

6ème Sens
immobilier
PROMOTION - REVALORISATION
Bureaux - Activités & Logistique



SOLYSTIC

20 000m² de bureaux et de locaux d'activité
Ecoparc du Rovaltain 26300 Alixan
BREEAM Good

LIVRAISON : 4ème trimestre 2019



BOSSUET

3 000m² de bureaux
Rue Bossuet 69006 Lyon

LIVRAISON : 4ème trimestre 2019



LES JARDINS DU LOU

16 500m² de bureaux et de stationnements
Avenue Jean Jaurès 69007 Lyon

LIVRAISON : 2ème trimestre 2020

#donnonsdusensavosprojets

nouveaunouveau
LYON

nouveaunouveau
LYON

LE MAGAZINE

#31

JUIN 2019



Michel LE FAOU
Vice-président du Grand Lyon
délégué à l'urbanisme

Son plan
pour
"stabiliser
les prix" de
l'immobilier

**3 ans
déjà !**
et seulement
2,60 €



Hauteur de bâti, densité,
espaces verts, parkings...

Ces règles d'urbanisme qui changent



R 29472 - 031 - F : 2,60 €

CHANTIER

Le nouveau Parilly
de Vénissieux



SURÉLÉVATION

Quand les immeubles
grandiront



SURÉLEVATION

Quand les immeubles grandiront

Phénomène jusqu'ici relativement marginal, l'ajout d'un ou plusieurs étages à un bâtiment existant pourrait se développer. Du fait de la rareté et du coût du foncier, mais également des modifications législatives intervenues. D'aucuns y voient aussi un bon moyen de financer la rénovation, énergétique notamment, des copropriétés. Même si les contraintes entourant ce type de projet ne sont pas minces. Dossier réalisé par **Alexandre Buisine**

Mauvaise publicité pour la surélévation ou clarification ? C'est selon. En 2015, le projet d'ajouter deux niveaux à l'immeuble du magasin La Canadienne, quai Augagneur, a fait grincer quelques dents dans le monde de l'immobilier. Avouons-le, ce dossier était un concentré des questions que pose la surélévation à Lyon : un environnement patrimonial, avec l'Hôtel-Dieu juste en face, des riverains mécontents d'un projet qui leur ferait perdre des vues ou de l'ensoleillement, la question de l'insertion générale dans le paysage urbain et celle de la nécessaire création de stationnement accompagnant toute nouvelle construction. L'an dernier, le tribunal administratif a annulé le permis de construire et le promoteur, Carré d'Or Immobilier, n'a pas donné suite.

"Il y a un avant et un après ce jugement", estime Nicolas Missillier, du groupe Warm Up, spécialisé dans la réhabilitation et la revente à la découpe d'immeubles. "Depuis, fini les exonérations concernant les places de parking." Et ça coince. En sa qualité de marchand de biens, la société a piloté trois chantiers de surélévation, mais elle compte aujourd'hui une dizaine de projets bloqués par ces questions de stationnement. "Il nous arrive d'acheter un appartement avec garage juste pour garder le garage", avoue le promoteur. Au cœur du bras de fer judiciaire du quai Augagneur : une dérogation à l'obligation d'avoir un parking pour 75 m² de surface créée dans un périmètre de 300 mètres si les logements construits favorisent la mixité sociale, comme le prévoit la loi Alur (pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové). Michel Le Faou ne fait pas mystère du raidissement qui s'est ensuivi à la mairie. "Le juge a clarifié cette notion de mixité sociale au regard de l'ordonnance Duflot. Il a précisé que la dérogation s'entendait uniquement pour la production de logements conventionnés. Or, nous l'appliquons également aux habitations familiales. C'est-à-dire à partir de trois pièces", explique l'adjoint au maire de Lyon et vice-président de la Métropole chargé de l'urbanisme.

