

LA CONFLUENCE LYON



*Vue aérienne quartier Confluence
Studio Fly*

DOSSIER DE PRESSE

**La Confluence : un
modèle d'attractivité
durable au cœur de Lyon.**

Lyon Confluence

.fr

**MÉTROPOLE
GRAND LYON**

**VILLE DE
LYON**

SOMMAIRE

Editos

▪ Bruno Bernard, Président de la Métropole de Lyon	p. 3
▪ Grégory Doucet, Maire de Lyon, Président de la SPL Lyon Confluence	p. 4
1/ La Confluence, un quartier emblématique de la ville désirable	p. 5
2/ Albizzia, le premier îlot bas-carbone en structure bois	p. 11
3/ La Hora, un manifeste pour une ville bas-carbone, en bois local, dont du bois scolyté, et pierre massive	p. 13
4/ La Confluence, un territoire privilégié pour les acteurs économiques	p. 15
5/ Le renforcement des espaces publics du Champ et l'engagement de la reconnexion au Rhône	p. 16

Bruno Bernard, Président de la Métropole de Lyon

Quartier pionnier de la transition écologique et sociale, la Confluence incarne un modèle de ville alliant mixité sociale, dynamisme économique et qualité de vie.

Malgré un contexte immobilier contraint, la dynamique de construction sur le quartier de la Confluence se poursuit grâce à un dialogue permanent entre la Métropole de Lyon, la SPL Lyon Confluence et les promoteurs, en maintenant l'excellence environnementale des immeubles et une programmation en faveur des logements abordables.

Les livraisons d'îlots, d'espaces publics et le lancement de nouveaux chantiers se poursuivent. L'accompagnement des parcours résidentiels constituent un levier fort d'attractivité à la Confluence. Ils illustrent notre ambition à maintenir des prix accessibles pour les ménages modestes et les classes moyennes, sans compromis sur le niveau de qualité environnementale attendu à la Confluence. Les îlots récemment livrés comme ceux à venir comportent tous un part de logement abordable permettant l'accession à la propriété comme la location dans des logements neufs à des prix inférieurs à ceux du marché.



La mixité souhaitée pour ce quartier se traduit également en proposant aux acteurs économiques un parcours de développement progressif via des offres immobilières adaptées aux besoins des entreprises déjà implantées et actives à la Confluence, en fonction de leur taille et de leur maturité.

Enfin, la nature continue à reprendre ses droits à la Confluence. Avec ses milliers d'arbres, le Champ remplace progressivement l'ancien marché gare qui était totalement stérile ; le Jardin du Rhône constituera une accroche végétale et ludique au Rhône. Au-delà de leur fonction de rafraîchissement de la ville, ces espaces sont un formidable atout pour la qualité de vie et la création de liens entre les habitants et usagers dans le quartier.

Grégory Doucet, Maire de Lyon, Président de la SPL Lyon Confluence

La Confluence est un quartier vivant, où la nature et l'humain prennent place sur une ancienne friche industrielle.

En cohérence avec les politiques publiques portées par la Ville de Lyon et la Métropole de Lyon, son aménagement par la SPL porte l'ambition du retour de la nature en ville, de la justice sociale et de la transition énergétique. L'attention accordée à la végétalisation, à la qualité des usages et au vivre-ensemble dans les espaces publics comme en cœur d'îlots privatifs vont dans le sens d'une démarche d'urbanisme favorable à la santé. Le modèle de ville développé à la Confluence répond ainsi à l'approche globale et durable soutenue par la Ville de Lyon sur les enjeux de santé publique.



Prendre soin des habitants et de leur territoire, c'est aussi veiller au déploiement d'îlots résidentiels et tertiaires à faible impact sur le climat et haute qualité d'usages et de confort pour les occupants. A ce titre, le quartier de la Confluence fait preuve d'exemplarité : constructions bas carbone utilisant des matériaux biosourcés ou géo sourcés, bâtiments bioclimatiques, adaptation de la conception des logements permettant d'améliorer le confort thermique d'été et d'hiver de manière naturelle.

Le déploiement du quartier doit bien évidemment s'adapter à un contexte économique et immobilier contraint où il nous faut innover. Aux côtés de la Métropole de Lyon, de la SPL et des acteurs immobiliers, nous œuvrons à répondre aux besoins de logements des ménages modestes et classes moyennes afin que Lyon reste une ville accessible à toutes et tous.

