

BUREAUX
FERTILES

Bloom
ILOT LAFAYETTE LYON

119, RUE TÊTE D'OR - LYON 6^E

BLOOM, FIGURE DE PROUE DE L'ILOT LAFAYETTE

Icade porte une vision renouvelée de l'immobilier.

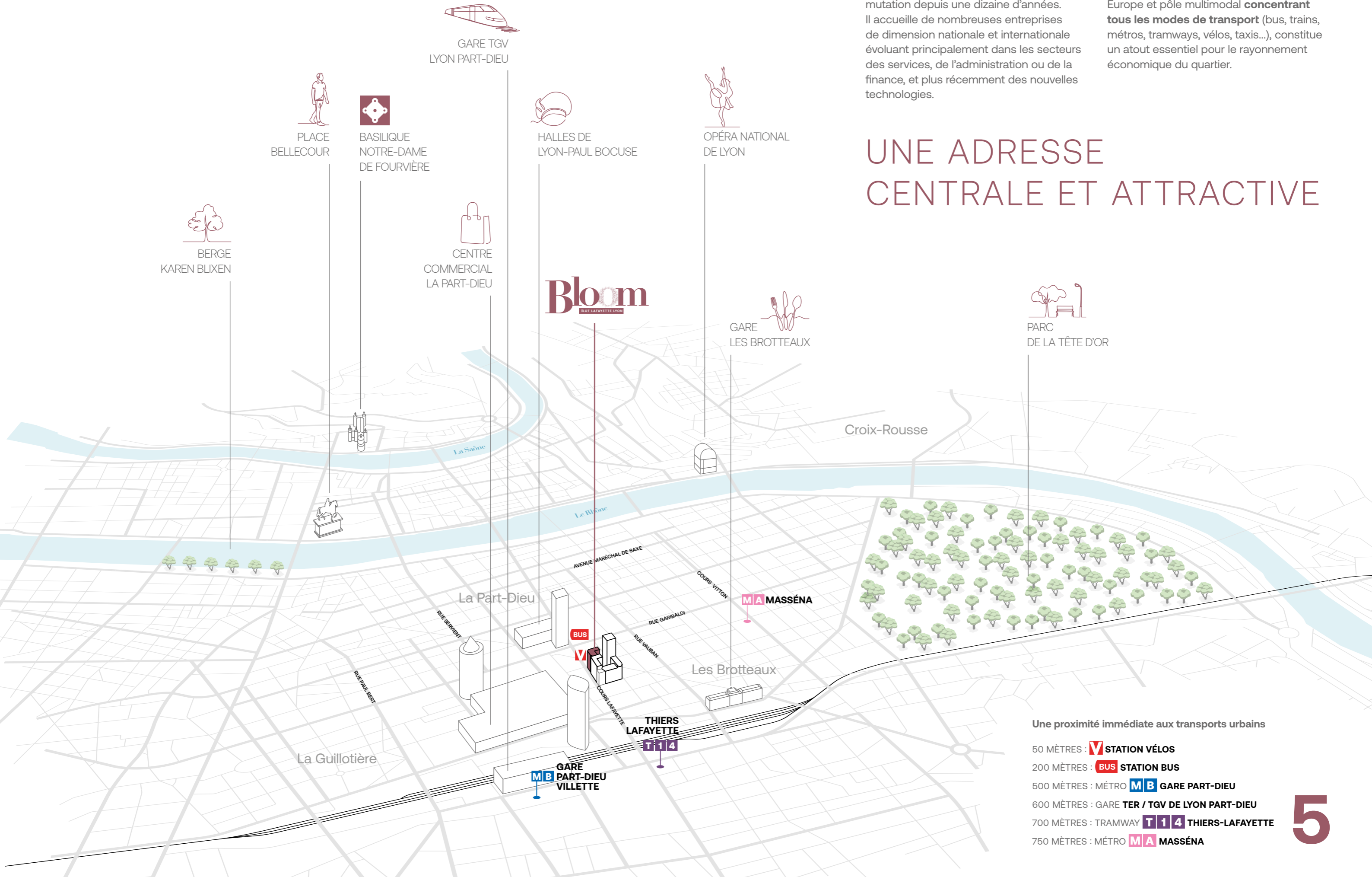
Nos bâtiments sont conçus et aménagés pour être des lieux de vie où il fait bon vivre, parfaitement intégrés à leur environnement et conformes aux exigences liées aux enjeux environnementaux et sociétaux actuels.

