



DOSSIER
DE PRESSE

TOUR GUILLOT-BOURDEIX
(Ex CIRC)

Présentation du projet lauréat

20
JUILLET
2023

LA TOUR GUILLOT- BOURDEIX, UN PATRIMOINE À PRÉSERVER

Emblématique de l'architecture tertiaire des années 1970, la tour Guillot-Bourdeix est située entre les quartiers Monplaisir et Grange-Blanche dans le 8^{ème} arrondissement, au carrefour stratégique du pôle santé Est et du campus étudiant tourné vers la santé, le cadre de vie et les arts graphiques. Ce bâtiment de 68 mètres a été construit en 1972 et a été dessiné par les architectes lyonnais Pierre Bourdeix et Paul Guillot.

50 ans après sa construction et en raison du départ de l'Organisme mondial de recherche sur le cancer vers le Biodistrict de Gerland en décembre dernier, la Ville de Lyon a souhaité offrir une nouvelle vocation à ce site de 8 723m² composé de cinq bâtiments et d'un auditorium. **Sollicitée pour participer à l'appel à projet international Reinventing cities du C40**, la municipalité a donc lancé une consultation sans précédent dès le mois de mai 2022 avec pour objectif de faire de ce site le symbole de la ville post-carbone et résiliente.

À l'issue d'une phase de candidatures et d'une phase d'offres, qui se sont déroulées respectivement de mai à novembre 2022, puis de décembre au 12 juillet 2023, la Ville de Lyon a sélectionné un lauréat parmi 4 finalistes.

C'est le projet « Impulsion » porté par Redman et Icade Promotion associés à l'agence d'architectes la Nouvelle AOM (Franklin Azzi Architecture, Chartier Dalix Architectes et Hardel Le Bihan Architectes) et l'architecte du patrimoine Charlotte Vergely **qui a été retenu.**



©Nouvelle AOM _ VirginLemon

«Je me réjouis de l'aboutissement de cet appel à projets extrêmement ambitieux, qui va donner une deuxième vie à la tour Guillot-Bourdeix, ex tour du Centre international de recherche sur le cancer (CIRC), 50 ans après sa construction. Pendant plus d'un an, les candidats ont réfléchi à un projet offrant de nouveaux usages et une nouvelle vocation pour ce site, en répondant au défi de la ville post-carbone et résiliente, en proposant des projets de grande qualité. Je les en remercie. Le réaménagement de ce lieu est un défi urbain exceptionnel, qui va permettre, demain, une reconversion ambitieuse d'un site emblématique en plein cœur de Lyon, au service du quartier et des Lyonnais. »

Grégory DOUCET, Maire de Lyon

LA TOUR GUILLOT-BOURDEIX, UN MODÈLE EUROPÉEN DE LA VILLE BAS-CARBONE DE DEMAIN

Engagée depuis un an dans le programme européen des 100 Villes climatiquement neutres, la Ville de Lyon souhaite contribuer à la fabrique de la ville post-carbone. Aux côtés de **10 autres villes mondiales**¹, la municipalité a participé à l'appel à projets international « Reinventing Cities » lancé par le C40. Les candidats étaient invités à présenter des propositions en cohérence avec les objectifs de neutralité carbone, d'efficacité énergétique, de mixité fonctionnelle, d'ouverture sur le quartier, d'insertion urbaine et de végétalisation.

Le projet retenu répond à tous ces enjeux. Il vise notamment les plus hauts niveaux de performance : label BBCA pour tous les bâtiments et seuil 2031 de la RE 2020 pour les bâtiments neufs. La nouvelle façade de la tour, légère préfabriquée à ossature bois permettra une meilleure performance thermique. **Sa conception bioclimatique garantira un confort d'été optimal.**

Le projet privilégie la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants et l'utilisation de matériaux issus de la déconstruction.

