

LYON PART-DIEU

Premier quartier d'affaires français en régénération



MÉTROPOLE

GRAND LYON



Sommaire

- 3 **Editos**
- 6 **Lyon Part-Dieu : vers un quartier bas carbone**
- 7 **Le cycle de la réhabilitation et le nouveau rôle de l'aménageur**
- 9 **Focus sur deux opérations exemplaires**
- 12 **Les autres opérations de régénération en cours**

Editos



© Métropole de Lyon - Renaud Alouche

Bruno Bernard
Président de la Métropole de Lyon

«Lyon Part-Dieu est au cœur de notre Métropole, deuxième pôle tertiaire en France avec un tissu de 2500 entreprises et 60 000 emplois. Par sa centralité et le dynamisme de son écosystème, la Part-Dieu a tous les atouts pour s'affirmer comme quartier pionnier pour la décarbonation de l'immobilier, démonstrateur de la reconstruction de la ville sur elle-même. Dès notre arrivée aux responsabilités, nous avons réorienté le projet Lyon Part-Dieu pour concilier développement économique et transitions écologique et sociale : plus de place à la végétalisation et à la qualité des espaces publics, aux modes doux, rééquilibrage de la part de logements/bureaux, réduction du bilan carbone des bâtiments... Cette nouvelle trajectoire va de pair avec les obligations du décret tertiaire qui impose une forte réduction énergétique pour les propriétaires d'immeubles de bureaux. Avec 300 000 m² d'immobilier tertiaire à régénérer en plus des 245 000m² déjà réhabilités sur les 10 dernières années ou en cours de gestation ou

de travaux, ce sont ainsi 50% des bureaux de la Part-Dieu qui pourront être réhabilités sur le périmètre de la concession d'aménagement à horizon 2029.

Cette régénération à grande échelle s'inscrit dans nos objectifs métropolitains pour réduire collectivement notre impact carbone, à travers de nombreuses actions : plateforme du réemploi, plan solaire, logistique décarbonée, raccordement au chauffage urbain... Sur tout le territoire et plus particulièrement dans nos opérations d'aménagements, nous accélérons la transition écologique et repensons d'acte de construire et d'aménager.

Je remercie les opérateurs et acteurs immobiliers d'être au rendez-vous de cette transition. Les réhabilitations en cours sont autant d'opportunités pour améliorer le parcours immobilier des entreprises et la qualité de vie des salariés, mais aussi celles des habitants et de tous les usagers de la Part-Dieu. Le projet Part-Dieu est en effet un projet global qui vise à en faire un quartier à vivre pour toutes et tous, symbole de la co-construction de la ville avec les acteurs économiques et de la transition écologique et sociale que nous souhaitons pour la Métropole de Lyon. »



© Muriel Chauvât

Grégory DOUCET
Maire de Lyon

« Le quartier de la Part-Dieu est un des cœurs battants de Lyon. Il allie, de manière indissociable, fonctions métropolitaines, économiques, de mobilité et d'habitations. En 2021, nous avons décidé des réorientations claires pour ce projet urbain : une révolution paysagère et un rééquilibrage vers plus de logements. Pour faire rentrer la Part-Dieu dans le 21ème siècle, il doit aussi aujourd'hui se régénérer. Lors du Mipim 2023, en mars dernier, nous avons dévoilé le chiffre de 300 000 m² correspondant au volume de bureaux existants à réhabiliter sur le périmètre de la concession

d'aménagement d'ici 2029. Le processus ainsi enclenché crée un cercle urbain vertueux : baisse de l'empreinte environnementale du patrimoine, amélioration de la qualité architecturale des bâtiments et qualité d'usage, débouchés pour la filière, mutation des espaces publics du quartier aux abords de ces opérations.