Ainsi, à la Confluence, nous agissons au quotidien pour concevoir une ville abordable, bas carbone et désirable pour chacune et chacun.

1/ LA CONFLUENCE, UN QUARTIER EMBLÉMATIQUE DE LA VILLE DÉSIRABLE

Le projet urbain de La Confluence, porté par la Métropole de Lyon et la Ville de Lyon et orchestré par la SPL Lyon Confluence, vise à déployer une ville désirable, dont les différentes composantes concourent au bien-être de l'ensemble de ses habitants et usagers.

La Confluence est un quartier visionnaire où nature, bien-être et innovation urbaine redéfinissent la ville de demain, avec un ancrage fort dans la transition écologique et sociale.

Quartier pilote, la Confluence concilie aujourd'hui qualité de vie, excellence urbaine et paysagère, mixité sociale et économique. Et la satisfaction est au rendez-vous : selon les enquêtes sociologiques qui sont régulièrement menées sur le territoire, 80 à 90 % des résidents apprécient leur logement et le quartier et se sentent Confluençaises et Confluençais¹.



Laurence Danière

Des espaces publics généreux qui donnent la part belle à la nature et au vivre ensemble

La Confluence est un quartier vivant et régénératif, où la nature et l'humain reprennent leurs droits sur une ancienne friche industrielle. Dans cet écosystème urbain innovant, habitants, salariés et visiteurs évoluent dans un cadre paysager végétalisé et apaisé, ponctué d'espaces publics conçus pour accueillir une diversité d'usages et de publics.

L'aménagement des espaces publics de la Confluence répond également à la volonté de la Métropole et de la Ville de Lyon d'offrir un quartier apaisé où chaque mobilité est à la juste place. Ainsi, elle favorise la végétalisation et la création d'espaces publics plus généreux pour les modes actifs. Généreux en surface par habitant², les espaces publics forment l'image positive du quartier, en répondant aux attentes de ses usagers, qui souhaitent disposer d'espaces propices à la détente, aux loisirs et aux échanges tout comme de lieux de fraîcheur de proximité.

Une place particulière est accordée aux enfants qui bénéficient d'espaces dédiés et ludiques, tels que le Chemin des écoliers face au groupe scolaire Eugénie Brazier et l'aire de jeu du Caterpillou, qui rencontre un succès bien au-delà des habitants de la Confluence.



Laurence Danière

Les nombreuses plantations effectuées dans les espaces publics permettent de rafraîchir la ville, de désimperméabiliser les sols, de favoriser la biodiversité et d'offrir, en proximité, des espaces de nature et de rencontres.

Le renforcement de la part des espaces publics du Champ vient conforter cette orientation : dans ce futur espace boisé de 6 ha, ceux-ci représenteront 65 % de la surface totale, contre 44 % initialement prévu et proposeront des usages et des ambiances variées.

Le futur aménagement des Jardins du Rhône, situés à la hauteur du Pont Pasteur et face au parvis du musée des Confluences, s'inscrira dans la continuité du Champ et engagera la reconnexion du quartier avec le Rhône. Cette réhabilitation associera une végétalisation du site au sein de laquelle s'insérera un skatepark dédié à la pratique des sports de glisse urbains permettant d'animer les lieux.

La Confluence offrira, à terme, en moyenne 23,5 m² d'espaces verts à chaque habitant, contre 8,46 m² par habitant à Lyon (données 2019).

¹ Étude sociologique cabinet Mémo, août 2021 : notre sociologue cabinet Mémo, septembre 2023, étude sociologique cabinet Mémo 2024

² La Confluence offrira, à terme, en moyenne 23,5 m² d'espaces verts à chaque habitant, contre 8,46 par habitant à Lyon (données 2019).

Chiffres clés

- Plantation de près de **3000** arbres (dont **2210** en jeunes plants et **790** en hautes tiges) sur le Champ entre 2018 et mars 2025
- **13 273 m²** de surfaces perméabilisées entre 2021 et 2024. Autour de **15 000 m²** de surfaces perméabilisées supplémentaires d'ici à 2026.
- **24 502 m²** de surfaces piétonnes créées entre 2021 et 2024. Près de **29 000 m²** de surfaces piétonnes supplémentaires d'ici à 2026.



