Communiqué de presse **Lyon, le 9 septembre 2021**

Lyon Confluence : le promoteur Nexity retenu pour la réalisation des îlots B1C1 Nord

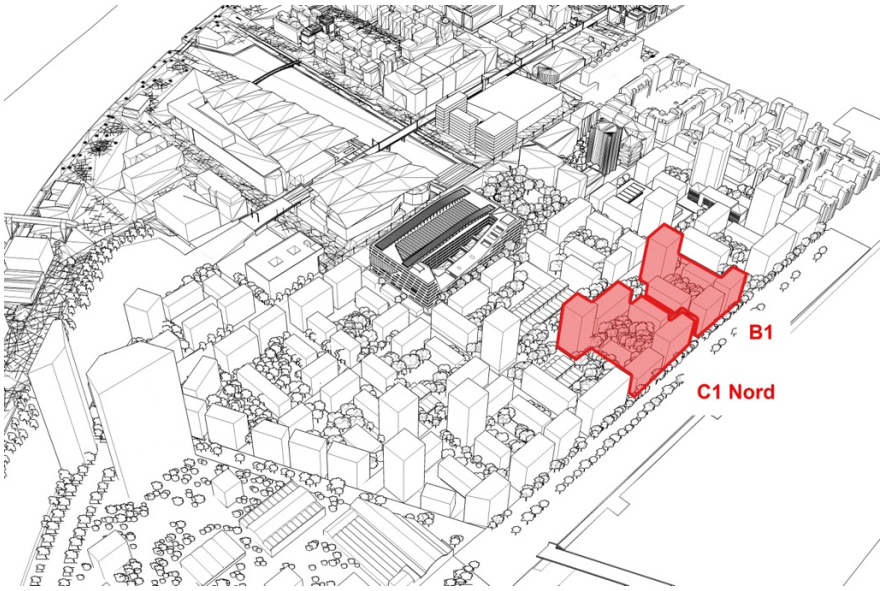
A l'issue d'une consultation lancée en 2020, la Métropole de Lyon, la Ville de Lyon et la SPL Lyon Confluence ont sélectionné l'offre de Nexity pour la réalisation de deux îlots d'une surface totale de 33 000 m² SdP, principalement dédiés au logement et à l'enseignement supérieur.



Situés le long des quais du Rhône, les deux îlots B1 et C1 Nord complètent la séquence nord de la 2ème phase de La Confluence offrant ainsi une façade au fleuve vers lequel ils s'ouvrent généreusement. Avec l'îlot Sollys, au nord, les deux îlots B1 et C1 Nord participent à l'écriture d'îlots se ramifiant pour offrir une perméabilité urbaine vers le Rhône.

Avec 19 000 m² destinés à accueillir des logements, 12 000 m² pour des établissements d'enseignement supérieur et de formation et 2000 m² dédiés à l'accueil de commerces et activités en rez-de-chaussée, accompagné d'un îlot végétal à haute biodiversité, ce programme incarne la mixité sociale et fonctionnelle du quartier. Il rassemble tout ce que La Confluence offre comme parcours : économique, résidentiel, enseignement…

Ce sont 11 bâtiments au total qui seront édifiés sur ces deux îlots. Ils s'inscrivent dans la continuité de la morphologie du quartier du marché. Chaque îlot comprend un bâtiment de belle hauteur (R+16) dédié aux logements. Les quatre bâtiments à R+6 alignés sur le quai Perrache accueilleront les établissements d'enseignement supérieur. Ils sont complétés sur l'îlot B1, par un pavillon de deux étages pour accueillir les fonctions communes au pôle d'enseignement, ouvrant sur la future place Truphémus, espace public majeur de cette partie du quartier.



