

LES ATELIERS TECHNIQUES DE L'ALE

Immobilier d'entreprises : l'innovation
par la qualité environnementale et
énergétique

ZAC Thiers (Lyon 6^{ème})



SERL

Société d'Équipement
du Rhône et de Lyon

Une dynamique commerciale sous le signe de l'efficacité

- La SERL utilise ses compétences et ses 50 ans d'expérience d'aménageur pour apporter innovation et performance à tous vos projets de création, réhabilitation et aménagement en zone rurale et urbaine.
- Grâce à la complémentarité de ses services, la SERL vous assiste de la définition de votre projet jusqu'à sa réalisation.

Imaginez des villes et des espaces plus beaux, plus pratiques au service de tous et laissez-nous vous accompagner.



ZAC des Gaulnes – Meyzieu Jonage



Siège Région Rhône-Alpes – Lyon 2



Parc Technologique de Lyon – Saint Priest

Quatre domaines d'intervention principaux



Développement économique :

- Projets d'aménagements : parcs d'activités, zones industrielles, aménagements mixtes
- Immobilier dédié : Pépinières et villages d'entreprises
- Services aux entreprises : facility management

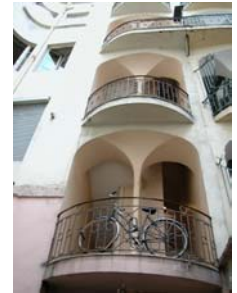


ZAC du Centre Ville – Pierre Bénite



Renouvellement et aménagement urbain

- Grands Projets de Ville, revitalisation des centres urbains, aménagement des espaces publics, intervention sur les commerces
- Projets en zones rurales visant à redéfinir et renforcer les centralités



Quartier ancien - Croix Rousse



Construction / superstructures

- Projets d'équipements publics (lycées, collèges, musées, équipements sportifs ...)
- Projets privés d'intérêt général (Cliniques, siège social MSA ...)



Parc d'Activités de Sacuny - Brignais



Ingénierie foncière

Négociations foncières pour le compte de maîtres d'ouvrage, partenariat public/privé



Gymnase de Bron parilly



SERL

Société d'Équipement
du Rhône et de Lyon

Des filiales spécialisées

- **Le Facility Management** : avec cette filiale, la SERL apporte une réponse complète aux entreprises en matière de Facility Management et d'immobilier d'entreprises.
- **Les énergies renouvelables** : dans tous ses domaines d'intervention, la SERL s'est donnée pour objectifs de rechercher et proposer des solutions assurant le recours aux énergies renouvelables.



ZAC des Hauts Feuilly – St Priest



Pépinière Tony Garnier - Gerland



SERL

Société d'Équipement
du Rhône et de Lyon

L'outil d'un développement métropolitain

Le bassin de vie de la grande agglomération lyonnaise se développe.

En professionnelle de l'aménagement, la SERL anticipe et adapte son territoire d'intervention pour prendre part, avec les partenaires locaux, aux opérations d'aménagement dans les zones en quête d'infrastructures plus ou moins grandes.



ZAC G'Sud - Genas



Mairie St Jean d'Ardières



SERL

Société d'Équipement
du Rhône et de Lyon

Des nouvelles techniques environnementales pour des aménagements durables

- Une réflexion stratégique engagée, dès l'étude de faisabilité, pour faire les choix essentiels sur le contenu du projet :
 - implantation,
 - mobilisation des compétences nécessaires,
 - choix techniques envisagés...

- Une démarche mise en place en deux temps :
 - **Exigences QEB** (qualité environnementale des bâtiments) systématiques pour l'ensemble des projets en cours de commercialisation
 - Une organisation efficace et rigoureuse mise en place par la SERL étendue pendant toute la durée du projet pour structurer son mode opératoire : **le Système Opérationnel de Management Environnemental (SOME)**

- Un système dorénavant étendu à l'ensemble des projets d'aménagement.

ZAC du Bon Lait – Lyon 7

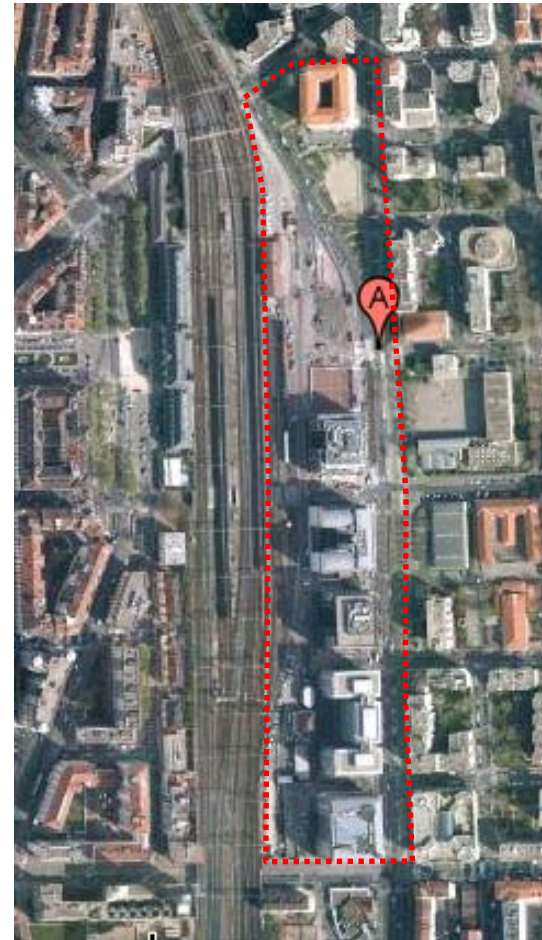


ZAC des Hauts Feuilly – St Priest
Maison Passive MCP



Un lieu d'expansion du quartier d'affaires de la Part Dieu

- Requalification des friches industrielles à l'abandon à l'est des voies ferrées et réorganisation de la composition urbaine
- Opération mêlant activités tertiaires, commerces, services et équipements publics
- 78 500 m² répartis sur 3 îlots
- SERL : aménageur de la ZAC pour le compte du Grand Lyon



