

AUDESSA

Votre immobilier à énergie positive



DOSSIER DE PRESSE

—
Novembre 2023

Audessa ouvre de nouveaux horizons
à l'immobilier tertiaire à Lyon Part-Dieu



AUDESSA,
un programme de régénération tertiaire exemplaire,
porté par les co-promoteurs Icade et Sogeprom,
au cœur du quartier d'affaires de Lyon Part-Dieu.



**AUDESSA, un programme vertueux, centré sur
la réhabilitation, l'utilisation de matériaux biosourcés
et le réemploi afin de diviser par deux son impact carbone.**

POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE DU PROGRAMME TERTIAIRE AUDESSA

Le programme, réalisé par les co-promoteurs Icade et Sogeprom, sur le site occupé pendant près de 40 ans par le siège régional de RTE, constituera d'ici deux ans, un des exemples forts de régénération tertiaire ambitieuse et responsable, initiée par la Métropole de Lyon et la SPL Lyon Part-Dieu, dans le quartier d'affaires de Lyon.

En posant officiellement la première pierre du programme AUDESSA, ce lundi 27 novembre 2023, Icade et Sogeprom ont franchi une étape symbolique dans la réalisation de cette opération emblématique. Développé au cœur du quartier de la Part-Dieu, qui est devenu au cours des 50 dernières années le véritable centre névralgique de l'activité tertiaire à Lyon, AUDESSA viendra offrir une seconde jeunesse à un bâtiment tertiaire édifié à la fin des années 1970. Le programme, qui totalise 13 000 m² de bureaux et commerces, a d'ores et déjà été vendu à UNION INVESTMENT et sera prochainement lancé en commercialisation locative.



UN PROGRAMME

régénéré

ET REPENSÉ POUR RÉPONDRE AUX NOUVELLES
ATTENTES DES UTILISATEURS

Occupé par le siège régional de RTE jusqu'en 2018, le site a été racheté en décembre 2019 par Icade et Sogeprom. Portés par une réflexion globale initiée au sein de leurs groupes, les co-promoteurs décident conjointement d'effectuer une régénération complète de l'existant et se sont fixés des objectifs environnementaux et techniques ambitieux.

Avec l'agence d'architecture Hérault-Arnod, retenue pour concevoir ce projet, ils décident de conserver le bâtiment auquel viendront s'ajouter des extensions latérales et un niveau complémentaire en surélévation. Une manière habile d'augmenter les mètres carrés sans consommer de foncier supplémentaire.

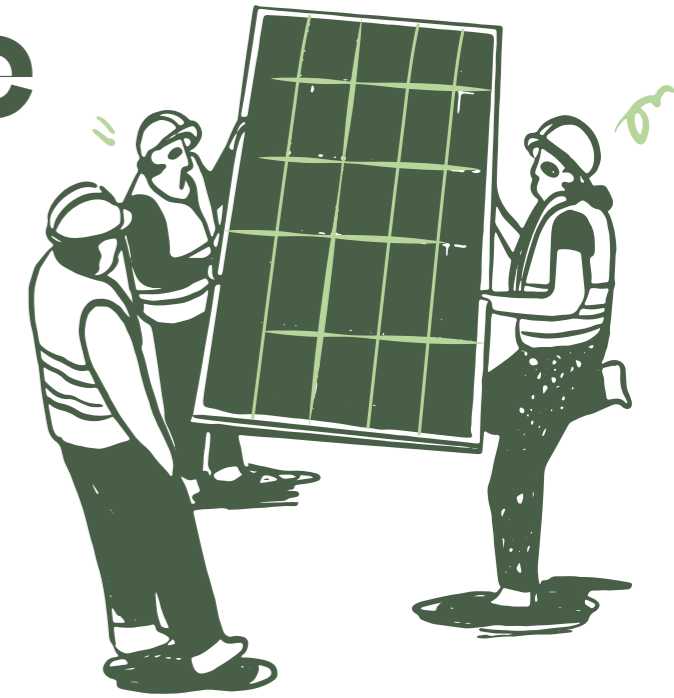
Ce travail d'hybridation donne naissance à un programme symbolisant une nouvelle porosité urbaine au sein du quartier, rendue possible par la création d'un socle actif de services et de commerces, dont un restaurant.



