

Contact

Gaëlle STUDLI – Responsable Projets et Aménagement
g.studli@alliade.com – 06 37 56 75 75

Objet

Grigny Pasteur
Dossier Intention Démolir

Pièces jointes

DID Grigny Pasteur

Références

Courrier DDT - DID

DDT69

Service Habitat et Renouvellement Urbain / Logement
Social et Suivi HLM

165 rue Garibaldi (Bâtiment A)

CS 33862

69401 Lyon Cedex 03

Lyon, le 24 mars 2022

A l'attention de Monsieur Damien JOSEPH

Monsieur,

Je fais suite à notre réunion du 23 mars dernier concernant le Dossier d'Intention de Démolir de notre Résidence Pasteur situé à Grigny (69 520).

La situation actuelle de la Résidence Pasteur montre l'incapacité de ce patrimoine à regagner significativement et durablement de l'attractivité en cas de réhabilitation.

C'est pourquoi la Ville de Grigny, la Métropole de Lyon et Alliade Habitat ont travaillé sur un projet de renouvellement urbain visant à démolir certains bâtiments et à diversifier l'offre nouvelle sur le secteur. Par ailleurs les bâtiments non démolis seront réhabilités par Alliade Habitat.

Vous trouverez ci-joint un exemplaire papier du Dossier d'Intention de Démolir.

Nous restons à votre entière disposition si vous souhaitez de plus amples informations.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Frédéric ROLLAND

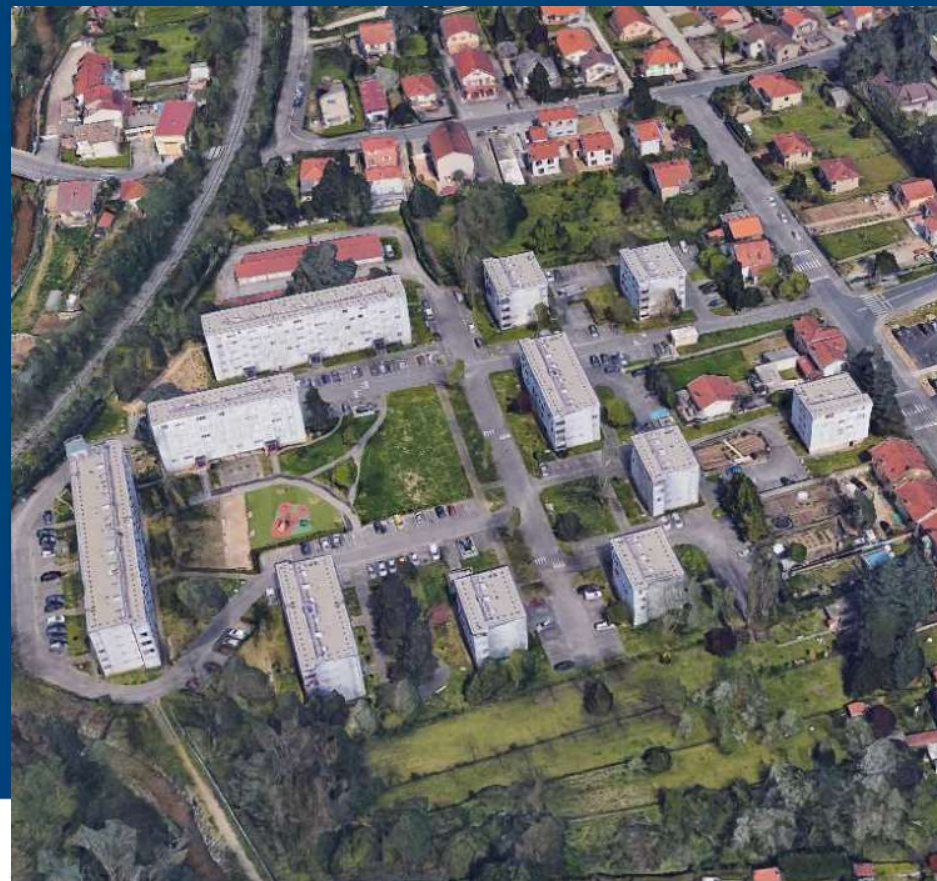
Directeur Général Adjoint
Patrimoine & Développement



