

« LES JARDINS DE CLÉMENCE » À LYON CROIX ROUSSE (69004)

UNE RÉHABILITATION D'ENVERGURE POUR PRÉSERVER UN LIEN SOCIAL HISTORIQUE

Pour relever le défi démographique du vieillissement de la population française, les politiques publiques encouragent la réduction de l'isolement des seniors dans les EHPAD en périphérie des villes, et le développement de leur intégration dans les hypercentres. Parmi les solutions existantes, poussées par les pouvoirs publics : la colocation intergénérationnelle.

À Lyon Croix-Rousse (69004), cette volonté se traduit aujourd'hui concrètement par une opération de réhabilitation menée par GCC Immobilier maître d'ouvrage engagé, qui a entamé pour le compte du nouveau nu-propriétaire, AGARIM, et du nouvel exploitant, AMLI pour le compte de BATIGERE RHONE-ALPES, une importante réhabilitation des différents bâtiments de l'ancien l'EHPAD "Ma Maison", créé en 1861 par les Petites Sœurs des Pauvres, pour accueillir les personnes âgées défavorisées.

Objectif : la création d'une résidence mixte étudiante et intergénérationnelle.

Ainsi, tout en conservant son caractère historique, le nouveau complexe immobilier renommé pour l'occasion Les Jardins de Clémence, poursuivra son rôle de lien social et solidaire impulsé par Les Petites Sœurs des Pauvres.

Le 2 juin dernier, une cérémonie de pose de la 1^{ère} pierre a été organisée, en présence des différents représentants de :

- La Mairie 4^e, avec Marie-Agnès CABOT, Conseillère 4^{ème} arrondissement - Petite enfance, parentalité, grand âge et lien intergénérationnel, solidarités locales et internationales, santé, inclusion ;
- La Ville de Lyon avec Sophia POPOFF, Conseillère déléguée- Bien Habiter en Ville
- La Métropole de Lyon avec Lucie VACHER, Vice-présidente- Enfance, famille et jeunesse.

À cet occasion, Yorick DE BEAUREGARD, Directeur Régional Auvergne Rhône-Alpes GCC Immobilier était accompagné de :

- François DHONTE, Directeur Général BATIGERE RHONE-ALPES ;
- Vivien GASQ, Directeur des Territoires AMLI ;
- Nayma KHELLAF, Associée fondatrice AGARIM ;
- Jacques Marcel, Président du conseil de surveillance GCC ;
- Philippe LESSAULT, Directeur Général Adjoint Pôle Construction GCC

et des représentantes de la congrégation des Petites Sœurs des Pauvres.

Le « geste » retenu par GCC Immobilier au titre de pose de la 1^{ère} pierre fut de faire construire par les différents invités officiels, ainsi que les représentantes de la congrégation Les Petites Sœurs des Pauvres, une maquette retraçant l'évolution du bâti de 1860 à aujourd'hui. Cette maquette, figée au milieu du XX^e siècle, sera intégrée en vitrine dans les parties communes de la résidence afin de communiquer et transmettre au futurs résidents l'histoire de ce lieu. La maquette a été réalisée par un jeune designer, Augustin Marzoff, à partir de l'ancien parquet chêne du bâtiment.

Écrire une nouvelle histoire

Implanté à l'angle des rues Hénon et Gorgus sur le plateau de la Croix Rousse à Lyon (69004), l'EHPAD « Ma Maison », créé au milieu du 19^{ème} siècle par Les Petites Sœurs des Pauvres, a subi d'importantes transformations au cours de ses 160 ans d'existence. Notamment avec la construction de la chapelle (1866), de l'aile Messieurs et de l'aile Dames (1874 et 1889) et leurs extensions (1900), des bâtiments annexes ouest (1920) et surélévations (1973)

En 2015, le site n'étant plus adapté aux exigences des normes de sécurité, d'hygiène, de confort et de soins, Les Petites Sœurs des Pauvres ont fait le choix de reconstruire à neuf un nouvel EHPAD sur le site en lieu et place des bâtiments annexes Ouest.

