.

## La composition et les matériaux



Façade OUEST sur rue Thévenet



Façade EST sur le grand paysage

- Composition rue Thévenet dans le respect du gabarit des immeubles canuts.
- Rupture d'échelle à l'est : pavillons dans les balmes.

# Projet urbain et architectural

La composition et les matériaux



- Réduire l'impact carbone des constructions.
- Mise en œuvre de matériaux bio-sourcés: Blocs de chanvres, menuiseries bois, briques de terre crue.

MÉTROPOLE

GRAND LYON

## Insertion urbaine



- Continuité du plateau de la Croix-Rousse en lien avec les balmes.
- Ouverture sur le grand paysage.

MÉTROPOLE

GRAND LYON

# Projet urbain et architectural

## Surfaces

	Surface bâtie	Surface étanchée	Pleine terre	Pleine terre renaturée	Toitures végétalisées
ETAT DES LIEUX <i>(ancien collège)</i>	2 550 m <sup>2</sup>	3 565 m <sup>2</sup>	1 779 m <sup>2</sup>	/	/
<b>PROJET</b>	2 765 m <sup>2</sup>	1 007 m <sup>2</sup>	1 754 m <sup>2</sup>	1 220 m <sup>2</sup>	1 208 m <sup>2</sup>

Soit 2 974 m<sup>2</sup>  
en pleine terre, + 67 %

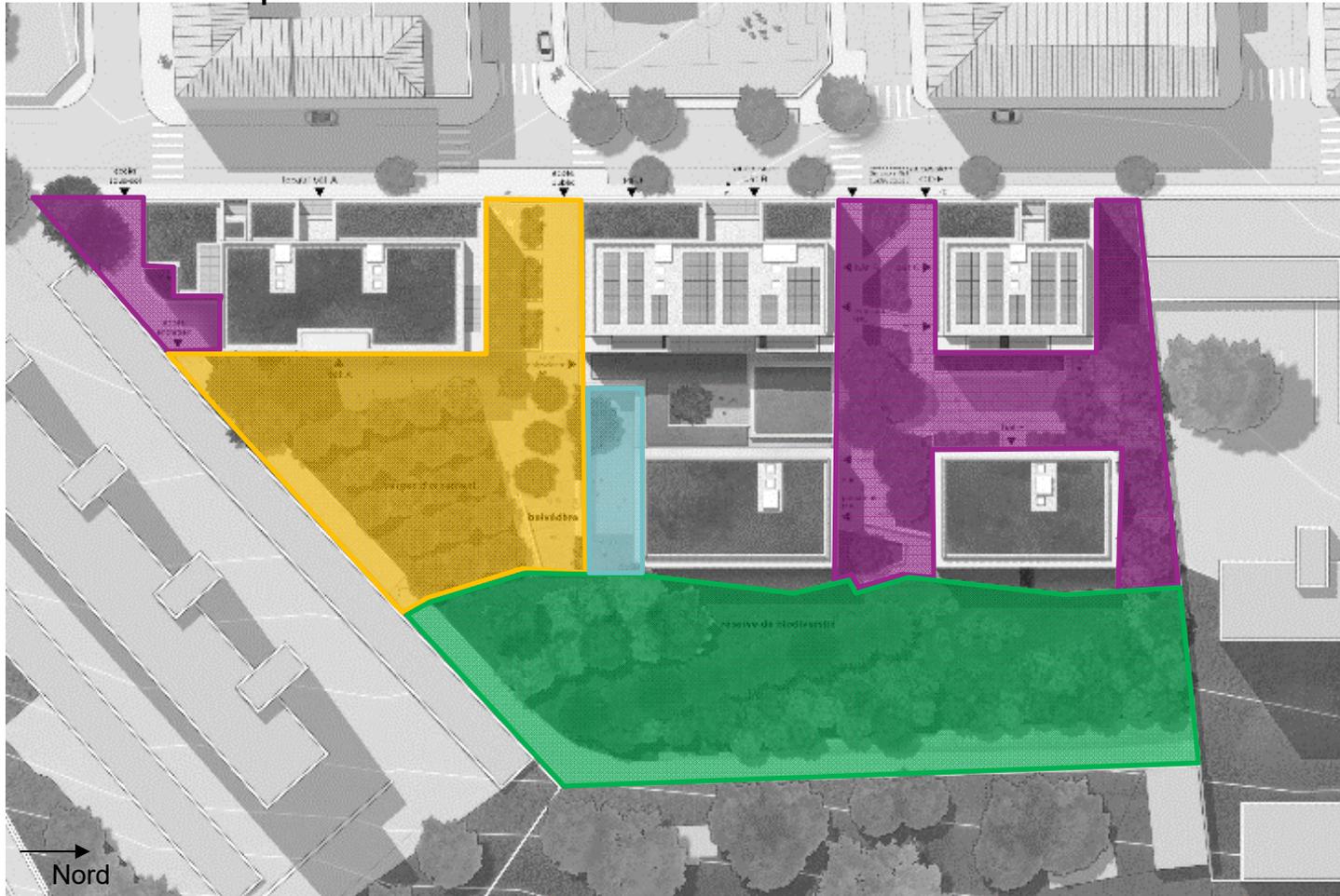


- Développer la nature en ville et la biodiversité.
- Renaturation des sols.

