

AA COMMUNIQUÉ

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE RENÉE VIVIEN

Réhabilitation et surélévation
d'un ensemble immobilier
en Périmètre d'Intérêt Patrimonial
et site dense



RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

47 RUE PASTEUR ET 15 RUE SALOMON REINACH LYON 7^e [69]

Faire le pari d'une réhabilitation lourde bas-carbone afin de répondre au défi de densification urbaine en zone patrimoniale !

A deux pas de la Piscine du Rhône et de l'ancien garage Citroën, GrandLyon Habitat porte un projet de réhabilitation et de surélévation d'un ensemble immobilier datant du 19^e dans le but d'accueillir 70 logements étudiants. Ce chantier «exemplaire» selon Renaud Payre, vice-président chargé de l'habitat à la Métropole, incarne parfaitement les ambitions urbaines de la Métropole de Lyon : "Faire la

ville sur la ville". Une volonté en adéquation complète avec l'objectif zéro artificialisation du gouvernement comme le rappelle Éric Perron, le directeur du pôle aménagement et développement immobilier de GrandLyon Habitat.



La résidence étudiante Renée Vivien en plein cœur du périmètre d'intérêt patrimonial dans le 7^e arrondissement.

La naissance d'un programme autour des enjeux sociaux

Proposer des solutions inclusives & diversifiées à une population d'étudiants grandissante et hétéroclite.

La réhabilitation de cette résidence du XIXe siècle s'accompagne d'une mise aux normes complète et d'une surélévation, permettant la création de nouveaux logements dans un quartier marqué par une forte présence étudiante.

Dans un contexte de pénurie foncière en cœur de ville, la surélévation offre une réponse concrète aux enjeux de densification. Le projet participe ainsi à diversifier l'offre de logements et à favoriser l'accès au logement pour les jeunes, en proposant des solutions adaptées aux besoins spécifiques de cette population.

Malgré une réhabilitation complexe qui doit faire face à des volumes très segmentés et de nombreuses diffé-

rences de niveaux entre les bâtiments, les logements finaux seront en accessibilité à 75% dont 10% PMR (le double de la norme). L'hétérogénéité des espaces a été mise à profit pour offrir une grande mixité d'usage en offrant des appartements pour célibataires, couples ou colocataires.



La résidence Renée Vivien rend hommage à la poétesse du XXe siècle, admirée par l'archéologue Salomon Reinach, qui fut aussi conservateur du musée de Saint-Germain. Il a rassemblé ses écrits et les a confiés à la Bibliothèque nationale de France.



« Favoriser l'accès au logement et notamment celui des jeunes grâce à des solutions d'habitat diversifiées et spécifiques. »

Premier bailleur social de Lyon intra-muros, gère 27 000 logements et 900 locaux d'activités sur 39 communes. Acteur du lien social, l'organisme accompagne ses locataires avec des services adaptés et développe activement son patrimoine pour répondre à la demande, notamment en transformant l'existant dans les zones urbaines denses.



« Notre ambition est de créer des résidences sociales ouvertes sur leur environnement, en cultivant un esprit de convivialité et en offrant un cadre de vie agréable. »

FAC-HABITAT est une association à but non lucratif fondée à Lyon en 1985. Depuis près de 40 ans, elle facilite l'accès au logement pour les étudiants, jeunes de moins de 30 ans, chercheurs et enseignants, avec plus de 13 000 logements répartis dans 105 résidences sociales à travers les villes universitaires de France.



« Accompagner les étudiants vers l'indépendance. »

En lien direct avec les locataires, Fac-Habitat a noué un partenariat avec la SMERRA pour proposer des actions autour de l'autonomie, de la santé, de l'environnement et d'un mode de vie éco-responsable.

2

L'environnement urbain

Un tissu continu non homogène, lié à l'évolution historique du quartier.

