

éditorial

Il y a quelques semaines, j'accompagnais le Maire de Lyon, Gérard Collomb et l'adjoint à l'urbanisme, Gilles Buna, en visite sur le site du Bon Lait, symbole, pourrait-on dire, du dynamisme lyonnais en matière de réalisations immobilières, et notamment de construction de logements sociaux.

Hasard du calendrier, certains nouveaux habitants signaient, ce jour là, leur bail d'habitation dans la résidence « Le Gallium » de GRANDLYON HABITAT.

Depuis, les nouveaux immeubles ont accueilli de nombreuses familles, qu'elles soient propriétaires ou locataires. D'ici à la fin de l'année, plus de 180 nouveaux logements seront achevés.

Aujourd'hui donc, ce nouveau quartier de Gerland prend forme et vie.

Dès ce printemps, une nouvelle crèche et un relais d'assistante maternelle ouvriront leurs portes et viendront constituer, avec la Maison Du Rhône, un nouveau pôle de services publics.

Le jardin des Abruzzes, qui vient d'être livré, met à disposition des familles des aires de jeux et des espaces de détente. Ce que nous réalisons sur la ZAC du Bon Lait est à l'image du développement global de Gerland : redessiner un quartier de ville en inscrivant les aménagements paysagers et les projets architecturaux dans une démarche de développement durable.

Jean-Pierre FLACONNECHE

environnement

Le choix de la démarche environnementale

Le projet de la ZAC du Bon Lait s'inscrit dans une démarche environnementale volontariste dont les actions se concrétisent, d'une part au niveau des aménagements des espaces publics, et d'autre part au niveau des différents programmes immobiliers.

Les espaces publics

Ils ont été conçus pour minimiser la place de la voiture (voies à sens unique, vitesse limitée à 30km/h) au profit des espaces en modes doux (piétons et vélos) et des lieux d'usages (aires de jeux pour les enfants, zones de promenade, jardins cultivés familiaux, place publique, ...). Ces lieux d'usages permettent également d'introduire une forme de mixité dans le projet.



Aménagement provisoire de l'allée Senghor

Les espaces végétalisés tiennent une place importante : environ 185 arbres seront plantés et 4500 m² d'espaces verts seront aménagés (soit ¼ de la surface totale des espaces publics).

Les eaux pluviales des voiries sont infiltrées in situ par un système d'assainissement alternatif composé de noues et fossés plantés.

La conception de l'éclairage public tient compte de l'usage futur (éclairage conventionnel pour les rues principales, éclairage spécifique pour les voies douces et pour les piétons) et des économies d'énergie (utilisation de LED pour certains types d'éclairage, possibilité d'abaissement de puissance à partir de certaines heures).

L'environnement est également intégré dans la phase de réalisation des travaux : utilisation de gravier provenant de filière de recyclage, enrobés basse température, ...

Les bâtiments

Tous les programmes immobiliers initiés dans la ZAC à partir de 2006 prennent en compte des exigences environnementales supérieures à la réglementation applicable au moment de leur conception.

Les performances énergétiques vont de THPE (Très haute Performance Énergétique) pour les premiers projets lancés (6 bâtiments) à BBC (Bâtiment Basse Consommation) pour les dernières opérations en cours (11 bâtiments).

Les solutions mises en œuvre par les promoteurs pour respecter les exigences environnementales imposées par l'aménageur sont par exemple : conception bioclimatique du bâtiment, raccordement au chauffage urbain, production d'eau chaude sanitaire par des panneaux solaires, isolation renforcée (intérieure et extérieure), vitrage performant, ventilation hygro-réglable, récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage, ...



Le Jardin des Abruzzes

Alors que des aménagements provisoires ont été réalisés en 2010 (cf. lettre d'information n°4 de mars 2010), le jardin des Abruzzes a été livré en mars et permet aujourd'hui aux riverains de bénéficier d'une aire de détente et de jeux pour les enfants.

