



DOSSIER DE PRESSE
23 mars 2023

SURÉLEVER POUR MIEUX LOGER

La Métropole de Lyon accélère la surélévation
dans le cadre de sa politique de soutien
au développement de logements

MÉTROPOLE

GRAND LYON

SOMMAIRE

03.....ÉDITOS

04.....LA MÉTROPOLE DE LYON, ENGAGÉE POUR LE LOGEMENT

06.....LA SURÉLÉVATION DE BÂTIMENTS : NOUVEAU LEVIER
POUR LE LOGEMENT DANS LA MÉTROPOLE DE LYON

08.....FEELWOOD, UNE OPÉRATION DÉMONSTRATRICE :
SOCIALE, FRUGALE ET INGÉNIEUSE

10.....PROJETS EN COURS SUR LE TERRITOIRE
DE LA MÉTROPOLE





Éric Soudan – ALPACA PRODUCTIONS ®

Bruno Bernard

Président de la Métropole de Lyon

« Avec un budget de 518 M€ inscrit dans notre programmation pluriannuelle des investissements, la Métropole de Lyon a fait du logement pour toutes et tous l'une de ses priorités.

Nous sommes mobilisés depuis le début de ce mandat sur les différents aspects de la politique du logement, notamment par une meilleure gestion du cadre de vie, la réhabilitation énergétique avec une montée en puissance du dispositif EcoRénov, la maîtrise des prix du foncier et des loyers, mais aussi par des objectifs ambitieux en termes de production de logements abordables et d'accélération de nos opérations d'aménagement.

La rareté du foncier et la lutte contre l'artificialisation des sols nous amènent à développer d'autres solutions innovantes avec nos bailleurs.

La surélévation de logement permet d'allier le besoin de logements à l'impératif de préservation des ressources. Comme ici à Saint-Didier-au-Mont-d'Or, nous débloquons des aides à la surélévation pour des opérations ambitieuses mêlant ingéniosité, confort et sobriété.

Demain, nous souhaitons accélérer la surélévation avec de nouveaux moyens réglementaires en lien avec le développement de nos nouvelles lignes de transport. »



Éric Soudan – ALPACA PRODUCTIONS ®

Renaud Payre

Vice-président à la Métropole de Lyon
délégué à l'habitat, au logement social
et à la politique de la ville

« Face à la crise du logement, nous explorons toutes les solutions possibles pour redonner le pouvoir d'habiter aux familles de notre métropole. La surélévation de logements est une mesure qui s'ajoute à la palette des politiques déjà déployées. Ce mode de construction vertueux permet de densifier de manière raisonnable sur des projets de faible hauteur, en s'adaptant au contexte urbain et paysager. La surélévation permet de diversifier l'offre de logement et d'offrir de nouveaux parcours résidentiels. C'est aussi un levier de valorisation du bâti existant, offrant plus de confort pour ses habitants.

250 à 300 logements sont d'ores et déjà identifiés avec l'aide de nos bailleurs, pour des réalisations concrètes et de court terme. La Métropole de Lyon accompagne les projets dans le parc social avec l'octroi de subventions complémentaires, et travaille également à des opportunités complémentaires dans le parc privé. Je salue l'engagement et l'ingéniosité de nos bailleurs, de leurs maîtres d'œuvres et de nos services pour mener à bien ces premières opérations prometteuses, qui saurons, j'en suis convaincu, nous permettre de monter collectivement en compétence pour faciliter et accélérer les projets de surélévation sur notre territoire. »



©Thierry Fournier

LA MÉTROPOLE DE LYON, ENGAGÉE POUR LE LOGEMENT

La Métropole de Lyon poursuit son action volontariste pour offrir à toutes et tous un logement adapté à ses besoins. Cette ambition se concrétise sur le plan règlementaire dans le PLU-H, avec un objectif de 5 000 logements sociaux financés et 1 000 BRS validés par an d'ici la fin du mandat.

