

ICF HABITAT



Dossier de presse

Inauguration des Terrasses de Gabriel à Lyon Confluence



Lyon Confluence :

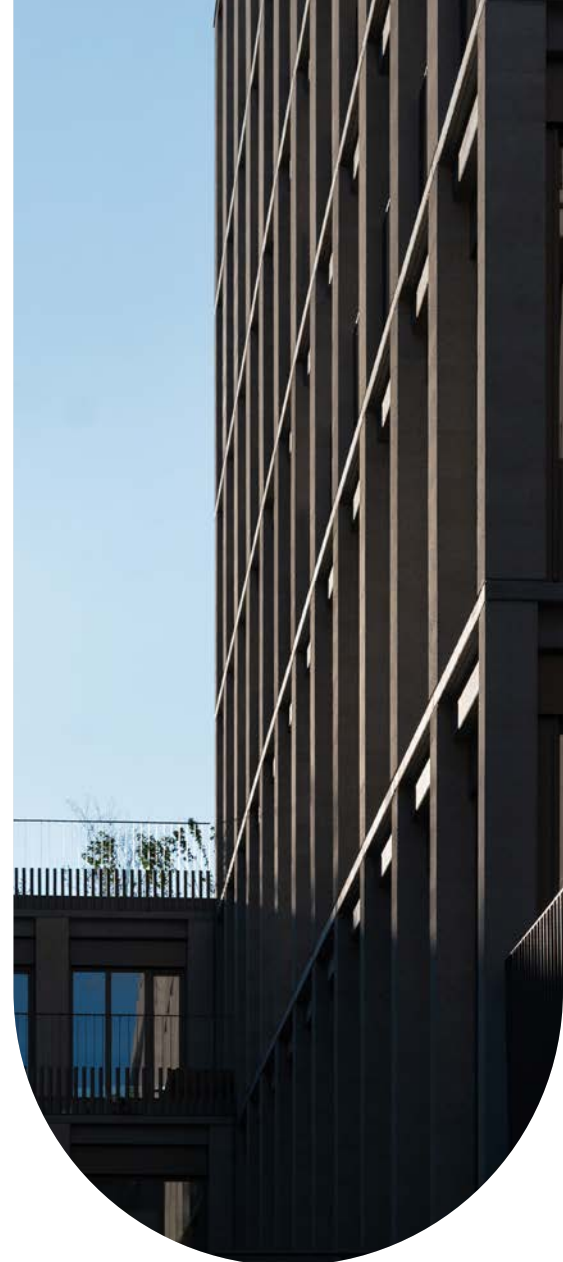
72 logements abordables, une crèche et des services publics prennent place sur l'ancien îlot Suchet

72 logements sociaux et en accession abordable, une crèche, une Maison de la Métropole, des bureaux, un local d'activité et un cœur d'îlot végétalisé : avec Les Terrasses de Gabriel, ICF Habitat achève la transformation de l'ancien îlot Suchet, à proximité immédiate de la gare de Lyon-Perrache.

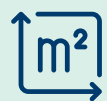
À l'emplacement de l'ancien immeuble cours Suchet de 80 logements, démoli en 2019, se déploie aujourd'hui un ensemble de quatre bâtiments représentant 9 400 m² de surface de plancher.

L'opération accueille 72 logements, dont 47 logements locatifs sociaux et 25 logements en Bail Réel Solidaire (BRS), mais aussi 1 600 m² de bureaux, 260 m² d'activités et commerces, une Maison de la Métropole et une crèche municipale. Conçue par les cabinets *Rue Royale Architectes* et *Petitdidierprioux Architectes* et réalisée par *Eiffage Construction*, elle associe ainsi logements, services publics et activités au sein d'un même îlot.

Au-delà de la livraison d'une nouvelle résidence, le projet illustre quatre enjeux auxquels sont aujourd'hui confrontées les grandes métropoles : **transformer la ville existante plutôt que l'étendre, maintenir du logement abordable dans les quartiers centraux, faire cohabiter logements et services et adapter les bâtiments aux épisodes de chaleur.**



7, cours Suchet



9 400 m²

de surface de
plancher



72
logements



4
bâtiments



1 600 m²

de bureaux



260 m²

d'activités et
commerces



30 M€
d'investissement



Transformer la ville existante plutôt que l'étendre

D'un ancien immeuble de logements à un îlot ouvert et mixte



L'histoire des Terrasses de Gabriel commence avec la transformation de l'ancien îlot Suchet.

