

**RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE DE LA REGION  
RHONE-ALPES à CHARBONNIERES LES BAINS  
PRESENTATION DES CINQ PROJETS EN COMPETITION**



**DOSSIER DE PRESSE**

**MARDI 13 NOVEMBRE 2012 – 9H00**

**CONFERENCE DE PRESSE  
HOTEL DE REGION – LYON**

**Contact presse Région Rhône-Alpes**

Anne-Lise POITOUX – [apoitoux@rhonealpes.fr](mailto:apoitoux@rhonealpes.fr) - 06 79 51 01 59

Isabelle SALOMON – [isalomon@rhonealpes.fr](mailto:isalomon@rhonealpes.fr) – 06 07 09 34 18



# SOMMAIRE

▶ <b>LA DEMARCHE ENGAGEE</b>	<b>p 4</b>
+ La reconversion d'un site emblématique	p 4
+ Les objectifs poursuivis	p 5
+ Une consultation d'envergure nationale	p 6
+ Le calendrier	p 6
+ Les membres du comité de pilotage	p 6
▶ <b>LES CINQ PROJETS PROPOSES</b>	<b>p 7</b>
+ Equipe 1 : Bouwfound's Marignan	p 8
+ Equipe 2 : Bouygues Immobilier	p 9
+ Equipe 3 : Brémond Financière Rive Gauche	p 10
+ Equipe 4 : ICADE Altaréa Cogédim	p 11
+ Equipe 5 : NEXITY SIER	p 12

## LA DEMARCHE ENGAGEE

### ► LA RECONVERSION D'UN SITE EMBLEMATIQUE

Le site de l'ancien siège de la Région Rhône-Alpes, d'une superficie de 10,5 Ha, se situe 78 Route de Paris sur la commune de Charbonnières-les-Bains (Rhône), aux abords de l'important axe routier qu'est la D307.

Depuis mi-2011 et la livraison du nouvel Hôtel de Région dans le quartier de la Confluence à Lyon, il est totalement libéré de ses activités.

La reconversion de ce site repose sur la recherche d'un opérateur compétent qui proposera un projet global d'aménagement et d'utilisation prenant en compte l'environnement économique et urbain, et conforme aux orientations définies par les collectivités locales.

S'agissant d'un projet de reconversion d'un site emblématique pour la ville de Charbonnières-les-Bains et structurant pour l'agglomération lyonnaise, la Région a entrepris cette démarche en partenariat avec la ville de Charbonnières-les-Bains et le Grand Lyon.

Une démarche traditionnelle de type « projet » a été mise en place avec des représentants de ces trois institutions. Elle se traduit par la constitution d'un comité de pilotage et d'un comité technique.

La Région cèdera le site et confiera la réalisation du projet à un opérateur unique. Elle percevra une contrepartie financière.

Le projet lauréat nécessitant la réalisation d'équipements publics, une procédure de financement de type « Projet Urbain Partenarial » sera mise en œuvre avec les collectivités territoriales.

L'opérateur retenu aura la charge des procédures administratives nécessaires au développement de son projet.

La Région s'est fait accompagner par la Société d'Équipement du Rhône et de Lyon (groupe SERL), associée à Bruno Dumetier Design, CSD Ingénieurs et Transitec.



## ► LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Sur la base d'un diagnostic du site élaboré par l'équipe d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), un programme d'orientations a été remis aux candidats, suffisamment souple pour leur permettre d'apporter toute leur créativité dans la conception du projet, tout en cadrant les objectifs essentiels voulus par les trois collectivités.

Les objectifs principaux de cette reconversion sont :

- + Prendre en compte l'ensemble du site pour un projet cohérent de création d'un véritable quartier à l'échelle du développement de la commune et de l'Ouest de l'agglomération,
- + Réaliser un projet urbain ambitieux, intégré dans le territoire communal et développant une mixité habitat et activités économiques, conformément aux objectifs fixés dans la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
- + Poursuivre les objectifs de politiques publiques : loi « solidarité et renouvellement urbain » (SRU) et loi « engagement national pour le logement » (ENL), schéma de cohérence territoriale (SCOT), programme local de l'habitat (PLH), agendas 21,...
- + Développer un projet exemplaire en matière de développement durable et de qualité environnementale.