Le quartier de la Part-Dieu se positionne aujourd'hui comme le premier quartier d'affaires en régénération de France, où l'économie ne se dissocie pas de la transition écologique. La neutralité climatique est un objectif que nous nous sommes fixés pour Lyon en 2030. Cette ambition se concrétise dès à présent à la Part-Dieu, ouvrant la voie à ce qui pourra être réalisé à l'avenir à Lyon, comme dans d'autres villes en Europe. »

Lyon Part-Dieu : vers un quartier bas carbone

Le projet urbain piloté par la SPL Lyon Part-Dieu pour le compte de la Métropole de Lyon et de la Ville de Lyon fait désormais de la régénération tertiaire une priorité: la Part-Dieu devient ainsi le premier quartier d'affaires français en régénération, avec un volume inégalé de 300 000 m² de surfaces mutables pour les prochaines années, en plus des 245 000 m² déjà réhabilités ou en cours.

Le projet Lyon Part-Dieu allie développement économique et transition écologique de manière indissociable. Lors du dernier MIPIM en mars 2023, **Bruno Bernard**, Président de la Métropole de Lyon et **Grégory Doucet**, Maire de Lyon et Président de la SPL Lyon Part-Dieu ont dévoilé le chiffre de 300 000 m² correspondant au volume de bureaux existants à réhabiliter sur le périmètre de la concession d'aménagement d'ici 2029. Cette annonce fait de la Part-Dieu le premier quartier d'affaires en régénération, où des solutions concrètes sont apportées aux objectifs de la stratégie nationale bas carbone. 6 mois après l'annonce du MIPIM, plusieurs opérations incarnent déjà pleinement ce changement à l'œuvre.

Concilier dynamisme économique et transition écologique

La régénération des bâtiments favorise un développement urbain plus vertueux, bénéfique tant sur le plan environnemental que sur le plan économique. Elle favorise la baisse de l'empreinte environnementale du patrimoine, tout en agissant sur l'amélioration de la qualité architecturale et d'usage des bâtiments. C'est aussi une source d'opportunités économiques pour les opérateurs et un levier pour la mutation des espaces publics du quartier.

En termes d'empreinte carbone, adapter un bâtiment existant est plus vertueux que d'en construire un nouveau. Au début de chaque

projet immobilier, la SPL Lyon Part-Dieu accompagne ainsi les porteurs de projet pour étudier comparativement le bilan carbone d'une démolition/reconstruction et d'une réhabilitation, à travers notamment l'analyse de cycle de vie du bâtiment (ACV).

Une régénération tertiaire à grande échelle

Le quartier d'affaires lyonnais a bénéficié d'un développement constant depuis les années 1970. Il comprend aujourd'hui 105 bâtiments tertiaires dont la moitié est concernée par le décret tertiaire. Entre 2012 et 2020, 125 000 m² ont déjà été réhabilités à la Part-Dieu, comme la tour Silex2 ou l'immeuble 107 Servient. Le rythme s'est accéléré depuis 2020, avec le développement de 120 000 m² supplémentaires, dont New Age, Audessa, Primatvera et Next. Une étude lancée par la SPL Lyon Part-Dieu en 2022 a révélé qu'à minima 36 immeubles tertiaires sont désormais concernés par les décrets tertiaires. Au total, d'ici 2029, ce sont plus de 50% des bureaux de la Part-Dieu qui auront été réhabilités sur le périmètre de la concession d'aménagement.

A titre de comparaison, il reste un peu plus de 100 000 m² de surface à développer en bureaux dans le programme global des constructions de la ZAC.

Lyon Part-Dieu, 2e quartier d'affaires en France, qui s'adapte au changement climatique.

La Métropole de Lyon, engagée pour la décarbonation de l'aménagement

Le secteur du bâtiment représente 43 % des consommations énergétiques annuelles françaises et il génère 23 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) français.

L'acte d'aménager émet 47 Mt CO₂eq soit environ 10% des émissions nationales de gaz à effet de serre. Il s'agit des émissions liées aux matériaux de construction et d'espaces publics : production et transport des matériaux et équipements, émissions des engins de chantier, les fluides frigorigènes...