LE BOIS, MATÉRIAU ROI

"Ce terme de 'mixité sociale' n'est défini nulle part dans la loi. C'est la carte joker des plans locaux d'urbanisme, qui l'utilisent comme bon leur semble", résume Laurent Billirat, le directeur commercial d'Adamia. Ce groupe a créé en 2015 une filiale dédiée à la surélévation, Mon Toit et Moi. "Il n'y a pas de foncier disponible en centre-ville. Va-t-on éloigner

les habitations des zones d'activité comme la Part-Dieu en favorisant ainsi l'usage de la voiture ?" interroge-t-il. Et de rappeler que, jusqu'en 2014, le frein se situait dans la loi de 1965 sur les copropriétés. Laquelle obligeait à recueillir l'unanimité pour mener à bien une surélévation (voir p. 64). "Il a dû s'en réaliser un millier en cinquante ans en France, alors que c'était plus fréquent dans la première moitié du xx^e siècle", détaille Laurent Billirat.

"Va-t-on éloigner les habitations des zones d'activité faute de foncier ?"

Si les promoteurs pointent avant tout les difficultés administratives pour mener à bien ce type de projet, c'est que, d'un point de vue technique, le savoir-faire existe. "Il faut évidemment toujours faire attention en construisant du neuf sur de l'ancien qui n'a pas été

prévu à l'origine pour le supporter, explique Nicolas ▶

Rue Professeur-Grignard, Mon Toit et Moi porte un projet de surélévation qui doit permettre de créer 400 m² de surface habitable.

Rue Vendôme, la surélévation d'un immeuble réalisée par l'architecte Albert Constantin tranche avec le bâtiment d'origine.

“LA LOI ELAN IMPOSE UNE MESURE permissive sur les stationnements”

Avocats au sein du cabinet Archimède, spécialisé en droit immobilier et fiscalité, Vincent Vendrell et Cyprien Burtin prévoient d'organiser une table ronde consacrée à la surélévation, avec les professionnels lyonnais du secteur, l'automne prochain. Ils en détaillent l'environnement légal.

Quel est l'environnement juridique actuel de la surélévation en milieu dense ?

M^e Vincent Vendrell : Elle est régie par les deux grandes limites au droit de propriété : le droit de l'urbanisme et le droit de la copropriété, les immeubles en bloc appartenant rarement à un seul propriétaire. Le plus simple, c'est évidemment lorsque le règlement de copropriété prévoit un droit de surélever pour les propriétaires du dernier étage. Dans les faits, ça n'existe quasiment jamais. Il y a donc nécessité d'aller devant l'assemblée générale, où ça bloque souvent car il existe des intérêts divergents, notamment entre les propriétaires occupants et ceux qui louent leur bien. Jusqu'à la loi Alur, il fallait en effet l'unanimité.

Une surélévation nécessite aujourd'hui une majorité dite de l'article 26, c'est-à-dire des deux tiers et, en secteur DPU (droit de préemption urbain), seulement la majorité absolue, celle de l'article 25. Ceci étant, ces majorités restent difficiles à obtenir, notamment dans les petites et moyennes copropriétés du centre, où quelques personnes détiennent à elles seules ces majorités. La loi Alur offre une autre possibilité : aménager un droit de surélévation au travers de scissions des copropriétés disposant de plusieurs bâtiments ; ce qui n'est pas toujours le cas. Enfin, cette loi n'a pas apporté que des simplifications, en instituant un droit de préemption des propriétaires du dernier étage sur la cession du droit de surélever qui est difficile d'application.

Avec des mesures de densification telles que la suppression des COS (coefficients d'occupation des sols), le droit de l'urbanisme va quant à lui dans le sens d'une autorisation plus permissive de la surélévation. S'y ajoute toutefois le plan local de l'urbanisme. Et, même si celui-ci "lâche la bride" dans certains arrondissements, demeure l'appréciation des services instructeurs sur la qualité urbaine et architecturale, la hauteur, la morphologie, l'enveloppe de toiture et de cou-

ronnement, la volumétrie du bâtiment..., autant de petites règles qu'il faut bien étudier en amont car elles peuvent défaire un projet. Il existe donc un potentiel, mais on ne risque pas de surélever à tout-va.



Vincent Vendrell et Cyprien Burtin

© Pierre-Antoine Pluquet

Une mesure fiscale y incite-t-elle ?

