



GIRONDINS GERLAND

au cœur
de nos envies !



DOSSIER DE PRESSE | Octobre 2017

GERLAND
changez
de perspectives

MISSION **GERLAND**
PLUS D'INFORMATIONS :
181-203, avenue Jean Jaurès - 69007 Lyon
Tél. 04 37 65 39 10 - www.lyon-gerland.com

UN PROJET AMÉNAGÉ PAR :
SEERL
aménagement
Tél. 04 72 61 50 00 - www.seerl.fr

SUR LE TERRITOIRE DE :
VILLE DE LYON 7^e



POUR LE COMPTE DE :
GRAND LYON
la métropole



GIRONDINS
GERLAND

S O M M A I R E

Ambition d'une métropole, d'un quartier	4
Girondins, projet urbain emblème du nouveau Gerland.....	6
En bref	6
Le périmètre	8
Les Chiffres clés.....	8
Les principes urbains	10
Les espaces publics	12
Les équipements publics	13
Les commerces : SAS Girondins commerces	14
L'offre immobilière	15
L'immobilier résidentiel	16
L'offre tertiaire et commercial	18
Planning prévisionnel	19
Acteurs du projet	20

AMBITIONS D'UNE MÉTROPOLE, D'UN QUARTIER



Le territoire de Gerland s'inscrit dans la dynamique urbaine, tertiaire et biotechnologique importante, impulsée par la Métropole de Lyon. Fort de ses 30 000 emplois et de ses 700 hectares, Gerland est aujourd'hui un des espaces à fort potentiel de l'agglomération lyonnaise grâce à sa situation géographique et à son potentiel conséquent de terrains mutables.

Gerland continue d'offrir des opportunités d'aménagement de grande ampleur en proposant de développer le biodistrict et le lien entre santé/sport au Sud, de nouveaux quartiers à vivre au Nord, de nouveaux espaces verts dans les promenades plantées (allée Fontenay, allée Eugénie Niboyet) et par la maîtrise à l'Est d'activités en ville.

C'est dans ce contexte que s'inscrit le nouveau quartier des Girondins, en cours d'aménagement. Il constitue un projet d'envergure pour les prochaines années, dans le prolongement d'opérations déjà menées dans le nord de Gerland : quartier

Massimi et le quartier du Bon Lait. Le quartier des Girondins représente un concentré des atouts de Gerland et se fait l'emblème du renouveau de ce territoire en pleine mutation. Il constitue pour Gerland un nouveau pôle de centralité doté d'une grande qualité urbaine et architecturale.

Les Girondins formeront un nouveau cœur de ville parfaitement représentatif et exemplaire du bien vivre en ville, proposant un nouveau mode d'habiter la ville et une urbanité équilibrée.





GIRONDINS
GERLAND

L'ambition du projet urbain est de créer des lieux de rencontres, de partages et d'établir des relations entre les générations, les salariés ou les résidents. De nombreux espaces communs, privés comme publics, seront imaginés à cet effet. Le quartier sera animé par des commerces, services du quotidien et des équipements.

La nouvelle offre de logements sera diversifiée, innovante et de qualité et favorisera le développement de nouveaux modes de vie adaptés aux besoins de la population, préservant la quiétude de chacun tout en étant au centre-ville, au cœur des animations. Les cœurs d'îlots de ces nouveaux bâtiments seront ouverts sur le quartier et seront fortement plantés pour permettre le maintien de la nature en ville.

Les différentes allées aménagées (Fontenay, Léopold Sedar Senghor, Eugénie Niboyet, place Vaclav Havel) constituent une véritable trame verte qui irrigue Gerland du Nord au Sud.

Sur le plan tertiaire, le quartier contribuera à l'équilibre des fonctions économiques entre un sud très orienté santé et le nord accueillant d'autres activités.