En décembre 2019, l'ancien immeuble de 80 logements est démoli. À sa place, ICF Habitat fait le choix de reconstruire sur un foncier déjà urbanisé et particulièrement bien desservi, à proximité immédiate de la gare de Perrache.

L'opération ne consiste cependant pas à remplacer un immeuble de logements par un autre. Elle transforme profondément les usages de l'îlot.

Avant

Résidence Suchet
80 logements
Usage principalement résidentiel

Après

Résidence Les Terrasses de Gabriel
72 logements
Crèche + Maison de la Métropole
Bureaux + activités et commerces
Cœur d'îlot végétalisé



Situé légèrement en dehors du périmètre de la ZAC Lyon Confluence, le projet accompagne néanmoins directement la transformation du secteur. ICF Habitat a travaillé en lien étroit avec la SPL Lyon Confluence pour inscrire cette restructuration patrimoniale dans la dynamique urbaine du quartier et définir un programme associant logements sociaux, accession abordable, services publics et activités, bien que le site ne soit pas intégré à la ZAC.

Sa situation entre Perrache et les quais de Saône en fait également un point de liaison entre le quartier historique et les développements plus récents de Confluence.

Un accompagnement des anciens locataires

Cette opération s'inscrit dans une présence plus ancienne d'ICF Habitat dans le secteur. La transformation de l'îlot Suchet a en effet débuté bien avant la démolition de l'ancienne barre en 2019, avec un important travail d'accompagnement et de relogement des ménages qui y vivaient, mené avec l'appui de la MOUS *Trajectoires Reflex*.

Dès 2018, la livraison à proximité des résidences Reflets 2 vies, avec 62 logements, et Loges de Saône, avec 42 logements, a notamment permis d'accompagner cette démarche.

Près de trois quarts des ménages concernés ont ainsi pu être relogés dans les programmes neufs, tandis qu'environ un ménage sur cinq a rejoint un logement du parc existant. Une faible part des ménages a choisi de se reloger par ses propres moyens.

Cet accompagnement, conduit en amont du projet, a permis de proposer des solutions adaptées aux situations et aux souhaits des ménages et de préparer progressivement la transformation du site.

Cette étape constitue ainsi le point de départ d'une transformation plus large du secteur, qui se poursuit aujourd'hui avec les Terrasses de Gabriel.



3/4

des ménages relogés
dans les programmes
neufs à proximité



1/5

des ménages relogés
dans le parc existant



2018

livraison de Reflets
2 vies et Loges de
Saône

Avec Les Terrasses de Gabriel, nous montrons qu'il est possible de transformer la ville existante tout en répondant concrètement aux besoins de logement. Ici, nous proposons à la fois du logement social et de l'accession abordable, dans un projet qui fait aussi une vraie place aux services, aux activités et à la qualité du cadre de vie. C'est cette mixité, associée à une architecture durable et attentive au confort des habitants, que nous voulons porter en tant que bailleur.



Françoise Bingert

ICF Habitat

Directrice territoriale
Rhône Bourgogne

Maintenir du logement abordable au cœur de Lyon

Pouvoir habiter et acheter dans le 2^e arrondissement

Dans un secteur aussi attractif que Lyon Confluence, produire du logement abordable constitue un enjeu majeur. Les Terrasses de Gabriel proposent ainsi 47 logements locatifs sociaux et 25 logements en Bail Réel Solidaire (BRS).

Portés avec la Foncière Solidaire du Grand Lyon et commercialisés par Trans'Actif Immobilier, filiale d'ICF Habitat spécialisée dans l'accession à la propriété, les logements en BRS permettent à des ménages sous conditions de ressources de devenir propriétaires en dissociant l'achat du logement de celui du foncier.

Aux Terrasses de Gabriel, les logements ont été commercialisés à un prix moyen de 3 140 € TTC/m² de surface habitable auquel s'ajoute une redevance foncière de 1,50 €/m² par mois. Cela représente une décote estimée à environ 40 % par rapport au marché libre dans le quartier de Confluence, permettant de rendre l'accession à la propriété possible dans un secteur où les prix immobiliers sont particulièrement élevés.

Et le dispositif bénéficie très largement à des ménages déjà ancrés localement : 22 des 25 acquéreurs habitaient déjà Lyon intra-muros et les trois autres résidaient dans le reste de la Métropole. La quasi-totalité sont primo-accédants, illustrant directement la vocation du BRS à ouvrir l'accession à des ménages qui auraient difficilement pu acheter dans le quartier aux conditions du marché libre.