M^e Cyprien Burtin : Oui, en vendant le droit de surélever, un particulier est exonéré sur la plus-value à partir du moment où l'acquéreur s'engage à achever la construction de logements dans un délai de quatre ans. Le risque pèse sur lui : en ne respectant pas ce délai, il encourt une amende correspondant à 25 % du prix de cession du droit de surélever. Cette exonération a été reconduite jusqu'au 31 décembre 2020. Surélever peut être une manière de valoriser son patrimoine et un atout pour rénover un immeuble existant. Les syndicats ont donc un grand rôle à jouer pour y inciter les copropriétaires. Même s'il n'y a guère eu de communication autour de cette exonération et que peu de gens s'en saisissent, il existe pour nous un réel intérêt fiscal à se lancer. Après, il s'agit de se confronter à la réalité de ce qu'il est ou non possible de construire au regard notamment des règles d'urbanisme.

L'un des gros problèmes reste l'obligation de fournir des places de stationnement avec les nouveaux logements...

M^e Vincent Vendrell : L'article 158 de la loi Elan impose une mesure permissive sur ce point. Pour la rénovation du bâti, dès lors que l'on va transformer ou améliorer des logements existants qui n'emportent pas de surface de plancher supplémentaire et sont situés dans certaines zones - en clair, les zones dites "tendues" -, il sera possible de ne pas respecter les règles de stationnement. Difficile toutefois d'évaluer aujourd'hui la portée de cette dérogation générale qui s'impose à tous les PLU. Le texte utilise en effet des notions qui ne sont pas clairement définies et davantage utilisées en matière fiscale qu'en droit de l'urbanisme. Les premières décisions des tribunaux permettront de voir si l'interprétation des juges sera ou non restrictive.

La loi Elan apporte-t-elle d'autres changements concernant les surélévations ?

M^e Vincent Vendrell : Tout un chapitre concerne la transformation de bureaux en logements. Celle-ci offre la possibilité pour les communes situées en zone "tendue" de prévoir un bonus de constructibilité de 30 % (surélévation, extension...) par rapport au gabarit de l'immeuble qui s'impose à tous les PLU ainsi qu'une dérogation en matière de mixité sociale. C'est toutefois une mesure avant tout pensée pour la région parisienne.

Existe-t-il des recours spécifiques à la surélévation ?

M^e Vincent Vendrell : Non, outre les recours classiques sur les notions interprétatives du PLU (esthétique, harmonie, respect du patrimoine, volumétrie...), peuvent aussi se poser les questions de servitude de vue au sens des règles générales du Code civil. Enfin, quand on construit sur de l'existant, il faut évidemment faire constater l'état des murs avoisinants par huissier pour anticiper tout désordre ou mauvaise surprise. Juridiquement, ça peut être très complet et très complexe.

► Missillier. On utilise généralement une ossature bois ou métallique, beaucoup plus légère." Laurent Billirat reconnaît que certains projets sont abandonnés faute de faisabilité technique. Tandis que, dans d'autres cas, il préfère revoir ses ambitions à la baisse afin de ne prendre aucun risque. Rue Amédée-Bonnet, dans le 6^e, le projet porté par Mon Toit et Moi devrait ainsi comporter deux étages supplémentaires au lieu de trois. Soit tout de même 850 m² habitables en plus.

"Pour surélever, le bois, c'est le matériau roi. Il est huit fois plus léger que le béton", rappelle Samuel Minot, directeur général du groupe du même nom, spécialisé dans les charpentes et structures bois, qui possède une filiale dédiée à la surélévation, Viveo. Si celle-ci travaille essentiellement dans les zones pavillonnaires, "où c'est beaucoup plus facile tant d'un point de vue administratif et urbanistique que du voisinage", elle a également quelques réalisations à son actif en milieu urbain, notamment à la Croix-Rousse.