La Métropole de Lyon s'engage depuis plusieurs années à réduire son empreinte carbone dans ses opérations d'aménagements afin de contribuer à une société bas carbone, tant sur ses opérations en maîtrise d'ouvrage directe que sur ses opérations d'aménagement, en accord avec son plan climat air énergie territorial (PCAET).

Les engagements du PCAET :

- > réduire de 43% des émissions de GES du territoire à horizon 2026 (par rapport à 2020)
- > baisser de 30% les consommations d'énergie par rapport à 2000 d'ici à 2026

La Métropole de Lyon contribue à la feuille de route nationale décarbonation de l'aménagement. Les actions et leviers de la Métropole de Lyon sont de plusieurs types :

- > Construction des bâtiments : référentiel habitat durable, consultations immobilières priorisant l'architecture bioclimatique et les matériaux biosourcés et géosourcés,

réhabilitation du déjà-là pour éviter l'impact carbone, booster du réemploi, plateforme des acteurs du bâtiment, expérimentation des usages des sous-sols...

> **Consommations énergétiques** : raccordement aux réseaux de chauffage et froid urbain, solarisation des toitures,

> **Aménagement des espaces publics** : clauses environnementales pour les infrastructures, plateforme des acteurs des TP, charte des espaces publics, test de matériaux, recyclage et réemploi du béton...

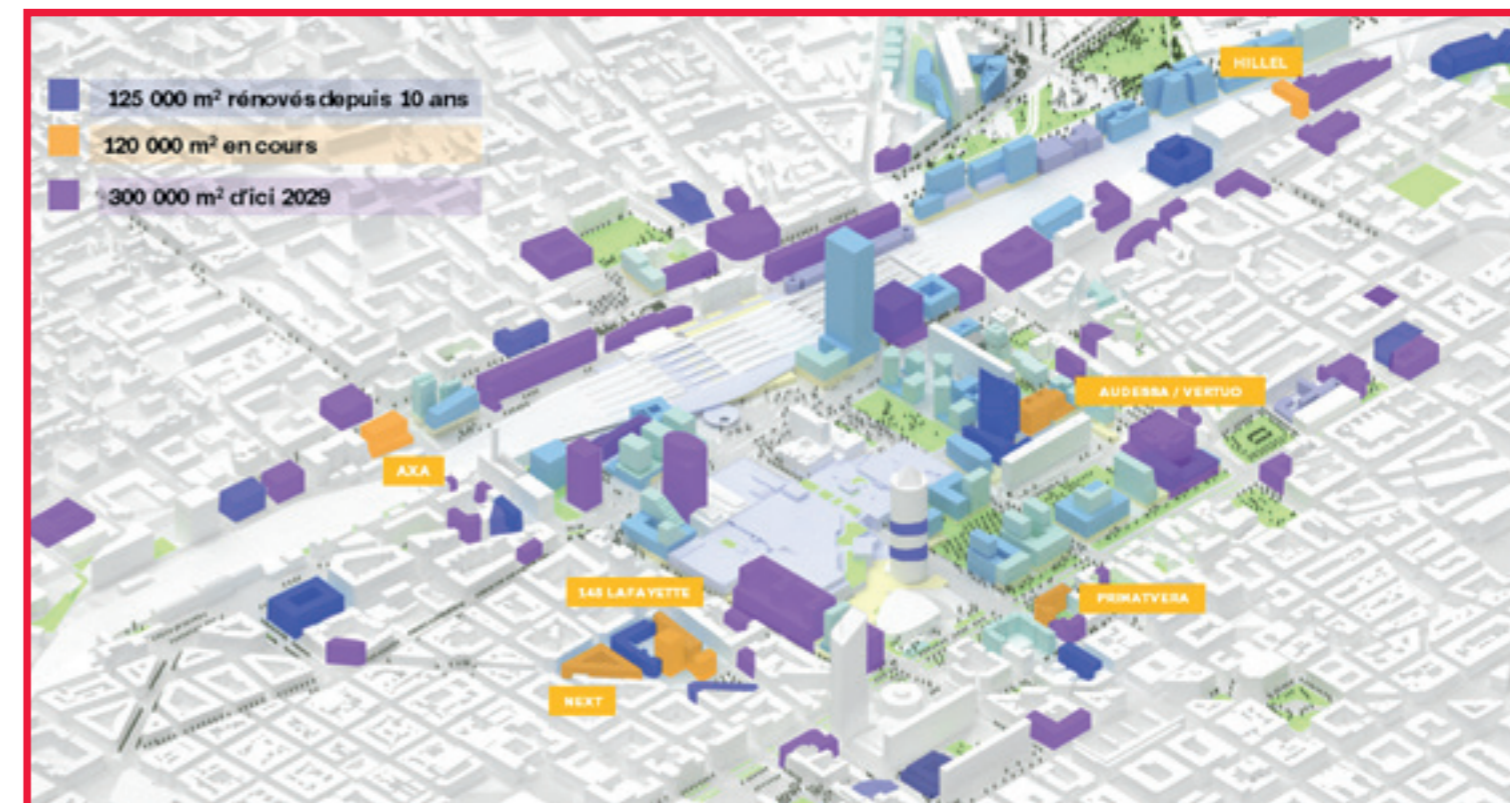
> **Déchets** : recyclage/réemploi des bétons, traçabilité des déchets de chantiers