Le jardin est situé au nord-est de la ZAC du Bon Lait, le long de la rue Clément Marot. Il comprend un square clos et une allée piétonne qui reliera l'avenue Jean Jaurès et la place du Traité de Rome.



Le jardin des Abruzzes en travaux - Février 2011

Un chêne majestueux prend place à l'entrée du square.

L'allée piétonne est bordée de grands érables et de plantations basses (plantes à fleurs et végétaux persistants).

Le sol est en sable stabilisé et l'éclairage par des mâts filaires avec luminaires orientables, permet à la fois le balisage du cheminement et la mise en valeur de la trame végétale.

Le square est composé de zones de jeux pour les enfants (mobiles à ressorts, structure multi-activités, ...) et d'espaces de détente (bancs).

Les abords du square sont bordés par des bastaings en bois, des clôtures en métallerie et des espaces verts.

Le sol est en sable stabilisé et l'éclairage est ponctuel et coloré (lumière rasante sous les bancs et cubes lumineux autour du chêne).



Le jardin des Abruzzes : un nouvel espace public ouvert à tous - Mars 2011

ZOOM SUR...

Le Rubis... une inauguration réussie

Le promoteur NACARAT a inauguré le 21 septembre dernier son programme immobilier Le Rubis. Des logements livrés en juillet dernier et habités majoritairement par des propriétaires occupants. Rappelons qu'en 2008, NACARAT a reçu pour « Le Rubis » le trophée de la Pyramide d'Argent de l'esthétique immobilière.

Mais cette même année, ce programme immobilier a traversé la crise financière et économique. Il a su surmonter toutes ces difficultés, grâce aux équipes de la Ville de Lyon, du Grand Lyon et de la



SERL, que Martin REVEL, Directeur Régional de NACARAT, n'a pas manqué de remercier.

Jean-Pierre FLACONNECHE, maire du 7ème arrondissement et Jean-Luc da PASSANO, Président de la SERL, aménageur de la ZAC, ont rappelé l'importance de réaliser une urbanisation de qualité.

La ZAC du Bon Lait s'inscrit dans cette logique, en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle :

- des logements pour tous respectant les normes environnementales,
- des commerces de proximité en rez-de-chaussée,
- des services (Maison du Rhône, crèche, relais assistantes maternelles)
- des activités tertiaires.

Une qualité de vie et une convivialité recrées au quotidien dans un quartier pourtant anciennement industriel.

Cet événement a également été l'occasion de lancer le chantier du second immeuble de 63 logements porté par NACARAT : « Villa BACARAT », programme conforme aux exigences BBC. La livraison est prévue en décembre 2011.



Vivre à la Zac du Bon Lait...

Melle Ménard - 30 ans - Assistante de supply-chain

Quelles ont été les étapes de votre recherche ?

Il s'agit de ma première acquisition en résidence principale. J'étais à la recherche d'un bien immobilier neuf.

Mes premières recherches ont porté sur certains programmes du quartier de La Duchère, proche de mon lieu de travail.

Les plans des différents projets qui m'ont été présentés, ne m'ont pas satisfaite ou, tout simplement, les programmes ne m'ont pas plu...

J'ai alors rencontré la SLCI qui s'occupait, par ailleurs, de la promotion immobilière du programme de SNI au sein de la Zac du Bon Lait. Ce promoteur a joué un rôle important dans mon choix puisqu'il m'a proposé le type d'appartement que je recherchais avec en plus, l'avantage d'un programme éligible au Pass foncier.

Certes, ce programme se trouvait dans le 7^e, loin de la zone géographique de mes recherches initiales, mais il avait l'attrait

d'un programme plus proche du centre-ville de Lyon, où je me rends régulièrement. En Juin, j'ai donc signé l'acte d'achat de mon appartement en bénéficiant du Pass foncier avec un organisme 1% Logement.

Quel type d'appartement allez-vous habiter ?