©Laurence Danlière

GIRONDINS, PROJET URBAIN EMBLÈME DU NOUVEAU GERLAND

Aménagé sur 17,5 hectares à proximité de la place Jean Jaurès, au nord de Gerland, le quartier des GIRONDINS proposera progressivement à ses usagers – habitants, salariés et commerçants – un nouveau cœur de ville exemplaire du « bien vivre en ville », mixant les fonctions et les publics. Accueillant, équilibré, accessible, c'est la promesse d'une adresse à Lyon, à la fois moderne et apaisée, qui offre sans concession tous les bénéfices de la ville à portée de main. Le quartier des GIRONDINS est aménagé par SERL@Aménagement pour le compte de la Métropole de Lyon sur le territoire

du 7^{ème} arrondissement de Lyon. Il regroupera environ 2900 logements, plus de 65 000 m² de bureaux, 10 200 m² de commerces et services, et des équipements publics et privés (écoles, pôle socio-culturel, crèche, résidence seniors), soit l'équivalent de 4 000 nouveaux salariés et 6 500 nouveaux habitants.

Un nouvel espace d'information à ciel ouvert dédié au projet de la ZAC des Girondins est situé avenue Jean-Jaurès près de la station de métro du même nom. Vous pourrez retrouver sur place, plans, images des futurs projets, jeux et de la documentation dans la bibliothèque en libre-service.



© ARNOULD Conseil

EN BREF ...

- **Créer une nouvelle centralité au nord de Gerland** en assurant la couture avec les projets Bon Lait et Massimi déjà menés et un développement économique cohérent pour l'ensemble du territoire.
- **Proposer au sein de la Métropole un nouveau quartier de centre-ville qui mixe les fonctions et les usages** (habitat, commerces, activités tertiaires, espaces publics) et vit toute la journée, toute la semaine et le week-end.
- **Installer des nouveaux concepts pour vivre et habiter la ville autrement** avec une offre immobilière diversifiée et accessible pour tous.
- **Aménager un quartier exemplaire du bien vivre en ville**, conçu pour ses usagers.
- **Développer la nature en ville** à proximité et accessible à tous.



GIRONDINS
GERLAND

QUARTIER DES GIRONDINS



©TVK ARTEFACTORY

LE PÉRIMÈTRE

Démarré en 2012, le projet Girondins prendra fin **à horizon 2027** (soit **une durée de 15 ans**).
Son périmètre s'étend :

- à l'est par l'avenue Jean Jaurès ;
- au nord par les rues Pré Gaudry et des Balançoires ;
- à l'Ouest par le boulevard Yves Farge ;
- au sud par la rue Clément Marot.