> **Mobilités** : logistique urbaine, voies lyonnaises...

Accélérer la structuration des filières

La Métropole de Lyon souhaite renforcer l'usage des matériaux bas carbone dans la construction neuve et la rénovation. Pour ce faire, elle s'est dotée de prescriptions ambitieuses et réalistes, qui doivent pouvoir trouver une réponse auprès des producteurs, fournisseurs et grossistes locaux ou régionaux.

La Métropole de Lyon a confié à Karibati (entreprise experte des matériaux biosourcés pour le bâtiment) en 2021 une étude sur l'offre locale en matériaux bio/géosourcés et la capacité des filières locales à répondre aux besoins attendus de la production immobilière du territoire d'ici 2030.



En chiffres

LA RÉGÉNÉRATION

125 000 m²

de surfaces déjà réhabilitées

36

immeubles concernés par le décret tertiaire

300 000 m²

d'immobilier tertiaire à régénérer

120 000 m²

de surfaces en cours de réhabilitation d'ici 2026

50%

des bureaux de la Part-Dieu seront réhabilités sur le périmètre de la concession d'aménagement à horizon 2029

LE PROJET URBAIN

177 ha

15%

d'espaces publics supplémentaires depuis la réorientation du projet en 2021

+ 9 600 m²

de surface de canopée

+ 2 000

arbres plantés



Le cycle de la réhabilitation et le nouveau rôle de l'aménageur

Couplé aux orientations paysagères et bas carbone du projet et à la densité naturelle de la morphologie du quartier, la régénération fait de la Part-Dieu l'un des lieux où émerge un nouveau modèle urbain, économe en matières, en foncier et en carbone, et par ailleurs dense, intense, habité, travaillé et progressivement plus naturel et plus végétal.

La régénération des bâtiments crée un cercle urbain vertueux :

- Elle contribue à la baisse de l'empreinte environnementale du patrimoine et des usagers futurs,
- Elle améliore la qualité architecturale des bâtiments et leur qualité d'usage,

- Elle est source d'opportunités économiques pour les opérateurs,
- Elle permet la mutation des espaces publics et privés du quartier, notamment pour leur végétalisation, contribuant à la révolution paysagère de la Part-Dieu

La SPL Lyon Part-Dieu, accélérateur de la régénération agrège et mobilise l'ensemble des acteurs de l'immobilier dans cette démarche. En s'appuyant sur une méthode de coproduction établie depuis 10 ans au service de la coproduction, la SPL Lyon Part-Dieu accompagne les acteurs économiques pour créer un véritable écosystème incubateur de la régénération urbaine.