DOSSIER D'INTENTION DE DEMOLIR

**GRIGNY (69 520)
Résidence Pasteur
10 rue Pasteur**

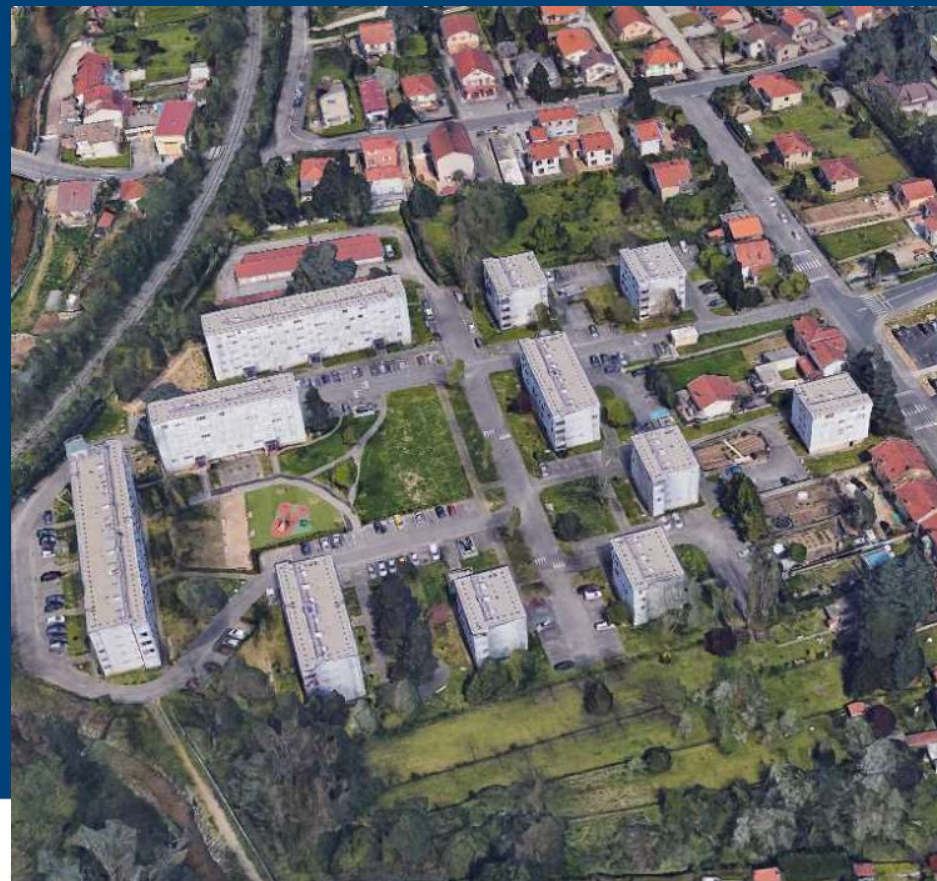
**Démolition de 133 logements
Mars 2022**



Alliade Habitat 
Groupe ActionLogement

SOMMAIRE

- 1. Analyse technique, urbaine et sociale**
- 2. Note préparatoire du plan de relogement**
- 3. Délibération du Conseil d'Administration validant la démolition**



GRIGNY – Résidence Pasteur

1. ANALYSE TECHNIQUE ET URBAINE

1.1 Etat des lieux



Contexte

La résidence « Pasteur » a été réalisée en 1965 sur les parcelles cadastrées AC43 et AC44 (27 596 m²), elle comprend aujourd'hui 165 logements collectifs et 47 boxes.

Les logements se répartissent dans 10 bâtiments (le bâtiment central n°6 a été démoli ainsi que le bâtiment n°1 apparaissant toujours sur le plan).

Attractivité

La résidence « Pasteur » présente **une très faible attractivité** ainsi qu'un **taux élevé de vacance**.

Cela s'explique par une représentation dévalorisée du quartier et des logements non adaptés à la demande actuelle.

La résidence présente également **certaines difficultés liées à la forte concentration de logements sociaux** dans le quartier classé « Quartier Politique de la Ville ».

