

DOSSIER DE PRESSE
8 février 2023

Anciennes Halles Nexans (Lyon 7^e)

Vers un nouveau projet urbain axé sur
la mixité et la transition écologique.



MÉTROPOLE

GRAND

LYON

GERLAND
changez
de perspectives

VILLE DE
LYON



SOMMAIRE

05 UN SITE EN MUTATION AU SEIN
DE GERLAND NORD

08 UN NOUVEAU PROJET URBAIN CONCILIAN
ACTIVITÉS, LOGEMENT ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Une offre diversifiée en logements

Le maintien des activités économiques et productives

Le patrimoine revalorisé

12 UN NOUVEAU PARC URBAIN DE 1,5 HECTARE

14 UN PROJET URBAIN PARTENARIAL

15 GERLAND, TERRITOIRE DURABLE ET D'INNOVATION

ÉDITOS



©Thierry Fournier

Bruno Bernard

Président de la Métropole de Lyon

« Depuis 10 ans, la Métropole de Lyon accompagne, à travers le projet Lyon Gerland, la mutation de ce territoire industriel vers un quartier ouvert sur la diversité des fonctions urbaines. Il est notamment devenu au fil des ans, un pôle scientifique et universitaire de premier rang.

Face aux défis de l'adaptation au changement climatique et à l'importance d'offrir aux habitants une ville plus vivable, plus apaisée, plus en proximité, nous avons pris en main, dès notre arrivée en responsabilités, le projet urbain de la friche des anciennes halles Nexans. Ce projet repose sur deux éléments centraux. Tout d'abord la mixité fonctionnelle, qui permet de concilier 20% d'activités économiques, dont la moitié d'activités productives et une programmation ambitieuse de logement avec 50% de logement abordable, incluant 5% de BRS.

D'autre part, le projet s'articule autour de l'aménagement d'un parc urbain d'1 hectare et demi qui participe du rééquilibrage de l'apport en végétal, et offre un îlot de fraîcheur et un lieu de vie, d'activités et d'études plus agréables.

Cette réorientation du projet est le fruit d'un long travail collaboratif entre les équipes de la Métropole, de la Ville et de Bouygues Immobilier pour réussir à faire coïncider qualité du projet urbain et équilibre économique.

Tout l'enjeu ici est de penser un nouveau quartier à vivre où les services publics, l'habitat, les bureaux, les commerces, l'activité et les espaces verts forment un espace du quotidien où il fait bon vivre.

Je tiens à remercier Bouygues Immobilier pour le dialogue constructif qui nous a permis d'aboutir à une étape importante qui marquera un tournant à l'échelle de Gerland et de la Ville de Lyon dans la façon d'aménager la ville. »



© Pauline Fivel

Grégory Doucet

Maire de Lyon

« Le site des anciennes Halles Nexans, au cœur du quartier en pleine mutation de Gerland Nord, est une des dernières friches urbaines de Lyon. Les enjeux étaient grands pour nous de le développer de manière équilibrée et répondant aux grands enjeux urbains.

Dès le début du mandat, nous nous sommes engagés dans un travail de dialogue avec les promoteurs et les porteurs de projets, pour que chaque opération participe à la transition écologique de notre ville.

C'est ce même dialogue que nous avons poursuivi sur cette opération avec Bouygues Immobilier, afin de construire ensemble un projet répondant à nos objectifs : développer du logement abordable et confortable, des constructions bas-carbone, des espaces publics de qualité, des équipements publics, mais aussi un nouveau parc pour un quartier trop minéral qui manque cruellement d'espaces verts.