Les orientations de programme sont :

- + La réalisation d'un programme de construction de logements, dans le respect des prescriptions du PLH,
- + L'implantation d'activités commerciales, équipements et services profitant aux nouveaux habitants comme aux riverains du site, mais aussi aux usagers de la route de Paris,
- + La création d'un centre de santé et de bien-être, projet porté par la Ville de Charbonnières,
- + Le maintien de l'activité hôtelière,
- + La création de surfaces dédiées à des activités tertiaires,
- + Un rapport bâti / non bâti de l'ordre de 30 / 70,
- + Le principe d'un lien Est - Ouest, décliné sur un mode apaisé,
- + La prise en compte d'une approche environnementale.

## ► UNE CONSULTATION D'ENVERGURE NATIONALE

La Région, en collaboration avec le Grand Lyon et la commune de Charbonnières-les-Bains, a lancé un appel à projet en vue de la reconversion du site de son ancien siège.

La démarche consistant à appeler des équipes complètes, en charge du projet depuis la conception jusqu'à la réalisation et la commercialisation permet à l'opérateur retenu d'imaginer un projet prenant en compte toutes les contraintes de réalisation et ainsi de garantir sa responsabilité dans le bon déroulement de l'opération.

La première étape de la consultation a consisté pour le Comité de pilotage à sélectionner les cinq meilleures équipes parmi les 10 équipes qui avaient fait acte de candidature.

Le Comité de pilotage a retenu 5 équipes constituées d'investisseurs et promoteurs, d'urbanistes, architectes et bureaux d'études.

La qualité des candidatures, qui émanent des meilleures équipes françaises, démontrent l'intérêt et l'attractivité de ce site et la pertinence de la procédure choisie.

## ► LE CALENDRIER

- + 13 janvier 2012 : Appel à candidature
- + 3 avril 2012 : Choix de cinq candidats
- + 13 septembre 2012 : Audition des équipes
- + Mi-octobre / début novembre 2012 : Présentation de l'analyse des offres
- + Novembre – décembre 2012 : Négociation avec les candidats
- + 10 janvier 2013 : Choix du lauréat
- + Janvier 2013 : Délibération de la Région
- + Février - mars 2013 : Signature d'un compromis de vente
- + 2013 : Modification du PLU
- + 1<sup>er</sup> semestre 2014 : Permis d'aménager et permis de construire
- + 2<sup>ème</sup> semestre 2014 : Début des premiers programmes

## ► LE COMITE DE PILOTAGE

Le Comité de pilotage est constitué de :

- + **Jean-Jack QUEYRANNE**, Président de la Région Rhône-Alpes
- + **Patrick BOUJU**, Vice-président du Grand Lyon, chargé des centralités et du cadre de vie
- + **Maurice FLEURY**, Maire de Charbonnières-les-Bains

## LES CINQ EQUIPES EN COMPETITION

N°	MANDATAIRE	PROMOTEUR / INVESTISSEUR	ARCHITECTES, PAYSAGISTES, URBANISTES	BUREAU D'ETUDE QE
1	<b>BOUWFONDS MARIGNAN</b>	BOUWFOND MARIGNAN	ATELIER THIERRY ROCHE / ILEX	TRIBU / INITIAL CONSULTANTS / GIRUS
2	<b>BOUYGUES IMMOBILIER</b>	BOUYGUES IMMOBILIER / OMEGA (résidence senior) / OPAC du RHONE/ALLIADE	AGENCE NICOLAS MICHELIN ET ASSOCIES / PASCAL CRIBIER CONSULTANT / ATELIER DE LA PASSERELLE / PATRIARCHE / PLAYTIME / XXL ATELIER - CIVITA	S'PACE ENVIRONNEMENT / FILIGRANE / QUADRIVIUM / SAUNIER & ASSOCIES / ADEQUATION / ARNOULD Conseil / BERIM / EGIS / ETUDE ALCAIX / PARKEON / SODEXO / VEOLIA Transports
3	<b>FINANCIERE RIVE GAUCHE</b>	BREMOND / FINANCIERE RIVE GAUCHE	FRANCOIS LECLERCQ / CLEMENT VERGELY / TECTONIQUES / BASE	ITF
4	<b>ICADE / ALTAREA COGEDIM</b>	ICADE ALTAREA COGEDIM	ATELIERS LION ASSOCIES / ATELIER CORAJOUD	2EI
5	<b>NEXITY Ensemblier Urbain</b>	NEXITY IMMOBILIER RESIDENTIEL – SIER / NEXITY ENSEMBLIER URBAIN	SEURA / OLM	CARDONNEL / E2CA

Parmi ces cinq équipes, le Comité de pilotage réuni le 15 octobre 2012 a proposé de négocier prioritairement avec les équipes 2, 3 et 4.