Les chiffres clés en matière de transition écologique :

- ❖ -75% de l'empreinte carbone annuelle des habitants pour la partie bâimentaire
- ❖ 63% des surfaces réhabilitées
- ❖ 80% de matériaux revalorisés
- ❖ 1 730 m³ de bois
- ❖ 0 stationnement voiture privatif
- ❖ 210 places de vélo
- ❖ -40% d' empreinte carbone / an / habitant

Le projet s'inscrit pleinement dans les engagements de Lyon 2030 visant la neutralité climatique.

« L'extraordinaire mobilisation que l'appel à projets Reinventing Cities a suscité à Lyon et la qualité des projets reçus témoignent de la prise de conscience face à la crise climatique. Il est urgent de changer la manière dont on conçoit et construit nos villes afin de viser la neutralité carbone et de créer un environnement urbain plus résilient aux conditions climatiques extrêmes qui ne cessent de s'amplifier. Le projet 'Impulsion', lauréat de l'appel à projet pour le site Tour Guillot-Bourdeix, est un exemple de collaboration exigeante entre la ville et le secteur privé, c'est aussi un projet de régénération urbaine ambitieux qui transforme plutôt que détruit, qui réintroduit de la nature en ville et qui propose de nouveaux logements et services de proximité aux habitants. C'est un projet phare qui inspirera bien au-delà des limites de Lyon et de la France.» **Helene CHARTIER**, Directrice de l'Urbanisme et de l'Architecture du C40.

¹ Bologne, Bristol, Houston, Izmir, Phoenix, Milan, Montréal, Naples, Rome, San Francisco et Sao Paulo.

Les grands principes d'aménagement du site de la Tour Guillot-Bourdeix :

- Projet architectural respectueux des valeurs patrimoniales
- Végétalisation du site
- Programmation sociale mixte et inclusive avec une diversité d'équipements : des logements sociaux et en accession libre, des bureaux à destination de TPE/PME, des restaurants, un tiers-lieu tourné vers l'économie sociale et solidaire
- Un pôle santé afin de préserver l'identité du quartier tournée vers la santé



Cette opération est également en cohérence avec la politique menée depuis 2020 par la Ville de Lyon qui vise à valoriser son patrimoine vacant en **redonnant vie** à des bâtiments municipaux emblématiques afin de répondre **aux besoins des habitants** par l'émergence de nouveaux lieux communs, des espaces de culture, de convivialité, de rencontres... et en contribuant à **desserrer le marché** de l'immobilier.

UN SITE RENATURÉ, OUVERT SUR LE QUARTIER

L'enjeu principal de ce projet consiste à rendre le site ouvert afin qu'il devienne un lieu de destination en s'adaptant aux différents publics : habitants, salariés, étudiants, professionnels de santé, usagers du pôle multimodal de Grange-Blanche.

Logements, parc, maison médicale, commerces dans le secteur de l'économie sociale et solidaire... ... c'est un nouveau lieu de vie qui va voir le jour d'ici 2028 dans ce cœur de quartier !

Jusqu'à présent fermé aux Lyonnais, le site va devenir accessible grâce à la réalisation d'un parc urbain qui sera ouvert au public en journée. Il offrira des espaces conçus par les paysagistes Moz et MUGO avec une grande diversité d'usages et créera une percée entre le cours Albert Thomas et l'avenue des Frères Lumière.

Sur l'ensemble du site, **ce sont 40% des surfaces de pleine terre qui ainsi seront retrouvées** favorisant la biodiversité et le vivant et offrant aux habitants un nouvel îlot de fraîcheur dans un quartier carencé.



Le site offrira 6000 m² d'espaces végétalisés

©Nouvelle AOM _ VirginLemon

« Avec ce projet de réenchantement de l'ex site du Centre international de recherche sur le cancer c'est une nouvelle partie du quartier de Monplaisir qui va prendre vie à mi-chemin entre son cœur commercial et culturel et le quartier des hôpitaux. Un lieu plus vert, accessible aux habitants avec une nouvelle offre de service pour le quartier. Un projet qui préserve ce patrimoine du 8e que sont la Tour Guillot et l'auditorium Bourdeix. » **Olivier BERZANE**, Maire du 8e arrondissement.