AUDESSA, UN PROJET DÉMONSTRATEUR
EN MATIÈRE DE RÉDUCTION DE

l'empreinte carbone

Les co-promoteurs ont opté pour la conservation de la façade béton existante, dans sa forme et sa structure originelles respectant ainsi l'histoire architecturale du quartier de la Part-Dieu. Rénovée, nettoyée, éclaircie, celle-ci sera habillée d'une nouvelle pâte de verre apposée sur l'existante. Elle abandonnera ainsi les tons gris d'origine, pour se parer de blanc. À l'inverse, les extensions seront travaillées dans des modénatures nouvelles, respectant la colorimétrie du quartier, avec une couleur « brun – cuivre », pour une meilleure distinction entre le préexistant et le neuf.



En faisant le choix de la régénération, les deux promoteurs conservent alors un lien fort entre le nouveau et l'ancien, en respectant l'esprit du bâtiment imaginé par l'architecte d'origine Jean Zumbrennen. Un choix qui fait écho à la trajectoire de la mairie de « Construire la ville sur la ville ».

Les co-promoteurs poussent également les objectifs environnementaux et techniques du programme à leur paroxysme et mettent en œuvre une démarche durable fortement ancrée dans leur ADN. Elle se traduit par des choix forts, qui permettent d'afficher un bilan carbone réduit d'environ 50 % par rapport à un programme neuf. Comment ?

- en restructurant plutôt qu'en démolissant et reconstruisant
- en créant des extensions dans un mixte bois/béton, et isolant laine de bois
- en faisant appel à CYCLE UP pour la pose de faux plancher, 100 % issu du réemploi



Terrasse R+2



Tant pour Icade que pour Sogeprom, AUDESSA est un démonstrateur des savoir-faire de leur entreprise respective et un démonstrateur à l'échelle de la ville. Ce projet illustre pleinement la raison d'être Icade qui est de « Concevoir, Construire, Gérer et Investir dans des villes, des quartiers, des immeubles qui soient des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite ». Tandis que Sogeprom, dans le respect de ses valeurs et de celles des futurs occupants, s'engage à construire chacun de ses programmes, dont AUDESSA, de manière responsable, en appliquant le Pacte 3B : Bas carbone, Biodiversité, Bien-vivre.

« AUDESSA EST UN MARQUEUR DE LA RÉGÉNÉRATION EN COURS DU QUARTIER DE LYON PART-DIEU. À TRAVERS CE PROGRAMME, RÉALISÉ EN CO-PROMOTION AVEC ICADÉ, SOGEPROM DÉMONTRE SA CAPACITÉ À PENSER ET TRAVAILLER DES PROGRAMMES EN RESTRUCTURATION. PAR AILLEURS, AUDESSA EST UNE ILLUSTRATION EXEMPLAIRE DE NOTRE PACTE 3B, BAS CARBONE, BIODIVERSITÉ ET BIEN-VIVRE, AVEC NOTAMMENT UN IMPACT CARBONE DIVISÉ PAR 2. »

Béatrice Lièvre-Théry,
Directrice générale de SOGEPROM

« AUDESSA EST UN DÉMONSTRATEUR DU SAVOIR-FAIRE D'ICADÉ : RÉHABILITER L'ANCIEN, CONSTRUIRE AVEC DES MATÉRIAUX PLUS RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT, FAIRE APPEL AU RÉEMPLOI. NOUS SOMMES TRÈS FIERES DE PORTER CETTE NOUVELLE OPÉRATION AVEC SOGEPROM. CETTE RÉHABILITATION S'INSCRIT ÉGALEMENT DANS UNE DÉMARCHE PLUS LARGE D'ACCOMPAGNER LA VILLE DE LYON À CONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE. »

Emmanuel DESMAIZIÈRES,
Directeur général Icade Promotion



DES SURFACES DE BUREAUX PLUS
FLEXIBLES ET ADAPTÉES AUX

nouveaux usages

AUDESSA totalisera 13 000 m² de surfaces de plancher en R+8, dont environ 12 100 m² de bureaux et 900 m² de commerces. Une augmentation substantielle des surfaces tertiaires, puisque 4 300 m² correspondront à des extensions du bâtiment d'origine. Ces deux extensions latérales en structure et façades en ossature bois, se caractérisent notamment par leurs surfaces extérieures généreuses.

Alors que l'ancien bâtiment, reprenant les codes des immeubles tertiaires des années 70, était complètement fermé, l'agence d'architecture Hérault-Arnod s'est appliquée à concevoir des plateaux de bureaux adoptant le même modèle que des logements, avec un accès extérieur quel que soit l'étage. Chaque niveau de bureaux bénéficiera ainsi de terrasses végétalisées et connectées avec une surface allant de 25 à plus de 240 m², et en point d'orgue la mezzanine du R+8, qui bénéficiera d'un rooftop de 500 m².