Albizzia
Laurence Danière / SPL Lyon Confluence

Des îlots et des bâtiments qui conjuguent qualité environnementale et qualité de vie avec une véritable mixité sociale

La conception des îlots à la Confluence constitue une réponse à une exigence environnementale forte, symbole de la ville bas carbone

La conception architecturale des bâtiments et le choix des matériaux répondent aux normes les plus exigeantes en matière de performance énergétique et environnementale, et ce, au profit de logements et de bureaux lumineux et confortables en toutes saisons. Les plantations d'arbres en pleine terre en cœur d'îlot créent quant à elles des zones de fraîcheur et de rencontres.

Dans cet esprit, Albizzia, premier îlot bas carbone en structure bois vient d'accueillir ses occupants, et des bâtiments bioclimatiques en pierre massive et bois local de La Hora verront le jour en 2029 dans le futur îlot E3 nord situé au sud de la rue Montrochet.

De même, l'îlot D3 réparti entre deux maîtres d'ouvrage Quartus et Lyon Métropole Habitat répond aux ambitions de performance environnementale et d'innovation par sa conception bioclimatique favorisant la lumière naturelle, les logements traversants et des parois en terre crue pour une meilleure régulation thermique.

Les bâtiments des îlots B1 et C1 nord portés par Nexity sont construits à partir de matériaux biosourcés, locaux ou de réemploi. Au sein de ces îlots, la résidence HOPE est en construction bois et béton bas carbone et ESSENTIEL est le premier immeuble bioclimatique permettant de rester dans un confort thermique compris entre 22 et 26 °C sans recourir au chauffage ni à la climatisation. Pour s'adapter aux épisodes de fortes chaleurs de plus en plus fréquents à Lyon, une attention particulière est portée au confort thermique d'été, avec notamment une réflexion sur l'orientation et la ventilation naturelle des bâtiments.

L'implantation systématique de panneaux photovoltaïques en toiture fait par ailleurs de la Confluence un quartier phare pour la production d'énergie verte et renouvelable, dont les habitants bénéficient directement, grâce au déploiement de l'autoconsommation collective.



Albizzia, vue aérienne
KREACTION

Une future communauté énergétique à l'échelle du quartier

Dans le cadre du programme européen ASCEND en réponse à l'inflexion portant sur l'innovation et l'accélération de la transition écologique, la SPL Lyon Confluence souhaite changer le modèle d'exploitation des toitures photovoltaïques du quartier de la Confluence pour les 3 MWh de panneaux solaires restant à installer d'ici à la fin du projet urbain.

Ainsi, en se basant sur les expériences de l'îlot B2 Ydeal et du bâtiment Porche, la SPL Lyon Confluence va développer une communauté énergétique à l'échelle du quartier. Cette communauté énergétique permettra :

- *De faire profiter aux usagers de la Confluence d'une électricité verte produite localement,*
- *Aux membres de la communauté de bénéficier d'un tarif de l'électricité fixe dans la durée et avantageux par rapport à celui des fournisseurs du réseau,*
- *De sensibiliser les usagers du quartier aux enjeux énergétiques.*

Des îlots qui composent une véritable mixité sociale

La Confluence se caractérise par sa forte mixité sociale : le quartier a en effet vocation à proposer aux habitants des logements adaptés à leurs besoins et à leurs moyens tout au long de leur parcours immobilier et ce en maintenant un haut niveau d'exigence environnementale et de qualité d'usage.

L'offre proposée répond à la volonté exprimée en 2021 par la Métropole et la Ville de Lyon d'amplifier jusqu'à 60% la production de logement social et abordable sur la deuxième phase d'aménagement du quartier. Ceci se traduit par une augmentation de la part de logement locatif social à 40 % et l'introduction de 20 % de logement en accession sociale sous forme de bail réel solidaire (BRS). Par la dissociation de la propriété du foncier et de celle du logement, il est possible d'acquérir un bien en bail réel et solidaire dont le prix au m² est inférieur de près de 50 % au prix du marché (autour de 3000 à 3500 € du m²).

De même, l'accès à des logements très sobres d'un point de vue énergétique est également source d'économies pour les ménages modestes.

Cet objectif de mixité s'applique également à l'offre immobilière tertiaire et commerciale, avec un loyer adapté à des acteurs de l'économie à impact.

