



SKY 56

Immeuble de bureaux d'exception marquant l'entrée sud de Lyon Part-Dieu

Contact presse :

Nicolas Perez

Service presse de la Métropole de Lyon

nicolas.perez@grandlyon.com

04 26 99 39 51 / 06 67 95 13 59

SOMMAIRE

- 1. Un immeuble marquant l'entrée sud du quartier Lyon-Part-Dieu**
- 2. Une architecture signée des Ateliers Chaix et Morel Associés et AFAA**
- 3. SKY 56, un succès locatif**
- 4. Éléments du programme**
- 5. Présentation des entreprises engagées dans le projet SKY 56**
- 6. Focus Projet Lyon Part-Dieu**

1. Un immeuble marquant l'entrée sud du quartier Lyon Part-Dieu

Acquis en 2015 par Gecina, première foncière de bureaux en France, le projet SKY 56 a été initié par Icade et Linkcity en 2010. Cet immeuble de 30 700 m² marque l'entrée sud de la Part-Dieu avec son architecture remarquable proposant quatre volumes et quatre mouvements composés de 2 200 m² d'espaces de travail par étage.

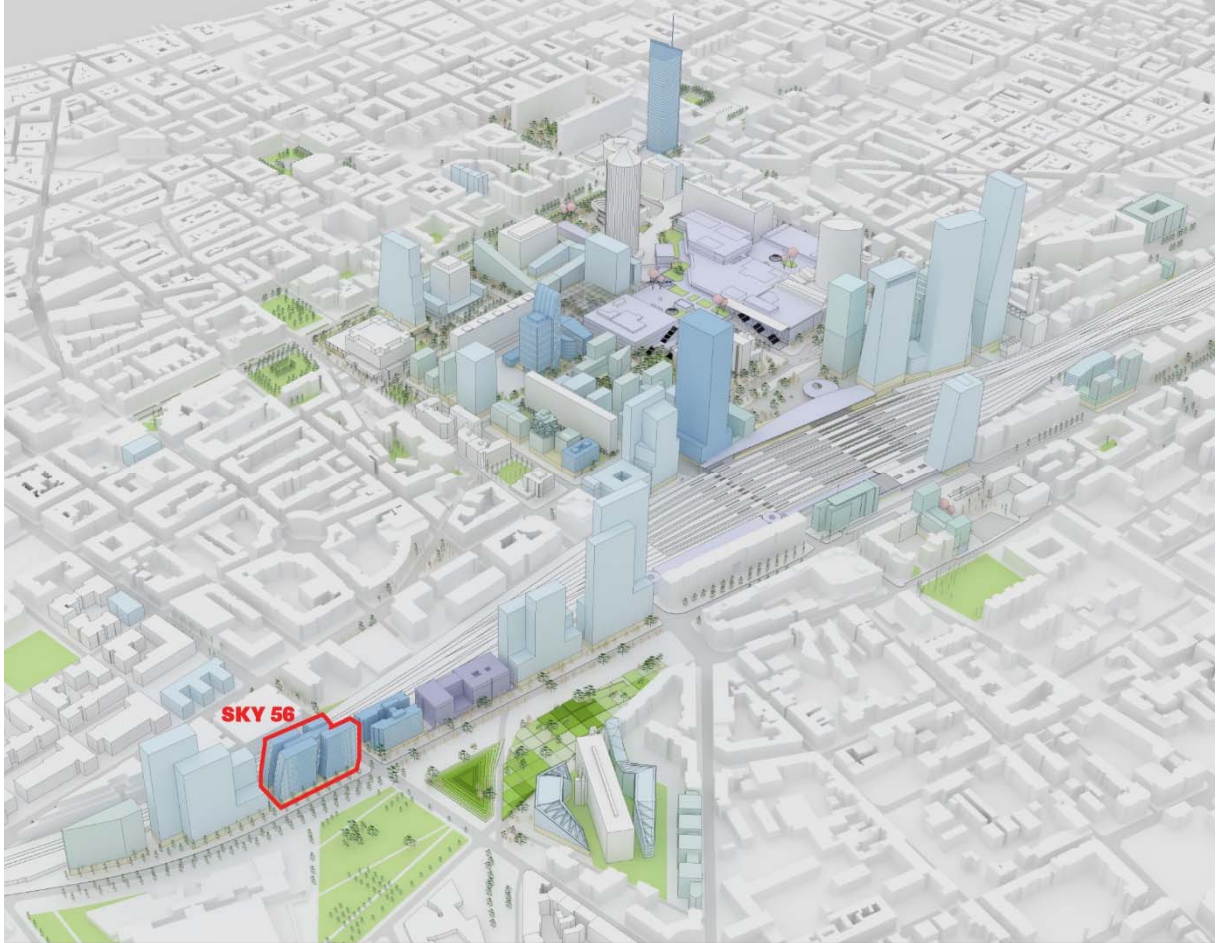
Réalisé par Bouygues Bâtiment Sud Est, SKY 56 est situé à l'angle de la rue Mouton-Duvernet et de l'avenue Félix Faure. Avec une vue imprenable sur le Parc Nelson Mandela, **SKY 56 jouit d'une localisation idéale** associant accessibilité, visibilité et qualité de vie au quotidien : à 7 minutes à pied de la gare Part-Dieu et son hub multimodal (TGV, TER, Métro, Tram, bus, Vélov'...), à 30 minutes de l'aéroport Saint-Exupéry par le Rhônexpress.

