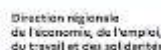


Domaines des Calles LISSIEU

Candidature Le Off « Osez faire du frugal »

NOTE PRINCIPALE



1 Les ambitions du projet

Le Domaine des Calles est situé à l'entrée de Lissieu, aux confins nord de la Métropole de Lyon. Le Domaine comprend un parc arboré, une maison de maître (XIXe siècles) établie au sommet de la colline et un ensemble de bâtiments agricoles (XVIIIe-XIXe s) se dressant autour d'une cour en U ouverte au sud, en contrebas et dans l'axe au nord de la maison, présentant un intérêt architectural et patrimonial indiscutables.

Le Domaine des Calles a fait l'objet d'une donation avec charges de la part de la famille Chaine. En raison de la qualité exceptionnelle du site, nous avons fait le choix de porter un projet ambitieux et exemplaire sur plusieurs volets : Social / Patrimonial / Environnemental.



1.1 Volet social

Habitat et Humanisme accompagne vers et dans le logement des familles en situation de grande précarité, construisant des solutions innovantes. Le cœur de sa mission est d'accompagner ces publics dans un projet de vie personnalisé reposant sur un « parcours logement » adapté, soutenant leur insertion sociale en proposant des logements collectifs ou individuels au cœur de la ville.

Les personnes et les familles accueillies sont accompagnées dans leur projet de réinsertion par une équipe mixte constituée de 189 salariés et 869 bénévoles.

Le projet porté par Habitat et Humanisme au Domaine des Calles porte sur la réhabilitation complète de l'ensemble des bâtiments en vue de construire 39 logements sociaux :

- Une pension de famille de 22 logements et espaces collectifs à destination de personnes vulnérables souffrant de grand isolement
- 17 logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) à destination de ménages disposant de faibles ressources économiques et rencontrant des difficultés dans son accès au logement

Outre les projets collectifs propres à l'animation d'une pension famille, le projet social intégrera les enjeux liés aux espaces extérieurs afin d'allier innovation sociale et environnementale.

- **Le Domaine des Calles au service du vivre-ensemble**

Habitat et Humanisme Rhône (HHR) porte un projet collectif innovant répondant aux enjeux suivants :

- Proposer des **solutions d'habitat adaptées** aux différents publics en situation de précarité grâce à une pluralité d'offre (logements en pension de famille, logements locatifs pérennes ou temporaires, à loyers sociaux et très sociaux)
- Garantir un **accompagnement de proximité** des publics les plus fragiles dans un parcours logement adapté grâce à une équipe de salariés et bénévoles présente sur site
- Accompagner les résidents dans leur projet en mobilisant leur **capacité d'agir et de dire** en animant les espaces de vie collective
- Garantir des charges locatives faibles en assurant une gestion autonome des espaces extérieurs : ne pas alourdir les charges des locataires par l'entretien du parc extérieur

- **Médiation par le jardin**

Le jardin est pensé comme un outil de l'accompagnement :

- Impliquer les résidents dans la mise en œuvre du projet : valoriser le savoir-faire de chacun via le soin des ruches
- Sensibiliser les résidents aux enjeux écologiques
- Renverser les stigmates grâce à une communication positive
- Aborder les enjeux liés à une alimentation saine et naturelle

La surface disponible étant significative, HHR noue des partenariats :

- Création de jardins familiaux à destination des Lissillois
- Valorisation des espaces forestiers
- Refuge LPO

- **Médiation animale**

Des réflexions sont aujourd'hui menées autour d'une ferme pédagogique :

- Moyens : ruches, ovidés (moutons et chèvres), production vivrière
- Activités possibles : ateliers ludo-pédagogiques et créatifs, compost, récupération eau de pluie...
- Bienfaits : la médiation animale permet de favoriser la santé mentale et physique



1.2 Volet patrimonial

Les bâtiments sont repérés sur les documents du PLU comme éléments du patrimoine bâti à préserver mais ne bénéficient d'aucune protection au titre des monuments historiques ni au titre des abords.

Compte tenu de l'intérêt architectural et patrimonial de cet ensemble, un diagnostic patrimonial a été réalisé sur le domaine et en particulier sur les corps de ferme qui nécessitent des adaptations plus lourdes.

Le diagnostic a permis d'établir un premier état sanitaire des bâtis : certaines parties de bâtiments ont été peu ou mal entretenues et présentent des altérations pouvant avoir des incidences structurelles graves et entraîner des risques pour les personnes à plus ou moins long terme. C'est le cas de plusieurs charpentes et couvertures, de certains planchers, mais aussi de certaines parties de maçonneries. Des études spécifiques (structure et charpente) ont ensuite été diligentées.

Enfin, l'architecte du patrimoine a émis des prescriptions sur :

- Les éléments à conserver
- Les modalités de rénovations à respecter afin de maintenir durablement les qualités patrimoniales des bâtiments



1.3 Volet environnemental

La note environnementale en annexe présente de manière plus détaillée l'ensemble des caractéristiques présentées ci-après de manière synthétique.