L'îlot Albizzia comporte 12 logements abordables (préfiguration du BRS) et l'îlot La Hora (E3 Nord) accueillera 56 logements en BRS et 15 % de tertiaire proposant un loyer intermédiaire.

Des ambitions concrétisées grâce à la sécurisation des projets

Malgré la crise immobilière qui touche l'ensemble du territoire français, il est nécessaire de continuer à répondre aux besoins toujours prégnants de logements, d'emplois, d'espaces publics et de nature en ville.

Face à ces défis, la Confluence démontre que qualité, accessibilité et ambition environnementale peuvent coexister grâce à un engagement collectif fort.

Ainsi, la dynamique de la Confluence se poursuit, grâce à un dialogue tripartite entre la Métropole de Lyon, la SPL Lyon Confluence et les promoteurs, tous engagés à sécuriser le projet urbain. Les îlots livrés et à venir démontrent la capacité collective des acteurs de l'immobilier et de l'aménagement à trouver le bon équilibre entre coûts de construction et exigences environnementales, tant dans le logement que le tertiaire, afin de maintenir des prix de sortie qui restent accessibles sans sacrifier le niveau de qualité environnementale attendu à la Confluence. Des optimisations nécessaires ont été trouvées sur chaque îlot pour maîtriser les coûts de construction tout en maintenant un haut niveau d'exigences environnementales et de qualités d'usage.



Îlot D3
Architectes BAMAA, PARC et Insolites. Perspectiviste RSI Studio, non contractuelles.

Présentation des futurs projets menés au sein du quartier de Confluence

Version valable au 24/03/25, les éléments présentés ci-après sont susceptibles d'évoluer.



Îlots B1 et C1 nord

Opérés par Nexity avec une programmation de 34 869 m², 11 bâtiments répartis sur 2 îlots dont 5 bâtiments destinés à l'enseignement supérieur et 228 logements.

Les 228 logements comprennent :

- 75 logements PLUS/PLAI,
- 26 logements PLS,
- 55 logements BRS,
- 72 logements libres (dont 75% en prix plafonné destinés à des propriétaires occupants).

Parallèlement, 7 267 m², répartis sur 3 bâtiments, seront occupés par des établissements d'enseignement supérieur. Les rez-de-chaussée seront occupés par 458 m² de surfaces commerciales ou d'activités.

Îlot D3

L'îlot D3 est réparti entre deux maîtres d'ouvrage Quartus (13 628 m²) et Lyon Métropole Habitat (3 400 m²).

Il comprendra 296 logements dont :

- Une résidence sociale de 117 logements gérée par ADOMA, acteur de la solidarité,
- 43 logements PLUS-PLAI gérés par Lyon Métropole Habitat
- 76 en accession libre,
- 46 logements LLI
- 14 BRS

A ces logements, s'ajouteront 1 198 m² en RDC. Ils seront dédiés à des surfaces commerciales ou d'activités.

Environ 1 700 m² de sous-sol seront valorisés grâce à la mise en place de services évolutifs de mobilité décarbonée (autopartage, espace de logistique urbaine, parking à vélos). Ce projet est financé dans le cadre du programme européen ASCEND et piloté par la SPL Lyon Confluence.

E3 Nord

L'îlot E3 Nord, situé le long du Cours Charlemagne, au sud de la rue Montrochet, va accueillir La Hora, un projet porté par REI habitat et Demathieu Bard Immobilier. Voir présentation ci-après.

E4 Nord

Consultation en cours avec une procédure formalisée dans le cadre d'un dialogue compétitif. Une programmation de 13 000 m² incluant :

- Un gymnase omnisport intégrant une salle d'escalade
- Une résidence étudiante
- Du logement et du tertiaire
- Des commerces en RdC

Cet îlot inclura 177 logements dont 102 logements sociaux.

De nombreux logements, commerces et bureaux sont à venir à la Confluence, dans les prochaines années.

Les espaces et équipements publics également prévus renforceront l'attractivité d'un quartier conçu pour une qualité d'usages et de vie, pour les résidents, les futurs habitants et salariés.



Îlot D3
Architectes BAMAA, PARC et Insolites. Perspectiviste RSI Studio, perspectives non contractuelles.



Îlot E3 nord
Atelier WOA & WYSWYG Architectes. Perspectives non contractuelles.

