



REDMAN
DES LIGNES ET DU SENS



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 20 juillet 2023

Redman et Icade Promotion lauréats pour la transformation de la Tour Guillot-Bourdeix (EX Tour du CIRC) à Lyon (69) :

- **Un Manifeste pour une ville décarbonée et inclusive avec une programmation intégrant logements, bureaux, commerces et services de santé ainsi que la renaturation du site.**
- **Une reconversion urbaine en faveur de l'économie sociale et solidaire, dans un esprit « village » et ouvert sur le quartier.**



Image 1 - crédits : Nouvelle AOM et Virgin Lemon

Suite à l'appel à projets international « Reinventing Cities » lancé par la Ville de Lyon et le C40 en mai 2022, visant la transformation d'un emblème architectural scientifique Lyonnais en site

exemplaire de la ville post carbone, le Groupe Redman et Icade Promotion associés à la Nouvelle AOM (Franklin Azzi Architecture, ChartierDalix Architectes et Hardel Le Bihan Architectes) et l'architecte du patrimoine Charlotte Vergely, dévoilent le projet de réhabilitation de la Tour Guillot-Bourdeix qui développera près de 13 500 m² de logements, bureaux, commerces, locaux d'activités dédiés à l'ESS et services de santé.

En tant que reconversion exemplaire, celle-ci conservera au maximum les bâtiments existants, dont l'ensemble patrimonial composé de la tour et de l'auditorium érigés en 1972 et dessinés par les architectes Pierre Bourdeix et Paul Guillot, qui abritaient les locaux du CIRC (Centre International de Recherche contre le Cancer) jusqu'en 2022. L'opération prévoit aussi la renaturation du site faisant la part belle à la biodiversité et au cycle de l'eau qui sont au cœur du projet.

Fondé sur l'héritage architectural et urbain du site, ce projet de régénération s'inscrit dans la volonté de la ville de Lyon de convertir les anciens laboratoires de recherche en un projet démonstrateur de la ville résiliente, sobre et désirable. À l'est, la tour Guillot et l'auditorium Bourdeix seront mis en valeur et retrouveront leur configuration d'origine. Le pas d'étage atypique de la tour permettra d'accueillir de nouveaux logements sociaux et libres bénéficiant tous d'espaces extérieurs et d'une large offre de services. Au contact de l'espace public sur ses quatre côtés, un véritable « parc boisé » sera rendu accessible aux lyonnais. À l'ouest, l'îlot faubourien sera complété avec une nouvelle voie reliant l'avenue des Frères Lumière au cours Albert Thomas, deux nouveaux bâtiments construits selon des modes constructifs bio et géosourcés et au cœur un jardin productif et comestible. Le bâtiment Latarjet sera quant à lui agrandi et transformé en centre de santé, mémoire de l'activité médicale du site.

Matthias Navarro, co-fondateur et CEO du groupe Redman commente : **« Le projet « Impulsion » doit devenir une référence unique et mondiale de la revitalisation de ces innombrables plaques grises urbaines. Rénover sans dénaturer. Construire le juste immeuble. Penser la ville pour tous les publics. C'est un MANIFESTE pour une ville bas carbone et inclusive. Notre raison d'être chez REDMAN, celle de la conviction que transition environnementale et justice sociale sont intimement liées ».**

Jean-Eudes Elineau, Directeur Général de Redman Auvergne Rhône-Alpes poursuit : **« Nous avons développé ce projet dans un esprit « village » pour permettre aux futurs usagers de pouvoir travailler, manger et se soigner à proximité de leur lieu de vie ».**

Le socle aux multiples usages, favorisant proximité humaine et développement de lien social, sera tourné vers l'Économie Sociale et Solidaire et porté par les foncières solidaires Essentiel et Base Commune.

Le futur site intégrera précisément 6 770 m² de logements mixtes, 1 955 m² de bureaux réversibles dédiés aux TPE/PME, une maison de santé de 2 720 m² et 2 070 m² de commerces et activités comprenant un tiers lieu chronotopique, des commerces orientés vers le bien consommé, un hub des mobilités décarbonnées et un restaurant bistronomique en rooftop de la tour. Il ne proposera aucun stationnement privatif et prévoit 210 places de vélo ainsi des véhicules en autopartage.

Il est important de souligner que, grâce à une telle transformation, l'ensemble du site se verra valorisé et réaffirmé au bénéfice du quartier comme de la ville toute entière.