1.3.1 Améliorer la performance énergétique

- Réduire les besoins

Avant de travailler à l'optimisation des systèmes de production, nous nous sommes attachés à réduire les besoins en consommation du bâtiment en travaillant une enveloppe performante :

- Une bonne isolation de toutes les parois déperditives, avec les résistances thermiques élevées
- Une bonne étanchéité à l'air
- Menuiseries extérieures performantes

- Réduire les dépenses énergétiques

Afin de réduire les dépenses énergétiques de nos résidents, nous avons opté pour :

- une ventilation double flux avec récupération de chaleur à haute efficacité pour tous les logements,
- une production de chaleur (chauffage + ECS) au bois granulé

1.3.2 Réduire l'impact environnemental du bâti

En parallèle des réflexions menées sur l'amélioration de la performance énergétique, nous avons également cherché à diminuer l'impact environnemental de notre projet. Afin de répondre aux enjeux de la préservation des ressources et de la limitation de production de CO₂, nous avons mis en œuvre les solutions suivantes :

- Système d'assainissement par phyto-épuration
- Recours aux énergies renouvelables (chaufferie collective bois)
- Recours aux matériaux biosourcés

1.3.3 Améliorer le confort des habitats

- Confort thermique

Un confort thermique optimal sera assuré grâce à :

- L'enveloppe des bâtiments très performante
- La ventilation double-flux réduisant les déperditions et donc les consommations,
- La limitation des surfaces de parois froides,
- La prise en compte de l'ensoleillement.

Le confort thermique élevé des bâtiments permettra également d'avoir des consommations maîtrisées.

- Confort acoustique

Les nuisances sonores constituent un enjeu important pour le Domaine des Calles en raison de la proximité de l'autoroute A6 et de la RD 306 de l'autre. Les mesures prévues pour réduire ces nuisances sonores sont :

- Des menuiseries adaptées (indice d'affaiblissement acoustique important)
- Une VMC double flux (limitation des bruits extérieurs par la suppression de l'entrée d'air neuf directe)

- Qualité de l'air intérieur

La qualité de l'air intérieur sera améliorée par :

- Une étanchéité à l'air de l'enveloppe des différents bâtiments performante
- Un renouvellement d'air plus important grâce à la ventilation double flux (lutte contre la pollution de l'air intérieur)

2 Les évolutions du projet

Le projet initial prévoyait la création de 36 logements : 15 logements familiaux et 21 logements en Pension de famille (PDF).

Des diagnostics complémentaires ont révélé des dégradations plus importantes que celles prévues initialement notamment au niveau des charpentes et de certains planchers. Le cout travaux a ainsi été réévalué. Afin de pallier cette augmentation des dépenses, nous avons recherché des optimisations.

- **Modification du programme**

L'augmentation du nombre de logements dans le volume rénové permet d'augmenter les subventions et les recettes locatives. Le nouveau programme prévoit donc la réalisation de 39 logements (17 Logements Locatifs et 22 pour la PDF).

La création de 17 caves, dédiées aux 17 logements familiaux, ont été rajoutées en sous-sol du bâtiment A, ce qui améliore également les recettes sans engendrer d'importantes dépenses supplémentaires.

Enfin, les ambitions environnementales du projet permettent d'atteindre le niveau BBC Rénov et offrent la possibilité d'augmenter la majoration locale de base des loyers de 5,8%.

- **Recherche de financements complémentaires**

En parallèle, nous avons travaillé à la recherche de financements complémentaires, en lien avec la performance énergétique de l'opération :

- Contrat Ademe chaufferie bois : 38 000 €HT,
- Région chaufferie bois : 11 000 €HT,
- CEE (estimation) : 13 500 MWh Cumac, soit environ 40 000 €
- Subvention exceptionnelle de la Métropole de Lyon 195 000 €

- **Les impacts sur le projet**

Le projet prévoit désormais la création de 39 logements :

- 17 logements familiaux,
- 22 logements en Pension de famille (PDF)

Le prix de revient total de l'opération s'élève à 5,4 M€TTC (dont 3,6 M€HT de cout travaux)

En termes de planning, ces évolutions ont nécessité de déposer :

- une demande de permis de construire modificatif (déposée en Juillet 2020)
- de nouvelles demandes d'agrément et de subventions

Ces démarches lancées lors de la crise sanitaire ont occasionné un décalage significatif sur le planning initial de l'opération de plus d'un an.

3 CONCLUSION

Ce projet a présenté de multiples défis : sociaux, patrimoniaux et environnementaux. L'envolée des prix des matériaux, la superposition des contraintes techniques et patrimoniales sont venus impacter fortement l'équilibre financier du projet. Nous avons su relever le défi grâce aux expertises multiples de l'équipe de MOE, à l'implication de bénévoles experts, et au soutien financiers des acteurs publics.

La réception des travaux est prévue en septembre 2022 pour accueillir les premiers résidents dès octobre 2023.