2/ ALBIZZIA, LE PREMIER ÎLOT BAS-CARBONE EN STRUCTURE BOIS

Albizzia est le premier îlot en structure bois de la Confluence. Situé à l'est de l'Hôtel de Région, à l'angle des rues Smith et Montrochet, il se compose de 4 bâtiments dont un immeuble de belle hauteur de 16 étages (53 m).

D'une surface totale de 14 835 m² SDP, il accueille une programmation mixte répartie entre 114 logements, 4900 m² de locaux tertiaires et un socle actif de 838 m² d'activités et de commerces en RdC.

Cet îlot est porté par le binôme de promoteurs UTEI et WOODEUM, associés aux architectes HARDEL ET LE BIHAN et au cabinet d'architectes lyonnais INSOLITES ARCHITECTURES pour la conception.

L'îlot Albizzia, labellisé BBCA³, répond pleinement aux exigences environnementales portées par la SPL Lyon Confluence pour l'aménagement du quartier avec une construction bas-carbone et le recours aux matériaux bio-sourcés.

Trois des quatre bâtiments sont en bois massif (CLT) pour la réalisation des planchers et façades, ces dernières recevant un habillage minéral associant des matériaux comme la terre cuite émaillée, de l'enduit sur isolant et des bardages métalliques en béton fibré à ultra haute performance pour plus de relief. Les socles actifs et les locaux tertiaires sont en béton et les étages accueillant les logements sont en structure bois.

Le bois, matériau biosourcé, permet de réduire l'impact carbone de la construction. Pendant sa croissance, l'arbre absorbe du CO₂. Une fois coupé et utilisé en matériau de construction, il continue à stocker le carbone. Le gain carbone est estimé à 6 000 tonnes de CO₂, soit l'équivalent de 106 années de consommation usuelle d'un ménage.

Le cœur d'îlot végétalisé a été conçu par les paysagistes de l'agence Graphyte, en dialogue avec la cour du groupe scolaire Eugénie Brazier.

³ BBCA est un label de référence pour la mesure de l'empreinte carbone des bâtiments lors de la construction puis de l'exploitation.



Albizzia
Kevin Dolmaire

1200 m² d'espaces paysagers et densément plantés se développent au pied des bâtiments et viennent créer une frange végétale apportant ombre et fraîcheur. Des passerelles en bois surélevées et des cabanes ponctuent le cheminement laissant ainsi toute capacité au sol d'infiltrer les eaux de pluie.

Malgré des aléas sur ce projet qui ont impacté le délai de livraison (pandémie, hausse des coûts de construction, contraintes techniques), en particulier de l'immeuble de belle hauteur, les maîtres d'ouvrage UTEI et WOODEUM ont su faire preuve d'agilité et de persévérance pour mener à bien ce projet dans le respect des engagements financiers et techniques pris vis-à-vis de l'aménageur et des collectivités. Aucune concession à la qualité architecturale et à la performance environnementale de l'îlot n'a été faite.

Programmation

114 logements, dont :

- 32 logements locatifs sociaux (attribués à Batigère),
- 12 logements abordables (les logements abordables ont précédé les logements BRS)
- 12 logements LLI vendus en VEFA à CDC Habitat dans le cadre du Plan d'urgence de la Métropole de Lyon
- 58 logements libres, dont 75% vendus à des propriétaires occupants

4900 m² SDP de tertiaire répartis au sein de 3 bâtiments et acquis par la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Calendrier

- Novembre 2023 - février 2024 : livraison des premiers bâtiments de l'îlot
- Janvier 2025 : livraison de l'immeuble de belle hauteur



*Albizzia, cœur d'îlot
KREACTION, perspectives non contractuelles*

3/ LA HORA, UN MANIFESTE POUR UNE VILLE BAS-CARBONE, EN BOIS LOCAL, DONT DU BOIS SCOLYTÉ, ET PIERRE MASSIVE

L'îlot E3 Nord, situé le long du Cours Charlemagne, au sud de la rue Montrochet, va accueillir La Hora, un projet porté par REI habitat et Demathieu Bard Immobilier, et conçu par Atelier WOA et WYSWYG architecture.

La ville de demain doit s'adapter aux défis climatiques et sociaux contemporains. La Hora incarne cette nouvelle approche de l'urbanisme durable : frugal, confortable, accessible et ancré dans son territoire.