## EQUIPE 1 : BOUWFONDS MARIGNAN

### ► DESCRIPTION DU PROJET

Ce projet prend le parti d'ouvrir le site sur la route de Paris par une grande prairie publique reliant le vallon au plateau, qui sépare le site en un quartier d'activités au nord et un quartier d'habitat et de commerces au sud.

Le quartier dense est desservi par une seule voirie débouchant sur le chemin Beckensteiner, et des voiries en impasse. Le chemin de Saint-Roch devient piéton.

Les constructions sont placées en recul de la route de Paris, séparées par une « bande active ».

Une école nouvelle le long chemin Beckensteiner, en partie basse du site est créée.

### ► REUTILISATION DES BATIMENTS EXISTANTS

Ce projet détruit le bâtiment administratif et le bâtiment nord.

### ► PROGRAMME

<b>SURFACE TOTALE</b>	<b>47 430 m<sup>2</sup></b>
<b>LOGEMENTS</b>	<b>30 000 m<sup>2</sup></b>
Logements sociaux	9 000 m <sup>2</sup>
Accession sociale	3 000 m <sup>2</sup>
Logement abordable	3 000 m <sup>2</sup>
Logement libre	15 000 m <sup>2</sup>
<b>ACTIVITES</b>	
Bureaux	3 500 m <sup>2</sup>
Centre de santé	1 650 m <sup>2</sup>
Pépinières d'entreprises	3 000 m <sup>2</sup>
Cité des savoirs durables	3 350 m <sup>2</sup>
Commerces – Maison médicale	3 800 m <sup>2</sup>





## EQUIPE 2 : BOUYGUES IMMOBILIER

### ► DESCRIPTION DU PROJET

Ce projet prend le parti de réutiliser au maximum le site en place, bâtiments, voiries et structure végétale.

L'accroche sur la route de Paris se fait par un parvis situé à l'emplacement de l'actuelle entrée principale du site, et d'une voirie au nord qui réutilise la seconde entrée existante. L'allée cavalière assure la continuité avec le centre du bourg.

Les programmes tertiaires sont implantés le long de la route de Paris. La partie nord du site est destinée à la résidence seniors et au centre de santé.

Le parvis permet l'accès à la polarité commerciale du site. Un maillage de voiries intérieures dessert les îlots.

La hauteur des immeubles se calque sur l'existant. Seul le bâtiment des archives reconverti offre un point haut destiné à un restaurant panoramique.

### ► REUTILISATION DES BATIMENTS EXISTANTS

Ce projet conserve tous les bâtiments, sauf l'amphitryon et la villa.

### ► PROGRAMME

<b>SURFACE TOTALE</b>	<b>51 075 m<sup>2</sup></b>
<b>LOGEMENTS</b>	<b>29 625 m<sup>2</sup></b>
Logements sociaux	9 000 m <sup>2</sup>
Logements individuels	2 910 m <sup>2</sup>
Logement abordable	7 160 m <sup>2</sup>
Logement libre	10 555 m <sup>2</sup>
Résidence senior	7 000 m <sup>2</sup>
<b>ACTIVITES</b>	
Bureaux	6 500 m <sup>2</sup>
Centre de santé	1 900 m <sup>2</sup>
Centre de congrès (salle d'assemblée existante)	3 000 m <sup>2</sup>
Commerces (dont Halles de l'Ouest)	3 300 m <sup>2</sup>



## EQUIPE 3 : BREMOND FINANCIERE RIVE GAUCHE

### ► DESCRIPTION DU PROJET

Ce projet prend également le parti de réutiliser une grande partie des bâtiments, voiries et structure végétale. La destruction du bâtiment administratif permet de créer une vaste prairie centrale au projet, ouverte sur la route de Paris, dégagant des vues vers l'ouest.

Le site s'ouvre sur la route de Paris par deux entrées appuyées sur les entrées actuelles. L'allée cavalière assure la liaison avec le centre bourg.

Les commerces sont répartis sur les deux accès principaux.

Les immeubles d'habitation sont répartis dans un esprit de résidence dans un parc.

Les immeubles de la partie nord sont conservés et réutilisés à moindre coût.

