

# DOSSIER DE PRESSE

10 JUIN 2025

UN SCÉNARIO ENTRE  
LA RÉHABILITATION  
ET LE NEUF

QUARTIER  
DES BUERS

LA  
SECONDE VIE  
DE LA  
RÉSIDENTE  
PRANARD

VILLEURBANNE



« La transformation de la résidence Pranard illustre avec force l'engagement de l'État en faveur des quartiers populaires. Cette résidence emblématique des Buers bénéficiera d'une requalification en profondeur, soutenue à hauteur de 2,7 M€ de subventions de l'ANRU et de 2,34 M€ de prêts d'Action Logement. Pour la première fois, l'État mobilise dans le Rhône le dispositif «seconde vie», afin de compléter l'effort déjà engagé avec près de 14M€ de subventions ANRU et 10M€ de prêts d'Action Logement. Ce soutien exceptionnel permet d'agir concrètement sur la qualité de l'air intérieur, enjeu majeur de santé publique, tout en valorisant l'existant et en améliorant le confort de vie des habitants. Avec cette démarche environnementale exigeante, ce projet incarne une politique de la ville ambitieuse, soucieuse de justice sociale et de transition écologique, qui redonne sens et avenir à l'habitat collectif. »

**Fabrice Rosay, Préfet, secrétaire général de la préfecture du Rhône**



« La Métropole de Lyon investit plus de 20 millions d'euros dans la transformation du quartier des Buers, auquel s'ajoute l'investissement de SYTRAL Mobilités dans le tramway T9. Cette opération « seconde vie » sur la résidence Pranard va permettre d'améliorer le bien-être des habitants, de gagner en confort thermique et de limiter l'impact carbone des bâtiments. C'est une opération emblématique de l'action que nous portons pour massifier la réhabilitation et améliorer durablement le cadre de vie des habitants, plus particulièrement dans nos quartiers populaires, qui sont les premiers impactés par les risques environnementaux sur la santé.»

**Bruno Bernard, Président de la métropole de Lyon**



« La réhabilitation de la grande barre de Pranard répond pleinement aux défis de notre temps, à la fois sociaux et écologiques. Elle offre aux ménages des logements abordables et de qualité. Elle donne une nouvelle vie aux bâtiments existants, et ce pour un coût carbone moindre. En reconstruisant la ville sur elle-même, la « seconde vie » incarne le renouvellement urbain de demain. Ce qui relève aujourd'hui encore de l'innovation doit dans les meilleurs délais être généralisé ».

**Cédric Van Styvendael, Maire de Villeurbanne**



« Cette opération de Seconde vie sur la Grande barre de la résidence Pranard est pour moi une belle illustration de ce que nous sommes collectivement en capacité de faire pour être à la hauteur de nos enjeux patrimoniaux et environnementaux. Limiter notre impact carbone, renouveler notre offre de logements et offrir un meilleur confort et cadre de vie aux habitants. Rendez-vous dans 2 ans sur un quartier qui aura été entièrement requalifié.»

**Céline Reynaud**, directrice générale d'Est Métropole Habitat



« Les opérations de Seconde vie des bâtiments émergent depuis quelques années comme une alternative à la démolition-reconstruction des logements sociaux : il s'agit pour les bailleurs sociaux d'intervenir en profondeur pour redonner les propriétés du neuf à du bâti existant.

Ce nouveau dispositif fait suite à une expérimentation menée en 2023 avec les lauréats d'un appel à projet du Fonds National des Aides à la Pierre. Le dispositif a été pérennisé par l'Etat et rendu opérationnel en 2025. Il permet aux bailleurs de mobiliser des agréments «Seconde vie», inédits jusqu'alors. Les organismes de logement social peuvent ainsi bénéficier de financements dédiés de la Banque des Territoires pour ce type d'opérations. Sur cette dernière tranche de travaux, c'est un montant optimisé d'Eco-Prêt de 5 M€ qui sera mobilisé auprès de la Banque des Territoires, en complément des financements ANRU. C'est une très grande fierté pour la Banque des Territoires d'être aux côtés d'Est Métropole Habitat dans la mise en œuvre de son plan stratégique patrimoniale et d'accompagner dans le même temps la mutation du quartier prioritaire des Buers-Croix Luizet »