Constitué de 6 bâtiments dont un bâtiment de belle hauteur (R+16), l'îlot compte 144 logements dont 56 logements en BRS, 6 600 m² de bureaux dont 15% de tertiaire proposant un loyer intermédiaire et 550 m² de locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

La Hora, démonstrateur de la construction bas-carbone, exploite essentiellement des ressources locales. Le projet s'appuie sur l'utilisation de bois issu des forêts du Massif Central, du Jura et de l'arrière-pays lyonnais. Ce matériau est transformé dans des ateliers régionaux, situés à moins de 100 kilomètres du site, garantissant une traçabilité parfaite et une réduction significative des émissions liées au transport.

En complément, la pierre massive est extraite d'Arles et acheminée par voie fluviale sur le Rhône, permettant une division par cinq des émissions de gaz à effet de serre par rapport à un transport routier.

La Hora est également un projet pilote pour l'avenir de la filière forêt-bois, en intégrant pour l'une des premières fois à grande échelle du bois scolyté, une ressource jusqu'ici sous-exploitée, dans un programme immobilier de cette envergure.

La question de l'adaptation au changement climatique, en particulier au confort thermique d'été, est également au cœur des réflexions.

Ainsi, 100% des logements seront traversants ou bi-orientés et équipés de brasseurs d'air, à l'instar des autres îlots de la Confluence situés côté Rhône. Le cœur d'îlot en pleine terre, largement végétalisé apportera de la fraîcheur.

Cet îlot est pensé pour favoriser le vivre-ensemble, avec une salle partagée destinée aux résidents dont ils définiront collectivement les usages, et accueillera en rez-de-chaussée des commerces à destination d'acteurs de l'économie sociale et solidaire qui activeront le sud de la Confluence favorisant une ville plus durable.

La consultation portant sur la programmation de l'îlot E3 Nord a comporté plusieurs enjeux déterminants pour sécuriser le projet urbain :

- Assurer et sécuriser la sortie opérationnelle de cet îlot en garantissant la fiabilité économique du projet proposé.



Îlot E3 nord
Atelier WOA & WYSWYG Architectes.
Perspectives non contractuelles.

- Veiller à ce que les prix de sortie des logements (en particulier les typologies familiales) et du tertiaire (notamment abordable pour soutenir l'implantation pérenne des entreprises dans le quartier), soient en adéquation avec les prix actuels du marché.

- Fiabiliser le coût de construction pour assurer la qualité (environnementale, énergétique et architecturale) et la viabilité de l'opération.

Pour ce faire, la SPL Lyon Confluence, en concertation avec la Métropole de Lyon, a mis en œuvre plusieurs actions pour sécuriser la sortie de ce programme immobilier : l'aménageur a organisé un 3ème tour de consultation avec une évolution du cahier des charges pour finaliser les offres des candidats, elle a apporté des modifications à la programmation, afin de faciliter la commercialisation des logements, avec l'introduction d'un second niveau de prix pour les logements en BRS, l'augmentation de la part des T3 sur le logement libre et le renforcement de la part des T4 en BRS pour atteindre la cible familiale recherchée.

Programmation

Une programmation mixte incluant :

- 10 800 m² de logements (dont 45% de BRS)
- 6 600 m² de tertiaire (dont 15% de tertiaire avec un loyer intermédiaire destiné aux entreprises déjà en croissance)
- 550 m² de surfaces commerciales ou d'activités en RdC
- Un parking mutualisé

Calendrier

- 15 novembre 2024 : choix du groupement REI/ DBI classé premier à l'issue de la consultation
- Mars 2025 : début de la phase de mise au point du Permis de Construire
- Automne 2025 : dépôt du Permis de Construire
- Été 2026 : démarrage prévisionnel des travaux
- 2ème trimestre 2029 : Livraison



Îlot E3 nord
Atelier WOA & WYSWYG Architectes. Perspectives non contractuelles.

4/ LA CONFLUENCE, UN TERRITOIRE PRIVILÉGIÉ POUR LES ACTEURS ÉCONOMIQUES.

La mixité souhaitée à la Confluence se traduit tant dans le logement que pour les activités tertiaires.

Ainsi, en cohérence avec les politiques publiques de la Métropole et de la Ville de Lyon, la SPL Lyon Confluence se positionne sur un modèle d'attractivité économique, conciliant performance économique et responsabilité sociale. A cet effet, elle développe une stratégie économique à impact, au service des acteurs économiques locaux.