L'hôtel est déplacé dans le bâtiment présidence, où il fonctionne en synergie avec la salle d'assemblée transformée en centre de congrès.

Le bâtiment de l'hôtel est reconverti en résidence pour seniors.

### ► REUTILISATION DES BATIMENTS EXISTANTS

Ce projet conserve tous les bâtiments, sauf le bâtiment administratif.

### ► PROGRAMME

<b>SURFACE TOTALE</b>	<b>52 147 m<sup>2</sup></b>
<b>LOGEMENTS</b>	<b>29 912 m<sup>2</sup></b>
Logements sociaux	9 057 m <sup>2</sup>
Logements individuels	4 367 m <sup>2</sup>
Logement abordable	3 215 m <sup>2</sup>
Logement libre	13 273 m <sup>2</sup>
Résidence senior	3 000 m <sup>2</sup>
<b>ACTIVITES</b>	
Bureaux	5 691 m <sup>2</sup>
Centre de santé	4 000 m <sup>2</sup>
Centre de congrès (salle d'assemblée existante)	2 900 m <sup>2</sup>
Commerces	2 370 m <sup>2</sup>
Nouvel hôtel	2 459 m <sup>2</sup>
Maison d'accueil et conciergerie restaurant salle de sport	1 626 m <sup>2</sup>



## EQUIPE 4 : ICADE ALTAREA COGEDIM

### ► DESCRIPTION DU PROJET

Ce projet est dans l'esprit d'une grande propriété dans un parc.

L'accroche sur la route de Paris se fait par un parvis situé à l'emplacement de l'actuelle entrée nord du site, et d'une voirie qui réutilise l'entrée principale existante. L'allée cavalière assure la continuité avec le centre du bourg.

Les programmes tertiaires et le commerce sont implantés autour d'une place / parvis situé en partie nord du site.

Des maisons jumelées sont implantées le long du chemin Beckensteiner.

Un maillage de voiries intérieur très orthogonal dessert les îlots.

Les programmes sont en recul de la route de Paris, isolés par une bande plantée.

### ► REUTILISATION DES BATIMENTS EXISTANTS

Ce projet conserve uniquement le bâtiment nord, la villa et l'hôtel

### ► PROGRAMME

<b>SURFACE TOTALE</b>	<b>49 030 m<sup>2</sup></b>
<b>LOGEMENTS</b>	<b>30 430 m<sup>2</sup></b>
Logements sociaux	9 100 m <sup>2</sup>
Logements individuels	2 050 m <sup>2</sup>
Logement abordable	4 500 m <sup>2</sup>
Logement libre	14 780 m <sup>2</sup>
Résidence senior	
<b>ACTIVITES</b>	
Bureaux	8 500 m <sup>2</sup>
Centre de santé	2 000 m <sup>2</sup>
Centre de congrès (salle d'assemblée existante)	
Commerces	3 500 m <sup>2</sup>
Hôtel conservé	2 500 m <sup>2</sup>
Maison médicale	1 500 m <sup>2</sup>



## EQUIPE 5 : NEXITY SIER

### ► DESCRIPTION DU PROJET

Ce projet prend le parti de créer une centralité intérieure qui repose sur le Centre de bien-être et un restaurant. Le bâti tourne le dos à la route de Paris. Les logements sont répartis sur l'ensemble du site, y compris le vallon et la combe.

### ► REUTILISATION DES BATIMENTS EXISTANTS

Ce projet conserve tous les bâtiments, sauf l'amphitryon et la villa.

### ► PROGRAMME

<b>SURFACE TOTALE</b>	<b>47 980 m<sup>2</sup></b>
<b>LOGEMENTS</b>	30 740 m <sup>2</sup>
Logements sociaux	9 320 m <sup>2</sup>
Logements individuels	18 parcelles
Logement abordable	3 120 m <sup>2</sup>
Logement libre	18 300 m <sup>2</sup>
Résidence senior	7 690 m <sup>2</sup>
<b>ACTIVITES</b>	
Bureaux	2 610 m <sup>2</sup>
Centre de santé	2 190 m <sup>2</sup>
Maison des usages	190 m <sup>2</sup>
Commerces	1 425 m <sup>2</sup>
Restaurant	4 75 m <sup>2</sup>
Hôtel conservé	2 280 m <sup>2</sup>
Maison médicale	1 500 m <sup>2</sup>