SKY 56 accompagne la dynamique du secteur Part-Dieu Sud initiée avec l'aménagement rue Mouton-Duvernet et l'arrivée du tramway en 2014, puis la livraison des archives départementales et métropolitaines et de l'immeuble Equinoxe en 2015. Un secteur qui verra également le regroupement des équipes du groupe Orange dans 2 nouveaux bâtiments autour du central téléphonique existant, au niveau de la rue Maurice Flandin, ensemble qui sera livré d'ici 2020. Afin de créer un lien avec l'avenue Lacassagne, un programme de 160 logements, Bricks, développé par Pitch Promotion, est en cours de construction. Une première tranche sera d'ailleurs livrée d'ici mi-2018.

A l'horizon 2030, Lyon Part-Dieu comptera plus de 650 000 m² de bureaux supplémentaires, soit une croissance de plus de 60% des surfaces tertiaires disponibles, portant l'offre à plus de 1.5 millions de m².

Quartier tertiaire européen de référence, Lyon Part-Dieu déploie une stratégie immobilière ambitieuse et diversifiée, en proposant un « parc modulable accessible », un parc de seconde main récent ainsi qu'un parc tertiaire neuf. Ce dernier se compose d'immeubles non IGH dernière génération, neufs ou lourdement réhabilités (Silex1, 107 rue de Servient,...) et d'immeubles IGH aux standards de qualité et de services de haut niveau, comme SKY 56. Les nouveaux services sont intégrés en amont dans les projets de construction, pour proposer des innovations aux futurs salariés. Une stratégie gagnante, qui accompagne l'expansion du quartier. En tout, 83 000 m² ont été placés en 2016. Ainsi 300 000 m² ont d'ores et déjà été engagés sur les 650 000 m² à produire au final.

L'arrivée de cette nouvelle génération d'immeubles de grande hauteur (IGH), à l'image de la tour Incity ou de SKY 56, offre **une nouvelle typologie de bureaux pour des utilisateurs recherchant des solutions nouvelles et une véritable qualité d'implantation, et dessine peu à peu la skyline emblématique d'une des plus grandes places d'affaires européennes.**



2. Une architecture signée Chaix & Morel et Associés et AFAA

L'Atelier d'architecture Chaix & Morel et Associés et l'agence lyonnaise AFAA, deux références notamment en matière de réalisations tertiaires, ont livré une réflexion commune autour de l'immeuble de grande hauteur de bureaux. Avec son architecture contemporaine, ouverte sur l'esplanade Nelson Mandela, SKY 56 a été conçu comme un objet architectural fort et singulier. Avec sa silhouette dynamique, aérienne et identifiable, le bâtiment impressionne. « *Chaque volume engage son propre mouvement, sa propre danse, acquiert sa liberté et trouve son élan* ». (Atelier Chaix&Morel)

SKY 56 est divisé en quatre volumes et quatre mouvements, pour un relief saisissant. Des espaces de travail de 2 200 m² par étage sont ouverts sur l'extérieur. Les plateaux sont pleinement modulables et très lumineux.