Le quartier

Dans cette zone de la ville, les hauteurs de construction, les gabarits, les styles et même l'implantation par rapport à la rue sont variés. Le tissu est assez dense et les cœurs d'îlots souvent occupés par des constructions plus basses.

La parcelle et le bâti

La parcelle concernée par le projet est située dans le 7^e arrondissement de Lyon à deux rues du quai Claude Bernard dans un quartier à forte population étudiante (proximité immédiate d'un lycée, d'une école d'ostéopathie et des facultés).

Son implantation en angle de rue, en co-visibilité avec l'ancien garage Citroën et la Piscine du Rhône, dans un quartier devenu central, donne à cet ensemble un rôle important dans le quartier, une position plus stratégique qu'un simple immeuble de rue. De ce

fait, son intégration dans un périmètre d'intérêt patrimonial semble évidente.

Elle est tout à fait représentative de l'histoire du quartier, et son occupation est très récente (étant jusque dans les années 1850 en zone rurale et marécageuse). Situé en bordure d'un ancien chemin, l'îlot et notre parcelle d'angle présentent une forme légèrement trapézoïdale.

L'ensemble étudié se compose de 4 corps de bâtiments distincts, référencés A, B, C et D avec un sous-sol partiel et des galeries souterraines reliant certains bâtiments entre eux. Le bâti actuel semble issu de deux campagnes de travaux distinctes, mais réalisées dans la continuité.

Des bâtiments sont construits dès la fin des années 1850, sur l'actuelle rue Salomon Reinach. Puis, très peu de temps après, au début des années 1860, un immeuble en R+3 dans la rue Pasteur est réalisé à son tour.

L'ensemble des bâtiments rue Pasteur (reprenant certainement le bâtiment d'angle) est traité de façon unitaire mais la séparation en 2 parcelles est cependant bien visible sur le cadastre de 1886. Ces parcelles numérotées 207 et 207 bis vont dans le sens d'un regroupement de ces deux propriétés, dès la construction.

Le bâti est caractéristique du quartier et de son époque de construction ; son architecture sobre vient naturellement s'harmoniser avec le tissu environnant. La matérialité des façades et leur composition participent à la cohérence du tissu urbain.



Visuel du bâtiment C avant le début des travaux.



Mise en situation des quatre bâtiments du projet de réhabilitation et de surélévation, rues Pasteur et Reinach .

3 La réponse architecturale

Le patrimoine courant du 19^e siècle comme allié de la transition écologique et de l'équité sociale.