“Le bois est huit fois plus léger que le béton”

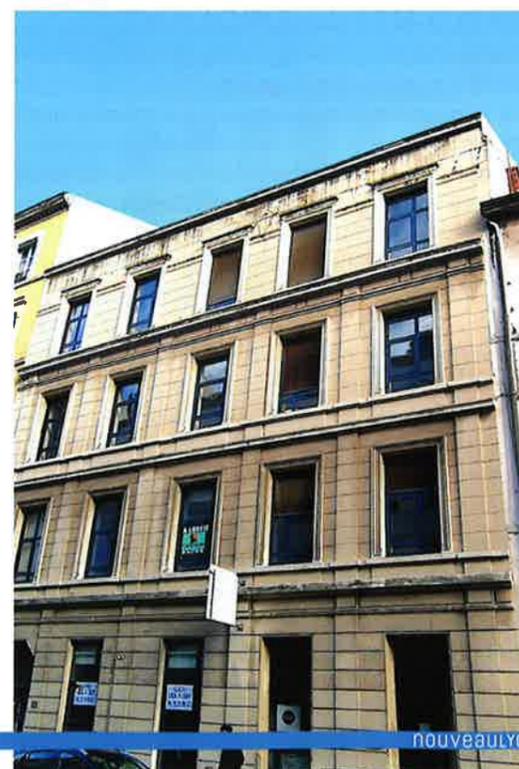
VEILLER À LA COHÉRENCE AVEC L'ENVIRONNEMENT

L'homme de l'art avance un deuxième argument : la pré-fabrication. "Il s'agit d'une filière sèche, la mise hors d'eau et hors d'air du bâtiment est donc très rapide. C'est idéal pour un site occupé." Et il n'existe plus d'appréhension vis-à-vis du matériau. "Le syndrome de la maison en bois des Trois Petits Cochons, qui s'envole quand on souffle dessus, c'est du passé", sourit Samuel Minot. Une telle structure est fiable,

technique, écologique et viable. Dans 95 % des cas, on ne voit même pas que c'est du bois. Seul le bardage peut générer plus de réticences."

Entre le savoir-faire spécifique et la maîtrise d'œuvre pour coordonner tous les corps de métier, Viveo assure pouvoir fournir un produit clé en main à 2000 euros TTC le mètre carré et livrer 50 m² supplémentaires en dix semaines pour une maison. En ville, en revanche, pour obtenir toutes les autorisations administratives et éviter les freins du voisinage, Samuel Minot compte 18 à 36 mois. Outre les questions techniques et administratives, une surélévation doit évidemment trouver un équilibre économique. Celui-ci dépend notamment des surfaces et des ►

Rue de la Thibaudière, cet immeuble de bureaux surélevé compte aujourd'hui 14 logements et a bénéficié d'un ravalement complet.



© Pierre-Antoine Pluquet



AINAY AUSSI PEUT S'Y PRÊTER

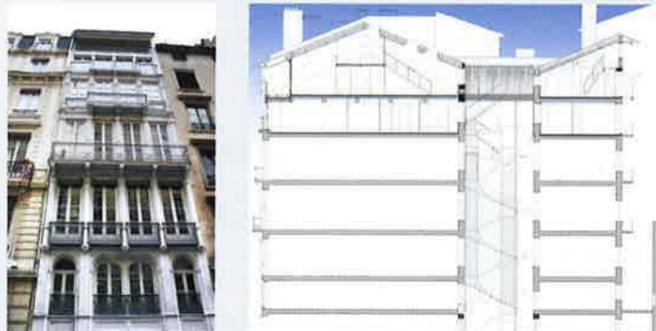
Voici un projet qui montre que des surélévations respectueuses du bâti sont envisageables dans un quartier patrimonial.

Si la rive gauche du Rhône a les faveurs des promoteurs, il est possible de surélever un bâtiment dans un secteur patrimonial comme la Presqu'île. C'est ce qu'ont réalisé en 2012 Nicolas Moreau et Bruno Guerin, de l'agence Axe Architecture, pour le compte d'un particulier dans le quartier d'Ainay. Cet immeuble de 1830 est situé sur une parcelle étroite – 6 mètres de façade pour 35 mètres de profondeur – dans une rue dense. Une cour intérieure abrite un escalier en pierre desservant la deuxième partie bâtie.