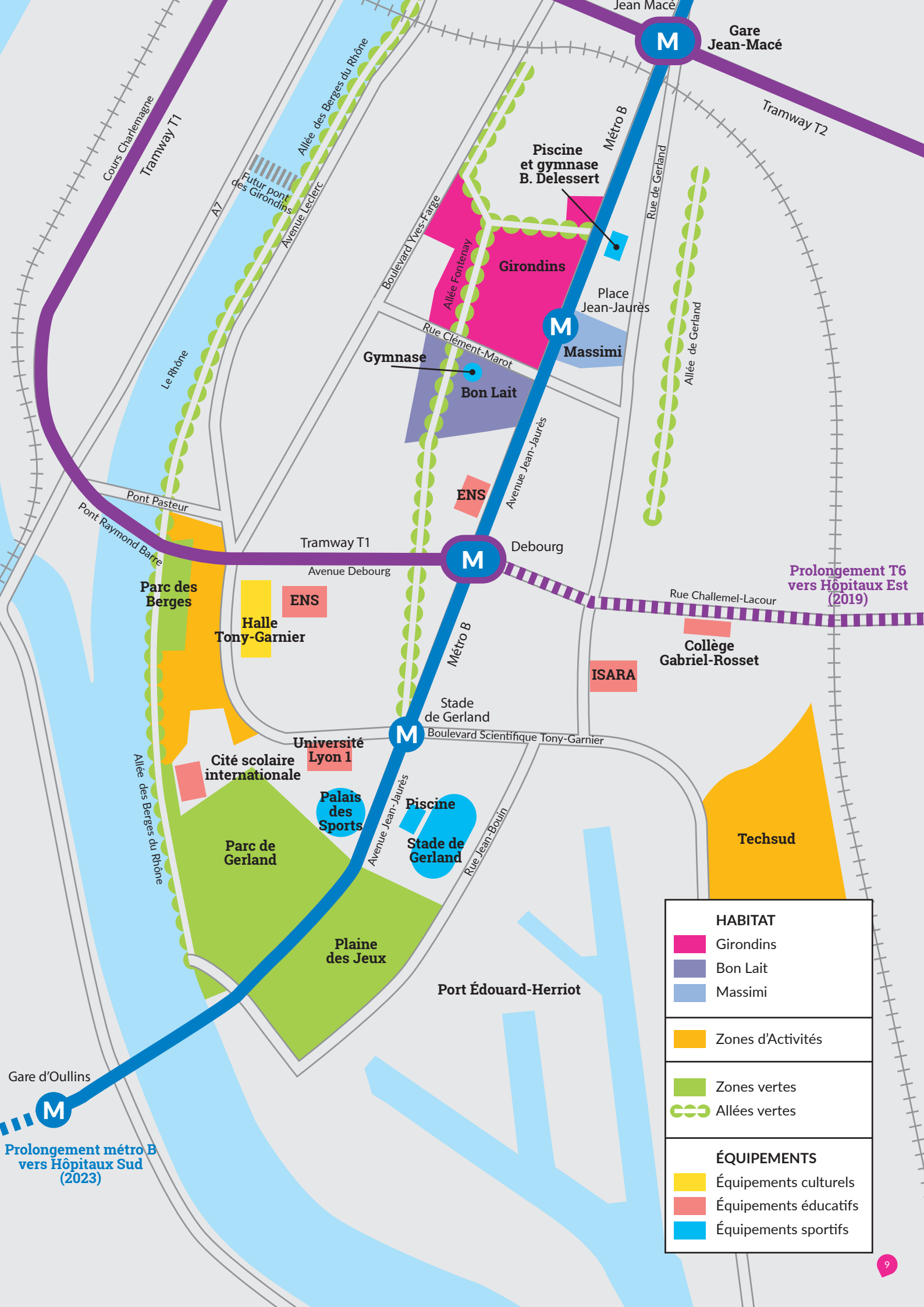
Le secteur était essentiellement composé d'anciens bâtiments d'activités, pour la plupart désaffectés, dont la partie sud de l'entreprise Nexans.

Au total, le projet constitue une surface de **17,5 hectares**, ce qui en fait l'une des dernières grandes emprises foncières mutables dans le quartier de Gerland.

L'investissement pris par le Groupe SERL s'élève à 140 M€ HT dont la moitié financée par la Ville de Lyon et la Métropole de Lyon.

LES CHIFFRES CLÉS DU PROGRAMME

≈ 2900	65 578 m²	7150 m²	3095 m²	17 225 m²	7,5 ha
Logements	Tertiaire	Commerces	Locaux d'activités et de services	Equipements publics	Espaces publics
pouvant accueillir environ 6500 habitants	Des implantations emblématiques comme RTE et CAP GEMINI			Un nouveau groupe scolaire municipal, une extension du groupe scolaire privé, une crèche de 48 berceaux, un pôle social et culturel	Espaces piétons City stade Aire de jeux Espaces verts sur 17,5 ha au total



HABITAT	
	Girondins
	Bon Lait
	Massimi
ZONES D'ACTIVITÉS	
	Zones d'Activités
ZONES VERTES	
	Zones vertes
	Allées vertes
ÉQUIPEMENTS	
	Équipements culturels
	Équipements éducatifs
	Équipements sportifs

Prolongement T6 vers Hôpitaux Est (2019)

Prolongement métro B vers Hôpitaux Sud (2023)

LES PRINCIPES URBAINS DU QUARTIER

Girondins mise sur un aménagement équilibré entre constructions et espaces verts, îlots plus ou moins denses, îlots d'habitat ou mixte.