2^E QUARTIER TERTIAIRE DE FRANCE

1 250 000 m²

de bureaux en 2023 (20% du parc de la Métropole)

4,5%

de taux de vacance

Un loyer moyen

du parc existant qui offre des possibilités de création de valeur en termes de régénération

76 000 m²

de demande placée en 2022

500 millions d'€

d'investissement immobilier tertiaire en 2022

Une nouvelle histoire urbaine

A la suite de l'annonce au MIPIM, le projet a reçu un **très large écho dans le milieu de l'aménagement urbain et auprès de la filière immobilière lyonnaise** sur la motivation de lancer de nouvelles opérations. De nombreux contacts ont été développés : **plus de 40 acteurs immobiliers ont été rencontrés** (promoteurs, investisseurs, property, commercialisateurs architectes, BET...). La réponse de la filière est très positive et largement engagée au plan opérationnel, qu'il s'agisse d'opérations déjà engagées ou d'opérations nouvelles. Aux 73 000 m² de bâtiments déjà en cours de restructuration à la Part Dieu, 5 opérations de régénération tertiaire (représentant 75 000 m² supplémentaires) sont en cours de gestation avec des dépôts de permis de construire qui devraient s'échelonner en 2024.

Un écosystème de la régénération

Les premiers projets apportent de nombreux enseignements importants pour la suite :

- La régénération s'accompagne de l'ouverture d'un **cycle d'hybridation architecturale**, sédimentation immobilière de plusieurs époques
- Des retours d'expériences techniques : **présence forte d'aléas de chantier**, à intégrer dès l'origine
- **Des coûts de rénovation supérieurs ou égaux à ceux du neuf** avec des variations fortes selon la nature des projets
- **Une économie de projet constatée à la Part-Dieu**, grâce aux valeurs locatives élevées du quartier
- **Une montée en gamme** des standards tertiaires des bâtiments réhabilités (plateaux et services) et une **bonne appropriation des utilisateurs**
- Une capacité du projet urbain à faire **levier en termes d'économie circulaire**, de réemploi et sur le plan des filières locales de production de matériaux (pierre, terre crue, bois, chanvre...), en lien avec la stratégie métropolitaine

- Une évolution des espaces de stationnement, avec la réduction des espaces dévolus à la voiture individuelle et la création d'espaces dédiés à la logistique et de locaux vélos
- Une contribution à la végétalisation des parcelles privées à la Part-Dieu, avec de véritables projets paysagers répondant aux enjeux de rafraîchissement de la ville

Et demain le logement et l'hôtellerie

Le parc hôtelier existant (hôtels et résidences de tourisme) est relativement obsolète et nécessite un travail de diversification et de requalification. Les contacts pris par la SPL montrent que plusieurs acteurs souhaiteraient faire évoluer leurs actifs.

Le parc immobilier de la Part-Dieu comprend également de nombreux **bâtiments d'habitation**. La plupart d'entre eux ont été construits entre les années 1960 et le début des années 2000. Ils présentent donc des **performances énergétiques insuffisantes**. L'ambition du projet urbain sera **d'élargir aux hôtels et aux logements** l'approche conduite sur les bureaux dans les prochaines années.



Focus sur deux opérations exemplaires

AUDESSA/VERTUO : la régénération de l'ancien site RTE

Audessa/Vertuo est une opération mixte de réhabilitation, restructuration, extension des anciens bureaux du groupe RTE avec une part de surélévation, permettant d'intégrer du logement à l'opération.