Sur un marché immobilier tendu, le logement locatif social et l'accèsion en bail réel solidaire (BRS) restent les plus solides garanties d'accès au logement pour les ménages les plus modestes.

Afin d'amplifier le développement de ces produits, l'action de la Métropole de Lyon se fonde sur plusieurs leviers :

- **La mise en place de secteurs de mixité sociale.** Suite à la modification n°3 du PLU-H, 46 communes de la métropole en disposent.

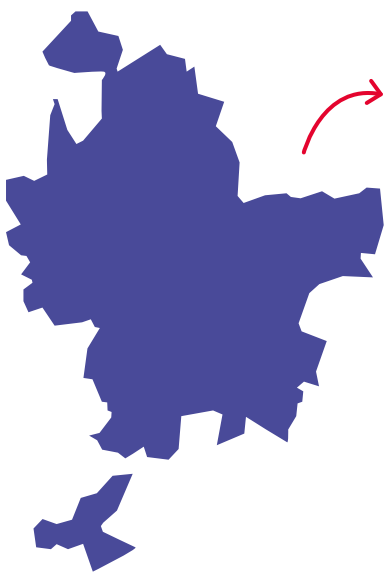
- **La mobilisation des opérations d'aménagement publiques** (Lyon Part-Dieu, Lyon Confluence...) avec une ambition très forte en termes de production de logement abordable (locatif social, BRS notamment) qui doit représenter jusqu'à 60% de la totalité des logements produits.
- **Une action foncière ambitieuse.** La Métropole est consciente de l'obstacle de plus en plus grand que le coût du foncier oppose à la production de logement social. La Métropole de Lyon mène une action foncière d'ampleur avec des moyens renforcés (préemptions, réserves foncières...) : près de 80 millions d'euros ont déjà été engagés depuis 2020 pour l'acquisition d'immeubles afin de créer des logements abordables.
- **L'expérimentation de nouvelles formes de production innovantes,** comme la surélévation du parc social.

Concilier ambition constructive et lutte contre l'artificialisation des sols

Les territoires se trouvent face à une très forte demande en logements, conjuguée à la nécessité de maîtriser l'étalement urbain et de mieux considérer la ressource « sol » avec l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), inscrit dans la loi Climat et Résilience de 2021. La Métropole de Lyon agit pour concilier ambition constructive et préservation

des ressources : la modification n°4 du PLU-H, dont la concertation débute au printemps 2023, propose d'engager une densification des bâtiments autour des nouveaux axes de transports en commun, afin de répondre à la demande, tout en préservant les ressources. La surélévation apporte également une réponse à ces enjeux.

CHIFFRES CLÉS



518 M€ investis par la Métropole de Lyon en matière d'habitat et de logement (programmation pluriannuelle des investissements)

722 000 logements dans la Métropole en 2019 dont **659 000 résidences principales**

Prix moyen en 2022 :

5 000 €/m² dans le neuf

4 200 €/m² dans le parc ancien

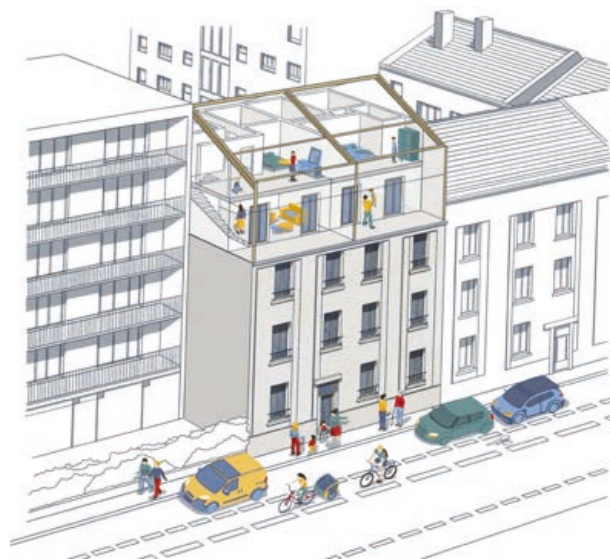
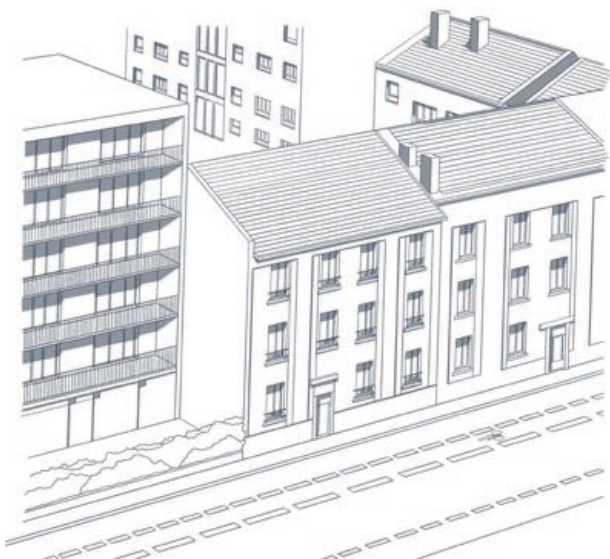
1 004 BRS engagés à ce jour