La composition urbaine du quartier est basée sur le principe de faire varier 3 typologies d'îlots pour favoriser les liens collectifs. A partir de modèle de grand îlot, le projet urbain propose d'en préciser les caractéristiques (densité, programmation, morphologie) en tenant compte des données liées au contexte présent et à venir. Cette démarche est un levier important pour enrichir la qualité des usages de l'espace public mais aussi pour établir un paysage très spécifique, issu des qualités du site.

« Les îlots jardins » :

les cœurs des îlots ouverts sur le quartier sont arborés et partagés par les résidents. Un espace, à la fois végétal et collectif pour favoriser le bien-vivre ensemble.

Ces espaces de verdure se déclinent aussi sur les toits et terrasses des bâtiments, accessibles aux résidents, qui sont traités comme une 5ème façade.

La composition des bâtiments en alignement sur les espaces publics, laisse entrevoir des vues dégagées sur la nature créée. Ces îlots situés au cœur du projet accueilleront principalement des logements.

« Les îlots mixtes » :

ces îlots sont principalement localisés entre l'avenue Jean Jaurès et la rue Félizat, et regroupent habitat, bureaux et commerces au sein d'un même programme ou d'un même bâtiment.

« Les îlots bâtiments » :

ils seront situés le long de l'allée Léopold Sedar Senghor vers la place Vaclav Havel, axe vert du quartier, et à proximité du pôle socio-culturel, avec une ouverture directe des bâtiments sur les espaces publics et une mixité logements – bureaux.

« La matérialité » :

des principes de constructions sobres et pérennes pour tisser une continuité avec le reste du territoire de Gerland. Les nouveaux bâtiments participeront de la simplicité et de la rationalité des constructions existantes, notamment issues de l'activité industrielle.



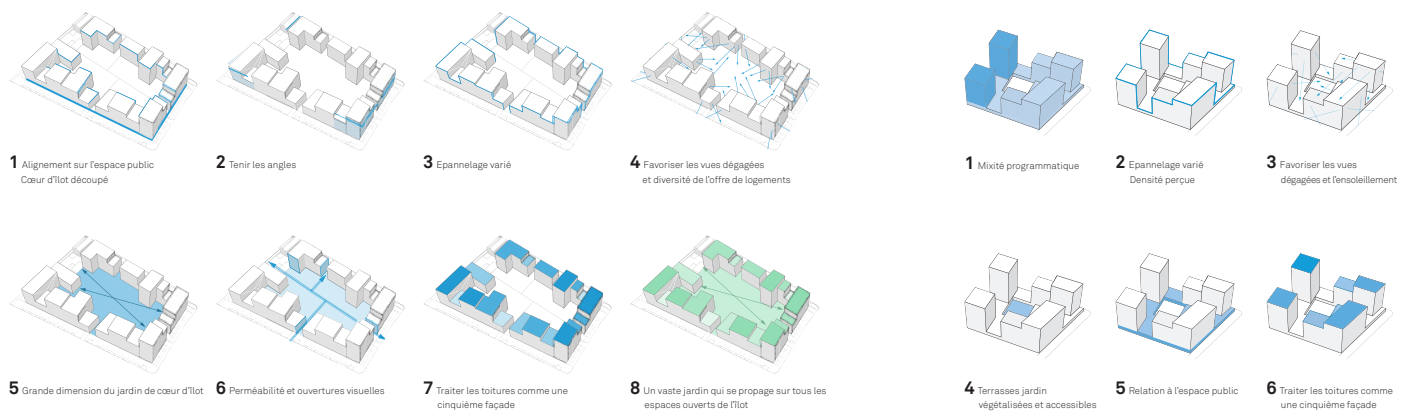


GIRONDINS
GERLAND

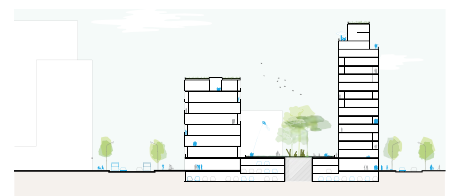
Principes urbains



Plan de composition de la ZAC des Girondins : localisation des typologies d'îlots