GRIGNY – Résidence Pasteur

1. ANALYSE TECHNIQUE ET URBAINE

1.1 Etat des lieux

La situation actuelle montre l'incapacité **de ce patrimoine à regagner significativement et durablement de l'attractivité en cas de réhabilitation.**

C'est pourquoi la Ville de Grigny, la Métropole de Lyon et Alliade Habitat ont travaillé sur un **projet de renouvellement urbain visant à démolir certains bâtiments et à diversifier l'offre nouvelle sur le secteur.**

Les objectifs du projet urbain retenu sont les suivants :

- Ouvrir le site à son environnement proche par la création d'un mail urbain structurant
- Ouvrir le site à son grand territoire par la **promenade du Garon prolongée et renforcée** (espace public structurant à l'échelle élargie)
- **Désenclaver** la résidence Pasteur
- Améliorer la **mixité sociale** au sein du quartier
- Proposer des aménagements favorisant **l'évolution des modes actifs**
- Prendre en compte l'implantation d'un **futur EHPA**



GRIGNY – Résidence Pasteur

1. ANALYSE TECHNIQUE ET URBAINE

1.2 Projet urbain

Les grands principes opérationnels retenus dans le cadre du projet de renouvellement urbains sont les suivants :

- **Démolition de 133 logements** (6 bâtiments)
- **Réhabilitation de 32 logements** (4 bâtiments)
- Création d'**espaces publics** et de **nouvelles voiries** de desserte
- **Création de lots à bâtir** pour la construction de nouveaux logements



Bâtiments 3-5-10-11 à réhabiliter



Bâtiments 2-4-7-8-9-12 à démolir



Bâtiment 1 démoli en 2020

GRIGNY – Résidence Pasteur

1. ANALYSE TECHNIQUE ET URBAINE

1.2 Projet urbain

Les rôles sont définis de la façon suivante entre Alliade Habitat, la Métropole de Lyon et la Ville de Grigny :

Alliade Habitat

- Procède au relogement des habitants
- Réhabilite les logements conservés (bâtiment 3-5-10-11)
- Démolit le bâtiment 7 et reconstruit un bâtiment à cet emplacement

Métropole de Lyon

- Procède à l'acquisition du foncier et à la démolition des logements (hors bâtiment 7)
- Réalise les travaux d'aménagement : voirie, assainissement, réseaux, espaces publics, espace paysager
- Réalise la cession des lots à bâtir pour les nouveaux programmes de logement
- Assure la cohérence des constructions (qualité architecturale et paysagère, programmation logement...) et la réalisation des espaces publics.

Ville de Grigny

- Assure un accompagnement social

Un protocole de partenariat (ci-joint – annexe 1), sera signé entre l'Etat, la Métropole de Lyon, la Commune de Grigny et Alliade Habitat.

GRIGNY – Résidence Pasteur

1. ANALYSE TECHNIQUE ET URBAINE

1.2 Projet urbain



Ehpad

Logements neufs

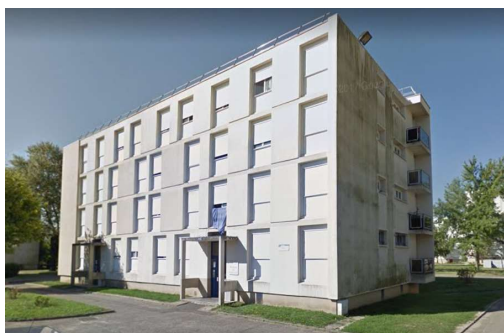
Patrimoine Alliade Habitat :
bâtiments 3-5-10-11 conservés +
bâtiment 7 démoli et reconstruit

GRIGNY – Résidence Pasteur

1. ANALYSE TECHNIQUE ET URBAINE

1.3 Projet de démolition

Les bâtiments concernés par la démolition sont les suivants :



Bâtiment 4 - R+3 - 15 logements



Bâtiment 7 – R+4 – 20 logements



Bâtiment 2 - R+3 - 8 logements



Le bâtiment 1 a été démoli en 2020

GRIGNY – Résidence Pasteur

1. ANALYSE TECHNIQUE ET URBAINE

1.3 Projet de démolition

Les bâtiments concernés par la démolition sont les suivants :



Bâtiment 9 – R+4 – 40 logements



Bâtiment 12 – R+4 – 30 logements



Bâtiment 8 – R+4 - 20 logements



Le bâtiment 1 a été démoli en 2020

Des boxes fermés situés derrière le bâtiment 12 sont à démolir également.