Une programmation immobilière tertiaire diversifiée et abordable

L'objectif est de proposer un parcours de développement progressif via des offres immobilières économiquement adaptées aux besoins des entreprises déjà implantées et actives à la Confluence, en fonction de leur taille et de leur maturité.

À travers une segmentation des produits immobiliers tertiaires exigés dans ses cahiers des charges, la SPL Lyon Confluence assure un accès à une offre immobilière adaptée à des grandes entreprises, PME, mais aussi des entreprises émergentes ou sociales, en exigeant différentes cibles de loyers dont des loyers modérés 30 à 50% en dessous de la valeur marché premium de la Confluence.

Chacun des immeubles peut comprendre une mixité de produits correspondant à 2, voire 3 niveaux de loyers, répartis dans une logique d'opération globale.

Ce modèle permet de concilier développement économique et inclusivité, tout en intégrant les invariants environnementaux et sociaux du projet urbain.

Soutien aux entreprises à impact social et environnemental

Le programme met un accent particulier sur l'accueil des entreprises à impact, avec une part d'espaces fléchée vers ces structures, à des loyers inférieurs au marché. L'objectif est de soutenir des projets à fort impact social et environnemental, en lien avec les valeurs du quartier de la Confluence.

Des montages immobiliers innovants pour un projet durable

Pour rendre l'immobilier accessible, pérenniser des loyers modérés et la présence d'entreprises à impact sur le territoire confluenciais, la SPL adopte des stratégies et montages économiques innovants, tels que des Appels à Manifestations d'Intérêts dédiés favorisant l'intervention d'acteurs tiers aux côtés des acteurs traditionnels de l'immobilier, propose des charges foncières minorées corrélées à des obligations contractuelles pour les futurs acquéreurs. Elle étudie également des montages dissociant propriété foncière et bâti notamment dans le Champ.

Chiffres clés

Les orientations en matière d'immobilier d'entreprise et de rez-de-chaussée actifs dans le quartier de la Confluence à l'horizon 2032 poursuivent cet objectif :

- **55 000 m²** de bureaux sont à réaliser dans le quartier du Marché et **9000 m²** dédiés aux commerces et activités. Une réflexion est menée sur chaque nouvel îlot pour faciliter l'implantation de tertiaire abordable et de commerces de proximité à forte dimension sociétale.

- **15 000 m²** d'immobilier durable à vocation tertiaire ou d'activités vont être développés dans les 6 ha du Champ. Ces activités seront résolument créatives et/ou à impact social ou environnemental positif, en s'insérant dans l'environnement d'un parc urbain.

5/ LE RENFORCEMENT DES ESPACES PUBLICS DU CHAMP ET L'ENGAGEMENT DE LA RECONNEXION AU RHÔNE

Espace public emblématique du quartier de la Confluence, le Champ constitue un véritable point de bascule dans le rapport entre la nature et la ville, en inversant le rapport entre le bâti et la végétalisation.

Le Champ va devenir un vaste espace boisé de plus de 6 hectares (ha) qui offrira une continuité paysagère sur le territoire. Il accueillera en son sein 2.3 ha d'espaces privatifs dédiés à des acteurs de l'économie à impact. 70 % de sa superficie seront végétalisés, notamment avec la plantation de 3000 arbres déjà réalisée. Véritable entrée de ville « forestière » au sud de Lyon, situé à la croisée des réseaux marchables des quartiers alentours, le Champ offrira de vastes zones de fraîcheur et de tranquillité aux habitants et actifs du quartier de la Confluence, qui viendront compléter les espaces verts existants dans le quartier (Jardin de Ouagadougou, Jardin d'Erevan).

Les futurs espaces publics contribueront à mailler un réseau entre les différents usages proposés au sein du Champ (Station Mue et Caterpilou, HEAT, Jardins du Rhône) et au-delà (Jardin du Musée des Confluences, Parc des berges du Rhône).

65 % de la surface du Champ dédiée aux espaces publics

Le renforcement des espaces publics du Champ et l'engagement de la reconnexion au Rhône marquent un tournant urbain majeur : avec 65 % d'espaces publics végétalisés et déjà 3000 arbres plantés, le Champ transforme la Confluence en une porte d'entrée forestière au sud de Lyon.

A la suite des modifications apportées en 2021 par la Métropole et la Ville de Lyon au projet urbain, la programmation de la répartition entre espaces publics et espaces privés a été inversée.