Ilots jardins : invariants



Ilots mixtes : invariants

LES ESPACES PUBLICS

Près de 45 % du quartier seront dédiés aux espaces publics, pour contribuer à son aspect fonctionnel mais apaisé, sa trame verte, et ses lieux d'usages. Cette place prépondérante du végétal contribuera à la qualité de vie et à l'équilibre écologique du quartier.

- Le prolongement de l'allée Fontenay (espace planté, apaisé et partagé qui relie le parc de Gerland au Nord du quartier) dénommée Allée Léopold Sedar Senghor, la place Vaclav Havel à l'Est et l'allée Eugénie Niboyet au Nord sont des espaces publics fortement végétalisés et connectés les uns aux autres et supports d'usages (une aire de fitness, un city stade et un jardin partagé).

- La place Vaclav Havel sera un lieu de centralité et partagé avec des espaces de jeux pour les enfants et adolescents, un lieu de festivités pour les habitants et les associations, et bien sûr, elle accueillera le pôle socio-culturel et la crèche municipale du quartier.

- Actuellement les 1^{ers} travaux d'aménagement sont en cours. Sont notamment livrées, les rues Félizat nord, Balançoires ouest et l'allée Eugénie Niboyet ».



©Altitude150

- La rue des Girondins, qui sera prolongée et requalifiée, et le parvis des Girondins, centralité commerciale à la jonction des voies Jean Jaurès et Girondins. Le traitement paysager, les nombreuses assises, la concentration des commerces et des bureaux, la présence des flux liés à la station de Métro « place Jean Jaurès » rendront cet espace collectif.



©Altitude150



©Altitude150

Les modes de déplacement doux seront largement privilégiés au sein du quartier, que ce soit sur l'allée Léopold Sedar Senghor ou sur la rue des Girondins, artère structurante, dont la largeur de 30 m permettra d'intégrer des pistes ou bandes cyclables pour les vélos, ainsi que de larges trottoirs pour les piétons, et un site propre pour le bus. Pour compléter l'ensemble des stations vélos seront disponibles dans l'espace public et dans les résidences.



LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Le quartier des Girondins prévoit le développement de 17 225 m² d'équipements publics et privés pour proposer aux habitants et usagers des services adaptés à leurs besoins.

Au programme : une crèche de 48 berceaux, un pôle social et culturel, un nouveau groupe scolaire public (Ville de Lyon) de 18 classes, à l'angle de boulevard Yves Farges et de la rue Pré Gaudry, ainsi

qu'une extension du groupe scolaire privé de 16 classes « Notre Dame des Anges ».

Pour accueillir au plus vite les nouveaux enfants du quartier, la Ville de Lyon a ouvert dès la rentrée 2016 une école provisoire, de 5 classes, située rue Clément Marot. Elle a accueilli dès la rentrée 2017, 4 classes supplémentaires. A la rentrée 2019, le groupe scolaire définitif sera constitué de 18 classes.



LES COMMERCES : SAS GIRONDINS COMMERCES

Des locaux d'activités ou de services, et des commerces permettront l'accueil de commerçants individuels ou de moyennes surfaces. Ils seront situés en rez-de-chaussée des nouvelles constructions situées sur la rue des Girondins et répondront aux attentes des habitants et salariés du quartier.

L'objectif est d'acquérir et de commercialiser, entre 2018 et 2024, 7500 m² de commerces en pied d'immeubles soit 20 à 30 enseignes dont une moyenne surface alimentaire.

Une nouvelle filiale autour du développement économique pour le Groupe SERL : la SAS Girondins Commerces.

Elle a pour vocation d'assurer le portage immobilier de l'ensemble des commerces créés dans le cadre de la ZAC des Girondins.