Quatre équipes ont participé à cette compétition et ont présenté des offres de très bon niveau, particulièrement travaillées et très qualitatives pour répondre aux attendus très exigeants du cahier des charges :

- ICADE - KAUFMAN & BROAD
- LEGENDRE BATILYON
- NEXITY
- QUARTUS

Le jury, composé de Béatrice Vessiller, Vice-Présidente de la Métropole de Lyon déléguée à l'urbanisme et cadre de vie, Renaud Payre, Vice-Président de la Métropole de Lyon délégué à l'Habitat, au logement social et à la politique de la ville, Raphaël Michaud, adjoint au Maire de Lyon délégué à l'urbanisme, l'habitat, au logement et à l'aménagement et Samuel Linzau, Directeur général de Lyon Confluence, a sélectionné le projet de Nexity, de l'équipe d'architectes coordonnée par Baumschlager Eberle architects, avec Petitdidierprioux architectes et Atelier de ville en ville, les paysagistes MOZ Paysage, AIA Environnement et Ingénierie.

1. Un cahier des charges exigeant et ambitieux pour la ville post carbone

Dans le cadre de sa consultation, l'aménageur Lyon Confluence a soumis aux équipes des cahiers des charges exigeant, visant entre autres à garantir une offre de logements mixtes s'appuyant sur le BRS mise en œuvre par la Foncière solidaire du Grand Lyon et proposant un programme répondant aux exigences de haute qualité environnementale.

- **Une offre de logements accessibles**
  - 60 % de logements aidés et abordables dont 35% de logements locatifs sociaux et 25 % de logement à baux réels solidaires avec une charge foncière minorée adaptée à cette production,
  - 40 % de logements libres, dont 75 % destinés aux propriétaires occupants avec un prix moyen plafonné à – 15 % du marché pour les propriétaires occupants et une part de logement investisseur non plafonnée limitée à 25 %.

Pour la première fois à La Confluence, le programme de logements aidés est réalisé en partenariat avec la Foncière solidaire du Grand Lyon.

Le BRS

La Foncière solidaire du Grand Lyon, comme tous les organismes de foncier solidaire (OFS), est un organisme qui peut mettre en œuvre un mécanisme innovant créé en 2017, pour produire du logement abordable : le bail réel solidaire (BRS). Le BRS permet de dissocier foncier et bâti, facilitant ainsi l'accession à la propriété, notamment dans des zones où le marché est tendu, pour des acquéreurs à faibles ressources, tout en garantissant la non-spéculation dans la longue durée.

Foncier : il est acquis par l'OFS qui le met à disposition des acquéreurs au moyen d'un bail de longue durée (18 à 99 ans). En contrepartie, il applique une redevance d'occupation du terrain répartie sur chacun des copropriétaires.

Bâti : l'acquéreur, qui rentre dans les critères de revenus fixés, bénéficie d'un logement à un prix abordable ne prenant en compte que le bâti. Mais il ne peut le revendre qu'en respectant certaines clauses inscrites au BRS dont l'une consiste à limiter l'augmentation du bien à celle du coût de la vie.

Concernant l'acquisition, parallèlement aux caractéristiques du BRS, le dispositif est celui d'une accession sociale sécurisée classique : plafonds de revenus du PSLA, sécurisation de l'achat dans la durée et aides conditionnelles telles que le prêt à taux zéro ou la TVA à 5,5%… En cas de revente, le BRS et sa redevance restent d'actualité. Le nouvel acquéreur doit s'y conformer à son tour. L'accession reste ainsi durablement sociale et abordable.

- **Des solutions agiles pour accueillir les établissements d'enseignement supérieur et de formation**

Il s'agit de produire un immobilier flexible, susceptible de répondre à la variabilité des besoins et des modèles économiques des écoles et à une grande diversité de types d'établissements, publics ou privés.

- **Un îlot démonstrateur des exigences environnementales et énergétiques**

Les exigences de qualité environnementales s'inscrivent dans la continuité des précédentes opérations tout en intégrant les spécificités programmatiques et bioclimatiques de B1C1N. L'aménageur a également souhaité qu'une attention particulière soit portée à un certain nombre de thématiques environnementales qui résonnent avec la nouvelle Charte de Qualité de la Ville de Lyon, « Pour que chaque bâtiment participe à la transition écologique »

- Des objectifs de construction bas carbone qui au-delà des cibles en contenu carbone et en énergie grise intègrent des matériaux bio-sourcés, géo-sourcés, le béton bas carbone, la production locale et le réemploi.
- Des objectifs sur la santé et la qualité de l'air intérieur des bâtiments avec un taux de renouvellement de 0,5 vol/h
- Des objectifs sur la qualité environnementale des cours jardinés, qui sont des lieux d'accueil de biodiversité et de résilience face au changement climatique et qui sont également des lieux d'usages et de rencontre.