Il s'agit d'un T3 de 62 m² en étage avec 2 chambres, séjour, cuisine et loggia. J'ai présenté les plans à plusieurs personnes de mon entourage et en étudiant la plaquette du programme, j'ai constaté que le projet détenait aussi plusieurs atouts en terme d'économie d'énergie (chauffage urbain, isolation extérieure HQE...).

Ce programme de la SNI et la Zac du Bon Lait m'ont particulièrement séduits pour différentes raisons. Tout d'abord, dans une vision à court terme :

- la situation géographique de la Zac idéalement placée dans le 7^e arrondissement, près du centre-ville de Lyon avec la proximité du métro à 6 minutes à pied,

• les plans de l'appartement que j'ai choisi correspondaient à toutes mes attentes (superficie des pièces et de l'appartement de bonnes dimensions, présence d'une loggia, étage, qualité des prestations...).

Ensuite, dans une vision à plus long terme :

- l'immeuble est placé au cœur de la Zac du Bon Lait, un endroit peu passant,
- la future présence d'une crèche au cœur de la Zac a été un atout supplémentaire,
- la qualité des espaces verts publics de ce nouveau quartier avec le jardin des Abruzzes par exemple,
- la notion HQE très présente dans tous les projets de la Zac du Bon Lait et dans ma résidence.

Quand emménagerez-vous ?

La livraison prévisionnelle de mon appartement est planifiée en mai 2011, avec peu de retard pour l'instant. Je suis très contente d'avoir acquis ce bien pour tous les avantages qu'il propose.



Monsieur Boughanem - 35 ans - Chef de Projets informatiques

Vous êtes propriétaire d'un appartement dans la résidence Le Rubis. Comment avez-vous choisi ce bien ?

Initialement, j'ai réalisé de nombreuses recherches pour une résidence principale dans le quartier de Valmy et Lyon 9^e où je travaille.

Je suis très attentif aux différents projets urbains menés sur le territoire lyonnais, ayant un grand intérêt pour l'architecture et l'aménagement urbain.

Je suis, en fait, venu très naturellement au projet de la Zac du Bon Lait, par l'intermédiaire d'internet. Au sein de cette Zac, le projet de la résidence Le Rubis m'a tout d'abord séduit par l'aspect extérieur de l'immeuble. Il présentait une forte originalité architecturale, avec ses structures métalliques et son dernier étage particulier. Nous avons rencontré le promoteur et choisi notre appartement sur plan, quoique peu attirés au départ par l'achat sur plan. Notre choix s'est porté sur un T3/T4 de 74 m² en duplex comportant 2 chambres, au 5^e et 6^e étage. Le bien a été livré 2 ans après la signature d'achat (dans les délais) et nos relations avec le promoteur Nacarat ont été d'excellente qualité.

A votre avis, quels sont les atouts de la Zac du Bon Lait ?

Notre choix a été celui d'habiter la Zac du Bon Lait pour sa situation géographique et parce qu'elle présente un intérêt architectural global et un intérêt urbain de renouvellement d'un quartier. Elle propose un mélange des genres architecturaux très enrichissant pour la ville puisque ce mélange fournit une véritable spécificité au site. Le projet est en adéquation avec le quartier et avec son évolution depuis quelques années.

Le quartier Bon Lait / Jean Jaurès bénéficie de beaucoup d'attraits :

- la halte ferroviaire Jean Macé, le métro de la ligne B, la proximité des quais et des berges, la Halle Tony Garnier, la crèche, la Maison du Rhône et la présence très valorisante de l'ENS toute proche.

Notre acquisition s'inscrit aussi dans la constitution d'un patrimoine.

La dimension HQE de la Zac, sur les aménagements urbains comme sur les programmes immobiliers, est aussi très intéressante. Intéressante pour l'avenir et la protection environnementale mais aussi simplement pour des économies d'énergie au quotidien : le chauffage urbain de Lyon 7^e,

l'isolation extérieure qui est de bonne efficacité avec un maintien très agréable des températures intérieures à 21/23 °C.