Nous avons ainsi obtenu dans ce projet urbain partenarial la création d'un nouveau parc de 1,5ha, qui apportera aux Lyonnais et en particulier aux habitants du 7^e un nouvel espace de loisirs, de promenade et de fraîcheur. Cette opération contribuera ainsi au développement et au rayonnement du quartier de Gerland, pour un quartier au service des habitants ! »



UN SITE EN MUTATION AU SEIN DE GERLAND NORD

La friche Nexans est située au nord du territoire de Gerland dans le 7^e arrondissement de Lyon, au cœur d'un secteur en pleine mutation. L'achat du foncier par la Métropole de Lyon et Bouygues Immobilier à partir de 2018 a permis d'envisager un nouvel avenir pour cet ancien site industriel de 8,3 hectares, délimité par les rues du Pré Gaudry et des Balançoires au sud, la rue Lortet au nord, le boulevard Yves Farge à l'ouest et l'avenue Jean Jaurès à l'est.

Suite à la cessation d'activité de l'entreprise Nexans, la Métropole de Lyon et Bouygues Immobilier ont initié en 2018 une démarche stratégique visant à développer le foncier ainsi libéré avec une

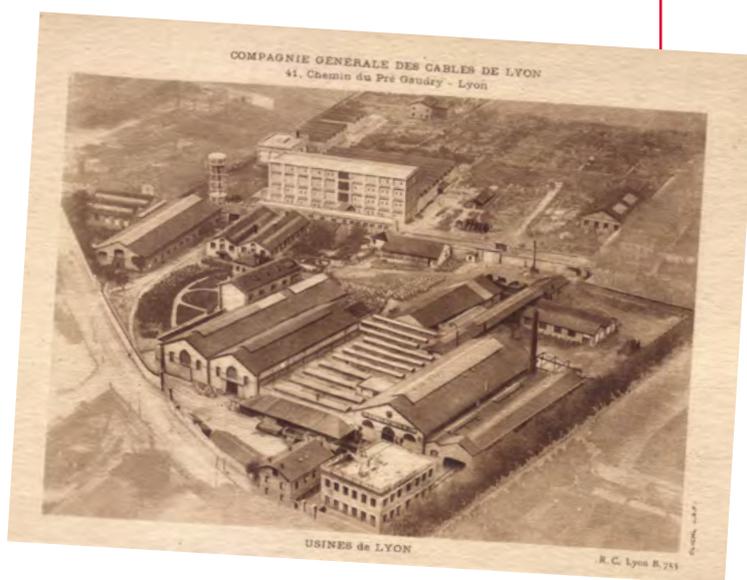
répartition du terrain. La société Bouygues Immobilier a acheté une partie du foncier, soit une surface de 4 hectares, dans la perspective de développer un projet immobilier.

La Métropole a acquis l'autre partie du foncier d'une surface de 4,3 hectares. Plusieurs opérations y sont déjà livrées ou engagées : la Métropole a ainsi implanté le collège Gisèle Halimi, ouvert à la rentrée 2021, et a réalisé l'aménagement d'espaces publics : le prolongement de l'allée Fontenay et la création d'un espace vert rue Pré-Gaudry. Elle a également

cédé un foncier à l'école de management de Lyon (EM Lyon) pour l'aménagement de son futur campus, actuellement en chantier et qui devrait accueillir ses premiers étudiants à la rentrée 2024. C'est donc tout un nouveau quartier en émergence qui prend vie sur l'ancien site industriel, idéalement situé à proximité de la gare et des stations Métro et de tramway Jean Macé.

Un peu d'histoire

Le terrain de l'actuelle friche est acquis par une fabrique de câbles en 1896 afin d'y fabriquer du matériel. En 1917, elle devient la « Compagnie Générale des Câbles de Lyon », dont le siège social est transféré plus tard à Paris. Diverses sociétés ont ainsi développé des activités de câblage électrique et téléphonique sur ce site : la société française des câbles électriques Berthoud, Borel et Cie (SFCE), la société des Câbles de Lyon, Alcatel Câble dans les années 1980, et Nexans. En 2013, la société Nexans a supprimé toute la partie industrielle de son site d'exploitation pour ne conserver que la partie



Compagnie générale des câbles de Lyon (1910).

© Métropole de Lyon - Collection Jean-Paul Tabey
Auteur inconnu

recherche et développement qui s'est implantée sur la zone d'aménagement concerté (ZAC) Techsud.