La part des espaces publics sera désormais portée à 65 % de la surface du Champ, contre les 44 % initialement prévus, ce qui représente 1 ha supplémentaire, et celui-ci s'étirera jusqu'au Rhône, augmentant ainsi sa superficie de 8000 m².



Champ
Base Paysage. Perspectives non contractuelles.

Ceux-ci offriront des usages et des ambiances variées pour flâner, jouer, faire du sport, avec des prairies d'usage et des espaces arborés équipés de mobiliers ludiques et de détente, reliés par différents cheminements.

Les espaces publics se composeront de 3 bois créant des ambiances distinctes.

- Le **bois « ludique »**, d'une superficie de 1,6 ha se situera à proximité du Caterpilou et de la Station Mue,
- Un **bois « cocon »**, de 1,2 ha offrira un espace de détente au cœur du Champ,
- Au sud du Champ, un **bois « en étoile »**, de 0,7 ha créera la liaison avec le futur Jardin du Rhône, en anticipation du réaménagement futur du carrefour Pasteur.

La végétalisation des espaces publics du Champ contribuera au rafraîchissement du quartier, et à son adaptation au changement climatique.

- 40 % des espaces publics seront des prairies accessibles (4000 m²) et sous couvert végétal arboré (12 000 m²) créés avec la plantation dense de grands arbres.
- 35 % de la superficie, soit 15 000 m² sera composée de végétaux inaccessibles et protégés (végétation dense, massifs, couvert végétal, noues).
- 25 % des espaces, soit 11 000 m², seront dédiés aux cheminements.

La surface restante du Champ, soit 2.3 ha d'espaces privatifs, accueillera des parcelles privées allouées aux acteurs du tertiaire abordable. Afin d'offrir un paysage unitaire, les extérieurs de ces parcelles seront aménagés dans la continuité des espaces publics.



Champ
Base Paysage. Perspectives non contractuelles.

5/ ENGAGER LA RECONNEXION AU RHÔNE AVEC LA CRÉATION DU JARDIN DU RHÔNE

Recréer le lien entre la ville et son fleuve est un des enjeux majeurs des inflexions. Le Jardin du Rhône redessine les berges avec 320 arbres plantés et un espace de glisse urbaine, pour un cadre dynamique et naturel, dans un environnement dont il préfigure la transformation.

Retrouver le contact avec le Rhône en créant de nouvelles continuités urbaines est une ambition forte du projet urbain de la Confluence. Cette reconnexion progressive du territoire au Rhône va se traduire par une extension du Champ vers les berges.

Véritable porte d'entrée sur le quartier de la Confluence, ce projet d'aménagement s'étendant du Pont Pasteur à la rive droite du Rhône, sur une superficie totale de 8 775 m², poursuit plusieurs objectifs : revaloriser un site fortement visible et actuellement délaissé, reconquérir les berges du Rhône et offrir de nouveaux points de vue de contemplation du fleuve, notamment depuis le parvis du musée des Confluences, régénérer les liens entre les espaces naturels, et réserver de biodiversité, et minimiser l'impact de la présence de l'axe M7.

Afin d'établir une continuité avec le Champ, le quai haut du Rhône (6 680 m²) sera végétalisé sur plus de la moitié de sa surface, avec notamment la plantation de 320 arbres. Un parcours d'activités et de glisse urbaines (550 m²) s'insèrera du côté du Pont Pasteur : s'étirant à la manière d'un ruban, cet objet hybride développera un langage sculptural jouant avec les formes, les modelés, les courbes, en contraste avec son environnement. La création de ce lieu animé, nouvelle halte dans un parcours de pratiques urbaines, marquera un signal fort en entrée de ville.

Les travaux d'aménagement du Jardin du Rhône devraient débuter à l'automne 2025, en vue d'une livraison à l'été 2026.



Jardin du Rhône
Base Paysage. Perspectives non contractuelles.

CONTACTS PRESSE

SPL Lyon Confluence

Géraldine Musnier

Tel : 06 72 68 27 21

Mail : geraldine@agencegeraldinemusnier.com

Métropole de Lyon

Laetitia Latapy

Tel : 06 46 18 90 93

Mail : llatapy@grandlyon.com

Ville de Lyon

Leïla Kessi

Tel : 07 86 25 98 14

Mail : leila.kessi@mairie-lyon.fr