172 000

logements sociaux en 2022 soit **26 %** du parc total de logements

71 000 demandes de logements par an (9 demandes pour une attribution)

+10% de logements sociaux financés en 2022



LA SURÉLÉVATION

NOUVEAU LEVIER POUR LE LOGEMENT DANS LA MÉTROPOLE DE LYON

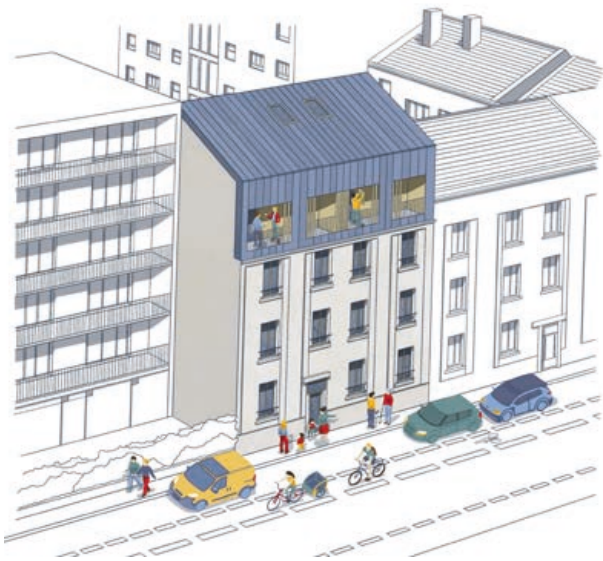
La Métropole de Lyon a mobilisé les bailleurs sociaux du territoire pour travailler collectivement sur des projets de surélévation du parc social existant. 35 bâtiments pouvant être surélevés sont déjà identifiés sur différentes communes de la métropole et 250 logements sociaux vont pouvoir être créés à court terme.

La surélévation est un mode de production vertueux qui s'inscrit pleinement dans l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols. Elle permet de densifier de manière harmonieuse, avec des projets de faible hauteur. Elle permet de poursuivre la production

de logement dans les territoires déjà urbanisés en introduisant, selon les secteurs où les projets sont développés, du logement locatif social ou une production d'accèsion abordable.

La surélévation apporte ainsi de nombreux avantages :

- **Faciliter les parcours résidentiels :** la surélévation permet de diversifier l'offre et d'offrir des parcours résidentiels aux ménages avec ressources modestes et souhaitant accéder à la propriété, notamment avec le BRS.
- **Profiter d'un foncier disponible :** la surélévation permet de profiter d'un foncier aérien disponible et gratuit.