Le projet de requalification de **l'îlot Lafayette incarne notre vision de la ville de demain**, une ville apaisée qui entre en résonance avec la Charte de la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de la Ville de Lyon.

Parfaitement intégré **aux quartiers de La Part-Dieu et des Brotteaux**, cette programmation mixte où **Bloom s'érige à l'angle du cours Lafayette et de la rue Tête d'Or** a été imaginée pour être inclusive et répondre aux besoins de tous, à la fois résidents, utilisateurs et visiteurs occasionnels.



Bloom et ses commerces en pied d'immeuble



GARE TGV
LYON PART-DIEU

PLACE
BELLECOUR



BASILIQUE
NOTRE-DAME
DE FOURVIÈRE



HALLES DE
LYON-PAUL BOCUSE



OPÉRA NATIONAL
DE LYON

BERGE
KAREN BLIXEN

CENTRE
COMMERCIAL
LA PART-DIEU

Bloom
BLOT LAFAYETTE LYON

GARE
LES BROTTEAUX

PARC
DE LA TÊTE D'OR

Croix-Rousse

La Part-Dieu

M A MASSÉNA

Les Brotteaux

La Guillotière

THIERS
LAFAYETTE
T114

M B
GARE
PART-DIEU
VILLETTE

Une proximité immédiate aux transports urbains

50 MÈTRES : **V** STATION VÉLOS

200 MÈTRES : **BUS** STATION BUS

500 MÈTRES : MÉTRO **M B** GARE PART-DIEU

600 MÈTRES : GARE TER / TGV DE LYON PART-DIEU

700 MÈTRES : TRAMWAY **T 1 4** THIERS-LAFAYETTE

750 MÈTRES : MÉTRO **M A** MASSÉNA

Cœur économique de la métropole de Lyon et 2^e quartier d'affaires français, le secteur de La Part-Dieu est en pleine mutation depuis une dizaine d'années. Il accueille de nombreuses entreprises de dimension nationale et internationale évoluant principalement dans les secteurs des services, de l'administration ou de la finance, et plus récemment des nouvelles technologies.

L'implantation au sein même du quartier d'affaires de la gare TGV Lyon Part-Dieu, première gare de correspondances en Europe et pôle multimodal concentrant tous les modes de transport (bus, trains, métros, tramways, vélos, taxis...), constitue un atout essentiel pour le rayonnement économique du quartier.

UNE ADRESSE CENTRALE ET ATTRACTIVE

UN QUARTIER À ÉNERGIE POSITIVE



La Part-Dieu :
l'effervescence
d'un quartier business
connecté en constante
évolution



Le parc de la Tête d'Or, idéal pour se ressourcer

Au cœur du 6^e arrondissement, Bloom profite d'un **environnement dynamique et pluriel**.

Le quartier de La Part-Dieu offre un large panel de commerces, restaurants, hôtels et services.

Son projet de réaménagement urbain porté par la SPL Lyon Part-Dieu, dans lequel s'inscrit l'îlot Lafayette, en fera **une nouvelle centralité apaisée**, avec notamment la création de quelques 13 000 m² d'espaces verts publics supplémentaires en 2024.

L'élégant quartier des Brotteaux, à moins de 10 minutes à pied, propose quant à lui de **nombreuses adresses gastronomiques** et des **boutiques de qualité**, alors que le parc de la Tête d'Or et son lac constituent un **écrin idéal pour les sportifs** et les pauses détente.

Le quotidien des utilisateurs de **Bloom** sera également facilité par la proximité des **270 enseignes du centre commercial** de La Part-Dieu et des **Halles de Lyon-Paul Bocuse**, haut lieu de la gastronomie lyonnaise.



la Fayette
LYON PART-DIEU

UN ÉCRIN PRIVILÉGIÉ POUR BLOOM

“
À la fois socle actif
et sol agile,
Ilot Lafayette
propose un nouvel
espace de vie
au cœur de la ville.