UNE ACTIVATION DE LA FRICHE PAR L'URBANISME TRANSITOIRE, AVEC LA CITÉ DES HALLES

La friche Nexans accueille d'ores et déjà de façon temporaire deux villages d'hébergement d'Habitat et Humanisme ainsi que La Cité des Halles, lieu d'urbanisme transitoire.

Initié en 2021 par Bouygues Immobilier UrbanEra et accompagné par les structures lyonnaises Darwin et Akka Studio, ce projet accompagne la mutation du site et préfigure les futurs usages du projet urbain à travers la création d'un lieu hybride de production artisanale, artistique et culturelle ouvert au public.

L'objectif est de développer des initiatives locales pour proposer une nouvelle forme de co-conception urbaine et ainsi accompagner la mutation du site. Hébergeant artistes, artisans et manufactures en tous genres, l'usine demeure un terrain propice aux activités manuelles, à l'assemblage et à l'invention.

Les villages de Habitat et Humanisme abritent à ce jour 75 personnes.

UN NOUVEAU PROJET URBAIN CONCILIANT ACTIVITÉS, LOGEMENT ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE

La Métropole de Lyon et la Ville de Lyon ont impulsé une réorientation du projet initial projeté sur la friche Nexans, en lien avec Bouygues Immobilier. La volonté est de faire aboutir collectivement un projet mixte axé sur la mixité et la transition écologique, avec un rééquilibrage au profit des espaces verts, dont la création d'un vaste parc urbain.

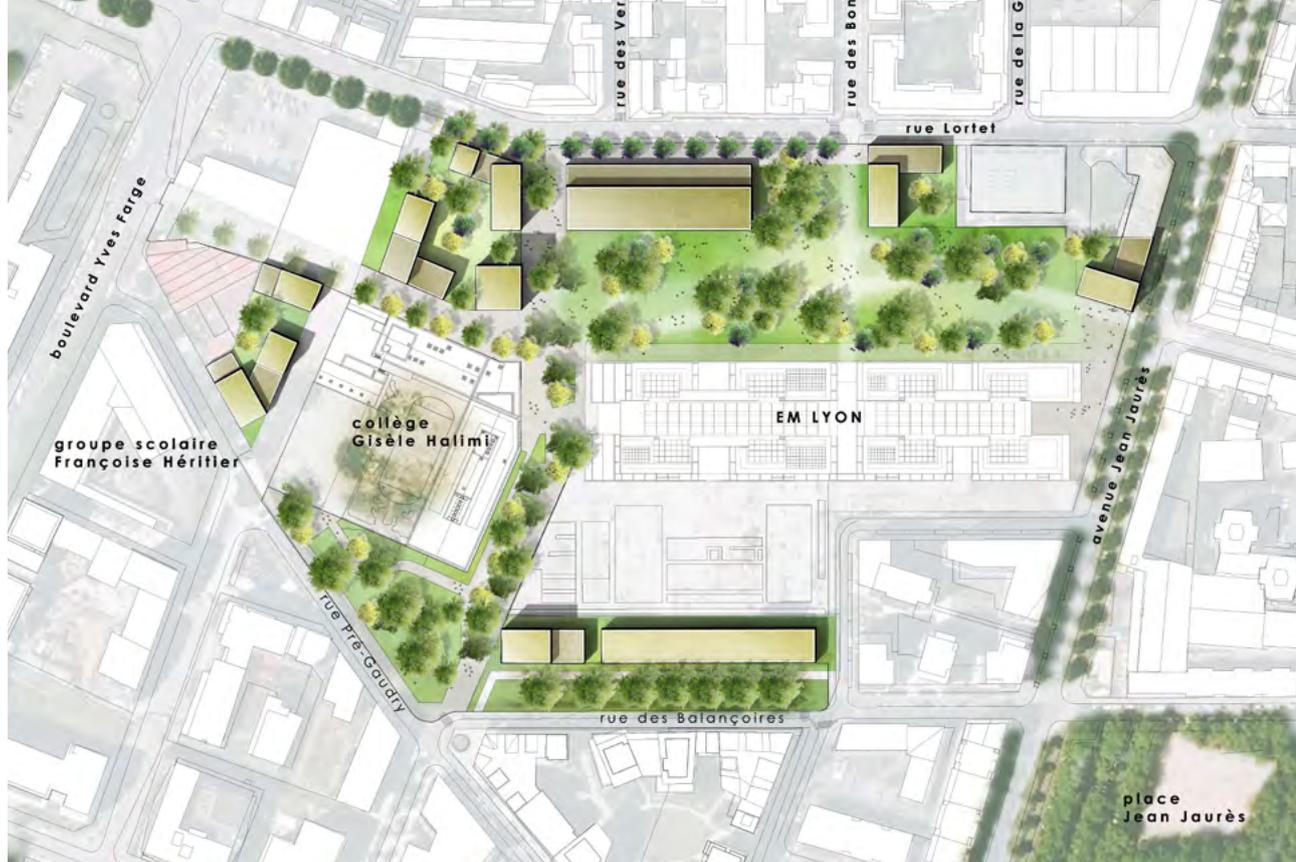
Suite à un important travail collaboratif entre la Métropole de Lyon, la Ville de Lyon, la mission Gerland, le promoteur aménageur Bouygues Immobilier UrbanEra, en lien avec les maîtres d'œuvre, les engagements suivants ont été pris :