"La façade, d'inspiration néo-vénitienne, finement travaillée et entièrement composée d'éléments et colonnes en pierre de Villebois, attribuée à Pierre Bossan [architecte de la basilique de Fourvière, ndr], présentait quatre niveaux contrastant avec un attique à l'aspect pauvre et inachevé, détaille Nicolas Moreau. Vers 1850, deux immeubles mitoyens plus hauts l'ont privé des vues côté Saône, le plaçant en situation de dent creuse. C'est cet historique qui a motivé la surélévation."

Objectif : créer un duplex pour le logement existant en rehaussant la toiture et en abaissant le plancher du grenier initial afin de maintenir l'ensemble en dessous des rives de pignons de l'immeuble mitoyen. L'utilisation d'une structure bois pour la surélévation permettant au bâtiment de supporter la charge supplémentaire.

Le travail des volumes, des ouvertures et des matériaux a évidemment fait l'objet d'échanges étroits avec l'architecte des Bâtiments de France, "afin d'aboutir à un traitement cohérent, sobre et équilibré de la surélévation, qui demeure discrète dans cette rue étroite", assure l'architecte.



Une charpente, au-dessus de la toiture, a servi de parapluie avant d'enlever cette dernière. Outre la surélévation (2.450 euros HT / m²), un ravalement des façades de l'immeuble a été effectué.



Illustrations © Axe Architecture

► niveaux supplémentaires autorisés. "Sur un projet cours de la Liberté, le PLU permettait six étages et 800 m² de plus, le service d'urbanisme en autorise deux et demi, constate Nicolas Missillier. Si nous écroulions l'immeuble existant pour reconstruire, on pourrait monter au maximum."

Jeu normal entre un promoteur, qui veut tirer le meilleur parti de son investissement, et la collectivité qui souhaite le tempérer ? "Nous devons veiller à la cohérence avec le bâti environnant. C'est de l'étude au cas par cas, en fonction de la nature du projet et de son insertion dans le site, répond Michel Le Faou. La surélévation est un des outils disponibles en ville, mais je ne pense pas qu'il faille la généraliser, avec une utilisation systémique en comblant toutes les dents creuses. À certains endroits, ces dernières offrent une forme d'accident urbain qui produit un paysage et une configuration bâtie intéressante. On a délivré quelques autorisations de surélévation dans Lyon, sans être dans une logique absolue."

Mon Toit et Moi démarche les copropriétaires avec une approche globale du projet. "Nous achetons les droits à surélever en proposant une reprise de la façade, des parties communes et de l'ascenseur ainsi qu'une nouvelle toiture, explique Laurent Billirat. Ça plaît au service d'urbanisme, c'est attractif pour les futurs acquéreurs et valorisant pour les copropriétaires, dont l'immeuble adopte une nouvelle identité." Outre l'économie immédiate réalisée sur les travaux, l'ajout de nouveaux appartements entraîne une baisse des charges pour chacun, celles-ci étant divisées par un plus grand nombre de logements. Du côté du voisinage, qui voit grandir les immeubles mitoyens, "nous avons des questions mais jusqu'ici pas de recours", dit-il.

UN PLU-H PLUS CONCILIANT

Reste qu'avec un coût de construction deux fois plus élevé que celui du neuf à Lyon, la surélévation ne concerne pas tous les quartiers. "Dans des secteurs où le prix de vente est inférieur à 5500 euros TTC le mètre carré, ce n'est pas viable", explique le directeur commercial d'Adamia. Son terrain de prédilection ? Le rectangle Tête-d'Or/Berthelot entre la rue Garibaldi et le Rhône. Vaise, le 3^e arrondissement derrière le boulevard Vivier-Merle ou le 8^e (à l'exception de Monplaisir) n'offrent guère d'équilibre économique à ses yeux.

Même s'il n'est pas impossible d'y mener des projets (voir ci-contre), le caractère patrimonial de la Presqu'île freine les ardeurs. Michel Le Faou a d'ailleurs lancé une réflexion en lien avec le Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) et l'architecte des Bâtiments de France pour proposer un ensemble de prescriptions dans le secteur patrimonial. Objectif : offrir en amont aux opérateurs un cadre via cette fiche méthodologique.