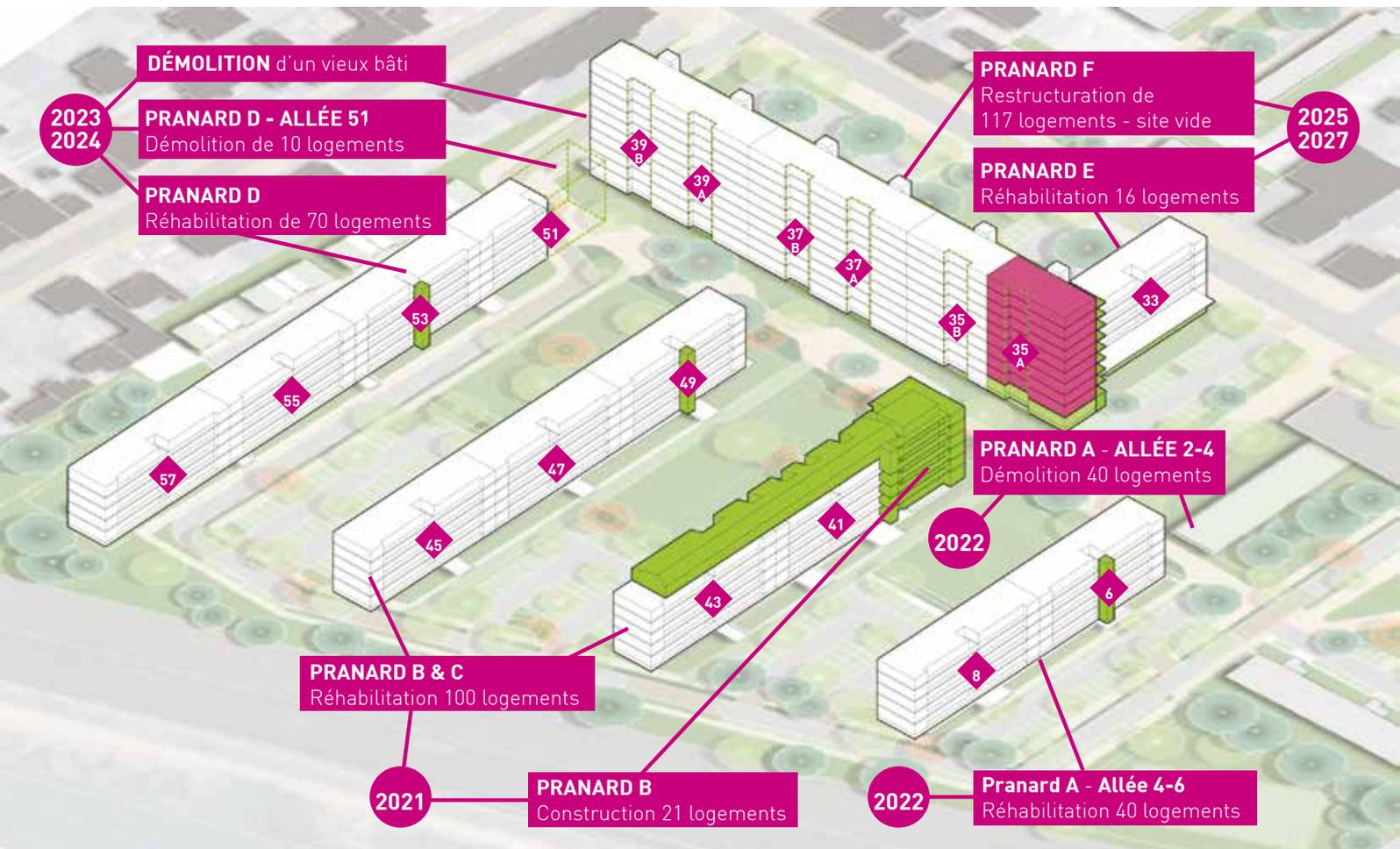
**Olivier Sichel**, directeur général de la Caisse des Dépôts