Dans ce contexte, après démolition de la chapelle et de l'aile Sud, la congrégation religieuse a cédé le bien immobilier à GCC IMMOBILIER, avec la garantie par ce dernier, de perpétuer le lien intergénérationnel tout en conservant son identité architecturale.

GCC IMMOBILIER, maître d'ouvrage intégré au pôle construction de GCC, réalise alors le montage complexe de ce projet immobilier en démembrement et suit au plus près les étapes de réhabilitation du site.

Résultat : à côté du nouvel EHPAD, inauguré en 2021 et toujours administré par Les Petites Sœurs des Pauvres, l'AMLI – futur gestionnaire de l'immeuble pour le compte de BATIGERE RHONE-ALPES – proposera à l'automne 2024, une offre d'habitat spécifique rendant compte de la mixité et de la diversité des publics propres à ce quartier de Lyon.

À cette occasion, l'ensemble immobilier est rebaptisé « Les Jardins de Clémence », nouveau nom *choisi pour son évocation de paix, gentillesse, douceur, bonté, générosité... valeurs portées par les Petites Sœurs des Pauvres et insufflées au sein de cette nouvelle typologie de résidence*

Construire un lieu d'échanges et de rencontres

C'est l'agence locale AXE Architecture, spécialisée dans la conduite de projet patrimoniaux, qui a été retenue pour mener à bien ce projet de rénovation pour la réalisation d'une résidence mixte étudiante et intergénérationnelle.

Les espaces collectifs au rez-de-chaussée ont ainsi été pensés pour impulser, animer et pérenniser des échanges entre locataires, autour de projets partagés et de valeurs communes :

- Salle commune pour des temps de loisirs, travaux manuels, zone d'étude, de lecture.
- Services partagés : buanderie, cuisine pédagogique, cafétéria...
- Zone de coworking pour les résidents.
- Jardin partagé à co-construire avec les habitants en lien avec des associations pour une appropriation optimale et une ouverture sur le quartier.

Réhabiliter en respectant les valeurs du site

Débutés au milieu de l'année 2022, les travaux de réhabilitation sont réalisés en Entreprise Générale par Jean Nallet Construction, filiale spécialisée du Groupe GCC. D'envergure, la réhabilitation s'appuie sur 7 points forts pour répondre aux attentes des différents acteurs du projet :

1. **Tenir compte d'un environnement urbain existant**, avec la volonté de s'adapter à l'échelle du quartier : aucune création de nouvelle emprise et de surface au sol, exploitation du fort potentiel de mobilité (bus, métro...) procuré par le site.
2. **Affirmer les strates historiques et l'identité patrimoniale** en valorisant les qualités de l'ancien bâtiment : mise en valeur de l'existant telles que les anciennes modénatures, les anciens volets bois ou les menuiseries bois, escaliers intérieurs en pierre, plafond à la française...

3. **S'intégrer en cohérence dans un paysage urbain existant** grâce à l'harmonisation avec les volumes historiques du site, la réhabilitation complète des couvertures en tuiles, la suppression des anciennes couvertures bituminées...
4. **Mettre en valeur la singularité de l'architecture du site** en révélant l'identité urbaine de la cour intérieure et en renforçant le potentiel de l'animation urbaine procuré par les loggias extérieures.
5. **Valoriser les ressources existantes** par l'optimisation de l'énergie grise investie dans le bâtiment conservé et la mise en place d'un programme de réemploi d'éléments sur site et hors-site dont 2 escaliers en pierre desservant les étages ; les charpentes, planchers et volets bois ; la clôture ; les serrureries et cages d'escaliers ; 110 radiateurs en fonte ; 1 100 m² de cloisons en panneaux agglomérés bois ; 300 m² de parquet chêne ; plancher à la française...
6. **Créer de nouveaux usages** pour favoriser la mixité générationnelle en s'appuyant sur les potentialités du site : proximité d'un lycée, cour jardinée pour la convivialité, présence permanente de la vie étudiante (cafétéria, locaux vélos...), salles de travail sur rez-de-chaussée végétalisées...
7. **Végétaliser l'îlot** en créant un environnement à dominante végétale, propice à l'ombrage pour assurer le confort d'été, la continuité de la biodiversité des façades jusqu'au cœur de l'îlot...