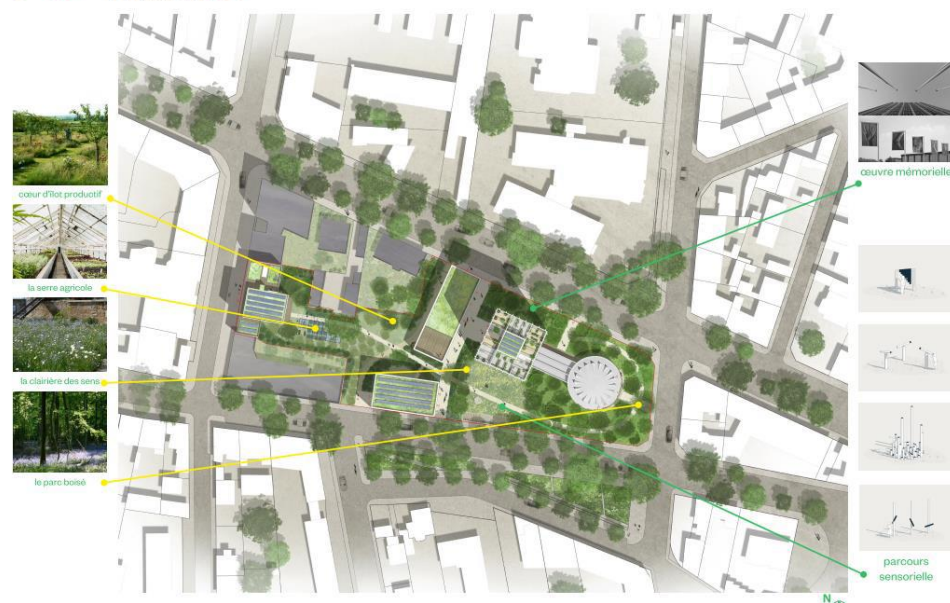
Au cœur de l'îlot, un jardin productif verra le jour

©Nouvelle AOM _ VirginLemon

Les chiffres clés en matière de végétalisation :

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

Plan masse



@Nouvelle AOM_VirginLemon

UNE OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLE, MIXTE ET INCLUSIVE

Bâtiment emblème du site, la tour sera conservée et réinvestie pour de nouveaux usages : logements, commerces et services dans le socle et au sommet, ainsi qu'un jardin sur le toit.

Des logements accessibles à tous



4 900m² de la tour seront consacrés à la réalisation de logements. En simplex et en duplex, dans l'esprit des canuts, au total ce sont 66 logements qui seront proposés en accession libre et en logement social dont une partie sera **réservée pour des personnes en situation de handicap**, accompagnées par l'ADAPEI 69 et seront gérés par Lyon Métropole Habitat.



Vue depuis l'intérieur d'un logement de la tour

©Nouvelle AOM _ VirginLemon

Le bâtiment Lumière proposera également 1 868m² de logements en accession libre, en BRS et des logements sociaux PLUS/ PLAI.

Au total, ce sont 91 logements qui seront réalisés sur l'îlot.