Implanté au 119 rue Tête d'Or, **Bloom** participe au renouveau de l'Ilot Lafayette et de son environnement.

Figure de proue de l'Ilot, il offre une grande visibilité.

Bloom incarne une vision de l'immobilier où s'exprime une volonté de créer de la mixité urbaine et une perméabilité des usages dans une perspective d'un **mieux vivre ensemble**.

Le cabinet Clément Vergély Architectes a conçu **Bloom** comme un lieu de vie où les échanges sont favorisés.

Bloom déploie ses lignes sur **huit niveaux** avec en **attique une terrasse et un rooftop végétalisé**. Son **socle** propose divers **services et animations** ainsi qu'une **esplanade** pensée comme un parvis public ouvert sur un **jardin arboré**.



Bloom
BLOOM LAFAYETTE LYON

6^E ART
LAFAYETTE

Seed
BLOOM LAFAYETTE LYON

BC LAFAYETTE



UNE ARCHITECTURE PROFILÉE

“

**Bloom prend
la forme d'un volume
aux multiples facettes.**

Grâce à ses neuf façades, la référence du pan coupé est reprise à chaque angle de l'édifice afin d'en affiner la silhouette. **Bloom s'impose comme un objet singulier.**

À l'image du traitement de son volume, ses façades sont élégamment rythmées par des matériaux et des teintes **dialoguant naturellement avec les autres édifices de l'Ilot Lafayette.**

Elles se composent de deux éléments principaux : une trame simple et régulière dessinée par la structure porteuse assurant une **présence forte à l'angle du cours Lafayette et de la rue Tête d'Or**, tandis qu'en second plan un habillage métallique délicat assure une continuité architecturale avec l'environnement immédiat.

Bloom
ILOTT LAFAYETTE LYON



Bloom, nouvelle entrée de l'Ilot Lafayette



Un socle animé à tout moment de la journée

1300M²

D'ESPLANADE

2

COMMERCES DONT
UN RESTAURANT

34

PLACES
DE VÉLOS

“

L'esplanade,
lieu de convergence
et d'échanges.

13

UN SOCLE VIVANT, TOURNÉ VERS L'EXPERIENCE UTILISATEURS

Le socle de l'Ilot Lafayette a été imaginé pour être un **lieu de vie animé et agréable**.

Les aménagements choisis créent une porosité naturelle et douce entre l'Ilot Lafayette et la ville.

Le rez-de-chaussée de **Bloom** en est une parfaite illustration en accueillant à l'angle du cours Lafayette et de la rue Tête d'Or, une **boutique ouverte sur la ville** qui profitera d'un linéaire de vitrine exceptionnel et du dynamisme d'une rue commerçante et passante.

Et en **cœur d'îlot**, un **restaurant** et sa **terrasse** orientés vers l'esplanade, bénéficient de l'ornementation de quatre ou cinq arbres à haute tige et d'une fontaine sèche. Un havre de tranquillité à l'abri de l'agitation alentour, qui se prolonge sur un **vaste jardin central de 1 500 m²**, généreusement arboré et aménagé.