Implantée à Paris, Lyon et Nice, Mon Toit et Moi a une quinzaine de projets en cours. "Avec toujours une zone d'ombre : le stationnement. À Paris, on nous demande des locaux vélos,

pas des parkings", note Laurent Billirat, qui espère pouvoir déroger à cette obligation avec la surélévation en projet quai Claude-Bernard, à proximité du tramway et de l'université, dimensionnée pour les étudiants.

"Le nouveau PLU-H n'offre pas plus que l'ancien de dispositif dérogatoire au cadre général, insiste Michel Le Faou. Il existe toujours des dispositions permettant de venir s'adosser à un bâtiment plus haut quand bien même le plan des hauteurs du PLU-H ne le permet pas. Même s'il s'agit de les utiliser à dose homéopathique. Par contre, le droit commun va désormais tenir compte de la présence de transports en commun à proximité via un zonage spécifique qui définira les règles pour le stationnement en fonction de la nature de ce transport (métro, tram, ligne forte de bus...). Ce zonage sera différent de celui concernant la morphologie des constructions."

UN LOGICIEL POUR RÉVÉLER LE POTENTIEL

Voilà une disposition qui va dans le sens de ce que souhaite un nouvel acteur du secteur. Né en juillet 2017, Up Factor va ouvrir un bureau lyonnais en juin. Sa spécificité ? Un logiciel qui permet, en entrant une simple adresse, de savoir s'il reste des mètres carrés à construire. Largeur de rue, hauteur des bâtiments, PLU, cadastre solaire, secteurs protégés..., tout est pris en compte.

"Nous avons trois grands types de clients : les bailleurs sociaux, les grandes foncières immobilières et les régies, explique le fondateur de la société, l'architecte Didier Mignery. Notre outil permet d'effectuer un



© Mon Toit et Moi



scan de leur patrimoine pour détecter les bâtiments éligibles à la surélévation." La régie lyonnaise Franchet figure ainsi parmi les premiers clients d'Up Factor. Sur les 193 immeubles qu'elle a en gestion, 36 sont surélevables. Deux projets sont en cours, dont un à Grange-Blanche qui a été voté par la copropriété; le permis de construire sera déposé d'ici l'été.

Si le logiciel permet d'accélérer les cycles de détection, le start-up se positionne également en accompagnement des copropriétaires. "Nous travaillons pour eux en assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) afin de les aider à développer un projet avec un permis de construire à la clé, détaille l'architecte. Ça leur permet de garder le contrôle tout en identifiant leurs besoins pour financer des travaux. On vend ensuite au promoteur le plus offrant le toit et le permis." Le modèle économique est indolore pour la copropriété : Up Factor lie sa rémunération, payée par le promoteur, à la réussite du projet.

Au-delà de Lyon, la société travaille avec une copropriété à Charbonnières et une autre à Tassin où la surélévation permettrait de financer un ascenseur. "La suppression des coefficients d'occupation des sols en 2014 incite à une relecture du patrimoine existant, souligne Didier Mignery. Oullins possède un potentiel énorme. La commune a beaucoup de bâtiments anciens, un prix du mètre carré qui ne cesse d'augmenter et de moins en moins de foncier disponible, alors que l'arrivée du métro lui donne une forte attractivité." ►



© Pierre Antoine Paquet

En entrant une simple adresse, le logiciel d'Up Factor permet de connaître les mètres carrés constructibles (en vert) sur un immeuble.

Rue Tronchet, le toit en pente du bâtiment qu'Adamia va surélever a été enlevé, 850 m² vont ainsi être ajoutés aux 220 m² d'habitation existants. "La présence d'ateliers derrière a permis de nous conformer à la demande du service d'urbanisme en réalisant à la place 150 m² d'espaces verts, même si ceux-ci ne peuvent pas être en pleine terre", explique Laurent Billirat, qui a vu d'autres projets échouer faute de pouvoir répondre à cette règle de création d'espaces verts à partir d'une certaine surface de construction.

Rue Mortier, dans le 3^e arrondissement, Warm Up a surélevé l'immeuble existant d'un niveau et demi. Un ajout bien visible. "Le service d'urbanisme de la ville a souhaité que le projet tranche clairement par rapport au bâtiment d'origine", explique Nicolas Missillier.

