

ICF HABITAT ACHÈVE LE RENOUVELLEMENT PATRIMONIAL DU QUARTIER JACQUARD À OULLINS-PIERRE-BENITE (69)

Huit ans après son lancement, le projet de renouvellement patrimonial engagé par ICF Habitat sur le quartier Jacquard à Oullins-Pierre-Bénite touche à sa fin. L'inauguration qui s'est tenue ce jour en présence de, Anne LAYBOURNE, Sous-préfète chargée de mission politique de la ville, Claire POUZIN, Vice-Présidente de la Métropole de Lyon, Marlène Bontemps, 1^{re} Adjointe Urbanisme et commerce de la ville d'Oullins-Pierre-Benite, Sandrine BILLAT, Directrice territoriale du Rhône d'Action Logement et de Françoise BINGERT, Directrice territoriale Rhône Bourgogne d'ICF Habitat, marque l'aboutissement d'une opération menée sur 30 000 m², qui aura transformé une cité-jardin des années 1930 en un quartier résolument contemporain, sans jamais renoncer à son identité ni à ses espaces boisés. Plus de logements, une offre diversifiée jusqu'à l'accession à la propriété grâce au Bail Réel Solidaire (BRS) commercialisé par notre filiale Trans'Actif Immobilier : cette transformation répond à la fois aux besoins du territoire et à ceux des locataires, en ouvrant de nouvelles perspectives de parcours résidentiel.

Une transformation pensée à l'échelle du quartier

Tout le projet repose sur un même fil conducteur : préserver l'identité des immeubles PLM (du nom de la ligne Paris-Lyon-Méditerranée) tout en modernisant le quartier. La première phase, inaugurée en 2023, avait déjà posé les bases de cette transformation avec la réhabilitation de 101 logements et la restructuration de 37 logements de l'îlot Calmette, dotés à cette occasion d'ascenseurs, de balcons et d'extensions. Les teintes d'enduit à la chaux, les bardages en fond de loggia et les menuiseries de ces bâtiments restructurés ont ensuite servi de référence pour les constructions neuves, un travail mené en lien étroit avec les Architectes des Bâtiments de France.



La transformation s'est également accompagnée d'une réflexion sur les usages et les aménagements du quartier. Une ancienne voie communale, rachetée à la Métropole de Lyon, a ainsi été transformée en allée piétonne, l'allée Francisque-Aynard, sans pour autant fermer le quartier, qui reste traversable via les mobilités douces. Le stationnement a lui aussi été pensé à l'échelle du quartier : celui de la résidence du Damassé a une capacité qui permet de proposer une offre aux locataires des logements restructurés, et plus largement aux riverains, dans un secteur où se garer n'a jamais été simple.

Deux nouvelles résidences, des réponses adaptées aux besoins du quartier



Le Damassé compte 73 logements, dont 18 en Bail Réel Solidaire (BRS), et a pris la place de quatre anciens bâtiments PLM démolis. Le bâtiment intègre également une microcogénération couplée à sa chaufferie collective au gaz, qui permet de produire localement une partie de son électricité. L'énergie produite alimente en priorité les parties communes, le surplus étant proposé aux habitants qui le souhaitent.

De l'autre côté du quartier, sur le secteur Charton, Les Jardins de Vaucanson proposent 39 logements, dont 4 spécialement adaptés aux personnes âgées ou en fauteuil roulant. L'écriture architecturale de cette opération repose sur une composition de pleins et de vides, qui permet d'épouser la géométrie parcellaire tout en ouvrant des perspectives vers un cœur d'îlot paysager mettant en valeur les arbres classés. Elle a également permis de reloger une partie des habitants avant même que les immeubles qu'elle remplace ne soient démolis.