→ Sur le tènement de Bouygues Immobilier, il est prévu de réaliser un ensemble immobilier mixte résidentiel et économique d'une constructibilité maximum de 49 000 m² de surface de plancher (SDP), dont :

- 70% de SDP dédiée au logement,
- 20% de SDP dédiée à la création d'activités artisanales et productives, de bureaux et de commerces,
- 10% de SDP dédiée à la création d'un bâtiment hybride accueillant des bureaux partagés et de l'hébergement en coliving.

→ Un parc d'environ 1,5 hectare sera créé en cœur d'îlot par la Ville de Lyon.

L'objectif est de transformer la friche en un nouvel îlot exemplaire accueillant activités et logements, et axé sur la transition écologique et solidaire. Le projet répond ainsi au besoin de création de logements sociaux et abordables dans la ville et la métropole, au développement de l'activité économique et productive, tout en permettant la création d'espaces verts et d'équipements publics. Le nouveau projet s'articule autour d'un vaste parc urbain de 1,5 hectare autour duquel s'organisent les constructions. D'autres espaces publics seront créés en lien avec ceux déjà existants, portant la surface totale d'espaces publics créés à 2,5 hectares : prolongement de l'allée Fontenay, voie verte le long de l'EM Lyon, élargissement de la rue Lortet. La préservation du patrimoine et de l'identité du quartier à la longue histoire industrielle est également au centre des attentions, avec la revalorisation des anciennes halles.



© Dumetier design

Plan masse du nouveau projet urbain.

Les objectifs du projet



→ **Apporter une réponse aux besoins de logements** avec la réalisation de programmes adaptés à tous les niveaux de revenus des ménages (locatif social, accession à la propriété...),

→ **Mettre en valeur l'identité et l'histoire industrielle du site** en conservant et en transformant les bâtiments d'intérêt patrimonial : la halle nord située rue Lortet et la halle sud située rue des Balançoires pour leur donner un nouvel usage,

→ **Lutter contre les effets d'îlot de chaleur** grâce notamment à la désimperméabilisation,

→ **Apporter des espaces de détente et de fraîcheur** d'envergure dans un secteur très minéral, dépourvu d'espaces verts

accessibles à courte distance, avec la création du parc urbain, d'espaces publics paysagers et d'îlots privés plantés et arborés,

→ **Contribuer à la ville du quart d'heure et renforcer le lien social** en apportant des commerces et services de proximité en pieds d'immeubles et au sein des copropriétés,

→ **Contribuer au maintien de l'activité productive en ville,**

→ **Contribuer à la ville bas-carbone** à travers l'exemplarité des constructions, en accord avec le référentiel habitat durable de la Métropole de Lyon et la charte de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la Ville de Lyon.