La forme urbaine de cet immeuble permet d'atteindre le seuil de densité nécessaire afin de conjuguer qualité de prestation et intégration des coûts fixes liés au classement IGH, et ceci avec une hauteur limitée (56m). Ainsi elle participe à la

complémentarité et à la diversité des offres immobilières tertiaires neuves sur le quartier de la Part-Dieu.

S'intégrant parfaitement dans le quartier Lyon Part-Dieu, **SKY 56 est un IGH hautement éco-performant** avec les certifications HQE et BRREAM au Niveau Excellent et un diagnostic énergétique de RT 2012 -40%.

Au sein du quartier d'affaires de la Part-Dieu, SKY 56 incarne une nouvelle génération d'immeubles de bureaux qui offrira à ses utilisateurs un outil de travail et un espace de vie aussi performant qu'agréable. Conçu pour **accueillir 2 126 personnes dans des espaces de travail de qualité**, SKY 56 proposera une offre de services tant aux utilisateurs de l'immeuble qu'aux riverains et au quartier d'affaires (restaurants et commerce de proximité, crèche privée de 54 berceaux, conciergerie, espace de coworking, centre de fitness, un business center, terrasse sur le toit...). En faisant l'acquisition de SKY 56, en 2015, Gecina a souhaité en faire le pionnier d'une nouvelle génération d'immeuble construit autour de la satisfaction de l'utilisateur final. **L'ambition de SKY 56 est ainsi d'être labellisé Well, pour garantir confort, santé et bien-être des futurs utilisateurs.**

Cette ambition fait écho à celle de la SPL Lyon Part-Dieu qui s'attache à repenser, au sein du projet urbain, tous les éléments qui fondent l'attractivité et le bien-être des entreprises et des salariés qui travaillent à la Part-Dieu, en alliant performance énergétique et qualité de vie.

3. SKY 56, un succès locatif

Bien avant sa livraison, attendue courant 2018, les qualités de l'ensemble SKY 56 ont su séduire **le Groupe Orange, qui a signé un bail en décembre 2016 portant sur une surface de 16 000 m².**

Compte tenu des surfaces louées précédemment auprès d'Icade et Linkcity en 2015 (25% des surfaces), **le taux de pré-commercialisation du programme atteint 83 %.** Au regard des discussions en cours, Gecina est confiante quant à la location du solde de l'immeuble.

Cette excellente commercialisation traduit la bonne santé économique de la Part-Dieu en termes de prise à bail tertiaire. Après une année exceptionnelle à la Part-Dieu et sur la Métropole (83 000 m² de demande placée sur les 290 000 m² de la Métropole en 2016), la Part-Dieu reste leader sur le premier semestre 2017 avec 23 500 m² de demande placée sur 109 300 m² à l'échelle de la Métropole. **Le taux de vacance reste également très faible et proche d'un seuil plancher à 3 %.**



4. Éléments du programme

30 700 m² de surface utile

3 000 m² de services (sur deux niveaux).
Socle actif RdC / R+1 : RIE, fitness, crèche,
business center, commerces.

14 niveaux dont 12 de plateaux de bureaux

Un lieu ouvert et **connecté**

2 200 m² d'espaces de travail par étage
plateaux divisibles et modulables)

56 m de hauteur

332 places de stationnement sur 4 niveaux
de sous-sol et 420 m² de local à vélos

4 terrasses à chaque étage et 100% de
premier jour

1 **rooftop** de 150 m² avec vue
panoramique sur la skyline lyonnaise

Une triple certification : HQE Excellent,
BREEAM Excellent, label Effinergie + et un
label Well niveau Silver (label validant la
qualité de l'environnement de travail en
fonction de 7 axes : air, eau, nourriture,
lumière, fitness, confort, esprit).

Livraison estimée : septembre 2018



5. Les entreprises engagées dans le projet SKY 56

Architectes

ATELIER CHAIX & MOREL ET ASSOCIES

Les projets de l'Atelier sont le fruit d'un travail d'équipe, seule réponse possible face à la pratique de l'architecte aujourd'hui. Fondé en 1983 par Philippe Chaix et Jean-Paul Morel, l'Atelier compte aujourd'hui une équipe de huit architectes associés : Philippe Chaix, Jean-Paul Morel, Rémy Van Nieuwenhove, Walter Grasmug, Anabel Sergent, Denis Germond, Benoit Sigros et Rémi Lichnerowicz. Les chefs de projets, architectes et responsables administratifs complètent cette équipe d'une quarantaine de personnes. Les différentes nationalités présentes en font une agence internationale polyglotte, basée sur l'ouverture et l'échange.