# UN PROJET D'ENVERGURE !

La résidence Pranard est un ensemble de 6 bâtiments de 343 logements situé dans le quartier des Buers à Villeurbanne. Cette réhabilitation s'inscrit dans le cadre du projet urbain et fait partie des sites du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) soutenu par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

Une première phase de travaux a eu lieu entre 2021 et 2024 avec la réhabilitation de 210 logements, la démolition de 50 logements afin de créer une voirie pour ouvrir le quartier la création de 21 logements en extension et surélévation, et une résidentialisation.

La réhabilitation des bâtiments E et F de Pranard termine la transformation du quartier des Buers. Les travaux ont débuté en mai 2025. La livraison est prévue mi-2027.



# LA GRANDE BARRE ET LE PRINCIPE DE SECONDE VIE

Le principe d'intervention retenu sur le bâtiment F – dit la Grande Barre – est celui de la seconde vie.

Ce scénario de restructuration complète permet de donner un second souffle au bâtiment, c'est un processus techniquement ambitieux **à mi-chemin entre une réhabilitation et une démolition reconstruction.**

La structure d'origine du bâtiment est conservée, tandis que les éléments intérieurs (cloisons, réseaux, parquets, équipements sanitaires) sont déposés voire recyclés, pour permettre de recréer les espaces et redimensionner les typologies des logements.

Le bâtiment passe ainsi **de 117 à 146 logements** (dont 48 logements étudiants et 98 logements familiaux). L'opération de Seconde vie nécessitant une intervention en site vide, tous les locataires ont bénéficié d'un accompagnement au relogement.

La restructuration permet également de réorienter les espaces nuits côté est et les espaces salon/cuisine côté ouest, ouverts sur une nouvelle façade ajoutée de balcons filants, générant de véritables espaces de vie extérieurs propres à chaque logement.

L'enveloppe du bâtiment va bénéficier d'une isolation thermique biosourcée, du remplacement des menuiseries, du raccordement au Réseau de Chaleur Urbain et de la création d'une ventilation naturelle hydride assistée.

Quant au bâtiment E, perpendiculaire au bâtiment F, il comporte **16 logements**. Ces derniers bénéficieront d'une réhabilitation énergétique en site occupé, avec isolation thermique, remplacement des menuiseries, raccordement au RCU, réfection totale des sanitaires et création d'un ascenseur.

- Travaux : Bouygues Bâtiment Sud Est  
- Maîtrise d'œuvre : RVA, BERIM, Franck Boutté, Alhyange



## **La seconde vie, c'est :**

**Conservé l'existant : une action nécessaire pour limiter l'impact carbone.**

**Un dispositif national permettant :**

- De mettre en place un avenant à la convention APL, et de passer les loyers de 4,5 € à 6 € le m<sup>2</sup> par mois, comme pour le neuf ; soit une hausse de 1,5 € le m<sup>2</sup>.
- De bénéficier d'emprunts à 40 ans, comme pour une opération neuve.
- De bénéficier d'une exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties sur 25 ans, comme pour le neuf.

**Ce processus vient cependant solliciter des ressources financières pour l'organisme plus importantes qu'une simple réhabilitation énergétique**



CETTE OPÉRATION DE SECONDE VIE EST

**UNE PREMIÈRE  
SUR LA MÉTROPOLE  
DE LYON**

OPÉRATION DE SECONDE VIE SUR LA GRANDE BARRE DE PRANARD

# UNE RESTRUCTURATION LOURDE



**BÂTIMENT E**  
16 logements réhabilités  
en site occupé.

**LOCAUX ASSOCIATIFS**

**POINT CONTACT**

**BÂTIMENT F**  
117 logements restructurés selon le principe de le scénario  
de la seconde vie, en logements familiaux et étudiants.  
À terme le bâtiment F comprendra **146 logements**.