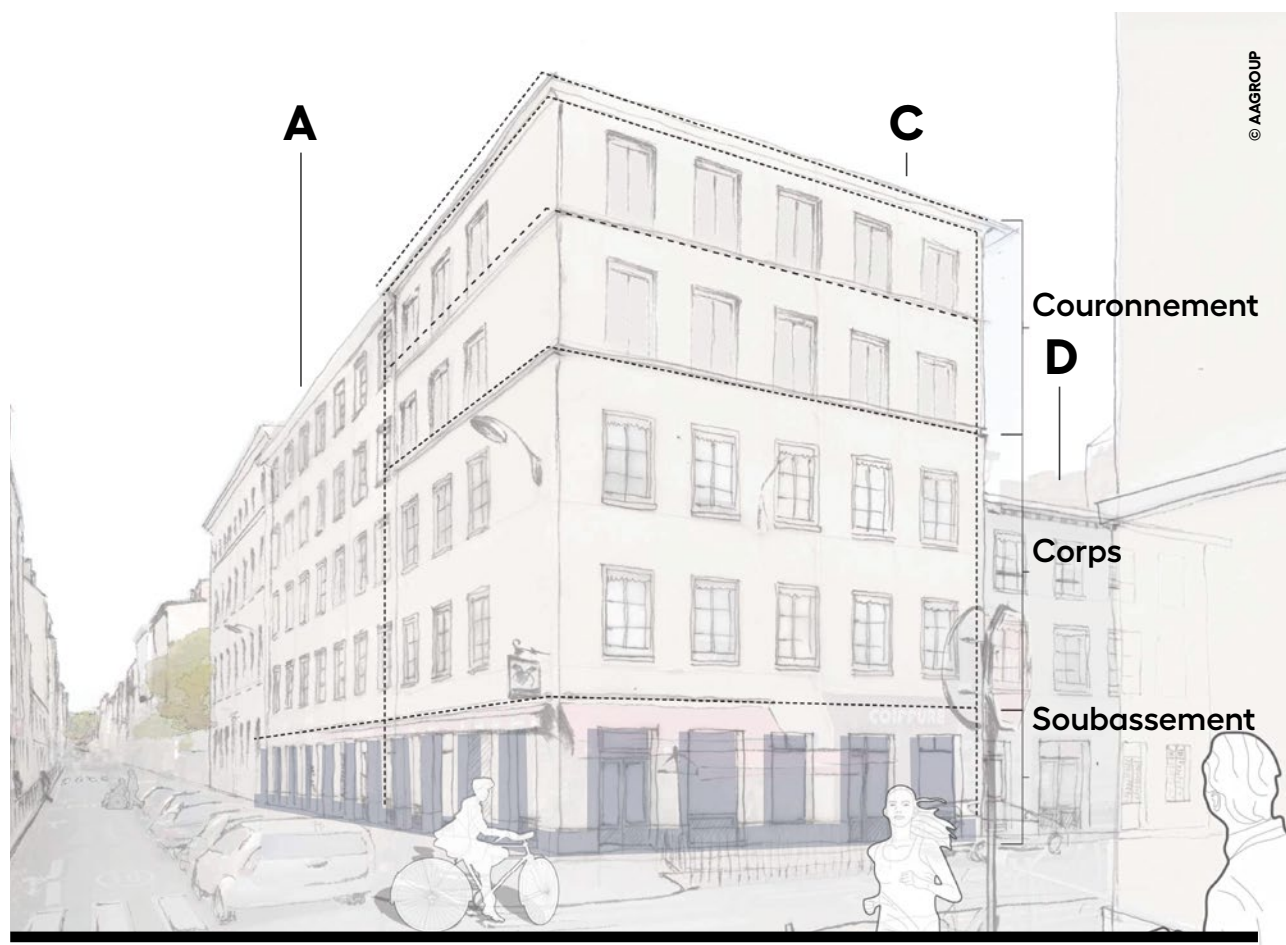
Situé dans un PIP, l'ensemble de ces bâtiments très divers, ainsi que la surélévation, répondent à des enjeux de la réhabilitation BBC Effinergie en centre-ville.

L'opération intègre :

- Une partie de restitution/réhabilitation des façades patrimoniales et d'amélioration thermique des bâtiments afin de répondre aux besoins du changement de destination opéré,
- Une réorganisation de l'intérieur en épousant la structure existante et en mettant en valeur les éléments intérieurs patrimoniaux, afin de proposer des logements étudiants hétéroclites et inclusifs,
- Une partie de surélévation d'un des bâtiments en structure Bois et isolation en laine de bois (production hors-site) visant à améliorer le nombre des logements PMR et l'accessibilité des bâtiments sans nuire à l'éclairage naturel à l'intérieur de l'îlot et permettant de limiter au maximum les nuisances sur chantier,
- Une partie de réorganisation des espaces extérieurs par la désimpermeabilisation de la cour intérieure et la création d'une oasis de fraîcheur (refuge pour les étudiants et les oiseaux en quête de tranquillité).

Le projet a été retenu pour être mis en avant

dans le cadre de la matinée consacrée au point d'étape de la Charte Qualité Urbaine, Architecturale, Paysagère et Environnementale de la Ville de Lyon (été 2022).



Mise en valeur de l'angle de la rue et de la stratification historique en recréant 3 registres de lecture :

1. soubassement enduit et peint, 2. façade courante enduite, 3. surélévation et couronnement marqués par des bandeaux travaillés de façon contemporaine et par une corniche de sous-toiture à profil simplifié.