Cette nouvelle filiale détenue par SERL@Immo2 à 51% associée à la CDC à 49% investira 24 M€. Les missions de gestion sociale, financière, administrative et comptable de la société mais aussi la commercialisation et la gestion immobilière ainsi que l'assistance au suivi technique des VEFA seront confiées au Groupe SERL.



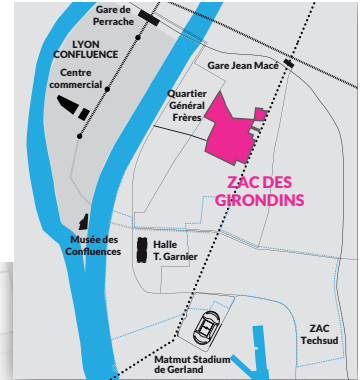
©TVK-Artefactory





GIRONDINS
GERLAND

L'OFFRE IMMOBILIÈRE



L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

L'offre de logements est programmée pour répondre aux besoins de tous les profils : locataires, primo-accédants, familles nombreuses, étudiants, séniors, ...

Sur les 2900 logements construits :

- 30 % sont du locatif social (≈ 870 logements),
- 15 % sont de l'accèsion sociale à la propriété (≈ 435 logements),
- 15 % sont de l'accèsion en prix maîtrisé (≈ 435 logements),
- 40 % sont de l'accèsion libre (≈ 1160 logements).

Le projet compte 19 programmes immobiliers de logements, réalisés sur des lots publics, comme privés, répartis sur l'ensemble du périmètre du quartier.

L'architecture des bâtiments sera contemporaine et harmonieuse. La conception des projets est encadrée par un cahier des charges qui définit les grands enjeux à respecter pour respecter l'harmonie et la cohérence sur quartier. Les équipes de promoteurs/concepteurs sont désignés sur concours et consultation.

LES PROGRAMMES LIVRÉS

Lots 18/19

Follement Gerland « Autour d'un Jardin » et « Comme un jardin »

- ≈ 640 logements dont 280 logements étudiants et 360 en locatif social, accèsion sociale, prix maîtrisé et accèsion libre)
- 844 m² de locaux d'activités et de services
- un jardin central de 4 600 m²
- Réalisation : BOUYGUES IMMOBILIER
- Architectes : SOA et Nicolas LAISNE



©ThierryFournier-MétropoledeLyon

LES PROGRAMMES EN COURS

Lot 17

Follement Gerland « Regards sur la Ville »

- ≈ 210 logements en locatif social, prix maîtrisé et accèsion libre
- 450 m² de locaux d'activités et de services
- Réalisation : BOUYGUES IMMOBILIER
- Architectes : PETIT DIDIER PRIOUX
- Livraison en cours, de l'automne 2017 au printemps 2018



Lot 21

Natural Square

- Autre illustration du concept « d'îlot jardin », cet ensemble résidentiel se dessine autour d'un jardin collaboratif de 2 700 m².
- ≈ 275 logements
- Réalisation : ICADE/POST IMMO
- Architectes : Atelier VERA
- Plages Arrière
- La commercialisation a débuté à l'automne 2017
- Démarrage des travaux mi-2018
- Livraison prévue en 2020





Lots 11/12/13

Vill'arborea

Le groupe NEXITY a lancé un programme de 450 logements à l'horizon 2019 – 2022. Imaginé sur le principe de « l'îlot Jardin », ce programme intègre en cœur d'îlot un espace largement végétalisé de 6 000 m² et ouvert sur le quartier et les rues Felizat, Girondins et Crépet. Les premiers logements sur ces 3 lots ont été mis à la vente au printemps 2017. Les travaux de construction commenceront fin 2017.