GRIGNY – Résidence Pasteur

1. ANALYSE TECHNIQUE ET URBAINE

1.3 Projet de démolition

Les caractéristiques des bâtiments de la résidence Pasteur peuvent se résumer comme suit :

- des façades en panneaux de béton armé peints
- des volumes sans redent présentant notamment de pignons partiels sans ouverture
- des petites loggias rectangulaires à garde-corps en béton plein
- des baies en PVC avec persiennes en PVC
- un système d'ouvertures répétitifs avec peu de variation entre étages, et un RDC surélevé
- une absence de balcons en porte-à-faux
- un ensemble d'entrée métallique semi-vitré peu perceptible à l'approche des bâtiments
- des toitures terrasses

GRIGNY – Résidence Pasteur

1. ANALYSE TECHNIQUE ET URBAINE

1.3 Projet de démolition

Détail concernant les logements démolis :

Bâtiment	Nombre de logements	Surface Habitable
Bâtiment 2	8 logements	489 m2
Bâtiment 4	15 logements	910 m2
Bâtiment 7	20 logements	1 220 m2
Bâtiment 8	20 logements	1 040 m2
Bâtiment 9	40 logements	2 448 m2
Bâtiment 12	30 logements	1 770 m2
TOTAL	133 logements	7 877 m2

Le bâtiment 1 démolé en 2020 comprenait 8 logements.

Le nombre total de logements démolis s'élèvera à 141 logements.

GRIGNY – Résidence Pasteur

1. ANALYSE TECHNIQUE ET URBAINE

1.4 Concertation

Une réunion publique a eu lieu le 1^{er} décembre 2021 pour informer les locataires du lancement de l'opération, donnant aux habitants des clefs de lecture claires pour une bonne compréhension du projet urbain et du processus de relogement.

Sur la partie démolie, une **enquête sociale réalisée par le prestataire Trajectoire** va permettre dans un premier temps d'évaluer les besoins de chaque ménage. La partie réhabilitée fera également l'objet d'une consultation des locataires pour la définition du programme de travaux.

Pour le projet d'aménagement à réaliser par la Métropole, une concertation réglementaire est obligatoire au titre du code de l'urbanisme (R103-1) compte tenu des montants des travaux routiers à engager.

GRIGNY – Résidence Pasteur

2. NOTE PREPARATOIRE DU PLAN DE RELOGEMENT

2.1 Stratégie de relogement et dispositifs d'accompagnement

Lors de la réunion publique du 1^{er} décembre 2021 la stratégie de relogement a été présenté aux locataires des logements à démolir :

1. Fin 2021 : réalisation d'une **enquête préalable** par le prestataire Trajectoire missionné par Alliade Habitat (rencontre avec l'ensemble des locataires pour définir leurs besoins)
2. Remise du **plan de relogement (ci-joint – annexe 2)** par Trajectoire à Alliade Habitat **en mars 2022**
3. Accompagnement des ménages dans le relogement opérationnel et **proposition de logement en lien avec les attentes des locataires** (sur la patrimoine d'Alliade Habitat mais aussi chez les autres bailleurs)
4. Lorsque le logement proposé convient au locataires : Visite du logement › Constitution du dossier de candidature › Passage en commission d'attribution › Signature de contrat de location

GRIGNY – Résidence Pasteur

2. NOTE PREPARATOIRE DU PLAN DE RELOGEMENT

2.1 Stratégie de relogement et dispositifs d'accompagnement

5. Déménagement :

Prise en charge du déménagement par un déménageur choisi par le bailleur ou indemnités de déménagement en fonction de la taille du logement quitté.

Prise en charge des changements de réseaux : remboursement des frais d'ouverture de compteurs (énergie et eau), de lignes téléphoniques et de changement d'adresse.

GRIGNY – Résidence Pasteur

2. NOTE PREPARATOIRE DU PLAN DE RELOGEMENT

2.2 Reconstitution de l'offre

Les **141 logements démolis** seront reconstitués de la façon suivante :

- 106 logements dans la commune de Grigny, soit 75% de l'offre démolie
- 35 logements hors commune de Grigny, soit 25% de l'offre démolie.

Sur Grigny les sites de reconstitution sont les suivants :

55 av. Jean Moulin : 2 PLAI, 4 PLUS et 7 PLS (programmation 2019)

43 av. Jean Moulin : 3 PLUS et 3 PLS (programmation 2021)

Avenue Jacques Chirac (ex-Chantelot) : 2 PLAI, 8 PLUS, 10 PLS (programmation 2021)

Autres sites restant à identifier : Ville et Métropole s'engagent à favoriser le fléchage d'Alliade Habitat pour la part sociale des opérations à venir sur la commune.

Il pourra notamment être étudiée l'opportunité des fonciers en proximité de la gare et en particulier ceux qui appartient à l'Etat. La Métropole pourra faire remonter cette demande vis-à-vis de l'Etat.