# UN MEILLEUR CONFORT DE VIE ET PLUS DE BIEN-ÊTRE POUR LES HABITANTS

Le quartier des Buers est proche du périphérique.

Les questions de santé et de bien-être ont été intégrées aux choix patrimoniaux.

## 1 Rénovation haute performance



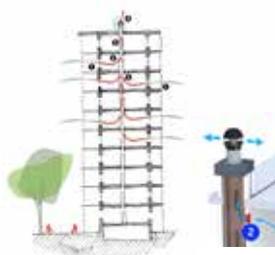
BBC-effinergie  
Rénovation

## 3 Système de façade vivante et durable

- Un espace extérieur habitable en toute saison
- Des panneaux de façade multi-usages



## 2 Système de ventilation naturelle hybride



### CONFORT THERMIQUE

Réhabilitation énergétique,  
passage de la classe énergétique F à B.



### QUALITÉ DE L'AIR

Ventilation naturelle hybride assistée.

# UNE EXTENSION DES LOGEMENTS POUR CRÉER DE NOUVEAUX ESPACES DE VIE

Le quartier des Buers est proche du périphérique. Les questions de santé et de bien-être ont été intégrées au choix patrimoniaux.

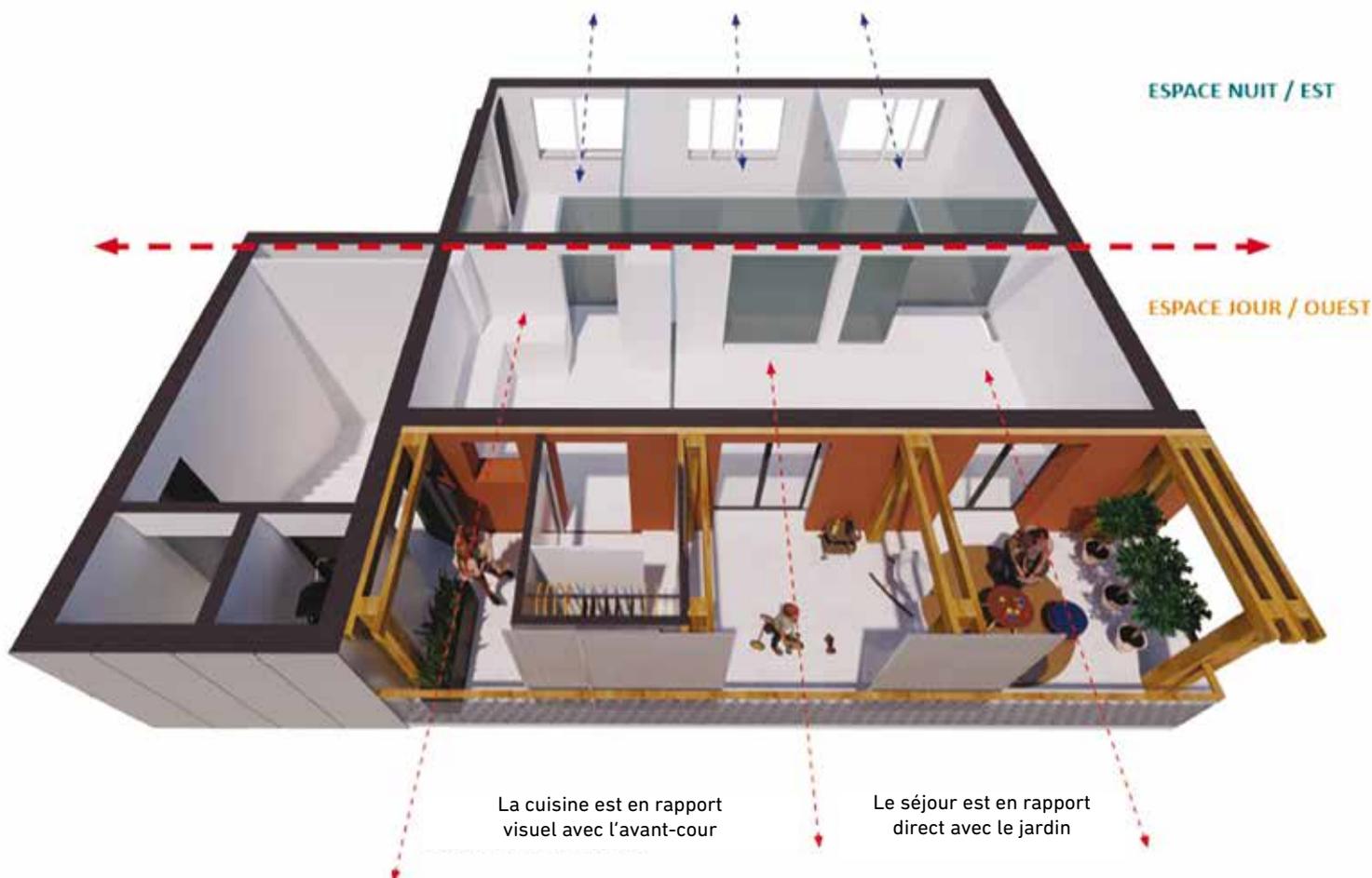
PIA\*  
Santé

Pour améliorer le confort et préserver la santé des locataires :

- Amélioration du **confort d'été**.
- Amélioration de la **ventilation**.
- Restructuration des typologies (T1 au T6) et **réorganisation** des logements (création de résidence étudiante).
- **Ajout de jardins d'hiver** et suppression des coursives.
- **Ajout d'une façade de balcons** côté ouest, avec panneaux coulissants pour gérer les apports solaires.

\*Programme d'Investissement d'Avenir

Les chambres et pièces d'eau donnent sur l'est - le canal de Jonage

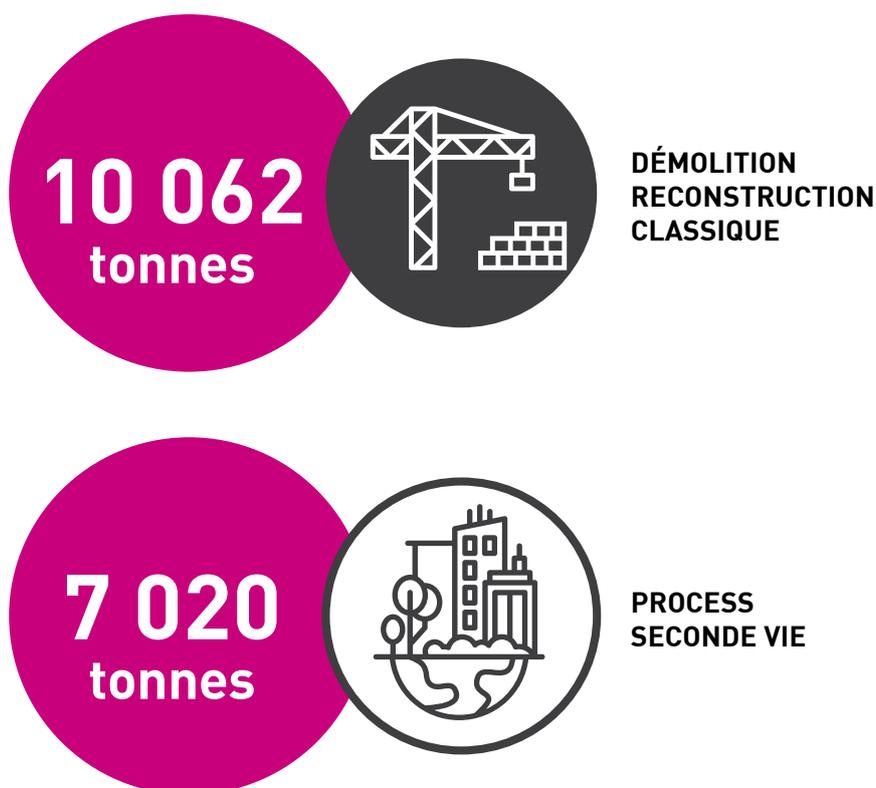


# CONSERVER L'EXISTANT

# LIMITE L'IMPACT CARBONE

La seconde vie, c'est 3 000 tonnes de CO<sub>2</sub> de moins qu'une démolition/reconstruction.