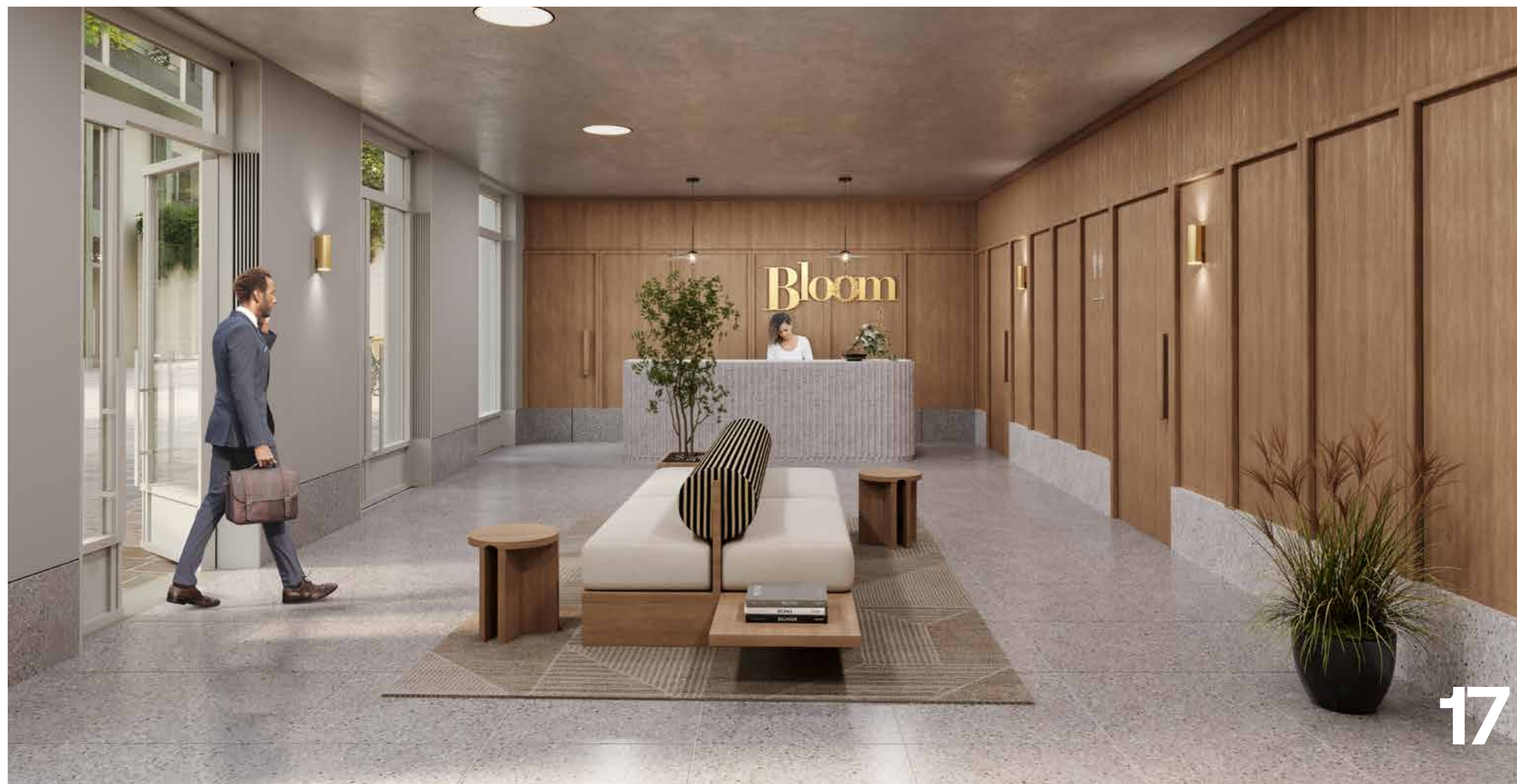
Le jardin, poumon vert de l'Ilot Lafayette

L'esplanade, véritable lieu de convergence



UNE ARCHITECTURE ET UNE PROGRAMMATION MULTIFACETTES

Le hall de Bloom accessible depuis l'esplanade



Bloom accueille collaborateurs et visiteurs dans une **atmosphère chaleureuse et intimiste**, où bois et pierre se mêlent avec harmonie.

L'aménagement du hall en fait un **espace fluide, accueillant et sécurisé**.

Avec ses deux commerces ouverts l'un sur la ville et l'autre sur l'esplanade, **Bloom** demeure un lieu de vie convivial tout au long de la journée.

Son restaurant en cœur d'îlot dispose d'une **terrasse** où les bruits de la nature et de la fontaine adoucissent l'effervescence de la ville.

Un **local à vélos**, aménagé comme un atelier, anime en douceur l'entrée de la venelle.

DES ESPACES EXTÉRIEURS AUX VUES PANORAMIQUES

Aux 7^e et 8^e étages, une terrasse aménagée et un rooftop végétalisé totalisent 453 m² d'espaces extérieurs.