Fonctionnels, ces plateaux de bureaux offriront une grande diversité d'espaces : espaces collaboratifs, espaces de services pour favoriser le bien-être et confort des utilisateurs, espaces de travail intérieurs et extérieurs. Structurés en U, ils seront aménageables à loisir. Tous les plateaux de bureaux, divisibles à partir de 450 m², totaliseront entre 1 200 et 1 600 m².



Lounge RDC

Véritable symbole de la démarche innovante qui a été engagée par les deux co-promoteurs, le hall d'accueil en rez-de-chaussée a été pensé pour casser les codes du tertiaire. Il sera traité en s'inspirant des usages de l'hôtellerie et en reprenant les codes de cet univers, chaleureux, convivial, accessible et vivant. Entièrement décoré et designé par Julie Fuillet Studio, il sera baigné de lumière. Il s'étendra ensuite vers un lobby, avec des espaces d'attente où utilisateurs et visiteurs pourront discuter et travailler, tout en dégustant un café préparé par un barista. Cet aménagement s'inscrit dans la continuité du projet, de proposer des lieux de travail diversifiés, rythmant ainsi la journée de travail des collaborateurs. Un espace pro-working complètera cette offre, avec des salles modulables, réservables et privatisables par les utilisateurs, pouvant ainsi s'adapter à tout type de réunion de travail. Enfin une mezzanine accueillera un espace wellness, avec une salle de sport, une salle de bien-être et de sieste.

Par ailleurs, un rooftop de 500 m² et des espaces extérieurs végétalisés de 600 m², alimentés par une gestion vertueuse des eaux pluviales, viendront également donner une dimension verte à l'offre de AUDESSA.

En cohérence avec le nouveau projet Part-Dieu développé par la Métropole et la Ville de Lyon, Icade et Sogeprom ont également porté une attention toute particulière à la place accordée aux mobilités actives durables dans le programme. Des espaces dédiés, totalisant 107 places, seront créés en sous-sol et en rez-de-chaussée. Conçus selon les critères définis par un bureau d'études en urbanisme cyclable et ByCycle, ils seront notamment adaptés pour accueillir des triporteurs et des vélos cargos, plus larges que les vélos classiques. Enfin, dans le même temps, les places de stationnement réservées aux voitures seront limitées. AUDESSA en abritera 43, 100% électrifiées, au niveau -1.

UNE ATTENTION PARTICULIÈRE PORTÉE
AUX ESPACES VERTS ET À L'INCLUSION DES

mobilités actives durables

Cette stratégie vertueuse, qui réunit les deux co-promoteurs, prend toute sa signification dans le traitement des espaces extérieurs et l'apport de biodiversité. Soucieux de répondre aux attentes des utilisateurs d'avoir accès à des espaces extérieurs arborés, Icade et Sogeprom ont prévu de leur accorder une large place. La désartificialisation du sol, par la suppression de 37 places de stationnement en sous-sol, permet ainsi la création d'un jardin de 600 m² en pleine-terre, planté de 3 strates herbacées, arbustives et arborées, réintroduisant de la biodiversité au sein du projet et offrant un îlot de fraîcheur.



