

Le 28 juin 2018

POSE DE LA PREMIERE PIERRE

CARDINAL dévoile les contours des futurs bureaux d'OPTEVEN

Nouvelle et ambitieuse réalisation pour le Groupe Cardinal, l'ensemble immobilier de 7650m² de bureaux acquis par OPTEVEN, acteur majeur de la garantie panne mécanique et de l'assistance en France et en Europe, s'érigera au cœur du nouveau quartier du Carré de Soie. Une situation urbaine où OPTEVEN a souhaité situer son call center et son administration, jusqu'à 550 personnes dont 30% environ de saisonniers l'été quand les touristes sont sur les routes. Le chantier a démarré en février 2018 pour une première livraison du Bâtiment A en juin 2019.

Un quartier à très fort potentiel

A cheval sur la commune de Villeurbanne et Vaulx-en-Velin, cet ancien quartier industriel de Lyon, réputé pour ces soieries, se transforme en un nouveau quartier où se mêlent commerces, logements et bureaux. Doté d'une desserte multimodale exceptionnelle (station Vaulx-en-Velin / La Soie : métro, tram, Rhône-express) permettant de rallier la Part-Dieu en 13 min et l'aéroport en 20 min. OPTEVEN s'installe ainsi au cœur d'un nouveau quartier dans lequel on retrouve des entreprises de renom comme Alstom, Safran, Veolia, Adecco... et à proximité du centre commercial Carré de Soie.

Un défi de taille relevé par Cardinal

OPTEVEN, locataire de ses locaux à Villeurbanne, lance fin 2016 un appel à projet pour édifier son call center, des bureaux et des salles de réunion dans la région lyonnaise. **Sa contrainte, forte, le planning puisque le bâtiment doit être livré pour juin 2019.**

Cardinal dispose alors d'un terrain au Carré de Soie (Lot N ZAC Villeurbanne - La Soie). Comme l'explique Stéphane Rubi, Président de Cardinal Promotion « *Les équipes de Cardinal ont proposé à Opteven, dans un premier temps sans architecte et sans image, une idée, une philosophie. Du jamais vu ! Et le courant passe. Cardinal se voit confier le projet en février 2017. La course contre la montre est lancée* ».

Ce pari osé a été gagné grâce à l'esprit d'équipe qui a fonctionné entre tous les acteurs de cet ambitieux projet. Architecte, entreprises partenaires mais aussi OPTEVEN. L'entreprise a su faire confiance à Cardinal et engager un dialogue très constructif qui a permis de proposer la réalisation la plus en phase avec les attentes et les spécificités des métiers d'OPTEVEN.

Un immeuble « îlot » aux courbes inattendues

Pour faire face à la contrainte d'un terrain triangulaire et se jouer des vis-à-vis, les équipes d'architectes d'Atelier du Pont ont privilégié des bâtiments tout en courbes sur le cœur d'îlot. Le résultat : la forme du bâtiment ondule pour libérer les vues et adoucir les volumes. Le rez-de-chaussée double hauteur ouvre des perspectives sur le jardin ; et des terrasses accessibles, tout en courbes elles aussi, sont aménagées dans les derniers étages.

Un bâtiment à géométrie variable

La particularité de l'ouvrage est d'avoir compacté au maximum les noyaux centraux des bâtiments pour privilégier de grands espaces ouverts, libres et modulables avec pour corollaire la nécessité de rester dans des épaisseurs de bâtiment fines pour garantir un bon éclairage et une bonne ventilation naturelle des espaces de travail.

Une obligation dans des bureaux destinés à un call center où la densité est très forte, une personne sur 5m² au lieu de dix ou douze ailleurs... c'est ainsi que l'immeuble a une largeur variant de 12m à 18m. Cette géométrie libre en effet de grands plateaux paysagers traversants qui peuvent néanmoins être cloisonnés en bureaux classiques. Elle permet de supprimer poutres et poteaux dans les espaces intérieurs. Cette absence de contraintes structurelles et un maillage intelligent des réseaux techniques permettront à terme d'envisager de multiples scénarii d'aménagement.

Cette densité de population et les conditions particulières de travail en call center ont aussi créé une réflexion sur toute une série d'espaces liés au bien-être, où l'on retrouve la signature Cardinal du « bien-vivre au travail ». Ainsi on trouvera dans cet ensemble un jardin, des potagers partagés, des coins détente, cafétéria, salle de sport et autres propositions permettant aux salariés de se sentir au mieux.