Ces objectifs de faible impact environnemental doivent être mis en œuvre dans le cadre d'une maîtrise du coût de construction et du niveau de charges pour les occupants.

Au-delà de ces exigences fortes, l'expression de l'innovation est encouragée dans le cahier des charges afin d'intégrer les propositions novatrices et pertinentes de la part des candidats.

2. Le groupement porté par Nexity, lauréat, apporte une réponse ciselée et adaptée

Le projet porté par Nexity et l'architecte Baumschlager Eberle met l'accent sur une offre de logement mixte s'appuyant sur une répartition fine des typologies et des produits (libre et social) selon les étages.

Nexity favorise également l'engagement dans le parcours résidentiel des primo accédants avec un prêt à taux zéro.

> « *La programmation de logement social et abordable proposée par Nexity pour ces îlots répond pleinement à nos attentes. Elle associe finement les logements libres et logements BRS. L'offre en BRS est même élargie à un bâtiment 22-26 * »*, se félicite Renaud Payre, vice-président de la Métropole de Lyon, délégué à l'Habitat, au logement social et à la politique de la ville.



Pour la partie dédiée aux établissements d'enseignement supérieur, Nexity propose une programmation flexible et solidaire à travers un modèle économique permettant de conjuguer souplesse et diversité d'accueil des écoles.

Concrètement, les écoles pourront être locataires ou propriétaires de leurs locaux. Le pavillon sera propriété commune dans le cadre d'une AFUL. Ce pavillon sera géré, dans un premier temps, par Hiptown, une société spécialisée en gestion d'espaces tertiaires et de services et comprendra des surfaces éducatives et des services mutualisées. Cœur battant du projet, ce bâtiment est conçu de façon modulable, pour accueillir d'autres usages (culture, sport).

Le promoteur apportera également son soutien à l'accueil d'activités de l'ESS dans les rez-de-chaussée, au moyen d'une enveloppe provisionnée par Nexity Retail. LeCentSept accompagne le promoteur pour la mise en œuvre d'une stratégie d'occupation des rez-de-chaussée tourné vers les acteurs de l'ESS et propose des solutions d'accompagnement variés aux futurs preneurs, allant de loyers adaptés, à la prise en charge de travaux de pré-aménagement.

Les cœurs d'îlot très végétalisés, massivement plantés et majoritairement en pleine terre, apportent fraicheur et biodiversité à des espaces que s'approprieront les futurs usagers offrant ainsi, dans une partition sans ambiguïté, un croisement des fonctions et des usages : un jardin pour les habitants et une cour arborée pour les étudiants.

« Avec cette architecture sobre et ambitieuse, cette proposition de Nexity permet d'atteindre, *avec un bilan financier maîtrisé, les objectifs fixés en termes de logements à des prix accessibles, et offre des solutions adaptées tant au niveau de l'accueil d'une diversité d'écoles et d'établissements de formation qu'à celui du développement de commerces dans le secteur de l'économie sociale et solidaire. Ce projet répond ainsi à la fois aux exigences en termes de mixité de logements et d'activités, mais aussi celles concernant la qualité de construction et de cadre de vie, notamment au niveau des espaces extérieurs, des objectifs que nous avons sur toutes nos opérations pour ce mandat. ». »*, salue Béatrice Vessiller, vice-présidente de la Métropole de Lyon, déléguée à l'urbanisme et au cadre de vie.

Une plus-value environnementale

Enfin, le lauréat positionne son projet au-delà des attendus du volet « Matériaux locaux et durables » du cahier des charges environnemental avec 6 bâtiments « performants », pour 4 demandés dans le cahier des charges. Nexity propose également une innovation en matière de sobriété énergétique en introduisant un bâtiment de logement Essentiel*, inédit au niveau national. Le béton blanc apparent masque en réalité des matériaux biosourcés et géosourcés, voire locaux : bois massif, enduit à la chaux. *Le lauréat renoue également avec la tradition lyonnaise de la pierre massive de Villebois et du bois des forêts de Bourgogne pour le pavillon universitaire.*

* Qu'est-ce que l'immeuble Essentiel ?