Lot 11

Vill'arborea

- ≈160 logements
- 1 080 m² de commerces
- Réalisation : APOLLONIA
- Architectes : Clément VERGELY Architectes et SIZ'-IX
- Etude en cours
- Commercialisation courant 2018



Lot 12

Vill'arborea

- ≈170 logements
- Réalisation : APOLLONIA
- Architectes : Nicolas MALLET – TVK
- Démarrage des travaux fin 2017
- Livraison prévue en 2019



Lot 13

Vill'arborea

- ≈100 logements
- 800 m² de commerces
- Réalisation : APOLLONIA
- Architectes : BRENAC & GONZALES
- Démarrage des travaux début 2018
- Livraison prévue en 2020



Lot 1

Vill'arborea Plaza

Ilot mixte par essence, le projet regroupe logements, bureaux et commerces.

- ≈80 logements + ≈110 logements résidence seniors
- Réalisation : NEXITY
- Architectes : TVK et Clément VERGELY Architectes
- Commercialisation en cours
- Livraison 2020



Lot 23

« Notre-Dame des Anges »

Le projet regroupe logements, bureaux et équipements privés (école élémentaire et maternelle de 16 classes).

- ≈20 logements
- Réalisation : Diocèse - Redman
- Architectes : AFAA
- Logements sociaux pour le Diocèse
- Livraison 2020



BILAN à l'automne 2017

- ≈2900 Logements au total dont :
 - 690 logements livrés (24%)
 - 160 logements en cours de travaux (5.5%)
 - 915 logements pour les projets en cours de développement (31.5%)
 - Reste à produire 1 135 logements (39%)

L'OFFRE TERTIAIRE ET COMMERCIALE

66 000 m² de bureaux en accession ou en location seront développés sur le périmètre du quartier, pour l'implantation d'entreprises diverses.

LES PROGRAMMES LIVRÉS

Lot 16

IVOIRE

- 7 660 m² de bureaux. Cet immeuble bénéficiera à terme d'une certification HQE.
- CAP GEMINI s'est installé en location au sein de ce bâtiment, depuis le début de l'année.
- Réalisation : ICADE - ALTAREA COGEDIM
- Architectes : Gautier CONQUET



©altitude150

Lot 17

Follement Gerland

« Green Office links »

- 8 670 m² de bureaux
- Immeuble à énergie positive, il allie confort et performance énergétique.
- Réalisation : BOUYGUES IMMOBILIER
- Architectes : BROCHET
- Investisseur : Macifimo



©altitude150

LES PROGRAMMES EN COURS

Lot 1

- Niché au cœur d'un îlot mixte, l'architecture de cet immeuble de bureaux fait écho au passé industriel de Gerland. Il accueillera de nombreux commerces en son rez de chaussée.
- 2 950 m² commerces
 - 11 600 m² bureaux
 - Réalisation : 6^{ème} SENS
 - Architectes : TVK
 - Commercialisation en cours
 - Livraison 2020



Lot 23

« Notre-Dame des Anges »

- Le projet regroupe logements, bureaux et une école privé élémentaire (10 classes) et maternelle (6 classes).
- 4 650 m²
 - Réalisation : Diocèse - Redman
 - Architectes : AFAA
 - Commercialisation en cours
 - Livraison fin 2019



Lot 20

VILLARTE

ICADE réalise pour le compte du groupe RTE (Réseau de Transport d'Electricité), un immeuble de bureaux pour l'accueil de près de 500 salariés du groupe, pour réunir leurs équipes régionales. Ce programme comprend un espace tertiaire et des infrastructures techniques qui exigent un niveau de sécurité élevé du fait de l'activité stratégique de RTE.

- 14 100 m² de bureaux
- Réalisation : ICADE
- Architecte : AFAA
- Livraison fin 2017.