UNE OFFRE DIVERSIFIÉE EN LOGEMENT

Le nouveau projet vise à apporter une réponse pertinente et adaptée aux besoins en matière de programmation de logements, à travers la réalisation de programmes diversifiés, adaptés à tous les niveaux de revenus des ménages (locatif social, accession à la propriété...). La programmation résidentielle représente environ 70% de la programmation totale et devra comporter 50% de logements abordables (logements sociaux et bail réel solidaire - BRS).

La programmation résidentielle de 33 800 m² se répartit entre :

- **250 logements libres** (soit 50% de la programmation de logement),
- **180 logements locatifs sociaux**,
- **25 logements en BRS.**

Enfin, une centaine de chambres étudiantes sociales sont prévues au projet, afin de permettre aux étudiants de se loger à proximité du nouveau campus à des prix abordables.

L'ancienne halle sud sera réhabilitée pour accueillir un espace hybride d'hébergement.

Les logements sont conçus selon une approche bioclimatique, axée sur la qualité et le confort en toutes saisons.

LE MAINTIEN D'ACTIVITÉS ARTISANALES ET PRODUCTIVES

Afin de préserver la vocation économique et productive du site, 20% de la programmation totale sera dédiée à de l'activité artisanale et productive à loyer modéré ainsi qu'à une offre de bureaux, de commerces et de services de proximité.

LE PATRIMOINE REVALORISÉ

Afin de faire avec le « déjà-là » et de valoriser les bâtiments d'intérêts patrimoniaux, les deux halles historiques nord (rue Lortet) et sud (rue des Balançoires), seront réhabilitées et accueilleront des activités économiques, ainsi qu'un bâtiment hybride proposant notamment une offre en hébergement spécifique (coliving), un tiers lieu et des bureaux partagés.

CHIFFRES CLÉS

49 000 m²
de surface de plancher (SDP)

70 % de logement

dont → **50%** de logements
abordables incluant 5% de Bail
Réel Solidaire (BRS)

20 % d'activités
productives et artisanales,
de bureaux et de commerces

1,5 hectare de parc urbain
en cœur d'îlot

2,5 hectares de nouveaux
espaces publics



© Lionel Rault

La halle nord (rue Lortet) sera réhabilitée et valorisée dans le cadre du projet.

UN NOUVEAU PARC URBAIN DE 1,5 HECTARE

Pièce maîtresse du projet, la création d'un parc urbain d'environ 1,5 hectare au cœur de l'îlot permettra d'apporter un véritable poumon vert au quartier et aux habitants, futurs et actuels.

Le parc vient s'inscrire dans une trame globale de végétation à l'échelle de l'ensemble de la partie est de la Ville – des rives du Rhône et du parc de la Tête d'or au nord, en passant par le parc Blandan jusqu'au parc urbain de Gerland au sud.

Il irrigue ainsi les différents axes de végétalisation en cours d'aménagement : l'allée de Fontenay, l'allée de Gerland et les quais hauts du Rhône prochainement végétalisés dans le cadre du projet de la Voie Lyonnaise n°1.

Ce parc répondra à la fois aux usages attendus par les habitants et aux enjeux environnementaux, notamment à la désimperméabilisation des sols, à la lutte contre les îlots de chaleur et à la préservation de la biodiversité. Il répond à l'objectif partagé par la Ville et la Métropole de Lyon de rééquilibrer en espaces verts les secteurs « carencés ».

Aussi, le parc sera le cœur des différents espaces de nature qui vont irriguer l'ensemble du nord du quartier. Une interface très

forte sera établie entre le parc et le rez-de-chaussée de la future halle réhabilitée, les nouveaux cœurs d'îlot privés et végétalisés au nord, le nouveau campus de l'EM Lyon au sud et les allées Fontenay et Gerland. Il s'ouvrira largement sur l'avenue Jean Jaurès, l'allée Fontenay et la rue Lortet.