« La transformation de la tour Guillot-Bourdeix s'inscrit pleinement dans la démarche Lyon 2030 et la raison d'être d'Icade. Dans un contexte d'urgence climatique et de ressources finies,

nous avons pensé ce projet comme un acte de réparation et de régénération du territoire, notamment à travers : une programmation mixte et inclusive avec un socle dédié à l'économie sociale et solidaire et 50% de logements abordables, la réduction au minimum de l'intensité carbone du projet, la renaturation du site avec plus 40% de pleine terre et une centaine d'arbres, de nouveaux usages liés à l'alimentation, la mobilité et le bien consommé favorisant l'engagement dans la transition écologique des futurs habitants et usagers. Impulsion, c'est la vision coconstruite avec l'ensemble des équipes d'un projet innovant, résilient, et durable. »

Emmanuel DESMAIZIERES, membre du COMEX d'Icade, en charge du pôle Promotion.

Le projet privilégie la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants et l'utilisation massive de matériaux de réemplois. Les bâtiments neufs bénéficieront d'un mode constructif biosourcés - bois et paille hachée - et géosourcés - terre crue. Le projet visera ainsi les plus hauts niveaux de performances dont le label BBCA pour tous les bâtiments et le seuil 2031 de la RE2020 pour les bâtiments neufs. La conception de l'ensemble permettra de garantir un confort d'été optimal.

En quelques chiffres, la reconversion du site permettra :

- **Une réduction de 75% de l'empreinte carbone annuelle des habitants pour la partie bâimentaire ;**
- **La réhabilitation de 63% des surfaces du projet ;**
- **La valorisation de 80% des matériaux issus de la déconstruction.**

"Notre projet est un démonstrateur du potentiel infini du patrimoine bâti pour inventer la ville de demain. Les attributs de la Tour Guillot comme le pas d'étage de 4m et ces larges épines sont autant d'atouts sur lesquels nous nous sommes appuyés pour concevoir sa métamorphose. Face à ce bâtiment emblématique, deux bâtiments neufs complètent l'îlot faubourien et dessinent une nouvelle traversée piétonne. Leur système constructif ultra décarboné, alliant structure bois, isolants biosourcé et cloisonnement géosourcé, privilégie le recours aux filières locales. La renaturation massive du site, en pleine terre et en conservant les arbres existants, du jardin comestible à l'ouest au parc boisé à l'est, contribuera à rafraîchir l'îlot du CIRC rendu accessible et ouvert sur le quartier. "

Mathurin Hardel, associé de la Nouvelle AOM (Franklin Azzi Architecture, ChartierDalix Architectes et Hardel Le Bihan Architectes)

Quant à la renaturation du site, un des piliers de l'opération, elle passe notamment par la « déminéralisation » de l'ensemble des espaces dédiés au stationnement pour atteindre un ratio de pleine terre de plus de 40%, la plantation d'une centaine d'arbres, la végétalisation des toitures et 1 000 m² de culture comestible.

La surface de la canopée sera triplée, le coefficient de Biotope multiplié par 2, avec un potentiel écologique quadruplé participant ainsi à une baisse de température en plein cœur de l'îlot



Image 2 - crédits : Nouvelle AOM et Virgin Lemon

-Fin de communiqué-

Fiche technique

L'équipe Concours :

Maîtrise d'ouvrage :

REDMAN : Jean Eudes Elineau - Louise Montout - Jean-Marie Rieunier - Julie Mignerey

ICADE : Laurent Doyat - Eric Gibeaux - Elodie Ordines - Noémie Liens

Équipe de Maîtrise d'œuvre :

NOUVELLE AOM : Kira Singer - Mathilde Florentin - Mathurin Hardel

ATELIER CHARLOTTE VERGELY : Charlotte Vergely

Avec :

Moz paysage - paysagiste, Studio MUGO - paysagiste et AMO agriculture urbaine, SETEC - BE Structure et prévention incendie, Artelia - BE Fluides et VRD, Iliade - économiste, CPos - AMO développement durable, Pouget Consultants - BE Environnement, Arcora - BE Façades, LASA - acousticien, Cycle Up - AMO réemploi, Ubiquiste - écologue, Socotec - bureau de contrôle, Esprit des Sens - conseil en communication, le collectif grabuge - concertation, Emma Haziza - hydrologue, NF Etude Nicolas Feulaine, sociologue spécialisé en sciences comportementales, Alcaix - Notaire.