L'opération permet également à certains ménages de franchir une nouvelle étape dans leur parcours résidentiel : 10 acquéreurs étaient auparavant locataires du parc social, dont six chez ICF Habitat. Parmi eux, quatre sont salariés de la SNCF. Au total, sept ménages acquéreurs comptent au moins un agent SNCF, prolongeant ainsi le lien historique entre ICF Habitat et le groupe ferroviaire.

Les 25 logements – 9 T2, 11 T3, 4 T4 et 1 T5 – sont aujourd'hui tous commercialisés et occupés.

Comment les acquéreurs ont-ils été sélectionnés ?

L'accès aux logements en BRS ne repose pas uniquement sur le niveau de revenus. Une grille de priorisation permet de prendre en compte la situation et les besoins des candidats.

Parmi les critères étudiés : l'adéquation entre la taille du logement et celle du ménage, le fait d'être déjà locataire du parc social, certaines situations familiales ou de handicap, ainsi que le fait de travailler sur le territoire métropolitain.

L'objectif : favoriser une accession à la propriété adaptée aux besoins des ménages et aux réalités du territoire.

Le BRS, c'est quoi ?

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif d'accession à la propriété qui permet de dissocier le logement du terrain sur lequel il est construit.

L'acquéreur achète son logement, tandis que le foncier reste la propriété d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), auquel il verse une redevance mensuelle. Ce mécanisme permet de proposer des logements à un prix plus accessible, sous conditions de ressources.



40 %

moins cher que le marché libre



3 140 €/m²

TTC SHAB
parking inclus



1,50 €/m²/mois

de redevance foncière



Faire cohabiter logements et services

Un îlot où l'on habite, travaille et accède aux services

Les Terrasses de Gabriel ne sont pas uniquement une opération de logements. Le projet a été pensé comme un véritable morceau de ville, associant habitat, services publics, accueil de la petite enfance et activités tertiaires.

La nouvelle Maison de la Métropole du 2^e arrondissement

Cette mixité se traduit d'abord par l'installation de la nouvelle Maison de la Métropole du 2^e arrondissement. Sur près de 1 825 m², elle réunira sur un même site les services aujourd'hui répartis entre les implantations de Sainte-Hélène et de Delandine. Le choix du cours Suchet répond à un objectif très concret : rapprocher les services métropolitains de leurs publics, notamment du quartier Sainte-Blandine, tout en proposant des locaux plus accessibles et mieux adaptés à l'accueil.

Véritable guichet social de proximité, la Maison de la Métropole accompagnera les habitants dans les domaines du social, de l'autonomie des personnes âgées et en situation de handicap, de l'enfance, de la santé et de la Protection maternelle et infantile (PMI). Le rez-de-chaussée sera consacré à l'accueil du public, avec notamment des espaces dédiés aux consultations de PMI et aux entretiens sociaux. La MDML du 2^e arrondissement accompagne aujourd'hui environ 25 000 usagers chaque année.

Une crèche municipale de 48 berceaux

Autre équipement important pour les familles : une crèche municipale de 48 berceaux, dont l'ouverture est prévue au 1^{er} trimestre 2027.

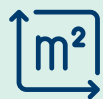
Elle viendra compléter et rééquilibrer l'offre d'accueil dans le 2^e arrondissement, notamment autour de Perrache. L'ancienne crèche de Perrache, devenue vétuste, avait fermé en 2022 pour être transférée à Confluence. Ce nouvel établissement permettra ainsi de recréer une offre de proximité aux abords de la gare.

Des bureaux, activités et commerces

À ces équipements s'ajoutent 1 600 m² de bureaux et 260 m² destinés aux activités et commerces. Une diversité de fonctions qui doit permettre à l'îlot de vivre tout au long de la journée et de mieux s'inscrire dans son environnement urbain.

Les Terrasses de Gabriel réunissent ainsi dans un même îlot des logements abordables, des services publics, une crèche et des activités : un lieu où l'on habite, travaille, fait garder ses enfants et accède à des services du quotidien.