Cours Albert-Thomas, avec Up Factor, la surélévation de la copropriété gérée par la régie Franchet va générer 650 000 euros, qui permettront notamment de financer les travaux de rénovation énergétique (400 000 euros),



© Pierre-Anthoine Plouquet

FAVORISER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

La start-up a également des contacts avec Lyon Métropole Habitat, Grand Lyon Habitat, Adoma ou Alliade. "En région parisienne, nous avons montré aux bailleurs qu'on pouvait faire baisser leurs prix de revient de 20 %. C'est comme si l'achat du foncier était supprimé", vante le dirigeant.

Le potentiel du Grand Lyon ? Didier Mignery préfère attendre l'entrée en application du PLU-H pour mettre à jour ses données avant de répondre. "À Paris, nous avons recensé 10 000 toits surélevables, soit trois millions de mètres carrés. À Lyon, entre l'inscription au patrimoine mondial de l'Unesco et la configuration des toitures, c'est plus complexe. Par contre, imposer encore des places de stationnement comme arme de dissuasion alors que la surélévation va favoriser la rénovation et la transition énergétique, c'est paradoxal." Dans un modèle vertueux, lui plaide même pour des dérogations à ces règles, conditionnées à l'utilisation du gain de la surélévation pour financer la rénovation énergétique. Une hypothèse qu'écarte aujourd'hui Michel LeFaou.

Surélever à tout-va ne risque-t-il pas de conduire à une surdensification ? "Nous ne faisons qu'appliquer les règles d'urbanisme. Il ne s'agit pas de remplir à tout prix, mais de créer des logements par petites touches, assure Didier Mignery. Nos projets font en moyenne 300 à 500 m². Ce n'est pas pharaonique. Sur cent immeubles analysés, dix ont un potentiel et deux sont menés à bien. Ça reste raisonnable."

© Up Factor

© Pierre-Anthoine Plouquet



GrandLyon Habitat

« Développer le logement social en centre-ville est notre priorité »

Avec une grande expérience dans la rénovation urbaine, le bâtisseur et 1^{er} bailleur social de la Métropole de Lyon, GrandLyon Habitat, a développé des réponses adaptées aux besoins des secteurs déficitaires en logement social, et notamment en centre-ville.

Entretien avec Catherine Panassier, présidente.



« La réhabilitation patrimoniale est devenue l'un de nos savoir-faire exemplaires. Outre les bâtiments très anciens, nous œuvrons pour la valorisation du patrimoine du 20^e siècle : les HBM des années 20 à l'exemple de Tony Garnier et les bâtiments plus récents des années 60 comme J.D Trait à Caluire ou Langlet-Santy à Lyon 8^e »

L'acquisition d'immeubles anciens, est-ce une alternative efficace à la construction neuve pour augmenter les logements sociaux en centre-ville ?

Oui, face à la rareté et à la cherté du foncier en centre-ville, cela permet d'acquérir, à un coût maîtrisé, du patrimoine pour développer l'offre de logements sociaux au cœur de Lyon. C'est un engagement partagé avec les collectivités, qui représente un tiers des 500 nouveaux logements livrés par an par GrandLyon Habitat.

Adapter le bâti ancien aux exigences actuelles est-ce un exercice complexe ?

Effectivement. Du fait de la diversité des immeubles et des habitants, chaque opération demande des réponses de confort et d'énergie spécifiques. Nous nous attachons à préserver le bâti existant tout en l'adaptant aux normes actuelles, sans perturber le tissu urbain. Ces opérations permettent d'instaurer une mixité résidentielle et participent pleinement à la valorisation patrimoniale de la ville.

Parmi vos projets actuels de rénovation, quel est votre plus grand défi ?

La rénovation de la résidence Tramassac dans le Vieux Lyon. Il faut maîtriser les contraintes liées à son emplacement dans un site historique dense. Certains logements sont occupés et les difficultés d'approvisionnement et de chantier sont contraignantes. Mais, la réhabilitation réalisée avec les Architectes des Bâtiments de France assurera sa réussite sur le plan du confort, des performances énergétiques et sur le plan patrimonial. ●



Résidence Soufflot à Lyon 5^e