© Valérie Simoncelli

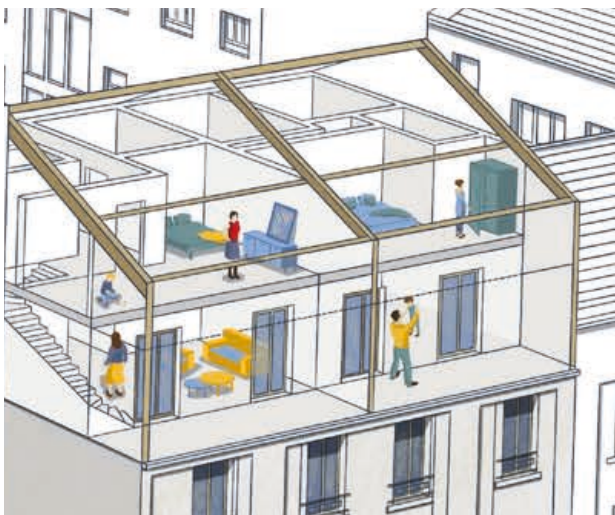
EN CHIFFRES

250

premiers logements sociaux vont pouvoir être produits à court terme sur différentes communes de la métropole par surélévation.

Des opportunités complémentaires seront travaillées sur des échéances un peu plus longues, notamment sur la surélévation des patrimoines privés des copropriétés.

- **Valoriser le patrimoine et augmenter le confort** : la surélévation permet, très souvent, d'engager d'importants travaux de réhabilitation du patrimoine. Elle agit ainsi comme un levier de valorisation du bâti existant, offrant aux ménages résidents de l'immeuble concerné une amélioration du confort et du cadre de vie.
- **Augmenter les performances thermiques**, notamment en intervenant sur les toitures, ce qui permet également une réduction des charges pour les locataires et à l'échelle du bâtiment. La surélévation permet de dégager des charges foncières pour les copropriétaires ou les bailleurs pour payer au moins en partie les réhabilitations énergétiques ou réhabilitations plus complètes.



© Valérie Simoncelli

LES AIDES DE LA MÉTROPOLE

La Métropole propose, pour soutenir le développement de projets, un accompagnement financier aux bailleurs sociaux par le biais de **subventions exceptionnelles**. Celles-ci sont adaptées au montage économique et au coût de chaque opération, pour adapter l'aide au contexte et à la réalité du projet.

En matière réglementaire, la Métropole engage la concertation sur la **modification n°4 du PLU-H**, qui posera notamment la question de l'augmentation de la capacité constructive à proximité des lignes de transports en commun et des gares TER, permettant de faire émerger des projets de surélévation.



© Rhône Saône Habitat

FEELWOOD, UNE OPÉRATION DÉMONSTRATRICE : SOCIALE, FRUGALE ET INGÉNIEUSE

« Feel Wood » est une opération portée par Rhône Saône Habitat à Saint-Didier-au-Mont-d'Or. Exceptionnelle pour son ampleur (réhabilitation, surélévation et extension) et le nombre de logements produits, elle proposera 44 logements abordables dont 24 logements locatifs sociaux. C'est une opération démonstratrice des surélévations que la Métropole de Lyon souhaite engager avec les bailleurs.

Cette opération a été réalisée grâce à une stratégie foncière et immobilière audacieuse. Le montage mêle BRS et VEFA (vente en état d'achèvement) pour la partie surélevée et en extension, et VIR (ventre d'immeuble à rénover) pour la partie réhabilitée. 20 logements en accession abordables en BRS et 24 logements locatifs sociaux sont ainsi créés.

Un projet à l'empreinte carbone maîtrisée

La structure des deux bâtiments existants est conservée, surélevée et agrandie aux extrémités. La construction d'une enveloppe performante permet de stocker le carbone par l'utilisation du bois.

Un procédé constructif innovant

Les extensions bâties en pignon à l'écriture contemporaine cassent la monotonie des volumes existants. La construction a vu l'ajout d'une structure légère en bois s'appuyant sur le sol, permettant de surélever le bâtiment, de créer des stationnements privés, une desserte verticale et horizontale sur la façade Nord au bénéfice de logements traversants. Des balcons et des terrasses pour tous les appartements, offrant une vue dégagée sur le vallon et bénéficiant d'un ensoleillement Sud-Ouest.