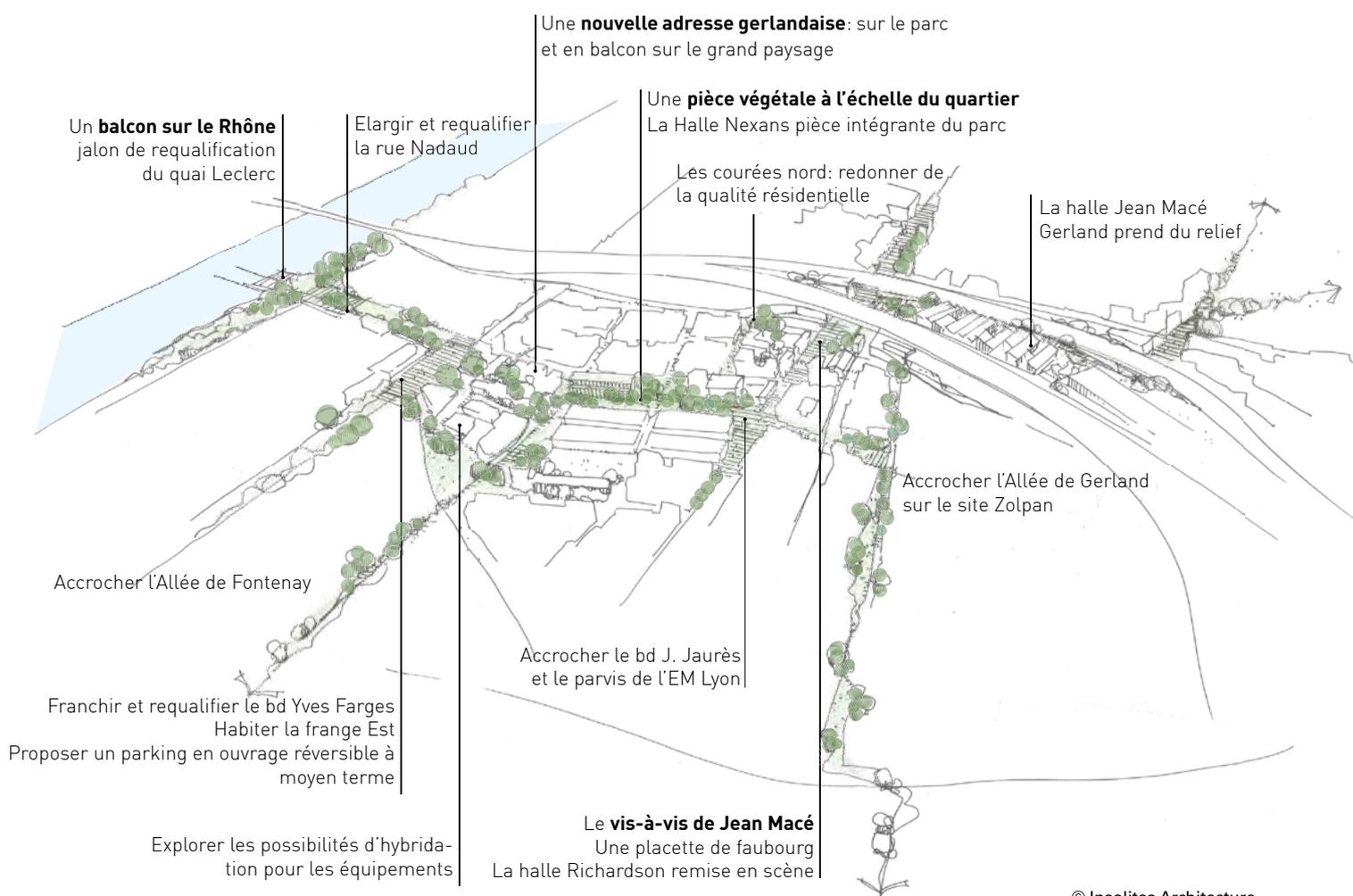
La conception du parc et la gestion finale seront assurées par la direction de la Biodiversité et de la nature en ville de la Ville de Lyon. Au-delà d'être un nouvel espace de fraîcheur et de biodiversité, le parc s'attachera à accueillir des espaces ludiques pour les familles, de repos, de contemplation, mais aussi un paysage comestible via la création de vergers urbains.