4

Enjeux patrimoniaux

S'inscrire dans la continuité de l'histoire riche du 7^e arr. en instaurant un dialogue entre existant et projet

Une régénération respectueuse du patrimoine

Ces logements étudiants se situent dans un Périmètre d'Intérêt Patrimonial et Périmètre UNESCO avec, à proximité, la piscine du Rhône labellisée Patrimoine du XX^e siècle de l'architecte Alexandre Audouze-Tabourin et l'ancien garage Citroën inscrit aux Monuments historiques depuis 1995 de l'architecte Maurice-Jacques Ravazé.

Un travail de consolidation, de conservation et de mise en valeur de l'existant a été mis en œuvre, malgré la grande diversité des systèmes constructifs employés au fil des décennies : mâchefer, pisé, béton, bois.

Les façades

Les façades sont enduites avec un enduit traditionnel à la chaux. Les éléments de serrurerie d'époque, tels les garde-corps et les lambrequins ayant survécu au passage du temps, ont été restaurés. Une partie des garde-corps (trop abîmée) a été restituée à l'identique.

Les coursives et les escaliers en pierre

Les coursives et les escaliers en pierre sont mis en lumière par un hydrogomme et par l'installation de grandes baies vitrées.

Les menuiseries bois

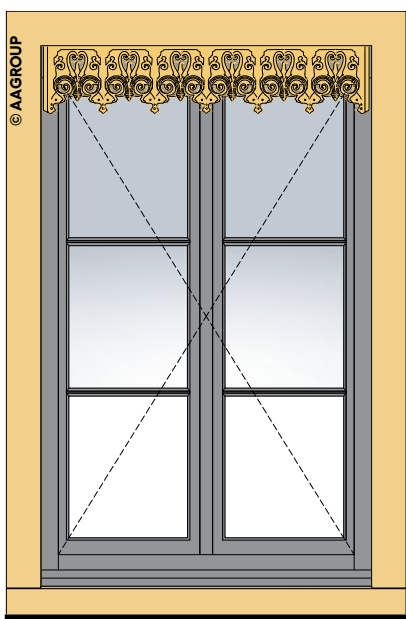
Les menuiseries similaires à celles d'origine seront reconstituées d'après des relevés faits sur site et vont répondre aux contraintes thermiques et acoustiques actuelles.

Une surélévation «discrète»

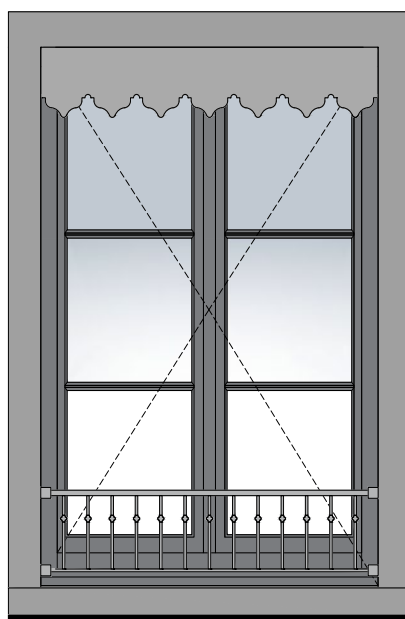
En parallèle de la restauration de l'existant, tout un travail de recreation et d'adaptation des détails architecturaux d'époque a été réalisé pour les deux nouveaux étages : lambrequins, garde-corps, frisette de toit. Un travail de collaboration entre Manuela Certan cheffe de projet AAGROUP LYON et Matthieu SABATIER architecte du patrimoine chez AAGROUP VALENCE.

Les opérations de surélévation relèvent de la chirurgie légère.