Deux phases d'aménagement

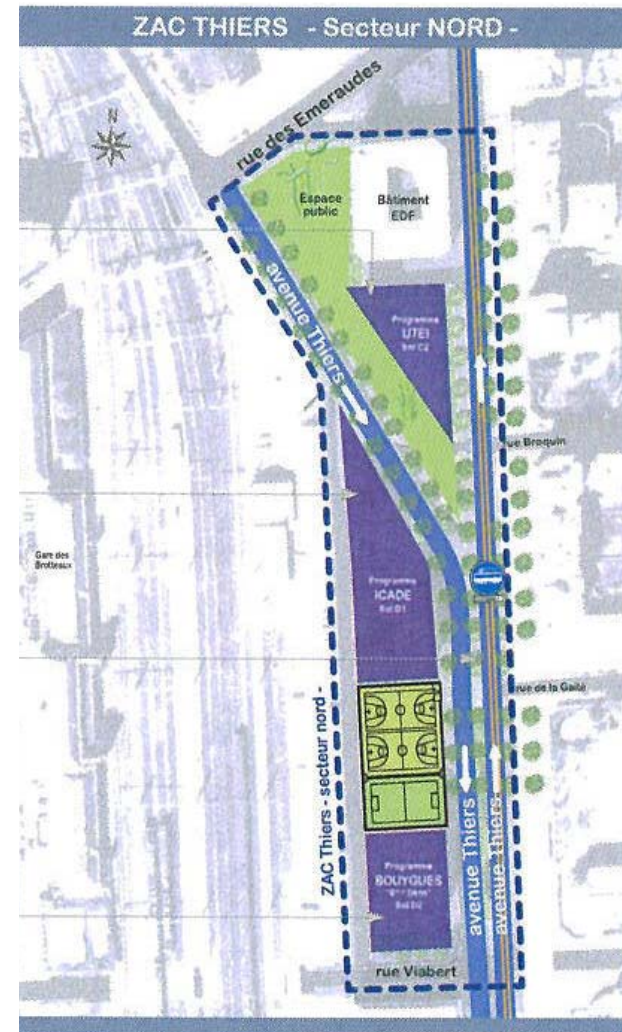
- 1993 – 2000 : 1^{ère} phase d'aménagement entre le cours Lafayette et la rue de la Viabert
 - tramway
 - requalification avenue Thiers
 - 4 opérations immobilières

- 2001 – 2010 : 2^{nde} phase d'aménagement entre la rue de la Viabert et la rue des Émeraudes
 - entrée nord de la Part Dieu
 - 3 opérations immobilières



Une nouvelle dimension pour le projet d'aménagement

- En 2005, volonté d'inscrire la ZAC dans une démarche environnementale
- Dispositif QEB dans le cadre de la réalisation des îlots D1 (15 430 m²) et C2 (5 730 m²) de la ZAC
- Aménagement durables des espaces publics contigus



Un mode opératoire spécifique : le dispositif QEB

- Désignation d'un AMO QEB : Agence Locale de l'Énergie (ALE)
- Diagnostic environnementale de site
- Rédaction d'un cahier des exigences environnementales sur la base du projet de référentiel tertiaire Grand Lyon, adapté au contexte de l'opération ZAC Thiers :
 - Thème 1 – Relation du bâtiment avec son environnement
 - Thème 2 – Matériaux et procédés de construction
 - Thème 3 – Système technique énergie et eau
 - Thème 4 – Maîtrise des confort
 - Thème 5 – Prévention et gestion des pollution, risques et nuisances
- Organisation d'une consultation d'opérateurs / concepteurs (architecte + BET « HQE ») pour le choix des projets intégrant les objectifs environnementaux
- Suivi et évaluation à chaque étape du projet (tableau de bord)



Principales d'exigences

Thème 1 – Relation du bâtiment avec son environnement	Ensoleillement, bruit, vent, ...	Conception bio climatique
Thème 2 – Matériaux et procédés de construction	Qualité de l'enveloppe	U bat < 0,70 W / m2.K U bat < U bat réf. – 20%
Thème 3 – Systèmes techniques énergie et eau	Consommations	Besoins chauffage < 25 kWh/m2.an Besoins rafraîchissement < 30 kWh/m2/an
Thème 4 – Maîtrise des confort	Confort d'été	Inertie moyenne à lourde demandée Protections solaires adaptées Temp. intérieur de 28°C max. (sauf 80 h/an)
	Confort visuel	Pas d'obligation de résultats en matière de FLJ mais obligation de moyens
	Confort acoustique	Traitement des nuisances acoustiques provenant des axes routiers et ferroviaires Niveaux sonores maxi plafonnés dans les locaux selon recommandations GIAC 2006
Thème 5 – Prévention et gestion des pollutions, risques et nuisances	Chantier	Charte chantier propre