1 825 m²

pour la nouvelle
MDML du 2^e



25 000

usagers accompagnés
chaque année



62

postes de travail
prévus



48

berceaux dans la
future crèche



1 500 m²

de bureaux



250 m²

d'activités et
commerces

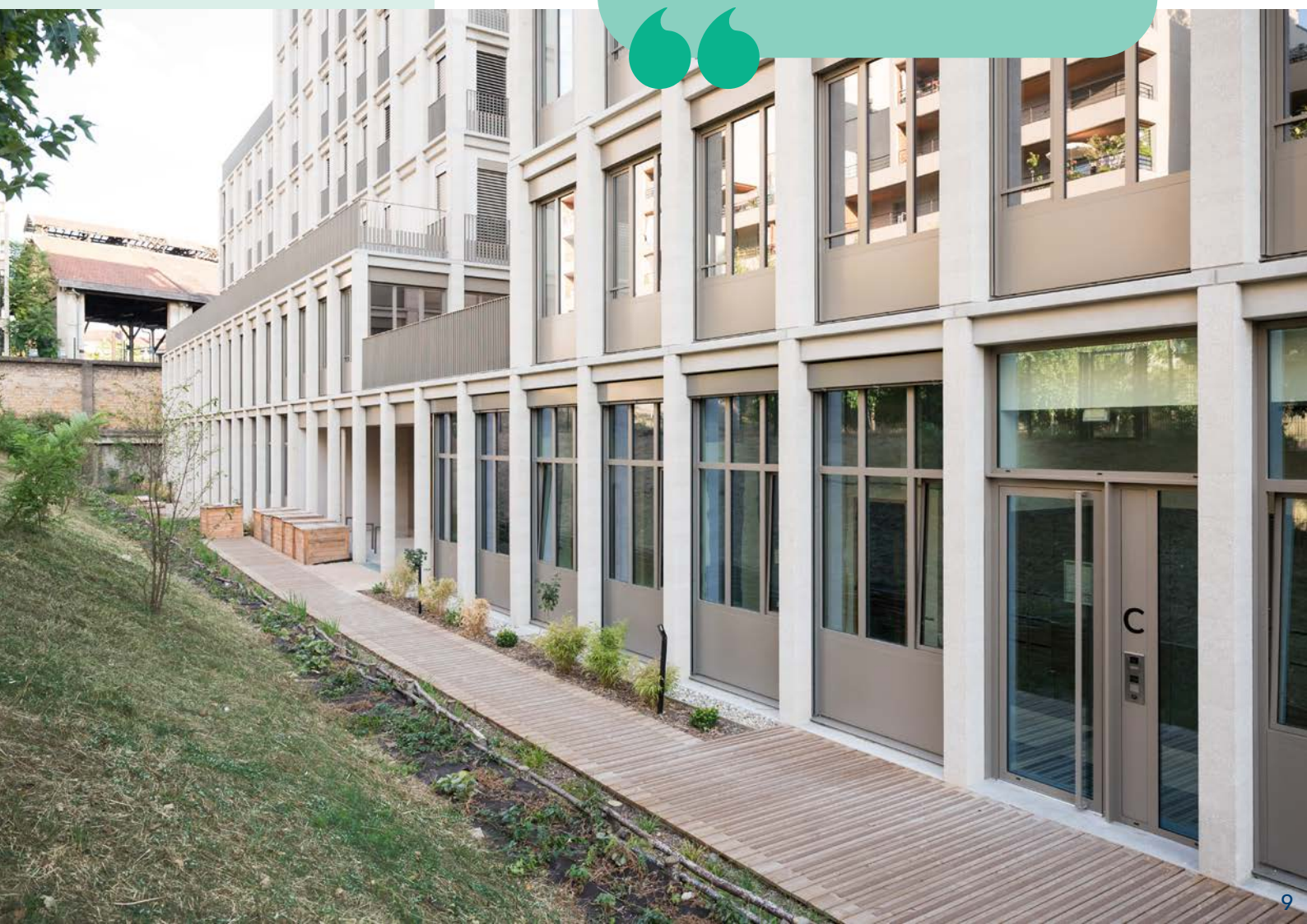
À Confluence, cette opération participe pleinement à la dynamique d'un quartier en plein renouvellement, qui s'affirme comme un véritable lieu de vie, en associant logements, équipements et services de proximité. La résidence Les Terrasses de Gabriel vient enrichir l'offre de logements dans le 2^e arrondissement, un secteur où la demande reste forte.

La création de 48 berceaux avec l'ouverture de la crèche Suchet, permettra de mieux répondre aux demandes des familles de l'arrondissement. Accompagner les parents, c'est aussi proposer des solutions de garde à proximité de leur lieu de vie. Cette opération illustre notre volonté de construire un arrondissement qui réponde concrètement aux besoins des habitants.