En 30 ans, une culture d'agence s'est développée et deux facettes complémentaires se sont dessinées : architecture publique (Zéniths, théâtres, musées, stades et bâtiments d'enseignement) et privée (immeuble de bureaux, bâtiments industriels). L'Atelier élargit actuellement ses projets à l'export grâce à une agence à Vienne, aux associations avec des architectes étrangers et au développement vers l'Allemagne, l'Autriche et la Belgique notamment.

L'Atelier propose une architecture à l'élégance sobre, une écriture épurée et un travail subtil sur la lumière. Chaque projet est étudié avec un œil neuf. A chaque cas une réponse spécifique, sans à priori architectural ni esthétique. Cet état d'esprit lui permet d'aborder tout type de programme et de continuer l'aventure architecturale dans une démarche d'innovation.

www.chaixetmorel.com

AFAA

En 1999, Philippe Audart et Marc Favaro créent l'agence d'architecture Audart-Favaro associés. Damien Poyet devient associé en 2008 et l'agence devient AFAA Architecture. Anne-Sophie Rigal complète la direction de l'agence en 2016 en s'associant après 10 ans de collaboration.

Installée à Lyon au cœur du quartier d'affaires de la Part-Dieu, AFAA est intervenue sur tous les grands projets qui ont transformé Lyon Métropole ces 20 dernières années. Ses projets concernent aussi le domaine du tertiaire et des équipements publics que le logement ou la réhabilitation. Fière de ses attaches, l'agence est très attentive à d'autres dynamiques territoriales. Sa stratégie de développement la conduit désormais à concevoir dans une logique nationale.

Nous dessinons chaque projet et encadrons en véritable chef d'orchestre une équipe multiculturelle. Une organisation éprouvée, au service d'une énergie créatrice, d'une implication forte, qui n'oublie jamais le jeu et le plaisir. Des valeurs qui font la marque de fabrique de notre agence. Notre exigence : faire naître et grandir le projet, le voir adopté par ses usagers et trouver une juste place dans son environnement. Privilégiant l'écoute et le dialogue avec le maître d'ouvrage, nous aimons être force de proposition et fabriquer des liens. Nous avons le souci de la transparence des logements. Nous jouons sur la prolongation des espaces de bureaux avec des espaces de convivialité, microcosmes écologiques et lieux de rencontre dans la conception des équipements publics. Nous savons redonner du relief et une seconde vie à un patrimoine oublié.

www.afaaland.com

Promoteurs

ICADE

Foncière, développeur et promoteur, Icade est un opérateur immobilier intégré, qui conçoit des produits et des services immobiliers innovants pour répondre aux nouveaux usages et modes de vie urbains.

Plaçant la responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE) et l'innovation au cœur de sa stratégie, Icade est au plus près des acteurs et des utilisateurs qui font la ville – collectivités et habitants, entreprises et salariés, institutions et associations. Icade allie l'investissement en immobilier tertiaire et de santé à la promotion pour réinventer le métier de l'immobilier et contribuer à l'émergence des villes de demain, vertes, intelligentes et responsables.

Entre 2014 et 2017, sur Rhône-Alpes, son chiffre d'affaires a triplé, passant de 70 millions d'euros à plus de 200 millions d'euros.

À Lyon, Icade contribue à la métamorphose de la Ville pour en faire une grande métropole prônant le bien vivre ensemble. S'associant avec des architectes de renom, l'entreprise a ainsi signé de grands projets structurants du visage du Nouveau Lyon, avec des opérations de logements et bureaux hyper performants, ultra qualitatives et situées sur les emplacements les plus emblématiques de la ville. Véritable partenaire de la Métropole de Lyon, Icade s'appuie sur des compétences locales, créant des emplois à chaque projet et contribuant à la politique d'insertion de la ville. Aujourd'hui, Icade va encore plus loin avec la livraison imminente de Ynfluences Square, inaugurant la 2ème phase de la reconversion de Lyon Confluence .