Terrasse

AUDESSA

Votre immobilier à énergie positive

13 000 m²

de surface
dont environ

12 100 m²

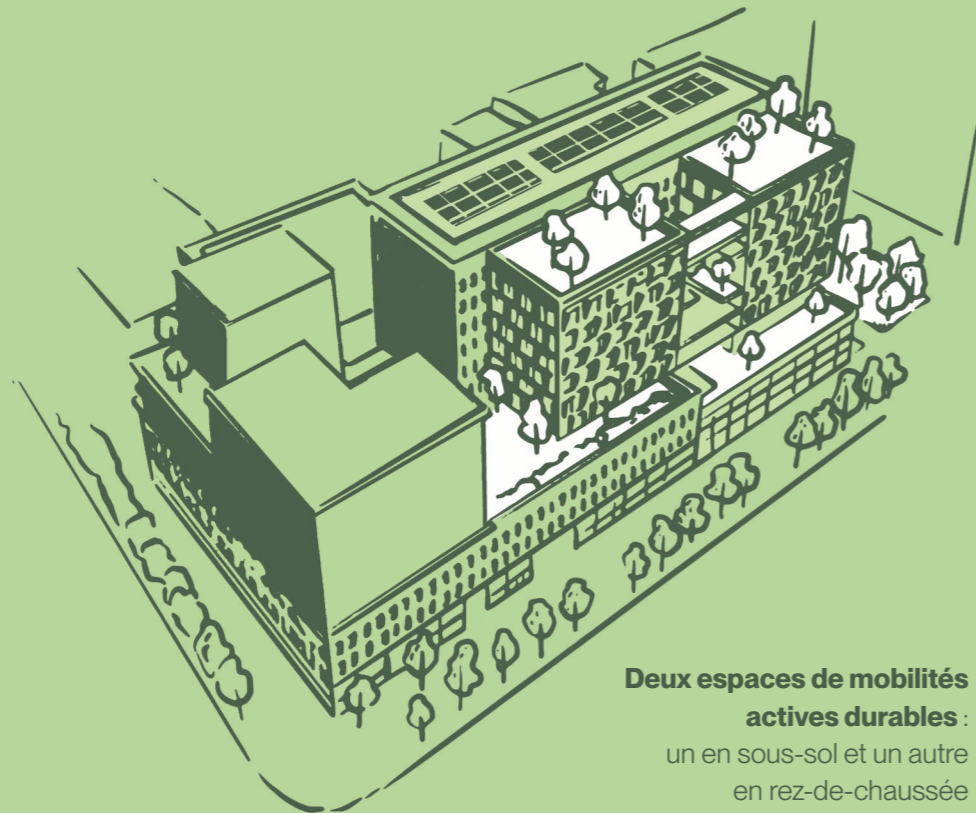
de bureaux

900 m²

de commerces

43

places de parking
100 % équipées de bornes
de recharge électrique
au niveau - 1



**Deux espaces de mobilités
actives durables :**
un en sous-sol et un autre
en rez-de-chaussée

Dates clés

Juillet 2021 : Dépôt du permis de construire

Décembre 2022 : Signature de la VEFA au profit d'Union Investment

Janvier 2023 : Démarrage des travaux

Décembre 2023 : Lancement de la commercialisation locative pour le compte d'Union Investment avec le concours de JLL, CBRE et Arthur Loyd

1^{er} trimestre 2025 : Livraison du bâtiment tertiaire

Labels et certifications visés



niveau Excellent



WireScore
CERTIFIED



BÂTIMENT
DURABLE

LES ACTEURS DU PROJET



À PROPOS D'ICADE DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE.

Foncière de bureaux (patrimoine à 100 % au 30/06/2023 de 7,7 Md€) et promoteur logement/tertiaire/équipement public (CA économique 2022 de 1,3 Md€), Icade conçoit, construit, gère et investit dans des villes, des quartiers, des immeubles qui sont des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite.

Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler. En lien avec ses parties prenantes, Icade fait du bas-carbone une priorité stratégique pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus saine, douce et accueillante.

Acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales, cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le Groupe Caisse des Dépôts.

Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet d'Icade : www.icable.fr



À PROPOS DE SOGEPROM

Filiale de promotion immobilière de Société Générale, SOGEPROM est présent depuis 1972 sur l'ensemble des marchés de l'immobilier - logements, hôtels, résidences services, bureaux, parcs d'activités tertiaires, commerces, projets urbains mixtes - et accompagne ses clients, particuliers et institutionnels, enseignes, entreprises et collectivités sur l'ensemble du processus de développement immobilier.

Avec un volume d'activité global de 797 M€ TTC en 2022, près de 14 000 logements réservés et plus de 123 000 m² réservés en immobilier d'entreprise ces 5 dernières années, SOGEPROM intervient sur le territoire national, en Île-de-France et en régions via ses 10 implantations situées en Centre Val de Loire à Tours et Orléans, en Normandie à Caen et Rouen, et à Bordeaux, Grenoble, Lille (SOGEPROM-PROJECTIM), Lyon, Marseille, Nice, Montpellier (SOGEPROM-PRAGMA) et Toulouse.

La raison d'être de SOGEPROM est de construire ensemble, avec ses clients, un avenir meilleur et durable dans les villes de demain en apportant des solutions immobilières responsables et innovantes. Aujourd'hui, SOGEPROM renforce cet engagement avec le Pacte 3B pour Bas-carbone, Biodiversité et Bien-Vivre et prend un temps d'avance sur ces thématiques pour mieux répondre aux enjeux de demain.

groupe-sogeprom.fr
linkedin.com/company/sogeprom

AUDESSA

Votre immobilier à énergie positive