C'est un projet global de **17 500 m²** réparti en 2 opérations :

- Audessa : **13 000 m²** de bureaux et socles actif de commerces et services (livraison 2025) ;
- Vertuo : **ilot de 38 logements dont une part de logements sociaux et 2000 m²** de bureaux et commerces restructurés ;

Le projet présente un bilan carbone exemplaire : matériaux bio-sourcés, réemploi in situ et ex situ, label BBKA niveau Excellent Rénovation

et Extension. Un travail paysager est fait pour introduire de la végétation quasi inexistante sur la parcelle actuelle. Le hall traversant de l'immeuble de bureaux donnera accès à un jardin densément planté avec une dizaine d'arbres et les toits terrasses seront également aménagés et végétalisés pour créer de nouveaux espaces de pause.

Un ilot de fraîcheur de 600 m² de pleine terre sera créé au cœur de l'ilot au pied de la tour Silex2. L'ensemble des bâtiments est conçu pour apporter un confort thermique optimal à l'ensemble des usagers (habitants ou salariés). Le bâtiment sera raccordé aux réseaux de chauffage et froid urbain.

Maitre d'ouvrage : ICADE PROMOTION et SOGEPROM

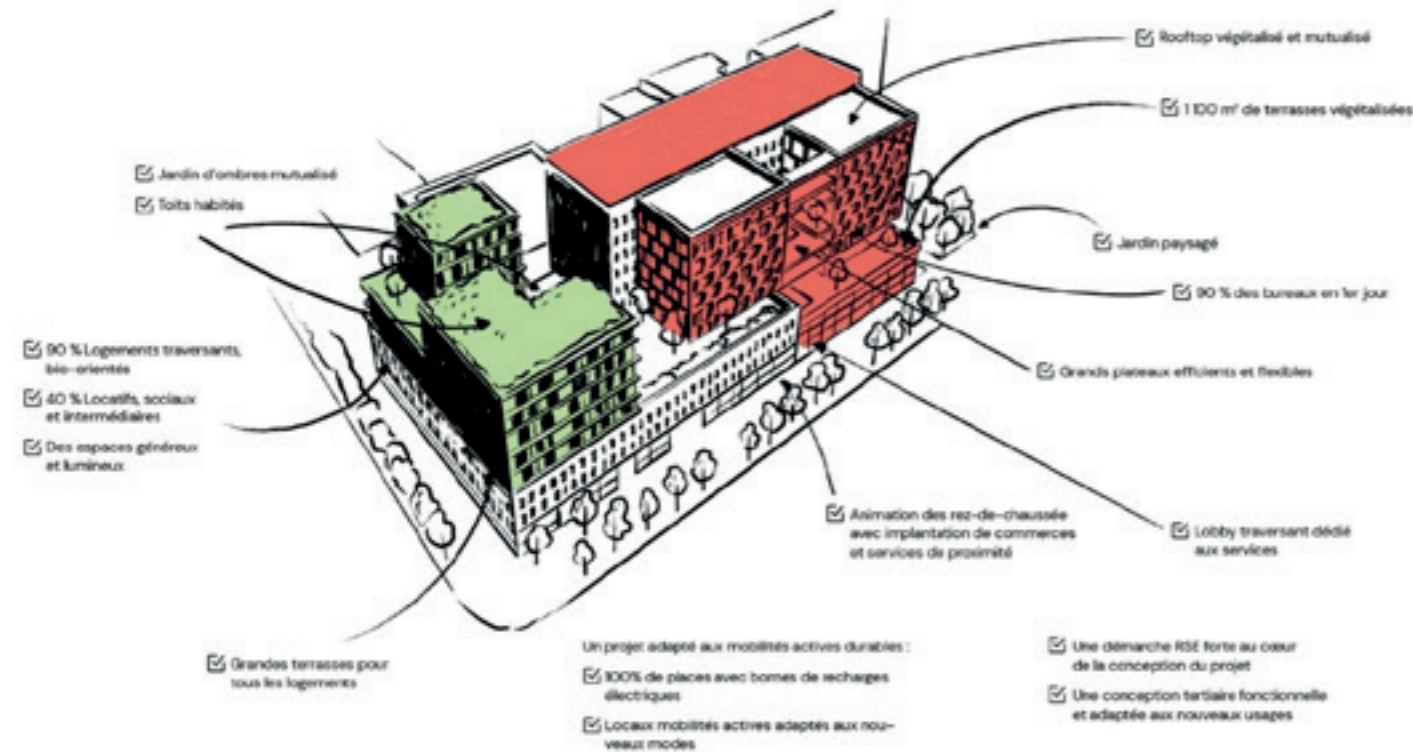
Architectes : Hérault-Arnod Architectures.