Prévue à l'automne 2024, la fin des travaux permettra de voir sorti de terre une résidence mixte étudiante et intergénérationnelle, la première du genre pour BATIGERE RHÔNE-ALPES et AMLI. Les 82 logements proposés dans la résidence se répartiront sur les 3 700m² de surface de plancher des bâtiments et proposeront du studio au T4 favorisant la co-location :

- 24 logements jeunes de moins de 30 ans (article 109) dont 16 réservés par action logement
- 2 habitats inclusifs
- 4 intergénérationnels
- 52 logements étudiants (74 places)

Au total 116 places (car colocations étudiantes / intergénérationnels et habitat inclusif)


À propos de GCC IMMOBILIER

Maîtrise d'Ouvrage intégrée au Pôle Construction du Groupe GCC, GCC IMMOBILIER réalise le développement et le montage d'opérations immobilières diversifiées et complexes. Son savoir-faire : des opérations de promotion immobilière en neuf, deréhabilitation lourde et de surélévation, dans les secteurs du logement (logement social, résidences services), de l'immobilier d'entreprise (tertiaires, industrie, parcs d'activités, centres commerciaux), de la santé et des équipements publics. Ses modes d'intervention : clef en main, Contrat de promotion immobilière (CPI), Vente en état futur d'achèvement (VEFA), marché de partenariat. Son ADN : une relation basée sur le partenariat, la confiance et la transparence. Ses moyens : GCC IMMOBILIER bénéficie des moyens humains et matériels du Groupe GCC et s'adosse à son Pôle Construction pour en tirer l'expertise et le savoir-faire, sécurisant ainsi ses opérations. Son objectif : la satisfaction de ses clients

contact.gccimmobilier@gcc.fr - www.gcc-groupe.com/savoir-faire/montage-immobilier/ et sur 

À propos de GCC

Groupe indépendant depuis plus de 20 ans, GCC intervient sur l'ensemble de la chaîne de l'acte de construire et pour tous types de marchés et d'ouvrages. Fort de 50 entités opérationnelles sur l'ensemble du territoire et en Suisse, le groupe se positionne parmi les 10 premiers acteurs du BTP en France grâce à ses 3 pôles : CONSTRUCTION, ENERGIE, PROMOTION IMMOBILIERE. Il rassemble 2 663 collaborateurs et a réalisé en 2022 un chiffre d'affaires de plus de 1.136 milliards d'euros.

Engagé pour une société durable, GCC privilégie la dimension humaine grâce à des collaborateurs autonomes et responsables, à une grande proximité territoriale et démontre une forte capacité d'innovation. Sa parfaite maîtrise de ses savoir-faire et de son expertise technique en fait le partenaire privilégié de ses clients et une entreprise soucieuse de l'épanouissement de ses collaborateurs. ETI indépendante, pérenne et engagée pour une société durable, GCC a l'ambition d'être l'ETI de préférence pour ses clients, ses collaborateurs et ses partenaires. www.gcc-groupe.com et sur 

Contacts presse GCC : CLC Communications - Tél. : 01 42 93 04 04

Gilles Senneville – g.senneville@clccom.com Christelle Grelou - 06 46 54 94 51 c.grelou@clccom.com Ingrid Jaunet - i.jaunet@clccom.com Charlotte Breuil – c.breuil@clccom.com