Investisseurs :

Essentiel, la foncière des transitions territoriales du groupe Redman : Rémy Lagarrigue

La foncière Base Commune : Bertrand DOUCET - Directeur des Opérations Base Commune

Office Santé - Maison de santé et Lyon Métropole Habitat - Bailleur social.

Remerciements :

ADAPEI 69, Les Restaurants du cœur, Christian Têtedoie, Les petits bouchons (La Petite Lili), Leo and Go, 3 P tits pois, Unisbike.

Calendrier prévisionnel de l'opération :

- **Les études préliminaires sont prévues à partir d'octobre 2023**
- **Le dépôt du permis de démolir et du permis de construire en 2024**
- **La livraison prévisionnelle de l'opération est prévue pour 2028**

La programmation en quelques chiffres :

2 500 m² désimperméabilisés
6 000 m² d'espace végétalisés
3 782 m² (44%) de pleine terre
100 arbres
1 000 m² de culture comestible
16m² d'espace verts par habitant

Bâtiment Latarjet : 2 720 m² de maison médicale

Bâtiment Lumière : 1 868 m² de logements et 115 m² commerces

Bâtiment Thomas : 1 955 m² de bureaux et 100 m² de commerces

Pôle des mobilités : 520 m²

Tour : 4 900 m² de logements, 200 m² de jardins, 400 m² restaurant et 240 m² de socle actif

Auditorium : 696 m² de Tiers-Lieu

À propos du Groupe Redman :

Acteur engagé dans l'immobilier depuis près de 16 ans, le Groupe Redman est une société à mission dont la raison d'être vise le développement de villes bas carbone et inclusives ; il fait également partie du Mouvement Impact France, le mouvement des entrepreneurs et dirigeants qui mettent l'impact écologique et social au cœur de leur entreprise. Le Groupe exerce ses activités à travers trois lignes de métier : la promotion immobilière (métier historique du groupe) pour les secteurs tertiaire, résidentiel et hospitality, investisseur-exploitant dans le secteur de l'hôtellerie et celui investisseur foncier pour les territoires à travers sa foncière Essentiel. Il opère sur l'ensemble du territoire hexagonal avec des antennes à Paris, Lyon, Bordeaux, Aix-en-Provence et Montpellier, regroupant près de 70 collaborateurs en promotion et plus de 170 sur l'ensemble du Groupe.

Redman intervient depuis 7 ans, en Afrique à Dakar où le Groupe développe des bâtiments bioclimatiques et biosourcés.

Son expertise et son goût particulier pour les projets innovants, complexes et de haute technicité, lui confèrent une aptitude forte à réaliser des projets sur-mesure et à intervenir en qualité d'ensemblier pour construire des projets holistiques et plus que jamais citoyens !

Depuis sa création, Le Groupe Redman s'inscrit dans une démarche responsable, respectueuse de l'humain, du vivant et de l'environnement. La raison d'être de la société, inscrite dans ses statuts et se traduit par le cadre d'action « #Rebel-Redman Engaged for a Better Life » qui reflète la conviction que les sujets environnementaux et les sujets sociétaux sont interdépendants et doivent être au cœur de la stratégie d'une entreprise souhaitant avoir un impact réel. Autant de bonnes pratiques, qui ont permis à Redman d'obtenir la très convoitée Certification B Corp™. Redman est le premier promoteur immobilier français à avoir obtenu cette certification.

Visitez notre site web : www.redman.fr
Suivez-nous sur LinkedIn @redman
Suivez-nous sur Instagram @redman_group

A propos d'Icade :

Foncière de bureaux (patrimoine à 100% au 31/12/2022 de 8,2 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.

Contacts Presse Groupe Redman : Pulsar Conseil

Géraldine Elbaz
gelbaz@pulsar-conseil.com
+33 7 64 23 16 15

Marie-Hélène Needham
mhneedham@pulsar-conseil.com
+33 6 20 55 87 10

Communication du Groupe Redman :

Morgane Amiel, Directrice de la Communication
mamiel@redman.fr
+33 6 29 36 77 09

Communication du Groupe Icade :

Marylou Ravix, Chargée de communication
Marylou.ravix@icade.fr
+33 7 88 30 88 51