Avant



Après



« Toutes les toitures, existantes et nouvelles, sont converties en terrasses et jardins. L'espace entre les deux volumes de bureaux en extension sont investis par de larges terrasses-ponts qui traversent le vide, pour offrir des prolongements extérieurs à chaque étage. La façade de la partie neuve joue sur le registre géométrique du « style Part-Dieu », mettant en place des modules répétitifs calés sur le pas des façades existantes. Les modules sont formés d'une partie opaque en relief formant pare-soleil pour les baies vitrées. La couleur des façades des parties nouvelles, en métal cuivré, vient en contraste du blanc des façades réhabilitées des immeubles existants. »

Isabelle Herault, architecte

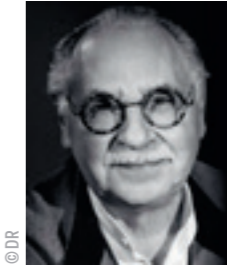
PRIMATVERA, une restructuration complète d'un bâtiment de bureaux

Primatvera est la restructuration d'un bâtiment de bureau de 6 800 m² (livraison fin 2024).

- Une volumétrie repensée qui libère les plateaux de bureaux des contraintes initiales et les prolonge par des vérandas et des terrasses privées
- Utilisation de la pierre de Bourgogne en façade
- Végétalisation importante : 1 500 m² d'espaces extérieurs dont un toit terrasse végétalisé et un jardin en cœur d'îlot auparavant inaccessible
- Un nouveau socle actif de commerces et de services
- Développement de modes doux : création de 64 places vélo
- Raccordement aux réseaux de chauffage et froid urbains

Maître d'ouvrage : SOGELYM DIXENCE

Architectes : AIA Architectes / Albert Constantin



« Nous avons voulu avec Sogelym Dixence, apporter toutes les qualités attendues par les utilisateurs les plus exigeants. La

volumétrie a été repensée, les plateaux de bureaux ont été libérés de toute contrainte et se prolongent par des vérandas et des terrasses-jardins privées.

La toiture débarrassée de ses équipements techniques a pu être aménagée en rooftop accessible pour profiter des vues magnifiques sur Fourvière, la Croix-Rousse et la chaîne des Alpes, le temps d'une pause... Ici on survole la ville. Les façades déshabillées de leurs préfabriqués ont été mises à nue pour retrouver une nouvelle peau en pierre naturelle de Bourgogne. Les ouvertures agrandies laissent pénétrer généreusement la lumière naturelle au cœur des plateaux. Des commerces en pied d'immeuble animent l'espace public.

Albert Constantin, architecte



Les autres opérations de régénération en cours

LE 145 LAFAYETTE, UNE OPÉRATION SYMBOLE DE LA VILLE QUI SE RECONSTRUIT SUR ELLE-MÊME

Régénération d'une partie de l'ancien site de Framatome

28 600 m², opération mixte comprenant logement, bureaux et commerces (livraison 2025)

- réhabilitation et changement d'usage d'une tour de 53 mètres avec création de 4000 m² d'espaces extérieurs (terrasses ajoutées en exosquelette) ;
- transformation de 7841 m² de plancher de bureaux en 105 logements mixtes (34 PLUS-PLAI / 12 PLS-PLI / 59 Libres) et 2 locaux commerciaux ouverts sur le parvis ;
- démarche bas carbone élevée : conservation de la structure porteuse existante, réutilisation
- des stationnements existants en sous-sol, utilisation du réseau de chauffage urbain, réemploi des matériaux déposés ;
- végétalisation du coeur d'îlot et des lisières de la parcelle
- parkings mutualisés.