Les deux résidences neuves ont par ailleurs été conçues avec des exigences communes en matière de performance et de durabilité. Elles sont en partie coiffées d'une toiture végétalisée, non accessible aux habitants mais précieuse pour l'isolation thermique et la gestion des eaux pluviales. Elles affichent toutes deux un DPE C, une performance RT2012 -10 % et le label BEE+.

Côté espaces verts, le parti pris a été la sobriété : seuls les abattages strictement nécessaires ont eu lieu, chacun compensé par une replantation. De nouveaux aménagements favorisant la biodiversité, comme un hôtel à insectes et des tas de bois, ont également vu le jour aux Jardins de Vaucanson.

Le BRS, un nouveau levier pour le parcours résidentiel

Le principe du Bail Réel Solidaire (BRS) consiste à dissocier le foncier du bâti pour permettre à des ménages primo-accédants, sous conditions de ressources, de devenir propriétaires de leur logement tout en versant une redevance pour le terrain, resté la propriété d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS).

Avec 18 logements en BRS au sein du Damassé, commercialisé par notre filiale Trans'Actif Immobilier, ce dispositif vient compléter l'offre de logements du quartier et diversifier les possibilités de parcours résidentiel. En permettant à des ménages sous conditions de ressources d'accéder à la propriété à un coût plus abordable que dans le cadre d'une accession classique, le BRS constitue une solution pour franchir une nouvelle étape résidentielle et devenir propriétaire, tout en restant dans un secteur où les prix de l'immobilier peuvent constituer un frein à l'accession.



Ce projet est l'aboutissement de huit années de travail au service des habitants d'Oullins-Pierre-Bénite. Nous avons voulu que cette transformation du quartier Jacquard conserve son âme, celle d'une cité-jardin historique, tout en répondant aux enjeux d'aujourd'hui : plus de logements, des logements adaptés à chaque situation, et un accompagnement de chaque locataire concerné par les relogements. C'est cette approche globale qui fait, je crois, la réussite de cette opération.



Françoise Bingert,
Directrice territoriale
Rhône Bourgogne
ICF Habitat

EN BREF

Ilôt Calmette : (restructuration et réhabilitation)

Maitrise d'ouvrage : ICF Habitat

Architecte : Archigroup

Entreprise générale de travaux : Eiffage

Coût total de l'opération : 8,5M €HT

Le Damassé :

Maitrise d'ouvrage : ICF Habitat

Architecte : Archigroup

Entreprise générale de travaux : Dematthieu Bard bâtiment Sud-Est

Coût total de l'opération : 13,254M €HT

Les Jardins de Vaucanson :

Maîtrise d'ouvrage : ICF Habitat

Architecte : Semeio

Coût total de l'opération : 8,323M €HT

Financeurs : Etat, Métropole de Lyon, Ville d'Oullins- Pierre-Bénite, Action logement

Crédits photos : ©Jeremie Morel ; ©Yanis Ourabah

Contact presse : Agence Hopscotch Décideurs

icf@hopscotch.fr - 06.66.80.44.37

À propos d'ICF Habitat

Avec un patrimoine de près de 105 000 logements, qui conjugue résidences sociales, logements sociaux, intermédiaires et à loyers libres, ICF Habitat répond aux besoins diversifiés des ménages en sécurisant et fluidifiant les trajectoires résidentielles. Présent à l'échelle nationale dans les grands centres urbains, ICF Habitat œuvre à la réalisation des politiques logement de l'État, des collectivités et de la SNCF, son actionnaire. Fort de ses expertises et de son appartenance au Groupe Public Ferroviaire, ICF Habitat est un acteur des mutations urbaines. Au-delà du logement social, son cœur de métier, ICF Habitat complète également son offre de services auprès des décideurs et acteurs immobiliers, à travers ses filiales SNCF Habitat (promotion immobilière et prêt pour l'accession à la propriété, notamment des cheminots) Novedis (property management) et Trans'Actif Immobilier (conseil et expertises en transactions immobilières). Pour en savoir plus : www.icfhabitat.fr