GRIGNY – Résidence Pasteur

2. NOTE PREPARATOIRE DU PROJET DE RELOGEMENT

2.2 Reconstitution de l'offre

Le projet d'aménagement prévoit la reconstruction sur site de **101 logements**, d'un **EHPAD de 85 lits** et de **l'opération de démolition/reconstruction du bâtiment 7 par Alliade Habitat**.

Dans l'hypothèse où le scénario avec l'EHPAD ne soit pas réalisable, 65 logements supplémentaires seraient construits.



GRIGNY – Résidence Pasteur

2. NOTE PREPARATOIRE DU PLAN DE RELOGEMENT

2.3 Conclusion du diagnostic social

Notre prestataire Trajectoire a rencontré les locataires à reloger.
La diagnostic final sera transmis **fin février 2022**.

GRIGNY – Résidence Pasteur

3. DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION VALIDANT LA DEMOLITION



Groupe ActionLogement

173 avenue Jean Jaurès - 69364 LYON cedex 07
Société Anonyme d'HLM au capital de 136 722 976 €
R.C.S. LYON 960 506 152 - SIRET 960 506 152 00276 - APE 6820 A

Extrait de PV du Conseil d'Administration en date du 16 décembre 2021

L'an deux mille vingt et un, le jeudi 16 décembre à 9 h 30, le Conseil d'Administration s'est réuni au siège social d'Alliade Habitat 173 avenue Jean Jaurès 69007 LYON, sur convocation de son Président.

Il a été proposé aux administrateurs de participer à la réunion du Conseil d'Administration soit en présentiel soit simultanément au moyen d'une conférence téléphonique/visioconférence (article 14 des statuts), en vue de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

.../...

10. Résidence Pasteur à Grigny (Métropole de Lyon) : opération de renouvellement urbain hors PNRU

.../...

Sont présents :

- **Administrateurs de catégorie 1**
Madame Laurence ILHE, représentant Action Logement Immobilier
Mme Géraldine ROLLAND, représentant la Caisse d'Epargne Rhône Alpes (en visio)

- **Administrateurs de catégorie 3**
Mr Jean-Paul TUBOEUF, administrateur locataire
Mr Paul TREMSAL, administrateur locataire (en visio)

- **Administrateurs de catégorie 4**
Mr Xavier GROS, Président du Conseil d'Administration
Mr Pascal LAGRUE, Vice-président représentant FO
Mr Luc PELEN, représentant le MEDEF
Mme Murielle CHANTELOT, représentant le MEDEF
Mr Wilfrid SAUVAGE, représentant le MEDEF (en visio)
Mr Dominique PONTVIANNE, représentant le MEDEF

Sont représentés :

- **Administrateur de catégorie 3**
Mme Christine NESME, administrateur locataire, représentée par Mr Jean-Paul TUBOEUF
- **Administrateurs de catégorie 4**
Mr Jacques FELIU, représentant la CFDT, représenté par Mr Pascal LAGRUE
Mme Catherine BADIN, représentant le MEDEF, représentée par Mr Dominique PONTVIANNE

Sont absents excusés :

- **Administrateur de catégorie 2**
Mr Renaud PAYRE, représentant La Métropole de Lyon
- **Administrateurs de catégorie 4**
Mr Pascal CHARRIERE
Mr Yves POMMIER, représentant la CPM

Sont invités et assistent au Conseil d'Administration :

- Mr Gérard PARET, censeur (visio)
- Mr François GUILLON, censeur (visio)
- Mr Mohamed FERGATI, représentant la CGT (visio)

Le Conseil d'Administration réunissant la présence effective de la moitié au moins de ses membres, peut donc valablement délibérer.

Le Président Xavier GROS constate que le quorum est atteint et certifie qu'il a bien identifié et reconnu la voix des administrateurs participant à la réunion.

3. DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION VALIDANT LA DEMOLITION

Alliade Habitat prendra à sa charge le relogement des locataires, la démolition des allées 9/10, la réhabilitation des 32 logements conservés ainsi que certains frais financiers (capitaux restants dus, valeur comptable...).

Elodie AUCOURT
Directrice Générale

Elodie AUCOURT
Directrice Générale



D o s s i e r d ' i n t e n t i o n d e d é m o l i r

GRIGNY – Résidence Pasteur

ANNEXES

ANNEXE 1 : PROTOCOLE DE PARTENARIAT

ANNEXE 2 : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET PLAN DE RELOGEMENT





Alliade Habitat

Groupe ActionLogement

Siège social : 173 Avenue Jean Jaures – 69007 Lyon – Tél : 04 72 89 22 22