Le site et plus particulièrement son sol, qui a vu pendant de nombreuses années différentes activités industrielles, doit retrouver des capacités à accueillir des nouveaux espaces de nature. Aussi, avant d'ouvrir au plus grand nombre ce parc aux habitants actuels et futurs du quartier de Gerland, un travail important de renaturation

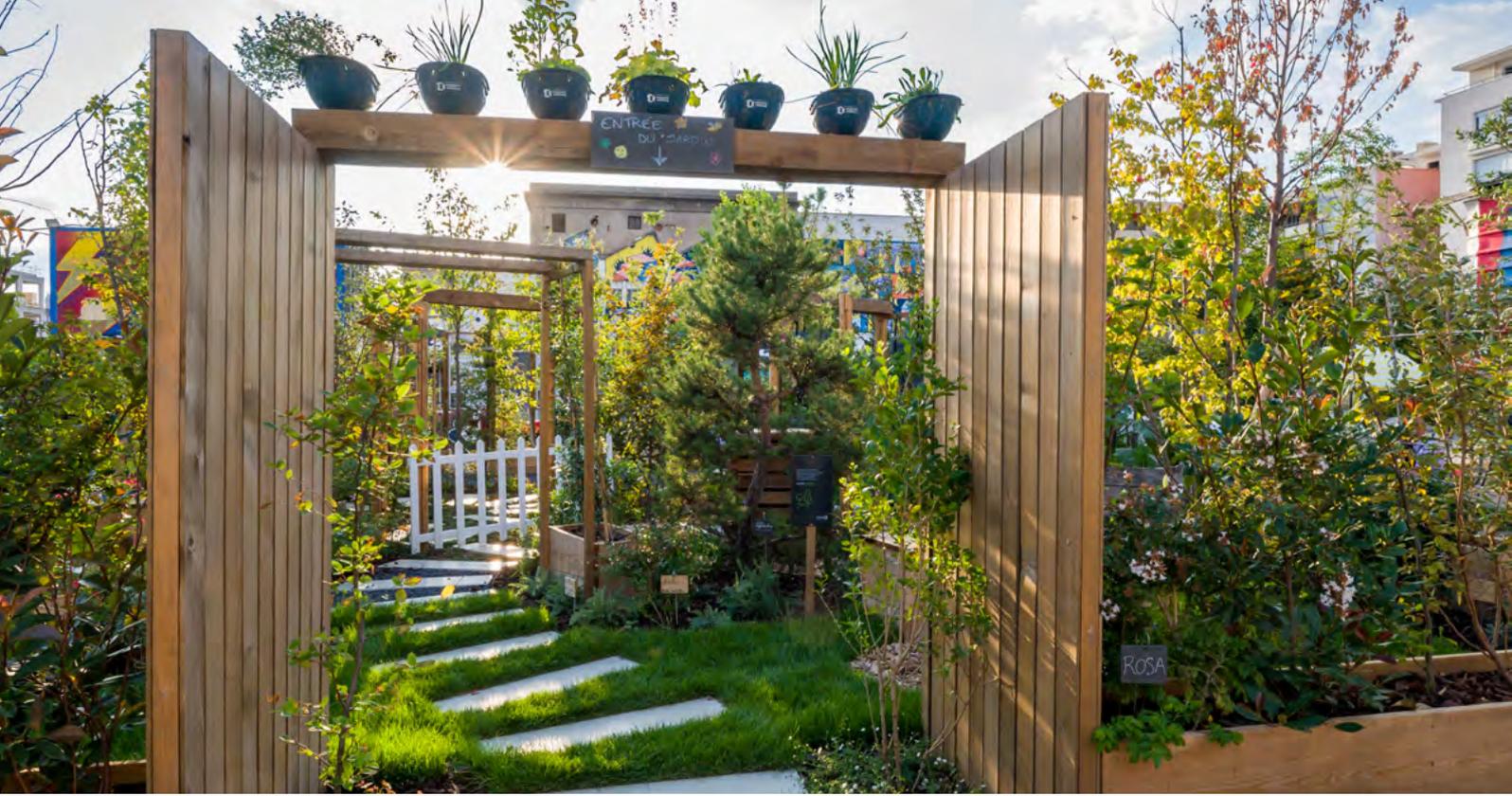
des sols sera mené. Différentes plantations préfiguratives seront menées sur le site afin d'offrir, lors de son ouverture au public, le plus rapidement un îlot de fraîcheur. Ce travail, permettant de réintroduire la nature et la biodiversité, sera mené dès la fin du mandat.