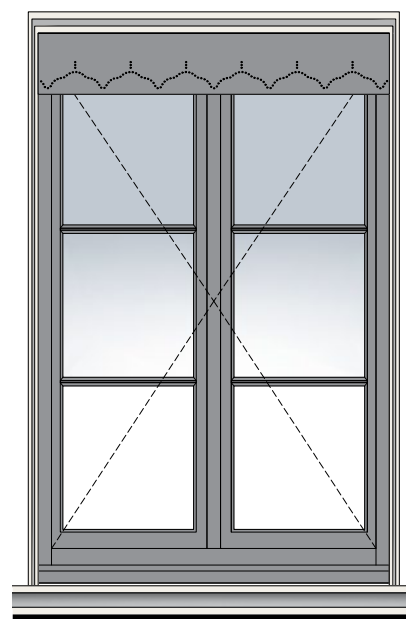
Nous avons choisi de réduire nos gestes architecturaux à l'essentiel : privilégier l'harmonie du quartier, préserver la stratification historique et la délicatesse des éléments.



Fenêtre restituée, avec lambrequin restauré.



Fenêtre restituée, avec lambrequin restitué type frisette. Le garde-corps est créé d'après un garde-corps existant.



Fenêtre créée, avec lambrequin en tôle contemporain, et un encadrement par joint creux.



À gauche, façade du bâtiment A. À droite, un exemple de réinterprétation des menuiseries en fonction de la partie restaurée, réalisées en métal et en joint creux pour signifier leur contemporanéité.

Enjeux environnementaux & techniques

Relever le défi d'une surélévation complexe des bâtiments anciens situés dans un milieu urbain dense

Une surélévation en ossature bois

Il s'agit d'abord d'un vrai défi de rénovation lourde. Un des quatre bâtiments que forme l'îlot du projet accueillera 2 étages supplémentaires. Le choix du bois pour les 250m² de murs nécessaires à la surélévation, s'est évidemment imposé pour des raisons de poids, question cruciale en réhabilitation.

Dans le cas présent, l'ancienneté de l'existant, a empêché une analyse théorique précise des charges. L'entreprise générale GCC AURECA! en collaboration avec le bureau d'étude ICS ont été contraints d'utiliser des bassins remplis d'eau pour calculer très précisément la capacité portante des planchers. Une option pragmatique qui permet de limiter au maximum les démolitions et les renforcements dans une logique patrimoniale et bas-carbone.

L'ensemble immobilier très hétéroclite (structure existante majoritairement en mâchefer avec des zones en brique, pisé, pierre, et avec des plan-

chers en poutres/solives bois) a été complété/renforcé par des planchers CLT, poutres métalliques, par du moilage, des poteaux métalliques, et même des reconstitutions de poutres à la fibre de verre.

La cage de l'ascenseur et la nouvelle cage d'escalier ont été réalisées en agglos creux et contribuent activement à la stabilité de la surélévation.

Une construction hors-site pour un chantier à faible nuisance

Le bois a également permis la construction de modules hors-site (à 80km de Lyon) dont l'assemblage "en lego" est extrêmement rapide et a réduit au maximum les nuisances du chantier (bruit & poussière) dans ce quartier très dense. Précisons que l'ancienne charpente, elle, a été confiée à l'entreprise de réemploi Made in past.

Matériaux d'isolation et finition de façade

Nous avons isolé les 4 bâtiments faisant partie de l'ensemble immobilier. Pour l'existant nous avons opté pour une isolation à l'intérieur et de l'enduit à la chaux à l'extérieur. Pour la surélévation nous avons mis en place de l'enduit minéral fin sur un complexe plutôt atypique de MOB (technique non courante car il intègre de la laine de bois dans la partie la plus conséquente, entre les éléments de structure).

Ce projet a été réalisé en suivant les directives BBC Rénovation, en

intégrant des techniques innovantes, des matériaux biosourcés, des panneaux solaires en toiture, d'avoir créé dans la cour intérieure une île de paix, une oasis de fraîcheur grâce à un chantier à faible nuisance.