Pierre Oliver

Maire du 2^e arrondissement
de Lyon



Adapter le bâtiment aux évolutions climatiques

Améliorer le confort d'été et gérer les ressources

Face à des épisodes de chaleur plus fréquents et plus intenses, la performance d'un bâtiment ne se mesure plus uniquement à sa capacité à conserver la chaleur en hiver. Le confort d'été est devenu un enjeu à part entière. Aux Terrasses de Gabriel, il a été intégré dès la conception, avec des réponses différentes selon les usages des bâtiments, complétées par une place importante accordée au végétal et à la gestion de l'eau.

Des logements conçus pour mieux vivre les périodes de chaleur

Dans un environnement urbain dense particulièrement exposé à l'effet d'îlot de chaleur, le confort d'été a été pris en compte dès la conception des bâtiments. L'objectif : limiter naturellement les surchauffes avant de recourir à des équipements techniques.

Les logements, implantés selon une orientation nord-sud, sont majoritairement bi-orientés ou tri-orientés. Cette configuration favorise la ventilation naturelle traversante, notamment la nuit, afin d'évacuer la chaleur accumulée pendant la journée. L'organisation des bâtiments permet également de protéger le cœur d'îlot des vents dominants tout en préservant son ensoleillement.

L'enveloppe participe elle aussi directement au confort. Les façades à ossature bois intègrent une isolation renforcée en laine de bois, dont le fort déphasage thermique permet de ralentir la pénétration de la chaleur à l'intérieur des logements. Les balcons filants, les poteaux de façade et les brise-soleil orientables limitent quant à eux les apports solaires directs, tout en préservant la lumière naturelle.

Lorsque les températures augmentent, ces dispositifs sont complétés par la ventilation nocturne par ouverture des fenêtres, puis par des brasseurs d'air installés dans les séjours. Ce fonctionnement par étapes permet d'améliorer le confort ressenti sans recourir à la climatisation dans les logements.

En période chaude, l'ensemble de ces solutions permet de maintenir une température ressentie inférieure à 28 °C dans les logements.

À l'échelle de l'îlot, la végétalisation du cœur de résidence et des toitures complète ces dispositifs grâce à l'ombrage et à l'évapotranspiration. Les essences ont notamment été sélectionnées pour être adaptées au climat lyonnais de demain.

Le géo-cooling pour rafraîchir les locaux tertiaires et les équipements

Les bureaux, la Maison de la Métropole et la crèche bénéficient d'un dispositif différent, adapté à leurs usages : le géo-cooling, qui mobilise la fraîcheur naturelle de la nappe phréatique.

L'eau est pompée dans deux puits, puis circule dans des échangeurs qui refroidissent les circuits secondaires assurant le rafraîchissement des locaux, avant d'être restituée à la nappe par un puits de refoulement.

Là encore, le dispositif fonctionne selon une logique progressive visant à privilégier les solutions les moins énergivores. Le géo-cooling assure le premier niveau de rafraîchissement actif. Lors des périodes les plus chaudes, lorsque la température de la nappe ne permet plus d'atteindre seule le niveau de confort recherché, le mode actif de la pompe à chaleur prend le relais pour les bureaux et la Maison de la Métropole.



Le végétal comme composante du confort d'été

Le confort se joue aussi à l'extérieur des bâtiments. Les Terrasses de Gabriel accordent ainsi une place importante à la végétalisation du site, avec un cœur d'îlot paysager, des terrasses et toitures végétalisées et 593 m² de pleine terre, dont 386 m² comptabilisés au titre des exigences réglementaires.

Cette végétalisation se traduit notamment par la plantation de 21 arbres en pleine terre : 6 sur le talus nord et 15 dans les jardins en rez-de-chaussée. À cela s'ajoutent 43 cépées plantées sur les terrasses, qui viennent renforcer la présence du végétal à différents niveaux des bâtiments.

Au-delà de la qualité paysagère et du cadre de vie offert aux habitants, cette végétation contribue à apporter de l'ombre, limiter l'échauffement des surfaces et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, participant ainsi à un environnement plus agréable lors des périodes de forte chaleur.



Faire de l'eau de pluie une ressource



La gestion des eaux pluviales a également été intégrée à la conception du site. Les espaces verts et terrasses végétalisées permettent tout d'abord de retenir une partie des précipitations et de ralentir leur ruissellement.

Une partie de l'eau collectée en toiture est ensuite stockée dans un ouvrage enterré d'une capacité de 15 m³, puis réutilisée pour l'arrosage des espaces verts.