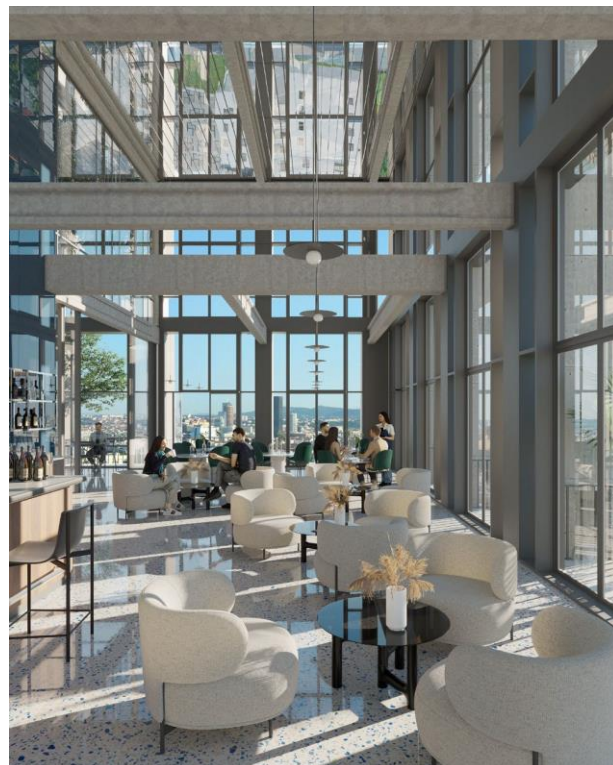
UN NOUVEAU CŒUR DE QUARTIER

Un restaurant en rooftop

Sur les derniers étages de la tour, la structure sera en partie évidée et accueillera un restaurant panoramique et un jardin productif. Le restaurant dont l'entrée sera permise de manière indépendante au RDC de la tour, bénéficiera d'une double hauteur et d'une terrasse avec des vues imprenables sur Lyon. La production de fruits et légumes issue du jardin suspendu approvisionnera le restaurant dans une dynamique d'alimentation saine, durable, bio et locale.

Les cuisines seront confiées à Christian Têdoie, célèbre chef étoilé lyonnais et meilleur ouvrier de France, habitué à travailler dans des cadres d'exception.

Vue du restaurant ©Nouvelle AOM_VirginLemon



Une offre de bureaux modulables pour les TPE et PME

Le projet mettra à disposition des entreprises du quartier, et au-delà, une offre adaptée, divisible, moderne, performante permettant d'accueillir tout type d'entreprise, permettant aux utilisateurs acquéreurs de pouvoir investir dans leur outil de travail.



Vue des bureaux à destination des TPE et PME

©Nouvelle AOM _ VirginLemon

Un restaurant solidaire et un tiers-lieu installés dans l'auditorium

Lieu de convivialité hybride, l'ancien auditorium accueillera une diversité d'usages. Son emplacement est idéal : au cœur du parc ouvert au public, une terrasse ombragée en platelage bois, une ouverture pour créer l'appel depuis les deux axes du cours Albert Thomas et de l'avenue des Frères Lumière.

De manière permanente, un restaurant solidaire, Les Petits Bouchons, occupera une partie du bâtiment. Il sera ouvert à tous pour boire un café, manger un encas, se poser pour travailler, seul ou en groupe. **Des menus à 1€ seront proposés pour les bénéficiaires d'aides alimentaires et plus particulièrement les étudiants.**

L'idée est de laisser les utilisateurs s'approprier les lieux. Un des publics cibles est celui des étudiants, qui pourront travailler dans l'espace de coworking installé au sein de l'allée rénovée entre l'auditorium et la tour. D'autres associations pourront venir occuper les locaux pour un évènement, les habitants et associations du quartier pourront organiser des réunions ou des moments festifs.



Les Petits Bouchons, un tiers-lieu vivant et animé

©Nouvelle AOM _ VirginLemon

L'économie sociale et solidaire au cœur du projet

Un ensemble d'activités accompagnant le « bien consommer » s'installera dans l'espace dédié au RDC de la tour. Comptant sur le caractère passant du rez-de-chaussée de la Tour, un local fonctionnant sur un principe de Ressourcerie/ Conciergerie/ Repair store sera installé. Ce centre intégrera un espace boutique de seconde main, un espace de réception et de tri des dons, un lieu dédié aux ateliers participatifs de création, d'upcyclage et de réparation.

Les socles tournés vers l'économie sociale et solidaire seront portés par les fondières solidaires Essentiel et Base Commune.

UNE IDENTITÉ MÉDICALE CONSERVÉE

Le site qui accueillait jusqu'à très récemment le CIRC est de fait, très fortement imprégné d'une mémoire liée aux activités du domaine de la santé. L'identité médicale du lieu sera conservée avec la **création d'une Maison médicale** de 2720 m² permettant d'accueillir des usages flexibles et innovants pour répondre aux besoins des habitants.