La préconstruction des panneaux hors site permet un assemblage rapide réduisant au maximum les nuisances du chantier.

Valorisation de l'apport solaire

La décision de placer l'extension seulement sur le bâtiment d'angle a été prise afin de nullement détériorer l'apport solaire et lumineux pour les autres bâtiments de l'ensemble ou les bâtiments voisins.

De plus, notre site n'était pas à proximité d'un réseau urbain et une chaufferie bois aurait eu besoin d'une façade sur rue pour l'approvisionnement, d'une zone de stockage et d'un gabarit plus important (en surface et en H), ainsi que des sorties en toiture assez visibles (se situant dans un Périmètre d'Intérêt Patrimonial, des restrictions au niveau de l'emprise et de la visibilité des éléments techniques sont de mises). Les caves en sous-sol étaient inexploitable en raison de leur faible hauteur et des voûtes réduisant encore plus cette hauteur.

Il était important de conserver l'activité des deux commerces donnant sur la rue. Nous avons pu utiliser seulement 15 m² de la surface du com-

merce rue Pasteur (ne donnant pas sur la rue) pour installer la nouvelle chaudière gaz.

Le restaurant à l'angle des rues Pasteur et Reinach (La Fourmilière) a été complètement épargné en vue de son importance. Une vraie "institution" au niveau du quartier à forte population estudiantine, restaurant qui fait partie de la mémoire collective de plusieurs générations de jeunes étudiants de Lyon.

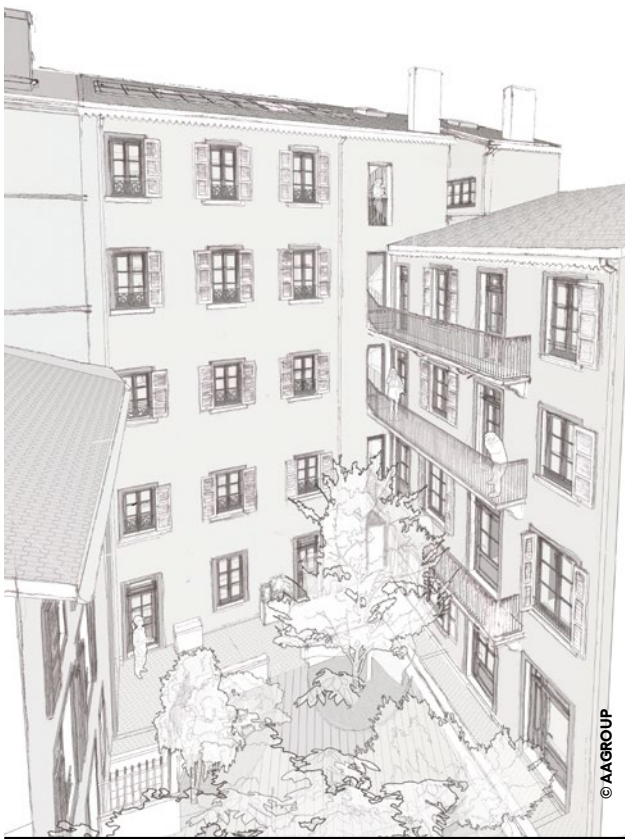
Grâce à un bon échange entre l'équipe de MOE et tous les services de la Ville, et grâce à la bienveillance de l'ABF qui nous a accompagnés dans nos différentes recherches de solutions plus vertueuses, nous avons pu installer des panneaux photovoltaïques en toiture comme mesure de "compensation" (ce qui est peu habituel dans ce Périmètre d'intérêt Patrimonial et dans la zone tampon de Périmètre UNESCO).

Vingt panneaux solaires ont été ainsi intégrés sur le maximum de surface disponible au niveau du bâtiment

existant le plus élevé. Ils ont été placés sur un pan de toiture côté cour, de façon à rester invisibles depuis la rue et depuis les ouvertures des bâtiments avoisinants.