Comparaison du nombre de tonnes de CO<sub>2</sub> (hors changement de composants ou maintenance) suivant le scenario choisi :



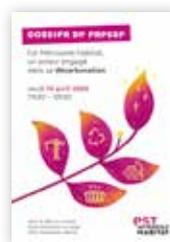
## EMH un acteur engagé dans sa décarbonation

Cette opération de seconde vie s'inscrit dans la stratégie patrimoniale innovante et ambitieuse d'Est Métropole Habitat, notamment en matière de réduction de ces émissions de gaz à effet de serre.

Tandis que la loi climat et résilience fixe un objectif de baisse de 3,2 % par an dans l'objectif d'atteindre la neutralité carbone en 2050, Est Métropole Habitat enregistre, depuis 2012, une baisse de ses émissions de gaz à effet de serre de 5,1 % par an en moyenne sur l'ensemble de ses activités, à patrimoine constant. **Objectif dépassé !**

Depuis 2012, entre les constructions neuves et les réhabilitations, nous avons amélioré la qualité énergétique de 43 % de notre patrimoine.

POUR EN SAVOIR PLUS SUR NOTRE ENGAGEMENT DANS LA DÉCARBONATION



# LES LOYERS



**350€**

## **LOGEMENTS ÉTUDIANTS**

Loyer moyen (hors charges)  
pour une majorité de T1.



**400€  
à  
650€**

## **LOGEMENTS FAMILIAUX**

Loyer moyen (hors charges)  
du T2 au T5.

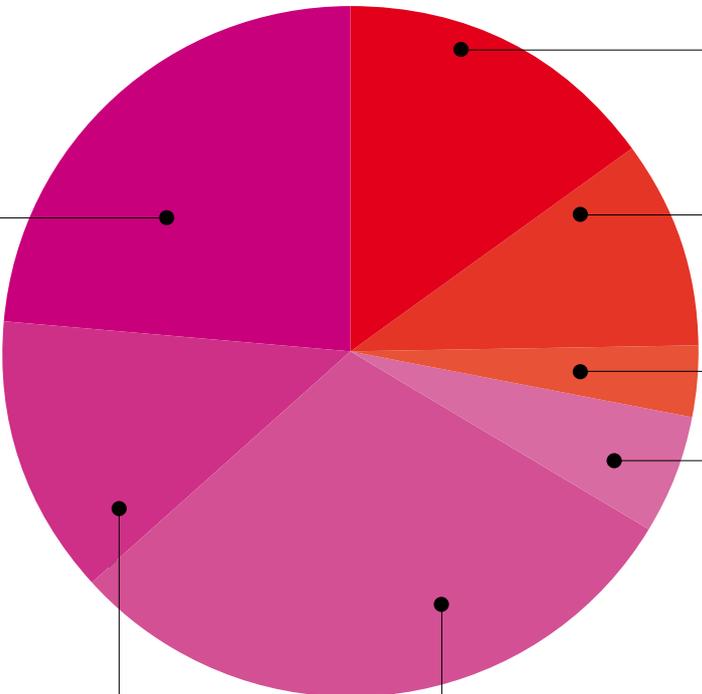
**TOTAL**  
**17 939 163 €**  
 soit 122 900 €  
 par logement

**SUBVENTIONS**  
**5 061 078 €**

**FONDS PROPRES**

**4 225 945 € €**

Est Métropole Habitat



**2 728 149 €**  
 ANRU



**1 747 929 € €**

Métropole de Lyon



**585 000 € €**

Ville de Villeurbanne



Portés  
 par EMH



**8 652 140 €**

**2 344 708 € €**

Action Logement ANRU



**5 307 432 €**

Eco prêts CDC



**1 000 000 €**



# LA SECONDE VIE

Une composante essentielle dans une approche ambitieuse de la réhabilitation du logement social.