Au nord de la parcelle, les eaux provenant du talus sont dirigées vers une noue végétalisée infiltrante. Enfin, les eaux pluviales restantes sont conduites vers un second ouvrage enterré de 22 m³, conçu pour assurer leur rétention et leur infiltration.

Le projet combine ainsi plusieurs réponses : retenir l'eau là où elle tombe, favoriser son infiltration et en réutiliser une partie plutôt que de l'évacuer systématiquement.



2 puits

pour puiser l'eau de la nappe utilisée par le système de géo-cooling



15 m³

d'eaux pluviales stockées et réutilisées pour l'arrosage



22 m³

de capacité supplémentaire de rétention et infiltration

Construire autrement : bois, matériaux biosourcés et béton bas carbone

Cette recherche de performance environnementale concerne enfin la manière même de construire les Terrasses de Gabriel.

Le projet associe notamment des poteaux en béton bas carbone, des façades à ossature bois et une isolation biosourcée en laine de bois. Au total, 4 000 m² de façades à ossature bois ont été mis en œuvre sur les quatre bâtiments, principalement en fond de loggias sur les façades Est, Sud et Ouest.

Les cadres en bois, intégrant dès leur fabrication le pare-pluie, ont été préfabriqués en atelier dans un format manuable par deux entreprises françaises : Cecoia, implantée dans la Loire, et Savare, filiale d'Eiffage située en Normandie. Le bois utilisé est également d'origine française.

Livrés progressivement au rythme de l'avancement du gros œuvre, les cadres étaient stockés directement sur les planchers avant leur pose. Les équipes de maçons ont été spécifiquement formées sur ce chantier pour assurer leur mise en œuvre, puis le remplissage en laine de bois et le traitement de l'étanchéité à l'air.

Cette technique permet de faire évoluer les pratiques constructives en associant préfabrication, bois français et matériaux biosourcés. La pose des panneaux et de l'isolant s'est également révélée moins bruyante qu'une solution en béton coulé en place, un avantage appréciable sur un chantier en milieu urbain.



Les Terrasses de Gabriel ont été pensées comme un îlot ouvert et habité, où l'architecture compose avec la densité urbaine tout en ménageant lumière, vues, ventilation naturelle et respiration végétale. Le travail sur les orientations, les logements traversants, les protections solaires et la matérialité des façades permet de conjuguer qualité d'usage, confort climatique et insertion dans le paysage de Confluence.



Cédric Petitdidier

Architecte

Petitdidierprieux



Didier Richard

Architecte

Rue Royale

Les logements atteignent une performance équivalente à la RT2012-20%, avec une consommation d'énergie primaire qui ne devrait pas dépasser 55 kWh/m²/an hors énergies renouvelables. La résidence est également raccordée au réseau de chauffage urbain.

Le projet bénéficie des labels Bâtiment Biosourcé, E+C- et BEE+, destinés aux activités et commerces. Une diversité de fonctions qui doit permettre à l'îlot de vivre tout au long de la journée et de mieux s'inscrire dans son environnement urbain.



≤ 55 kWh/m²/an

de consommation d'énergie primaire
hors énergies renouvelables



4 000 m²

de façades à ossatures bois



100 %

français pour
le bois utilisé

Données financières du projet



Budget total de l'opération
30 millions d'euros

Maitrise d'ouvrage : ICF Habitat

Architectes : Rue Royale & Petitdidierprieux

Entreprise générale de travaux : Eiffage

Financement des 47 logements locatifs sociaux

COÛT 9 722 040 €
(soit 206 852 € par logement)

SUBVENTIONS

Métropole Grand Lyon/État 422 500 €

Ville de Lyon 240 982 €

ANRU 165 200 €

Agence de l'eau

Rhône Méditerranée Corse 106 357 €

PEEC SICF 99 000 €

Enedis 63 453 €

La Poste 24 000 €

EMPRUNTS

Banque des Territoires 7 418 797 €

PEEC Action Logement 273 000 €

FONDS PROPRES

ICF Habitat 908 751 €

Calendrier de l'opération

**Relogement des
habitants de la
résidence Suchet**

2018

**Démolition des 80
logements de la
résidence Suchet**

décembre 2019

**Désignation du
groupement
d'architectes
lauréat**

septembre 2020

**Livraison des
72 logements
des Terrasses de
Gabriel**

avril 2026



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 oeuvre 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 coeur 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

Contact presse : icf@hopscotch.fr

Crédits photos : Jérémie Morel, Petitdidierprieux, Rue Royale, Vincent Ramet-Eiffage, Jeremy Suyker-Métropole de Lyon

ICF HABITAT