Complémentaires au jardin intérieur de l'îlot, ces espaces conçus dans une logique de flexibilité des usages invitent à des moments de détente et d'échange, autant qu'à des temps de travail informel.

Lieux de convivialité par excellence, ils s'animent à l'heure du déjeuner ou à l'occasion de réceptions.

La terrasse en rooftop du 8^e étage



453 M²

À CIEL
OUVERT

1

TERRASSE
AMÉNAGÉE AU R+7

1

ROOFTOP
VÉGÉTALISÉ AU R+8

La terrasse et le rooftop de Bloom



UNE RÉALISATION RESPONSABLE ET ENGAGÉE

Bloom s'inscrit dans une démarche vertueuse sur les plans environnemental et sociétal. L'objectif : proposer un lieu de travail efficace en matière énergétique, respectueux de l'environnement et agréable à vivre.



GESTION DES ÉNERGIES

Bloom assure une gestion de l'énergie optimisée, notamment grâce à une **isolation thermique et phonique de ses façades**. L'immeuble est raccordé au réseau de chauffage urbain.



EAUX DE PLUIE

Une toiture végétalisée d'environ **170 m², soit 25 % de la totalité de la surface de toiture**, assure une gestion efficace des eaux pluviales.



SMART BUILDING

Bloom intègre une démarche de flexibilité des modes de travail en **s'appuyant sur des systèmes intelligents et prédictifs**, à la fois pour la gestion du bâtiment et pour le confort des utilisateurs, comme les détecteurs de présence.



NATURE EN VILLE

Simple d'entretien, les espaces extérieurs végétalisés ont été conçus pour **favoriser la biodiversité en milieu urbain**.



MOBILITÉ

Bloom encourage l'usage des mobilités douces avec la mise à disposition d'un local à vélos de 34 places et d'un vestiaire attenant avec douches.



CERTIFICATIONS ET LABELS VISÉS

- RE2020
- HQE Bâtiment Durable Niveau Excellent
- BREEM Niveau Excellent
- R2S Niveau 2 étoiles
- OsmoZ
- BiodiverCity



Une organisation rationnelle adaptée à tous les modes de travail

Bloom développe plus de 4 422 m² de bureaux sur sept niveaux. Ses **plateaux de bureaux de 676 m²** permettent à ses utilisateurs de bénéficier des normes techniques, environnementales et de confort les plus exigeantes du moment.

Son organisation autour d'un noyau central garantit la **lumière naturelle** pour tous les postes de travail. Les zones centrales pourront être aménagées selon les besoins en espace hybride, convivial ou encore en salles de réunion.

Enfin, le **confort acoustique** est assuré par un habillage bois et la présence de baffles acoustiques en faux plafond.

4 422M²
DE BUREAUX
SUR 7 NIVEAUX

676M²
DE PLATEAU
COURANT
(R+1 - R+6)

442
PLACES
DE TRAVAIL AU TOTAL

65
UTILISATEURS
PAR PLATEAU

DES ESPACES DE TRAVAIL
MODULABLES
ET PERFORMANTS

Bloom
ILOTT LAFAYETTE LYON

2.65^M
HAUTEUR
SOUS PLAFOND
(SOUS DALLE)