Compte tenu de la construction des différents chantiers limitrophes, le parc devrait être ouvert d'ici fin 2028 après la livraison des chantiers connexes. Afin d'anticiper cette ouverture, une préfiguration de cet espace est envisagée par la Ville de Lyon durant le chantier du projet urbain.

Le projet de parc porte la surface des espaces verts du quartier à 7 m² d'espace vert public par habitant, contre 3,6 m² dans le quartier existant.



Intégration du parc à l'échelle du quartier.



UN PROJET URBAIN PARTENARIAL

Pour mettre en œuvre ce projet, la Métropole de Lyon vient de lancer une procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme dont l'approbation finale est prévue à l'été 2024 et qui permettra d'envisager le démarrage des premiers chantiers début 2025.

Une convention de projet urbain partenarial (PUP) sera signée à l'été 2023 entre Bouygues Immobilier, la Métropole et la Ville de Lyon. Le PUP permet de financer les équipements publics générés par le futur quartier : école, crèche et espaces publics. Le montant forfaitaire du PUP est fixé à 7,5 M€.

Pour chaque lot, une consultation d'architectes et de bureaux d'études associés sera menée afin d'apprécier la qualité architecturale et la démarche

environnementale, en cohérence avec le plan de composition urbaine de Lyon Gerland.

LES ACTEURS DU PROJET

La Métropole de Lyon /
La Ville de Lyon / La mission Gerland /
Bouygues Immobilier UrbanEra,
aménageur, promoteur

Assistance à maîtrise d'ouvrage urbaine
Insolites architectures / Ilex paysage /
Corinne Vezzoni et Associés / Tribu /
Foncéo Citéliance / Transitec

Maîtrise d'œuvre pour Bouygues immobilier
Dumetier design

Urbanisme transitoire
Le groupe Darwin / Akka Studio /
Habitat et Humanisme

GERLAND, TERRITOIRE DURABLE ET D'INNOVATION

Gerland, entrée sud de Lyon, est un quartier de 700 hectares qui compte aujourd'hui 33 000 habitants. Ce territoire, qui s'est profondément transformé, bénéficie d'un projet urbain volontariste, inscrit dans une démarche de transition écologique et sociale.

À travers les différentes opérations et projets, Gerland s'enrichit d'une belle mixité : logements, commerces, espaces publics, lieux de loisirs, activités économiques... tous les atouts qui en font un quartier à vivre, agréable et accessible.

CHIFFRES CLÉS

Lyon Gerland, c'est

 **700**
hectares

 **33 000**
habitants

 **33 000**
emplois

 **5 000**
étudiants

 **2 750**
chercheurs



© PCA-STREAM

Le nouveau campus EmLyon (ouverture et accueil des étudiants à la rentrée 2024).



CONTACT PRESSE

Métropole de Lyon
Laetitia Latapy
06 46 18 90 93
llatapy@grandlyon.com

Ville de Lyon
Leïla Kessi
07 86 25 98 14
leila.kessi@mairie-lyon.fr