© DR

« Nous avons cherché le bon compromis entre performance énergétique, préservation de la ressource et qualité du cadre de vie. Pour construire frugal, la première des choses est de ne pas démolir. Nous avons donc choisi de doubler la surface habitable en conservant la structure des 2 bâtiments, sans modifier l'emprise au sol. Cela nous a conduits à construire principalement en surélévation sur l'existant. Nous avons tout naturellement mis le bois au cœur de notre projet. Concernant les usages, nous avons privilégié des solutions simples comme, la création de balcons dans tous les logements. Autre point clef, un spécialiste du réemploi, Bobi Réemploi, a réalisé un diagnostic pour identifier ce qui pouvait être démolé proprement et réutilisé. C'est une démarche intéressante qui contribue à faire face à la raréfaction des matériaux. »

Marine Morain, architecte associée, agence d'architecture Adminima



© DR

« Feel Wood, est une opération 100% sociale qui comprend 24 logements en locatif social et 20 logements commercialisés via le Bail Réel Solidaire dont notre OFS ORSOL a acheté le terrain. Le projet a recours au réemploi et aux matériaux biosourcés.

Il mêle réhabilitation, surélévation et extension. En deux mots, Feel Wool rime avec ingéniosité et frugalité ! »

Arnaud Cécillon, Directeur général, Rhône Saône Habitat



© DR

« Attentive à son cadre de vie, la Commune de Saint-Didier-au-Mont-d'Or est à l'écoute des solutions innovantes et respectueuses de l'environnement pour intégrer de nouveaux logements collectifs. Dans un espace préservé, aux portes de Lyon, proposer un habitat

de qualité, richement arboré et à proximité immédiate des transports en commun participe au développement raisonné de notre commune. Cette surélévation astucieuse a permis l'intégration de 13 nouveaux appartements, dans un cadre verdoyant. Ce projet est à l'image de notre politique communale : faire de Saint-Didier une commune plus conviviale, plus innovante, plus collaborative et tournée vers le développement durable ! »

Marie-Hélène Mathieu, Maire de Saint-Didier-au-Mont-d'Or

CHIFFRES CLÉS

44 logements

→ 20 logements en accession abordable en BRS

→ 24 logements locatifs sociaux

16 tonnes de matériaux réutilisées in situ

3 tonnes réemployées ex situ

100% de logements traversants

100 000 € de subvention de la Métropole de Lyon pour le soutien à cette opération

PROJETS EN COURS SUR LE TERRITOIRE DE LA MÉTROPOLE

Plusieurs autres projets de surélévation sont en cours sur le territoire métropolitain avec les bailleurs sociaux de la métropole. D'autres opérations voient le jour en dehors du parc social, sous l'impulsion des collectivités, comme à Lyon Part-Dieu.

DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

→ La Plaine, Albigny-sur-Saône

La résidence la Plaine comporte 123 logements répartis sur 6 bâtiments pour 7 allées.

L'opération de surélévation consiste en la construction de 15 logements supplémentaires en attique sur les toitures de 5 bâtiments. Les logements sont financés en PLS. Chaque bâtiment se voit surélevé d'un T2, un T3 et un T4. En plus des travaux de surélévation, des travaux de résidentialisation sont réalisés : portails, aire de jeu, réaménagements des espaces de circulation...

15 logements PLS en surélévation

Travaux en cours

Bailleur : **Alliade**



→ Cours Emile Zola, Villeurbanne

Ce programme porte sur la construction de 24 logements collectifs en surélévation, financés en PLUS/ PLAI, permettant la production nouvelle de logements abordables et de qualité.

Agréables à vivre et extrêmement lumineux grâce aux multiples orientations, tous les logements seront traversant et bénéficieront d'un espace extérieur privatif végétalisé. Il s'agit d'un projet de surélévation ambitieux, tant sur le plan environnemental que technique, puisque la surélévation porte sur 7 étages. L'opération, conçue en structure légère bois en façade, vise la certification NF Habitat HQE et le label E+C-. La toiture sera végétalisée et intégrera la mise en place de panneaux photovoltaïques. La volumétrie découpée du bâtiment et son architecture remarquable font référence au quartier emblématique des Gratte-Ciel de Villeurbanne.