LINKCITY

Opérateur urbain, Linkcity regroupe les filiales de développement immobilier de Bouygues Construction. Nos équipes s'engagent au quotidien pour faciliter la réalisation de projets immobiliers, du plus simple au plus complexe, qu'ils soient uniques ou multi-produits. Présents aux côtés de nos clients et partenaires sur toute la chaîne de valeur, nous intervenons depuis la phase d'études jusqu'à l'exploitation du programme immobilier.

Nos équipes s'impliquent durablement dans les villes, bien après la réalisation des programmes, en étant aux côtés de tous ceux qui animent les territoires. Nos solutions anticipent les besoins futurs de transformation des villes. Nos principes architecturaux et nos modes constructifs favorisent l'évolutivité, la modularité, la réversibilité et l'adaptabilité à un monde urbain en perpétuelle recomposition pour contribuer au bien-être et au bien vivre ensemble : c'est la finalité de notre métier d'opérateur urbain.

En France, Linkcity a vendu en 2016 près de 1300 appartements, 1330 chambres et logements en résidences gérées, 103 000 m² de bureaux et 5400 m² de commerces, entrepôts et équipements.

Linkcity poursuit son partenariat avec la Métropole et la Ville de Lyon en développant le projet LYON LIVING LAB à Confluence.

Investisseur

GECINA

Acteur de référence dans l'immobilier, Gecina possède et gère un patrimoine exceptionnel de plus d'un million de mètres carrés de bureaux en Ile-de-France et sur la région lyonnaise. Forte d'une présence historique à Lyon, Gecina développe des projets d'aménagement d'envergure dans cette métropole comptant parmi les grandes privilégiées des investisseurs immobiliers et les villes les plus attractives d'Europe. En dehors de Paris, Lyon est l'une des villes dans laquelle Gecina continue de se développer en bureaux.

Après l'aménagement de La Buire avec l'immeuble Le Vélum, Gecina poursuit la valorisation de ses réserves foncières avec l'aménagement de Gerland 75, une ancienne friche industrielle développant

50 000 m² de logements, bureaux et commerces et incluant notamment le projet de la Grande Halle. L'acquisition, en 2015, du projet SKY 56, futur emblème du quartier d'affaires de la Part-Dieu, s'inscrit dans cette stratégie de développement sur la métropole lyonnaise.

Enfin, son portefeuille intègre une résidence étudiants de 152 logements située dans le quartier de Gerland et développée sous la marque Campuséa.

Ces opérations, participent toutes à la dynamisation des cœurs de ville avec la création de quartiers neufs où logements, commerces, services de proximité, espaces verts et bureaux se conjuguent pour vivre la ville autrement et dessiner une nouvelle qualité de vie.

Focus

Le projet Lyon Part-Dieu vise à répondre à 3 grands enjeux

- ▶ faire de la Part-Dieu un **quartier tertiaire européen de référence**,
- ▶ **repenser les mobilités de façon durable**.
- ▶ lui donner tous les atouts d'**un quartier à vivre**, avec des logements neufs ou rénovés et des espaces publics accueillants et ouverts

1. Un quartier tertiaire européen de référence

Le développement tertiaire de la Part-Dieu est continu depuis les années soixante-dix. Depuis 10 ans, **ce sont plus de 250 000 m² de surfaces de bureaux qui ont été produites représentant environ 10 000 emplois**.

Aujourd'hui, le quartier regroupe **25 00 établissements, pour 56 000 salariés** (dont plus de 5 000 par rapport à 2010). Avec 1 150 000 m² de bureaux en 2016 (soit 30 % de l'offre immobilière de la Métropole), le quartier affiche une excellente santé économique et une stabilité qui rassure les investisseurs.

Historiquement développée autour des activités de banque, assurance, services et des administrations, Lyon Part-Dieu se transforme depuis une dizaine d'années en accueillant **des entreprises de plus en plus innovantes et connectées à l'économie de la Métropole**, à l'évolution du tissu industriel et productif et aux marchés internationaux.

Le projet déploie ainsi une offre immobilière mixte, pour répondre à l'ensemble de la demande.

2. Repenser les mobilités

Le projet urbain a pour ambition de **conforter le rôle de la Part-Dieu comme porte d'entrée de la Métropole, de désaturer la gare et anticiper la hausse de trafic** (+100 000 voyageurs dans la gare/jour d'ici 2030) en créant une voie supplémentaire et proposant une gare 2 fois plus grande et mieux pensée pour les usages contemporains, **de redonner sa place au piéton et d'équilibrer les modes de transports**.