Est Métropole Habitat a engagé des opérations emblématiques au niveau européen, avec :

## LE BIOSOURCÉ

Résidence Les Noirettes à Vaulx-en-Velin.

## LE RÉEMPLOI

L'Autre Soie à Villeurbanne.

## LA PRÉFABRICATION ET LA MASSIFICATION

988 logements sur les Noirettes à Vaulx-en-Velin et 930 logements à Saint-Priest.

## L'IMPACT CARBONE

Résidence Résédas à Saint-Priest.

## LA SURÉLÉVATION

Résidence Pranard à Villeurbanne.

**Ces efforts impactent les finances de notre organisme.**

Pour autant, ils sont nécessaires pour nos locataires et pour le respect des engagements du **Schéma National Bas Carbone**.

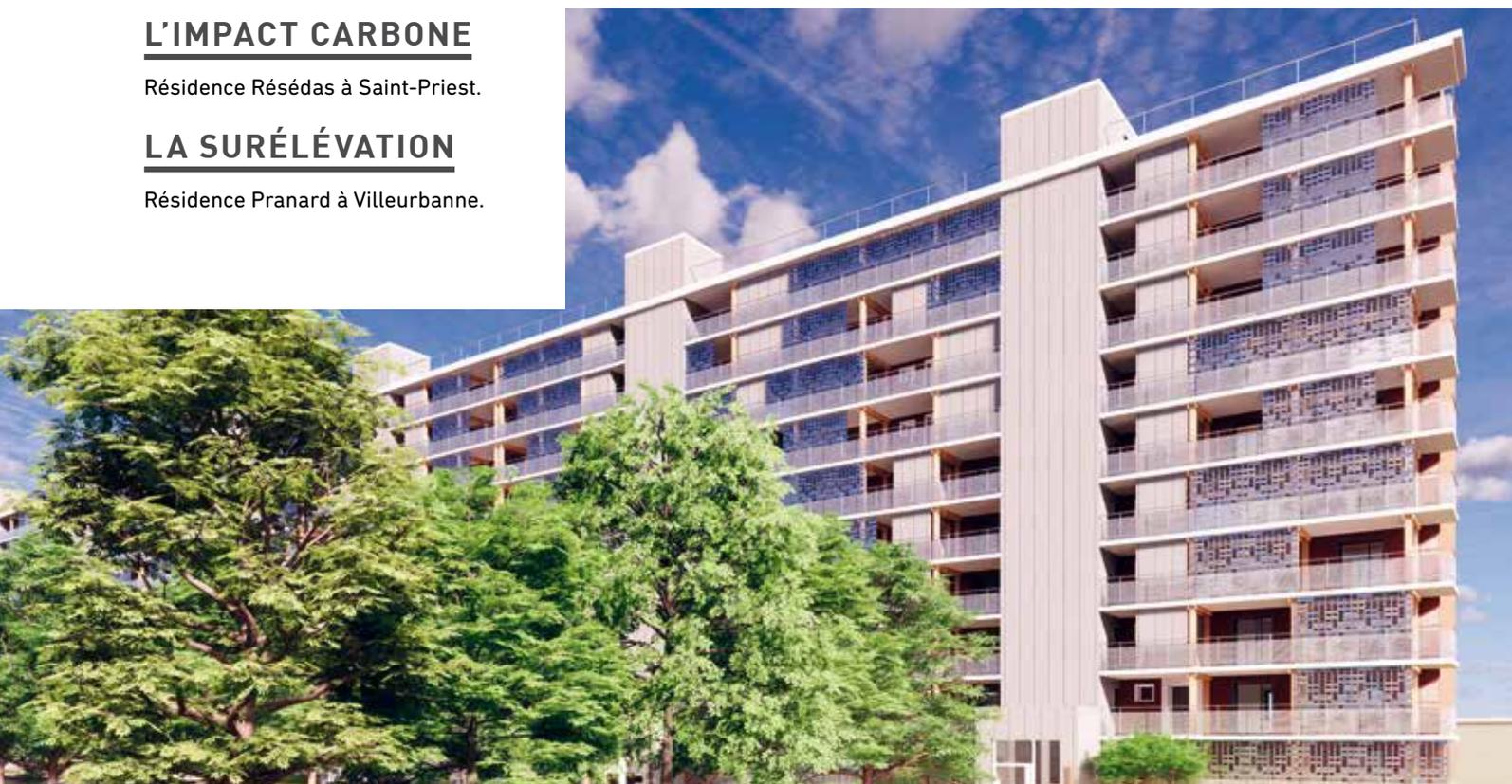
Certains de nos logements continuent de vieillir et nécessitent la reprise complète des composants vitaux (réseaux, chauffage, sanitaire).