Cette maison médicale s'implantera dans le bâtiment rendant hommage au Lyonnais Raymond Latarjet, figure majeure de la recherche sur le cancer en France. Le bâtiment Latarjet sera ainsi rénové et agrandi pour lui donner « une seconde vie » tout en lui conférant une meilleure habitabilité avec l'ensemble des dispositions ERP & PMR.

Il proposera des espaces de bureaux polyvalents, le plus flexibles possible et adaptables, qui permettront d'accueillir des locaux de soins, des lieux d'échanges, d'accueil, de conférences, de conseils, de travail et de recherche.



Le bâtiment Latarjet où sera installée la Maison médicale de 2700 m²

©Nouvelle AOM _ VirginLemon

UN CHANTIER EN PLUSIEURS ÉTAPES

Les travaux seront réalisés en plusieurs étapes, de 2025 à 2028.

Les principales étapes de l'opération :

- Les études préliminaires sont prévues à partir d'octobre 2023
- Dépôt du Permis de démolir et du permis de construire : Juillet 2024
- Travaux préparatoires : juin 2025 à mai 2026
- Exécution des travaux bâtiment Latarjet, Tour et auditorium: à partir de juin 2026

La livraison prévisionnelle de l'opération est prévue pour 2028.

"Nous sommes particulièrement fiers d'avoir monté une équipe aussi engagée aux côtés d'Icade et de la Nouvelle AOM. Le projet 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. Cette opération répond intégralement à la raison d'être de REDMAN. La place prépondérante de l'ESS et de l'ouverture aux plus précaires et en même temps l'ambition de pousser au plus loin les objectifs bas carbone, en rénovation et en neuf, sont les marqueurs caractéristiques de la BCorp que nous sommes, intégrant dans son ADN la conviction que transition environnementale et justice sociale sont intimement liées."

Matthias Navarro, Co-fondateur et CEO du groupe REDMAN.

La transformation de la tour Guillot-Bourdeix s'inscrit pleinement dans la démarche Lyon 2030 et les raisons d'être de nos deux entités Redman et 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 social 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 de l'équipe d'un projet innovant, résilient, et durable.

Emmanuel Desmaizières, Membre du Comex ICADE en charge du Pôle Promotion.

"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).

A propos de Reinventing Cities et C40

Le C40 est un réseau de près d'une centaine de maires des plus grandes villes du monde, qui s'efforcent de mener à bien l'action urgente, nécessaire dès maintenant, pour faire face à la crise climatique et créer un avenir où tout le monde peut prospérer, partout dans le monde. Dans le cadre d'un Green New Deal mondial, les maires travaillent aux côtés d'une large coalition de représentants des syndicats, des entreprises, du mouvement de la jeunesse pour le climat et de la société civile, pour aller plus loin et plus vite que jamais. Portant l'objectif « *d'encourager la régénération urbaine neutre en carbone en transformant des sites sous-utilisés en hauts lieux du développement durable et de la résilience* », la 3^{ème} édition de Reinventing Cities invite les équipes pluridisciplinaires et porteurs de projets à concourir à l'appel à projets pour dessiner et développer des projets urbains climatiquement neutres, qui répondront aux besoins des habitants et territoires, en devenant des marqueurs de la ville post-carbone. <https://www.c40.org/>

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.

A 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. 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, Montpellier ainsi qu'à Dakar au Sénégal. Depuis sa création, Le Groupe Redman s'inscrit dans une démarche responsable, respectueuse de l'humain, du vivant et de l'environnement. Autant de bonnes pratiques, qui ont permis à Redman d'être le premier promoteur immobilier français à obtenir la très convoitée Certification B Corp.



Nouvelle AOM

CONTACT PRESSE

Leïla KESSI

leila.kessi@mairie-lyon.fr

lyon.fr