Il s'agit ainsi d'apporter des réponses à l'intensification du quartier, en portant d'ici 2030 à plus d'un tiers des déplacements ceux opérés en transports en commun et à plus de 10% ceux effectués à vélo (contre 2% aujourd'hui), en proposant par exemple 2000 places de vélos.

En ce qui concerne la circulation piétonne, l'idée est de dessiner un espace public à partir des flux et des usages, qui fasse le lien entre les sols, les immeubles, les terrasses et les espaces hauts, et ainsi de développer le concept de « **sol facile** » en lien avec celui de « **socles actifs** » qui crée une offre animée de commerces et de services de plain-pied, le long des axes piétons les plus importants.

3. Un quartier encore plus agréable à vivre

L'ambition du projet Lyon Part-Dieu est de faire de ce lieu **un quartier animé et actif**, sur des plages horaires étendues (commerces, équipements et services le long des parcours piétons), **de repenser les espaces publics pour de nouveaux usages**, intégrant des lieux de pause et du végétal, **de proposer un quartier habité**, qui revendique sa dimension quotidienne, agréable et attractive avec **des loisirs, des événements culturels et sportifs pour tous, tous les jours de la semaine et à toute heure**.

Pour répondre aux enjeux d'un quartier d'hypercentre métropolitain et accroître son attractivité résidentielle, le projet repose sur **une offre conséquente de logements, neufs ou réhabilités, répondant aux besoins variés des**

typologies de publics : logements social ou privé, en accession ou en location, logements pour étudiants, résidences services et produits innovants combinant habitat et lieux de travail.

Le projet prévoit ainsi d'ici 2030 + 4 000 habitants, **+ 2 200 logements avec 30 hectares d'espaces publics réaménagés**.

Aujourd'hui, **trois programmes sont en travaux** : la réhabilitation de la résidence Desaix (280 logements), le programme Sky Avenue (219 logements neufs) et le programme Bricks (160 logements neufs).

Prochainement, d'autres programmes devraient être lancés sur le site de France Télévision et le site situé à l'angle du Cours Lafayette et de la rue la Villette.

La SPL Lyon-Part-Dieu pour conduire le projet

Créée en 2014, la Société Publique Locale Lyon Part-Dieu est l'outil opérationnel de la Métropole et de la Ville de Lyon sur un périmètre de 177 hectares qui s'étend au cœur du 3e arrondissement de Lyon.

Elle assure la maîtrise d'ouvrage, la stratégie et la mise en œuvre du projet, en coproduction avec les investisseurs, promoteurs, architectes et utilisateurs du quartier (habitants, entreprises, salariés).

Elle poursuit le travail initié par la mission Part-Dieu de 2010 à 2014, qui a permis le lancement des premières opérations et la mobilisation des acteurs publics et privés qui le coproduisent. Elle intervient notamment sur l'aménagement urbain et les travaux, l'animation économique, la communication, la concertation et le marketing.

La SPL est conduite par un Conseil d'Administration, qui réunit 10 administrateurs. Le capital social de la SPL Lyon Part-Dieu a été fixé à 4 millions d'euros.

La Part-Dieu aujourd'hui



177 hectares
20 600 habitants (dont **5000** au coeur du quartier)
13 500 logements



30 millions de voyageurs/an
500 000 déplacements quotidiens
170 000 usagers des transports en commun/jour
Jusqu'à 150 TGV/jour



1 150 000 m² de bureaux
2 500 entreprises
56 000 emplois
2 000 chambres d'hôtels



35 millions
visiteurs au centre commercial/an
14 salles de cinéma
2 000 places à l'auditorium
1,2 million de visiteurs/an aux halles

Le projet 2010-2030



+ 2 200 logements
+ 4 000 habitants
30 hectares d'espaces publics réaménagés



Une gare **2 fois** plus grande
+ 100 000 voyageurs dans la gare/jour
+ 2 000 places de vélos



+ 650 000 m² de bureaux
+ 40 000 emplois



+ 50 000 m² d'équipements créés
+ 32 000 m² de commerces et services dans le centre commercial
2,5 milliards € d'investissements publics et privés