Le « Mot de l'architecte » Atelier du Pont

Situé au cœur du Carré de Soie, ce projet est conçu comme un « immeuble îlot » qui joue du contraste entre une situation très urbaine en proue sur l'esplanade Miriam Makeba et un jardin d'entrée ouvert et foisonnant. Nous avons imaginé un immeuble à géométrie variable avec des noyaux compactés au maximum au profit de grands espaces de travail traversants, libérés de toute structure. L'ondulation des façades et l'écriture des brise-soleils qui les protègent, créent des perspectives changeantes, des échappées visuelles, et révèlent un univers intérieur à la fois doux et spectaculaire. Les derniers étages sont sculptés dans la continuité des courbes de façades et libèrent de larges terrasses qui profitent de soleil et de calme à l'écart du bruit de la ville. De plain-pied et directement accessibles depuis les circulations principales, elles sont le support de nouvelles pratiques, de nouveaux usages dans le travail : réunions informelles, détente, relaxation, sport, agriculture.

Un ensemble totalement ouvert sur la Ville...

L'ouverture de l'îlot sur la ville et l'ondulation continue des façades, invitent le visiteur à entrer et offrent aux bureaux une échappée visuelle depuis et vers l'esplanade Miriam Makeba. Les façades largement vitrées sont protégées par des brise-soleils verticaux qui préservent l'intimité et semblent se fondre avec le soleil dans les feuillages. Côté rue, les façades sont traitées à l'identique et le bâtiment montre une image plus sobre en respectant l'alignement. L'attention est portée sur le traitement des rez-de-chaussée où sont ménagées des transparences et des percées visuelles au droit des halls, qui révèlent la richesse intérieure du jardin depuis l'espace public.

Le choix de la géothermie comme source d'énergie (chauffage, ventilation et rafraîchissement) a été fait pour cet ensemble immobilier qui sera par ailleurs certifié BREEAM Very Good.

Petite touche insolite pour cette réalisation de centre-ville qui ne disposera pas de très nombreuses places de stationnement : un grand local à vélo, des vestiaires et des douches pour ceux qui ne viendraient pas travailler en transports en commun.

Descriptif du programme :

- Réalisation d'un ensemble immobilier de 7 650 m² de SDP de bureaux, décomposé en deux bâtiments :

Bâtiment A : 5 250 m² SDP vendu à la société OPT EVEN : R + 5

- Call center : 3000 m² : 1 pers/5m²
- LAB
- Salles de formations
- Salle de sport
- Jardin avec potager sur la terrasse du R+4
- Cafétéria
- Salle du Conseil...

Bâtiment B : R+ 6 2 400 m² SDP vendu à OPT EVEN, dont 230 m² de commerces à RdC

Sous-sol commun avec 102 places de stationnement

Planning d'opération

- Dépôt PC : 31 juillet 2017
- Obtention PC : décembre 2017
- Démarrage travaux : février 2018
- Livraison :

Bâtiment A : juin 2019

Bâtiment B : décembre 2019

Zoom sur le Carré de Soie

Le projet urbain du Carré de Soie signe la transformation ambitieuse d'un vaste territoire de 500 ha dont 200 ha mutables, sur les communes de Villeurbanne et de Vaulx-en-Velin. La présence d'importantes réserves foncières dans un secteur aujourd'hui particulièrement bien connecté, en font un pôle majeur de développement urbain de la Métropole, tant en matière économique que résidentielle. Le projet urbain Carré de Soie est porté par la Métropole de Lyon et les villes de Villeurbanne et de Vaulx-en-Velin. La cohérence et la qualité des aménagements sont assurées par la présence d'une mission territoriale et d'une équipe pluridisciplinaire pilotée par l'agence Dumetier Design qui associe des compétences en urbanisme, architecture, paysagisme, développement durable et programmation urbaine, mobilités, diagnostic social...

Le projet urbain Carré de Soie s'appuie fortement sur le partenariat avec les opérateurs privés : propriétaires, promoteurs, ou investisseurs, notamment en matière de maîtrise foncière.

Ce modèle d'« urbanisme négocié » rend nécessaire la définition par les collectivités de règles et d'ambitions claires et transparentes, et de modalités de régulations (engagement

réciroques, participations..), tout en laissant toutefois la place à un travail partenarial et au mode de faire privé.