2.70^M
TRAME DE FAÇADE

30%
AMÉNAGEABLES EN
SALLES DE RÉUNION

100%
DE POSTES
DE TRAVAIL
EN 1^{ER} JOUR

Des espaces de travail lumineux et flexibles





SURFACES ET EFFECTIFS

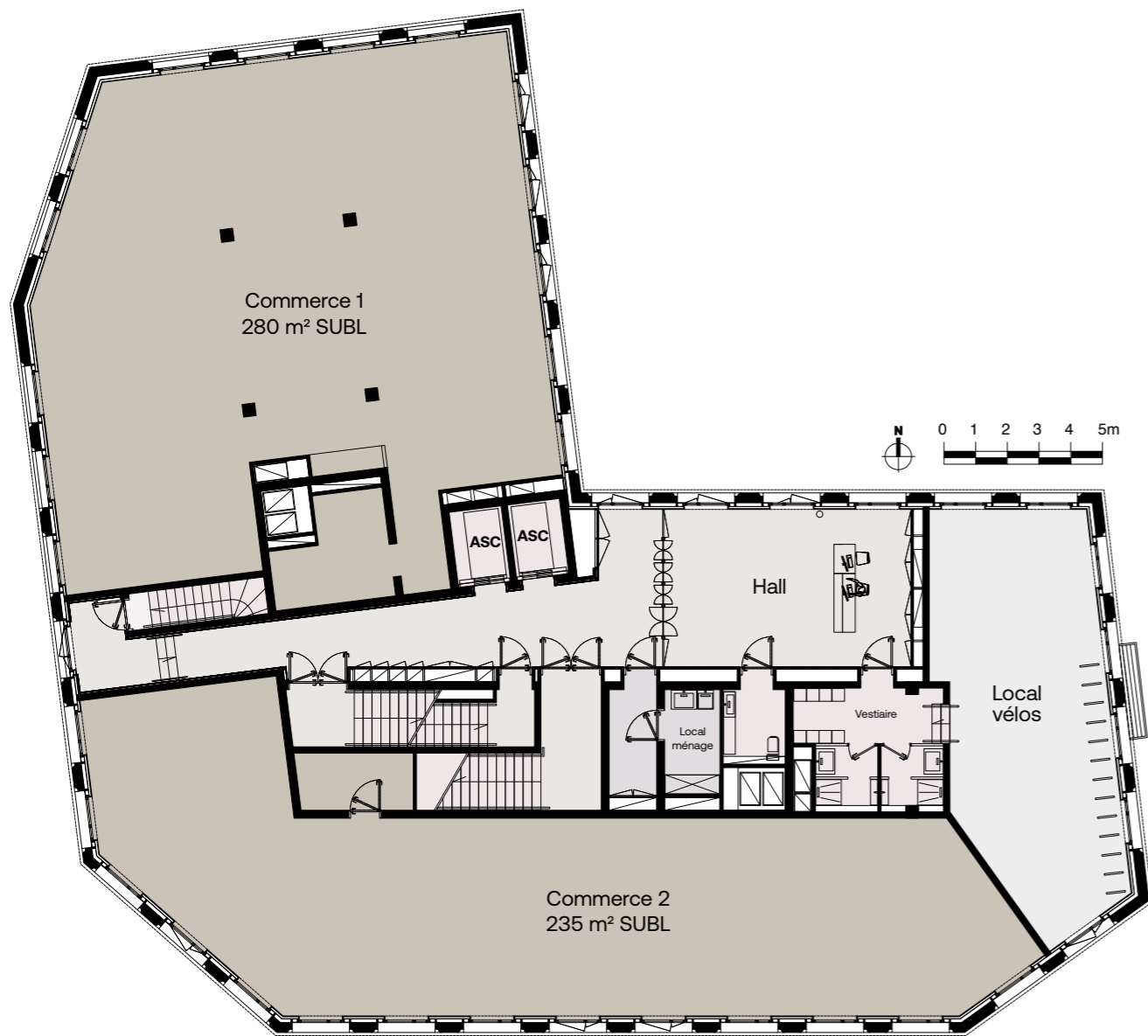
NIVEAU	M ² SUBL	EFFECTIFS
R+7	366	38
R+6	676	66
R+5	676	66
R+4	676	66
R+3	676	66
R+2	676	66
R+1	676	66
RDC	515	8
Total bureaux	4 422	442
Total commerces (RDC)	515	186
Total réserve (SS-1)	87	
TOTAL	5 024	