BILAN tertiaire à l'automne 2017

≈66 000 m² au total de bureaux :

- 16 330 m² livrés (25%)
- 14 100 m² en travaux (21%)
- 16 250 m² pour les projets en cours de développement (24.5%)
- Reste à produire 19 320 m² (29.5%)

PLANNING OPÉRATIONNEL

2012-2015	études opérationnelles, concertation, dossiers administratifs
2014	dépôt du 1 ^{er} permis de construire (lots 18-19 Bouygues Immobilier)
2015	1 ^{ères} constructions de bâtiments (lots 18-19)
	1 ^{ers} travaux de mise en état des sols (démolition / dépollution)
2016	1 ^{ers} bâtiments livrés – Programme « Follement Gerland » Bouygues Immobilier (lots 18-19)
2016 à 2019	1 ^{ère} phase travaux d'aménagement des espaces publics – secteur Nord : allée Eugénie Niboyet, rue des Balançoires, allée Flora Tristan, rue Simone Iff, rue Félizat Nord et centre, rue des Girondins centre et Est (en aménagements provisoires), rue Simone de Beauvoir
2019 à 2021	phase 2 – secteur ouest
2022 à 2027	phase 3 – secteur centre

Les aménagements des espaces publics et de l'ensemble des voiries sont réalisés au fur à et mesure des réalisations immobilières. Les travaux sont planifiés en 8 phases, dont la 1^{ère} a débuté en janvier 2016 autour des îlots nord (lots 16-17-18-19). Ils concernent les rues Félizat, des Balançoires et l'allée Eugénie Niboyet. Une nouvelle phase d'aménagement a été lancée en septembre 2016 pour la rue des Girondins (partie est) et la rue Simone de Beauvoir.

Pour libérer les espaces à construire, des démolitions d'anciens bâtiments (logements ou anciennes entreprises) ont débuté à l'été 2015. Les terrains sont ainsi laissés libérés de tout bâtiment. D'autres démolitions sont prévues entre 2018 et 2020.

LES ACTEURS DU PROJET

La particularité du projet des Girondins est d'associer des acteurs publics, para-publics et privés.

ACTEURS PUBLICS

Métropole de Lyon :

à l'initiative de la ZAC, il a défini ses grands enjeux et s'assure de leur réalisation dans le cadre du transfert de maîtrise d'ouvrage confiée à la SERL.

Ville de Lyon :

co-pilote le projet d'aménagement avec la Métropole de Lyon

Mission Gerland :

coordonne l'ensemble du projet de développement du territoire de Gerland

ACTEURS PRIVÉS

Un certain nombre de lots du projet sont confiés directement à des acteurs privés, qui agissent de concert avec l'aménageur public :

- Bouygues Immobilier (lots 17,18 et 19)
- Gecina (lots 14, 15)
- Icade et Cogedim (lot 16)
- Icade et Poste Immo (lots 20 et 21)
- Nexity et 6^{ème} Sens Immobilier (lot 1)

AMÉNAGEUR

SERL Aménagement :

aménageur désigné par le Grand Lyon en 2012, en charge du suivi opérationnel, de l'aménagement des espaces publics et voies, du remembrement du foncier qu'elle commercialise, des consultations promoteurs/opérateurs. Elle pilote une équipe opérationnelle :

- TVK : urbaniste et architecte conseil
- BASE : paysagiste conseil et maître d'œuvre des espaces publics
- EGIS : maître d'œuvre des espaces publics
- EODD : conseil en développement durable



GIRONDINS
GERLAND

NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.



GIRONDINS GERLAND

au cœur
de nos envies !

Contact :

Nicolas Perez
Métropole de Lyon
04 26 99 39 51
nicolas.perez@grandlyon.com

Ibtissam AYARI
Mission Gerland
04 37 65 39 10
ibtissam.ayari@mairie-lyon.fr

Laila KALAI-KIMELFELD
Groupe SERL
04 72 61 50 18
l.kimelfeld@serl.fr



MISSION **GERLAND**
PLUS D'INFORMATIONS :
181 203, avenue Jean Jaurès - 69007 Lyon
Tél. 04 37 65 39 10 - www.lyon-gerland.com

UN PROJET AMÉNAGÉ PAR :
 **aménagement**
Tél. 04 72 61 50 00 - www.serl.fr

SUR LE TERRITOIRE DE :
 VILLE DE LYON 7^e



POUR LE COMPTE DE :
GRANDLYON
13 111 199 414