La création d'un îlot de fraîcheur

Le projet propose un réaménagement de la cour intérieure, actuellement complètement imperméabilisée. L'opportunité de créer un îlot de fraîcheur en réduisant la partie minérale aux accès des logements PMR en rez-de-chaussée. Le reste de la cour sera reconquis par une végétation à plusieurs strates, installée en pleine terre et permettant le rafraîchissement de l'air en période de canicule.



Croquis du futur îlot de fraîcheur au centre des 4 bâtiments.



Réalisation des plantations de l'îlot de fraîcheur au centre des 4 bâtiments.

Ce qu'il faut retenir

La Frugalité en gestes

Construire le moins possible et éviter les éléments superflus tout en valorisant le charme du patrimoine courant.

La Frugalité en matière grâce à l'innovation

Intervention réduite sur la structure existante (grâce à des tests de charge avec des piscines) et utilisation des éléments de façade fabriqués hors site (mais à proximité) en matériaux biosourcés et techniques non courantes (mur à ossature bois avec isolation en laine de bois).

La Frugalité en temps de réalisation

Grâce aux techniques utilisées (4 semaines pour la surélévation).

La Générosité sociale

Se constituer comme opération emblématique de la politique métropolitaine de soutien à la surélévation dans un contexte de réduction des capacités constructives et de ZAN à venir.

Relever le défi par l'implication de notre équipe et des partenaires locaux, renforcée par une forte collaboration avec des PME lyonnaises, ainsi qu'un accent particulier sur l'insertion professionnelle.

Partager et échanger (lors de nombreuses visites de chantier organisées par des associations, des professionnels et des écoles d'études supérieures).

Accompagner les premiers pas des étudiants à Lyon, les accueillir, les intégrer dans la belle histoire de cette ville et leur proposer un futur plus vertueux.

INFORMATIONS TECHNIQUES

OPÉRATION

Réhabilitation & Extension (surélévation)

PROGRAMME

Résidence étudiante (Logement social PLS)

LOGEMENTS

70 dont 55 T1, 7 T1 PMR, 6 T2 et 2 T3

SURFACE

- 1 579 m² SDP - changement de destination
- Dont 240 m² surélévation
- 225 m² restaurant
- TOTAL : 2 076 m²

COÛT DES TRAVAUX (SELON DGD)

- 6 022 946,33 € HT pour 1851 m² SDP
- Coût travaux rapporté à la SDP : 3 253,9 €HT/m² SDP
- 6 022 946,33 euros Part Travaux HT de la conception réalisation
- 502 555,41 euros Part Étude HT de la conception réalisation

LIVRAISON

08/10/2024

PARTENAIRES OPÉRATIONNELS

MAÎTRE D'OUVRAGE

GRANDLYON HABITAT

- Directeur du pôle aménagement & développement immobilier : Éric Perron
- Responsables d'opération : Alexandrine Laurent & Fabrice Perrot
- Responsable de chantier : Sonia Riboulet
- Assistante d'opération : Yveline Thion

MANDATAIRE & ENTREPRISE GÉNÉRALE

GCC Aureca !

- Conducteur de travaux : Bruno Niclas

ARCHITECTES

AAGROUP

- Cheffe de projet : Manuela Certan
- Architecte du Patrimoine : Matthieu Sabatier

ARCHITECTE BÂTIMENT DE FRANCE

Christophe Margueron

GESTIONNAIRE

Fac-Habitat



Livraison de la résidence étudiante Renée Vivien Automne 2024

Annexe | Plans d'étage courant



L'hétérogénéité des appartements du R+2 pour une grande mixité d'usage (célibataire, couple, colocation).



Plan de circulation et accessibilité PMR du R+2.



RÉSIDENCE ÉTUDIANTE RENÉE VIVIEN | COMMUNIQUÉ



AAGROUP
20A boulevard Eugène Deruelle, 69003 LYON
AAGROUP.FR



Logements étudiants après livraison