Le Rubis est occupée par 50 % de propriétaires et 50 % de locataires. Cette mixité est très bien équilibrée.

Les travaux autour de notre résidence ne nous ont pas dérangés particulièrement.

Il est très intéressant de voir avancer les travaux, car au fur et à mesure du temps, la Zac du Bon Lait prend toute sa dimension !

Quelles sont vos attentes en terme de commerces ?

Les futurs commerces vont permettre le développement d'une vie de quartier.

Ils faciliteront les rencontres entre les riverains. J'aimerais voir s'installer une superette, un fleuriste, un traiteur, une boucherie, un point presse, des surgelés, des services (banque...), autant de facilités pour vivre une vie de quartier conviviale !

D'autres projets de futurs aménagements urbains viendront peut être compléter l'offre actuelle : le prolongement du tramway et l'installation éventuelle d'une passerelle piétonne au dessus du Rhône seraient des projets que nous apprécierions.

Les projets immobiliers de la Zac se concrétisent !

9 programmes en cours de travaux, 4 nouveaux programmes lancés en travaux avant l'été 2011 (lots A4a, A5b, A6a et A4e), la ZAC du Bon Lait connaît aujourd'hui une phase de construction importante.

TRAVAUX EN COURS

- **Lot A1b : FONTANEL IMMOBILIER**
Architecte : Didier Noël PETIT
4011 m² shon (48 logements et commerces en rez-de-chaussée)
- **Lot A2b : Groupe NACARAT**
Architecte : AGREGA
5 195 m² shon (63 logements et commerces en rez-de-chaussée)
- **Lot A4b : BOUWFONDS MARGIGNAN**
Architecte : VERA BARAND
3 140 m² shon pour 51 logements
- **Lot A4c : UNIMO**
Architecte : LEHOUX et PHILY
4 981 m² shon pour 83 logements
- **Lot A4d : UNIMO**
Architecte : DUSAPIN LECLERC
3 899 m² shon pour 67 logements
- **Lots A5d et A5e : SNI**
Architecte : ARCHE
6 962 m² shon (26 logements locatif social, 37 en accession sociale et 22 primo-accédants et commerces)

- **Lot A6b : VINCI IMMOBILIER**
Architecte : Cabinet Faubourg 234
6 765 m² shon pour 93 logements et commerces en rez-de-chaussée
- **Lot A8b : Bouygues immobilier**
Architecte : Agence Devillers
10688 m² shon soit 244 logements (une résidence pour étudiants, deux bâtiments de logements sociaux et un bâtiment de logements en accession) et commerces en rez-de-chaussée.

PROJETS A VENIR À COURT TERME

- **Lot A4a : SPIRIT - Architecte : Marie Caille** - 4 909 m² shon dont 25 logements en accession, 80 logements étudiants et 23 logements sociaux.
- **Lot A4e : 3F Immobilière Rhône Alpes - Architecte : Sud Architectes**
4 680 m² shon pour 57 logements sociaux
- **Lot A5b : CIRMAD**
Architecte : David ELALOUF
Résidence sénior privée non médicalisée avec services en rez-de-chaussée pour 4659 m² shon pour 73 logements
- **Lot A6a : DIAGONALE**
Architecte : Régis GACHON
4 323 m² shon pour 65 logements

- PROGRAMMES LIVRÉS
- PROGRAMMES EN TRAVAUX
- PROJETS À VENIR court terme
- PROJETS À VENIR moyen terme

- A** Jardin des Abruzzes
- B** Place du Traité de Rome
- C** Allée Léopold Sédar Senghor
- D** Allée du Bon Lait
- E** Rue Bouchor
- F** Rue Simone de Beauvoir
- G** Rue Michel Félizat



GRANDLYON
communauté urbaine

SERL
Société d'Équipement
du Rhône et de Lyon

7
VILLE DE LYON