24 logements

1 commerce en RDC

24 logements en surélévation

Démarrage des travaux : **3T 2023**

Bailleur : **Batigère Rhône-Alpes**

→ Rue Charial, Lyon 3^e

Situé dans le quartier Part Dieu Villette à Lyon 3^e, la résidence Charial accueille un centre de transit géré par l'association Forum Réfugiés-Cosi depuis juillet 2013. La réhabilitation de ce bâtiment permet de créer 44 chambres pour des personnes seules, des couples ou des familles comprenant chacune une kitchenette et une salle de bains.

Pour maintenir une capacité d'accueil de 100 personnes, le dernier niveau composé de combles va être rehaussé d'1,96 m afin d'atteindre une hauteur sous plafond habitable. La quasi-intégralité de l'intérieur du bâtiment sera restructurée et comprendra des logements, des bureaux, une cuisine pour les salariés de l'association Forum Réfugiés, une laverie partagée, une lingerie, un local à poussettes et des espaces d'animation. Deux logements PMR seront également créés au rez-de-chaussée. Les travaux représentent un engagement financier de 4 M€TTC, avec subventions de l'État, de la Métropole de Lyon et de la Ville de Lyon. Tous les logements sont financés en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration). Les architectes désignés pour la maîtrise d'œuvre sont Antoine Bernadal et Noël Brunet.

14 logements sociaux (studios) sur le niveau sous toiture réhaussé

Démarrage des travaux : **Fin janvier 2022**

Bailleur : **GrandLyon Habitat**



AVANT



APRÈS

→ Le 101, Lyon 8^e

« Le 101 », est une opération portée par Rhône Saône habitat à Lyon 8^e. Cette opération a permis la production de 7 logements en surélévation.

Tous seront cédés en bail réel solidaire (BRS) à 2850 €TTC /m² soit la moitié du prix moyen sur ce secteur. C'est une opération exemplaire également sur le plan environnemental, avec l'utilisation de matériaux biosourcés et une haute performance thermique.

7 logements en surélévation, en BRS

Travaux en cours

Bailleur : **Rhône Saône Habitat**



→ Rue Pasteur, Lyon 7^e

Ce bâtiment du 19^e siècle accueille une résidence étudiante et deux commerces. Elle est composée de 2 immeubles comptant au total 70 logements étudiants PLS (62 T1, 6 T2 et 2 T3) et 2 commerces.

En plus de revaloriser l'existant et de mettre aux normes les équipements, la réhabilitation permet de créer 10 logements étudiants supplémentaires, par la surélévation de deux étages d'une partie de l'immeuble. Le coût de l'opération est de 9 M€TTC. Le projet est dessiné par les architectes Groupement GCC / AA Architectes.

10 logements étudiants supplémentaires en surélévation de deux étages

Démarrage des travaux : **1^{er} trimestre 2023**

Bailleur : **GrandLyon Habitat**

DANS LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

→ Audessa, Lyon 3^e

Situé sur l'ancien site RTE à Lyon Part-Dieu, Audessa est porté par Icade promotion et Sogreprom. Au sein d'une opération mixte combinant bureaux et socles actifs de commerces, une surélévation est réalisée sur le socle donnant sur la rue Desaix afin de créer 38 logements. Le projet présente en outre un bilan carbone exemplaire et propre 840 m² d'îlot de fraîcheur.

38 logements diversifiés

Promoteurs : **Icade / Sogreprom**



CONTACTS PRESSE

Métropole de Lyon

Laetitia Latapy

04 26 99 39 51

06 46 18 90 93

llatapy@grandlyon.com

MÉTROPOLE DE LYON

20 rue du Lac

CS 33569 - 69505 Lyon cedex 03

grandlyon.com

MÉTROPOLE

GRAND LYON