Dans cet environnement les principes de la **Seconde vie** sont indispensables pour être à la hauteur des enjeux patrimoniaux et pour maintenir un rythme de réhabilitation soutenu.



Entre 2012 et 2023, nous avons réhabilité plus de

**4 300**  
logements, soit  
**25 %**



**MAI 2025**

**ORDRE DE SERVICE  
TRAVAUX**

**MAI 2025**

**DÉBUT  
DÉSAMIANTAGE/CURAGE - GROS ŒUVRE**

**JUIN 2025**

**MONTAGE GRUE**

**SEPT 2025**

**DÉBUT DES TRAVAUX SUR  
L'ENVELOPPE DU BÂTIMENT**

**MARS 2026**

**DÉMONTAGE GRUE**

**MAI 2026**

**DÉBUT DES TRAVAUX À  
L'INTÉRIEUR DES LOGEMENTS.**

**MAI 2027**

**LIVRAISON**

## LES ACTEURS DU PROJET

### EMH

PRÉSIDENT  
**Cédric Van Styvendael**

DIRECTRICE GÉNÉRALE  
**Céline Reynaud**

RESPONSABLE SERVICE RÉHABILITATION  
**Bertho Mayette**

CHARGÉE D'OPÉRATION  
**Nadège Parant**

DIRECTRICE TERRITOIRE  
VILLEURBANNE CENTRE  
**Nathalie Bulet**

ADJOINTS DE TERRITOIRE  
**Dominique Winckler**  
et **Jérôme Duport**

RESPONSABLE DE SECTEUR  
**Samuel Dallongeville**

CHARGÉE D'INNOVATION SOCIALE  
**Hafida Azzerrab**

### INGÉNIERIE

ARCHITECTE  
**Agence RVA**

BUREAU D'ÉTUDE TECHNIQUE  
**BÉRIM**

BUREAU D'ÉTUDE ENVIRONNEMENT  
**Franck Boutte**

BUREAU D'ÉTUDE ACOUSTIQUE  
**Alhyange**

### ENTREPRISE GÉNÉRALE

**Bouygues Bâtiment Sud-Est**

## CONTACTS PRESSE

#### PRÉFECTURE DU RHÔNE

**Fabien Despinasse**

07 86 85 61 42

fabien.despinasse@rhone.gouv.fr

#### MÉTROPOLE DE LYON

**Laetitia Latapy**

06 46 18 90 93

llatapy@grandlyon.com

#### VILLE DE VILLEURBANNE

**Cathy Serra**

06 85 48 27 60

cathy.serra@mairie-villeurbanne.fr

#### EST MÉTROPOLE HABITAT

**Françoise Lagarde**

06 74 83 23 45

f.lagarde@est-metropole-habitat.fr

#### BANQUE DES TERRITOIRES

**Anne-Laure BADAUT**

06 31 06 82 34

anne-laure.badaut@caissedesdepots.fr

#### BOUYGUES BÂTIMENT SUD-EST

**KARIMA DOUKKALI**

07 77 36 64 10

karimadoukkali@shadowcommunication.fr