

Avec Audessa & Vertuo, Icade et Sogeprom signent un programme mixte de régénération exemplaire à la Part Dieu

Lundi 6 novembre 2023 : À l'occasion de la visite consacrée à la régénération du quartier de la Part-Dieu, le programme mixte, Audessa & Vertuo, co-développé par les deux promoteurs s'impose en exemple.

Propriétaires depuis décembre 2019 du foncier où se dressait l'ancien siège régional de RTE, à la Part-Dieu, **Icade et Sogeprom développent en co-promotion sur ce site le premier programme mixte de régénération urbaine dans le quartier d'affaires lyonnais.** À terme, il totalisera environ 17 500 m² de bureaux, commerces et logements, auxquels s'ajouteront quelques 2 000 m² d'espaces végétalisés.

Audessa et Vertuo, les deux phases du projet d'ensemble de régénération seront livrées respectivement au premier et quatrième trimestre 2025. Ces deux bâtiments symbolisent la démarche responsable et vertueuse profondément ancrée dans la stratégie des deux promoteurs, mais également leur agilité.

UN PROGRAMME DE RÉGÉNÉRATION PLACÉ SOUS LE SIGNE DE LA CO-CONCEPTION

L'ex-siège régional de RTE aurait pu être démoli afin de redévelopper un nouveau projet, mais **Icade et Sogeprom** en ont décidé autrement. **Les deux promoteurs ont en effet choisi, en lien avec leurs valeurs et volontés, de construire plus durablement**, en divisant par 2 leur impact carbone grâce à la restructuration intégrale de l'actif et à une démarche environnementale renforcée par l'utilisation de matériaux bio sourcés et grâce à une approche en économie circulaire. Ils ont donc adossé leur programme sur cette construction des années 70, caractéristique de l'architecture de la Part-Dieu, imaginée par l'architecte Jean Zumbrunnen.

À l'issue d'un désamiantage intégral et d'une mise à nue totale du bâtiment, les co-promoteurs ont fait le choix de conserver la façade existante, sur laquelle sera apposée une nouvelle « peau », pour assurer une isolation thermique la plus performante possible.

Cette démarche, consistant à conserver un lien fort entre le nouveau et l'ancien, a été encouragée par la SPL Part-Dieu et a permis aux promoteurs de renforcer leurs objectifs environnementaux.

Pour **Icade et Sogeprom**, cette démarche de construction respectueuse des enjeux environnementaux et sociétaux ne correspond cependant pas à une mutation récente de leurs stratégies. Elle concrétise plutôt un travail en profondeur, qui a été engagé bien avant de démarrer ce programme. **Icade** affiche en effet depuis longtemps ses ambitions en matière de réduction de son empreinte carbone. Le promoteur a adopté une stratégie bas carbone alignée 1,5°C. **Icade Promotion** a pour objectif de réduire de 40% ses émissions carbone d'ici 2030. Tandis que **Sogeprom**, bien qu'il s'agisse de sa première grosse opération tertiaire de réhabilitation à Lyon, a inscrit la régénération dans son projet d'entreprise.

AVEC AUDESSA & VERTUO, ICADE ET SOGEPROM INSTILLEN DE LA MIXITÉ À LA PART-DIEU

Retenu à l'issue d'une consultation pour repenser et dessiner Audessa et Vertuo, le cabinet Hérault Arnod Architecture a conçu un ensemble de 17 500 m², qui repose sur une mixité fonctionnelle et sociale.

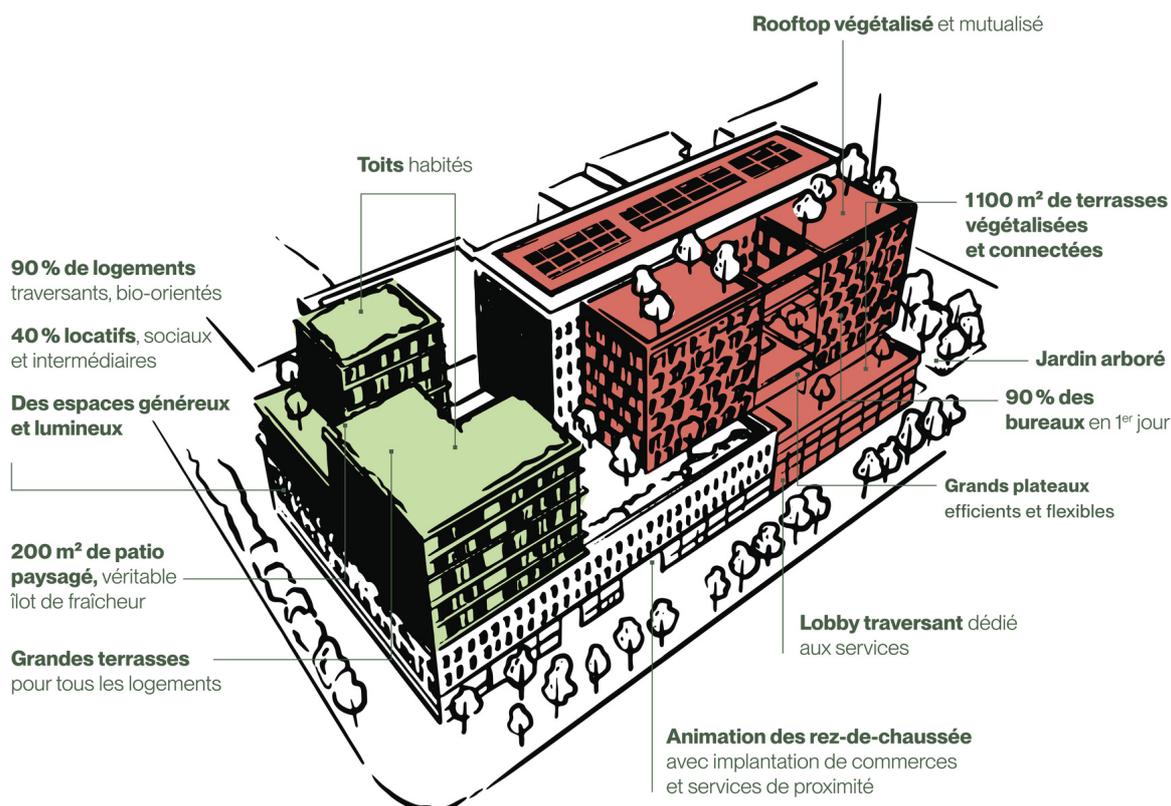
Les surfaces tertiaires représenteront un peu plus de 13 100 m², réparties entre Audessa (12 100 m² en R+8, dont 4 300 m² d'extensions) et Vertuo (1 500 m² sur les niveaux R+1 et R+2). Quant aux surfaces résidentielles, elles seront exclusivement déployées sur Vertuo, qui abritera 38 logements en deux émergences. Du résidentiel social occupera les niveaux R+3 et R+4, soit 40 % de la surface de résidentiel, et des logements en accession libre seront situés sur les niveaux R+5 à R+8. Enfin, l'implantation de socles actifs animeront les RDC des deux programmes (environ 900 m² pour Audessa et 500 m² pour Vertuo).