MÉTROPOLE

GRAND LYON

## Accessibilité public et résidents

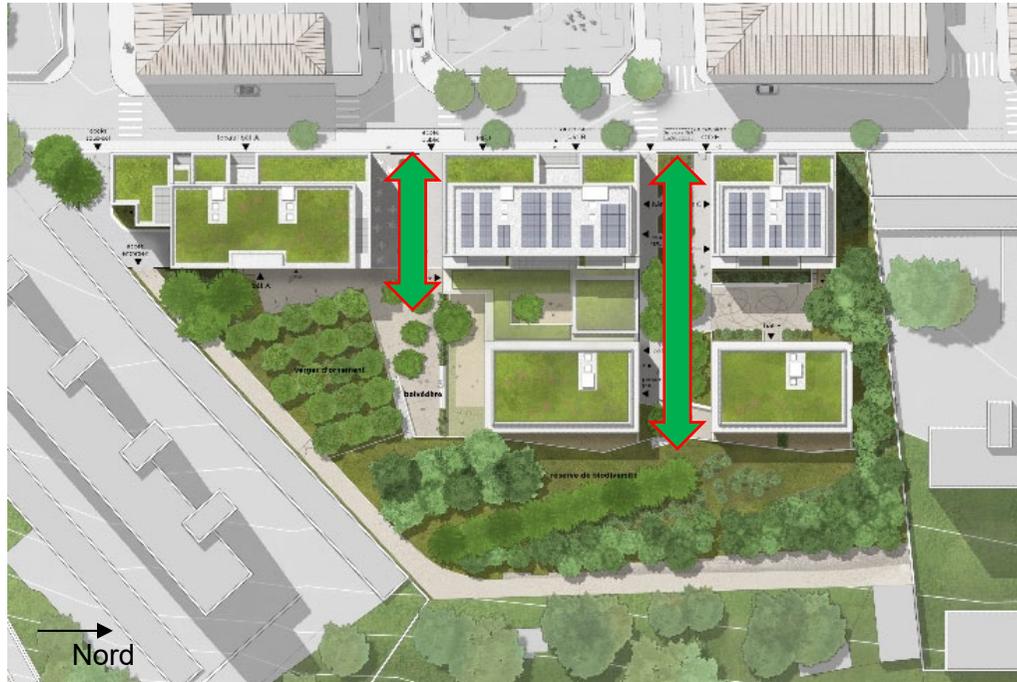


-  Espace accessible au public et résidents
-  Espace accessible uniquement résidents
-  Espace MEJ
-  Espace non accessible sauf entretien - réserve biodiversité

**MÉTROPOLE**

**GRAND LYON**

## Les failles paysagères



- Ouvertures dans la continuité de la rue Chariot d'Or et la rue de Nuits
- Fonctionnalité (Implantation de terrasses, esplanade, mobilier)
- Végétalisation sur dalles par des arbustes et des plantes vivaces
- Plantation d'arbre en pleine terre (hors emprise dalle)
- Accessibilité
- Différentes strates végétales



## Le verger



- Plantation de différentes variétés (pollinisation et biodiversité)
- Arbustes à baies en périphérie
- Prairie pour limiter l'entretien
- Perméabilité du sol
- Lieu de convivialité, association d'habitants pour l'entretien et la récolte
- Promouvoir la culture locale au près des résidents et de la jeune génération



## Le belvédère



- Espace minéral ouvert - esplanade
- Lieu de rencontre et de contemplation
- Mobilier
- accessibilité
- Ombrage ponctuel avec la plantation d'arbres tige ou cépée
- Ouverture visuelle sur la réserve de biodiversité et cordon boisé



MÉTROPOLE

GRAND LYON

## Le réservoir de biodiversité



- Réserve de biodiversité
- Diversité des strates végétales
- Arbustes à baie
- Lieu de vie pour la petite faune
- Mobilier écologique (nichoir, hibernaculum, ...)
- Limiter l'entretien
- Conservation des arbres existants et plantation complémentaire

# Des questions?



**MÉTROPOLE**

**GRAND LYON**