LOCAL VÉLOS

HALL D'ENTRÉE

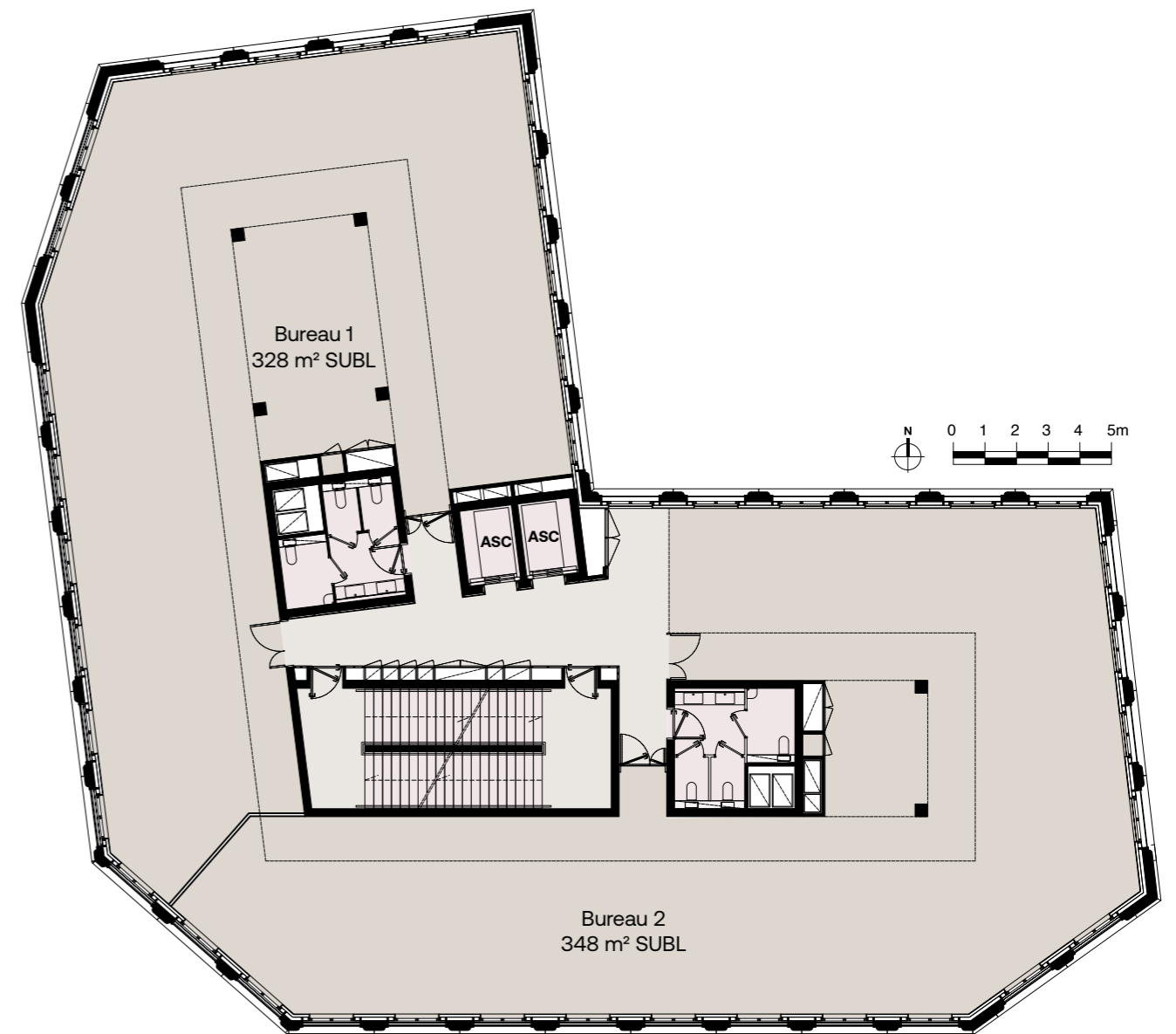
RESTAURANT

RDC
515 M² SUBL



ÉTAGE COURANT
du R+1 au R+6

676 M² SUBL
366 M² SUBL au R+7



ÉTAGE COURANT VERSION CLASSIQUE

Espaces de travail :

- 58 postes en open space
- 2 postes cloisonnés

Salles de réunion :

- 2 salles de 4 places
- 1 salle de 8 places
- 1 salle de 10 places

Espaces communs :

- 1 salle informelle
- 3 salons ouverts
- 1 salon lounge fermé
- 1 tisanerie
- 1 salle copieurs