Par ailleurs, le projet urbain du Carré de soie fait l'objet d'un processus de concertation ambitieux, amorcé dès 2003 autour des principes fondateurs du projet et qui suit désormais l'ensemble des étapes opérationnelles des différents secteurs d'aménagement.

Un territoire vivant, riche de sa diversité : Carré de Soie accueille aujourd'hui environ 16 000 habitants dans des quartiers diversifiés : cité jardin du début 20^e siècle, zones pavillonnaires, ensemble de logements sociaux. Ses 13 000 emplois sont répartis entre tertiaire, activités industrielles et de pointe et activités artisanale. Une diversité au fondement des principes du projet urbain.

Un patrimoine industriel à valoriser : territoire clé de l'aventure industrielle lyonnaise, Carré de soie accueille des bâtiments remarquables : usine Tase inscrite aux monuments historiques, usine hydroélectrique de Cusset (la plus grande d'Europe à sa construction en 1905)...

Un projet urbain ambitieux

Le projet urbain Carré de Soie poursuit plusieurs ambitions :

- **promouvoir la mixité comme règle d'action**
- **renforcer l'offre de logements**
- **conforter l'attractivité économique du territoire.**

Le projet urbain prévoit aussi une **mise en valeur des atouts paysagers du site** par la reconquête des berges du Canal de Jonage. L'objectif est également de développer des trames vertes et de constituer au fil des projets d'aménagement une véritable promenade jardinée nord sud qui favorisera les connexions entre les quartiers, le Canal et le pôle de transports en commun.

A propos d'OPTEVEN : Aujourd'hui devenue un des acteurs majeurs de la Garantie Panne Mécanique et de l'Assistance en France et en Europe, elle connaît sur ces deux métiers une croissance constante depuis 10 ans : en assistance, la gamme de prestations répond à la diversité du marché. Assistance routière, domicile, santé, services à la personne, son offre est large et suit la rapidité des évolutions du marché. En garantie panne mécanique, l'offre de produits à forte valeur ajoutée technique va de l'extension de garantie véhicules neufs et d'occasions aux produits d'entretien et de maintenance. Quelques chiffres : 2 000 000 appels en 2017- 133 M € CA réalisé en 2017- 450 Collaborateurs permanents au siège - 3 Implantations internationales (FR - IT - UK) www.opteven.com

A propos de Cardinal : Présent dans toute la France, CARDINAL est le partenaire privilégié des entreprises et des collectivités pour les accompagner dans leurs grands projets immobiliers. Spécialisé dans la promotion, l'investissement immobilier et la gestion de résidences, il dispose de son propre fonds d'investissement. En choisissant de travailler avec des architectes de renom tels Jean Nouvel, Rudy Ricciotti, Jakob+MacFarlane, Jean-Michel Wilmotte... CARDINAL se positionne comme novateur en matière d'architecture avant-gardiste et d'aménagement d'intérieur, entre autres à travers des réalisations phares de grands groupes français et internationaux (siège mondial d'Euronews, siège régional de Véolia, siège d'AKKA Technologies), et des hôtels comme le Mama Shelter conçu avec la

famille Trigano et Philippe Starck, ou les nouveaux motels urbains MOB HOTEL.
www.groupecardinal.com

A propos de : Atelier du Pont

Créé en 1997, l'Atelier du Pont compte aujourd'hui une trentaine de collaborateurs autour de deux associés fondateurs : Anne-Cécile Comar et Philippe Croisier.

Basé à Paris et Lyon, la force d'Atelier du Pont réside dans la pluridisciplinarité au sein d'une même structure (architectes, perspectivistes, responsables chantier, architectes d'intérieurs et space planning, communication...). A l'Atelier du Pont, nous avons toujours pensé que notre travail d'architecte devait être personnel. Alors à chaque fois nous travaillons avec ce même souci : apporter des réponses singulières à des problèmes complexes. Au final s'il est réussi, un bâtiment ne doit pas être transposable. Il est fait pour ici et pour nulle part ailleurs. Et plus la problématique est complexe, plus la réponse doit être simple. Nous sommes pour une architecture ni prétentieuse, ni écrasante : une architecture qui parle aux gens.

L'agence est lauréate de nombreux prix français et internationaux : Architizer A+ awards, S. Arch awards, Prix d'Architecture de Bretagne, The Plan awards, Prix AMO, ArchiDesignClub awards, WAN awards...

www.atelierdupont.fr