Cette opération est lauréate de l'AMI national Engagé pour la qualité du logement de demain. Le projet permet la transformation d'une tour de bureaux IGH en 105 logements diversifiés. Les logements ont été conçus avec des surfaces généreuses et avec l'ajout de balcons et de loggias avec des vues imprenables.

Maitre d'ouvrage : ICADE FONCIERE TERTIAIRE et ICADE PROMOTION

Architecte : Clément Vergély Architectes



© Clément Vergély Architectes



© DR

Les années 70 ont fabriqué un patrimoine générique, souvent construit de poteaux et de dalles en béton, qui possède la qualité de pouvoir être réhabilité facilement pour un nouvel usage. Le 145 Lafayette est un parfait exemple de ce que l'on peut faire aujourd'hui avec ce qui est déjà là. L'ancienne tour de bureaux va être transformée pour devenir un immeuble remarquable de logements. La générosité des espaces extérieurs rapportés ou encore les vues à 360° qui dominant la ville à 50m de hauteur permettent de concevoir des logements d'exception.

Clément Vergély, architecte

LE NEXT

La restructuration de l'immeuble de bureaux « Le Next », rue Récamier (15 600 m²) est développée par Icade Foncière. Outre la réhabilitation complète de l'immeuble existant, le projet, dessiné par l'agence Archigroup prévoit la revalorisation du socle actif, la végétalisation du patio central et la création de terrasses d'agrément et paysagères. Les travaux sont en cours pour une livraison fin 2024. Le bâtiment sera intégralement loué à April.

Maitre d'ouvrage : ICADE FONCIERE

Architecte : Archigroup



© SPL Lyon Part-Dieu



© SPL Lyon Part-Dieu



© Archigroup



233, COURS LAFAYETTE (EX BÂTIMENT AXA)

AXA, en partenariat avec Sogelym Dixence, développe un projet de rénovation d'un bâtiment tertiaire construit en 1992 par Charles Curtelin au 233 cours Lafayette (14 000 m²).

Le projet architectural, dessiné par SOHO Architecture, prévoit la reconversion de l'ensemble des plateaux de bureaux, la création d'un jardin patio et d'un toit terrasse accessible, une extension à l'arrière du bâtiment, la reprise de la façade en plaque de fibre-ciment, la création de socles actifs. Les travaux ont démarré au deuxième trimestre 2023 pour une livraison fin 2026.

Maitre d'ouvrage : Sogelym Dixence

Architecte : Soho Architecture



L'ESPACE HILLEL

Les travaux consistent à réhabiliter et surélever l'immeuble existant situé au 113 Bd Vivier Merle (2 200 m²).

Les points forts du projet :

- Surélévation de deux niveaux côté boulevard Vivier Merle,
- Création de planchers dans la salle de spectacle et d'un patio en rez-de-chaussée et 1^{er} étage côté sud,
- Ouverture de baies sur la façade nord et sur la façade ouest,
- Déplacement des équipements techniques en toiture terrasse et création d'une terrasse végétalisée au 5^e étage,
- Création d'un grand local à vélos,
- Raccordement du bâtiment au réseau de froid urbain

Les travaux devraient démarrer fin 2024 pour une livraison en 2026.

Maitre d'ouvrage : ADAMIA

Architecte : Maurice Azoulay Architecte



MÉTROPOLE DE LYON

20 rue du Lac

CS 33569 - 69505 Lyon cedex 03

MÉTROPOLE

GRAND LYON

CONTACTS PRESSE

Métropole de Lyon

Laetitia Latapy

06 46 18 90 93

llatapy@grandlyon.com

Ville de Lyon

Leïla Kessi

Tel. 07 86 25 98 14

leila.kessi@mairie-lyon.fr

SPL Lyon Part-Dieu

Guillaume Bruge

Tel. 06 60 53 10 79

gbruge@lyon-partdieu.com



grandlyon.com