Le concept architectural de l'immeuble Essentiel (22–26), développé par l'architecte Dietmar Eberlé repose sur une régulation de la température intérieure et de la qualité de l'air des espaces, en toute saison, sans système technique (sans climatisation ni chauffage), grâce à une conception climatique du bâtiment. Des murs épais, composés de brique creuse ou d'autres matériaux biosourcés permettent à la fois de se protéger des apports solaires tout en isolant le bâtiment, tandis que les murs et planchers intérieurs assurent quant à eux une forte inertie pour stocker ou restituer les calories. En hiver, les très faibles déperditions énergétiques sont compensées par les personnes, les ordinateurs, les portables, etc., qui sont des sources de chaleur. Grâce à leur inertie ou par déphasage thermique, la chaleur emmagasinée par les sols et les murs est restituée tout au long de la journée, de même pour le frais en aérant la nuit en période estivale.

Pour B1C1N, l'architecte appliquera ce principe aux bâtiments de logement, une première.

« En proposant de mettre en œuvre le principe de l'immeuble Essentiel pour un bâtiment de logements, le projet de Nexity /Baumschlager Eberlé porte une forte ambition en matière de réduction de la facture énergétique qui parvient à se conjuguer avec l'utilisation de matériaux biosourcés et un coût de construction abordable Le lauréat renoue avec la pierre massive de Villebois et le bois de Bourgogne.», souligne Raphaël Michaud, adjoint au Maire de Lyon délégué à l'urbanisme, à l'habitat, au logement et à l'aménagement.

Pour Frédéric Marchal, Directeur Général Adjoint du pôle Immobilier Résidentiel Nexity et Président de Nexity Immobilier Résidentiel Rhône-Loire-Auvergne : *« Nous sommes très fiers d'avoir été choisis par la Métropole de Lyon, la Ville de Lyon et la SPL Lyon Confluence, pour participer à la réalisation de Lyon Confluence. Le projet que nous portons, consolidé grâce à l'ensemble des expertises de notre plateforme de services, met en œuvre l'engagement de Nexity pour une ville mixte et durable, au service du territoire et de ses habitants. »*

En Bref

L'équipe projet

Promoteur : Nexity

Architecte : Baumschlager Eberle architekten (Coord), Petitdidierprioux architectes, Atelier de Ville en ville

Paysagiste : MOZ Paysage

AMO DD : AIA Environnement

Chiffres clés pour l'ilot B1C1N

33 000 m² SdP

- 19 000 m2 de logements
- 12 000 m2 de tertiaire (écoles)
- 2 000 m2 d'activités et commerces en rez-de-chaussée
- Cœur d'ilot de xxx m²

Programme de logements :

	PLUS-PLAI	PLS	BRS	Acc. Libre	TOTAL
Nombre de logements	79	8	58	99	244

- ***35%*** *de LLS (31% de PLUS PLAI et 4% de PLS)*
- ***25%*** *de BRS*
- ***40%*** *de logement libre avec :*

- un prix moyen plafonné à 5440 € TTC /m² SHAB (+/- 15%) pour les propriétaires occupants (75%). Prix plafond se situant à -15% au prix du marché avec clause anti-spéculative).
- une part de logement investisseur limitée à 25% et qui ne fait pas l'objet d'un plafonnement.

Calendrier

Dépôt du 1er PC : printemps 2022

Démarrage des travaux : 2023

Livraison : 2025

Contacts presse

METROPOLE DE LYON : Nicolas PEREZ - nicolas.perez@grandlyon.com - Tél : +33 (0)4 26 99 39 51

VILLE DE LYON : Laetitia LATAPY - Laetitia.latapy@mairie-lyon.fr - Tél. : + 33 (0) 4 72 10 54 15

LYON CONFLUENCE : Géraldine MUSNIER - agencegeraldinemusnier@gmail.com

Tél : +33 (0)6 72 68 27 21

NEXITY : Julie MARY - jmary@nexity.fr - +33 (0)1 85 55 32 35