Soucieux de répondre aux attentes des utilisateurs des surfaces tertiaires et des futurs habitants, **Icade et Sogeprom** ont prévu d'accorder une large place aux espaces extérieurs. La suppression de 37 places de stationnement en sous-sol au profit d'un jardin arboré de 600 m² en pleine-terre, réintroduisant de la biodiversité au sein du projet, un rooftop de 500 m² ainsi que 600 m² d'espaces extérieurs végétalisés et connectés, viendront enrichir l'offre d'Audessa.

Dans le même esprit, Vertuo sera agrémenté d'un patio intérieur végétalisé, qui jouera le rôle d'îlot de fraîcheur accessible à tous. Le bâtiment offrira également des terrasses sur les deux niveaux de bureaux et chaque logement disposera d'un espace extérieur.

Enfin, pour accompagner la dynamique engagée par la Métropole dans le quartier de la Part-Dieu, les mobilités actives durables seront privilégiées, avec la création d'espaces dédiés dans les deux bâtiments, en sous-sol et en rez-de-chaussée. Pour les voitures, les places de stationnement seront limitées. Audessa en abritera 43, 100 % électrifiées, au niveau -1, tandis que Vertuo proposera 10 places de parking pour les bureaux et 11 pour les logements.

Plan masse du projet



PHASE 1 : AUDESSA



AUDESSA

13 100 m², dont environ 12 100 m² de bureaux et 950 m² de commerces
43 places de parking 100 % électrifiées en niveau - 1

Deux espaces de mobilité active durable : un en sous-sol et un en rez-de-chaussée

DATES CLÉS

- **Juillet 2021** : dépôt du permis de construire
- **2022** : désamiantage et curage tout au long de l'année
- **Décembre 2022** : vente du projet à Union Investment
- **Janvier 2023** : démarrage du chantier
- **Novembre 2023** : lancement de la commercialisation des surfaces avec le concours de JLL, CBRE et Arthur Loyd
- **1er trimestre 2025** : livraison

LABELS ET CERTIFICATIONS VISÉS

HQE, HQE Bâtiment Durable, BBCA, OZMOZ, WiredScore Silver

PHASE 2 : VERTUO

VERTUO PART-DIEU

1 500 m² de bureaux, 500 m² de commerces et 38 logements

Deux espaces de mobilité active durable : un en sous-sol et un au niveau du patio

DATES CLÉS

- **Décembre 2022** : dépôt du permis de construire
- **2022** : désamiantage et curage tout au long de l'année
- **Fin 2023** : lancement des travaux
- **Fin d'année 2025** : livraison

LABELS ET CERTIFICATIONS VISÉS

NF Habitat HQE, HQE Bâtiment Durable, BBCA, OZMOZ, WiredScore Silver.



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.icafe.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.

SOGEPROM accompagne ses clients, investisseurs particuliers et institutionnels, enseignes, entreprises et collectivités sur l'ensemble du processus du développement immobilier.

Avec un volume d'activité global de 753 M€ 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, en direct ou via ses filiales (SOGEPROM à Nice, Marseille, Toulouse, Bordeaux, Lyon, Grenoble, Centre Val de Loire à Tours et Orléans, Normandie à Caen et Rouen, SOGEPROM-PRAGMA à Montpellier et SOGEPROM-PROJECTIM à Lille).
groupe-sogeprom.fr

CONTACT PRESSE

Agence emc

Julie et Mathilde | agence.emc@gmail.com | Tél. : 04 72 19 69 36 // Mob. : 06 18 07 62 45

Lien visuels : <https://bit.ly/3u1WM6Y>