ÉTAGE COURANT VERSION FLEX

Espaces de travail :

- 60 postes en open space dont
6 individuels
- 3 postes en bulles acoustiques

Salles de réunion :

- 3 salles de 3 places
- 2 salles de 8 places
- 3 phone booth

Espaces communs :

- 10 espaces informels assis/debout
- 5 salons informels ouverts
- 2 salons lounge fermés
- 1 tisanerie
- 1 salle copieurs



NOTICE TECHNIQUE

PROGRAMMATION

L'opération décrite ci-après se compose d'un immeuble construit sur 8 niveaux en superstructure et 1 niveau en infrastructure, développant 5 024 m² de Surface Utile Brute Locative (SUBL) : 4 422 m² SUBL de bureaux et 515 m² SUBL de commerces, 87 m² SUBL de réserve et 453 m² SU d'espaces extérieurs.

Rez-de-Chaussée

Un hall bureaux avec back office, un commerce ERP 5^e catégorie type N de 280 m² SUBL pouvant accueillir 120 personnes (espace livré coque brute), un commerce ERP 5^e catégorie de type M de 235 m² SUBL pouvant accueillir 66 personnes (espace livré coque brute), un local à vélos de 73 m² SUBL et un vestiaire vélos avec sanitaires et douches.

7 étages à usage de bureaux

Du R+1 au R+6 : plateaux de bureaux ERP 5^e catégorie type W de 676 m² SUBL par étage, pouvant accueillir 66 personnes et divisibles en 2 lots.

Au R+7 : plateau de bureaux en attique ERP 5^e catégorie type W de 366 m² SUBL pouvant accueillir 38 personnes et divisible en 2 lots.

99 personnes au titre du public peuvent être admises au sein de la globalité des lots de bureaux (du R+1 au R+7).

Espaces extérieurs

Au rez-de-chaussée, une terrasse sur l'esplanade de 48 m² peut être annexée au commercial ERP type N, une terrasse pour chaque lot de 74 m² et 63 m² ainsi qu'une commune de 241 m² au R+7 et une terrasse en rooftop de 212 m² au R+8 (livrée aménagée et végétalisée).

Parc de stationnement

Le parc de stationnement de l'immeuble se situe au sein de l'ilot Lafayette, sous le jardin central.

Il se compose de 39 places de stationnement et dispose de places IRVE et motos.

ACCÈS PIÉTONS-VÉLOS-VOITURES

- Le hall bureaux de l'immeuble est accessible aux piétons depuis l'esplanade. L'accès s'effectue soit depuis la venelle côté cours Lafayette, soit depuis la rue Tête d'Or
- Les commerces ERP 5^e catégorie sont accessibles de plain-pied depuis la rue Tête d'Or, avec un second accès depuis l'esplanade pour celui de type N
- Le local à vélos est accessible de plain-pied depuis le cours Lafayette
- Le parc de stationnement est accessible par les piétons depuis l'esplanade. Les véhicules y accèdent depuis l'entrée située rue Robert et sortent rue Masséna
- Une aire de livraison est située rue Robert. Les livraisons s'effectuent depuis l'esplanade

SÉCURITÉ DE L'ESPLANADE

L'esplanade est clôturée par une grille en serrurerie fermée le soir et ouverte en journée.

RÉSEAU SMART BUILDING

Gestion Technique du Bâtiment de classe A pour le pilotage des installations et terminaux techniques de l'ensemble de l'immeuble, maîtrise des principaux paramètres en temps réel afin d'assurer le comptage et le suivi de la totalité des consommations énergétiques par lot et par type d'énergie et de destination.

- Détecteur de présence et sonde de luminosité (1/trame)
- Réseau informatique
- VDI des services généraux

- Réseau GSM indoor
- WIFI dans les espaces communs (hall, terrasse et rooftop)
- Système de Sécurité Incendie (SSI)
- Réseau sûreté (contact feuillures, caméras, détecteurs bris de verre)
- Système d'arrosage automatique (rooftop)

PRESTATIONS BUREAUX

- Hauteur libre : 2,65 m sous dalle (hors circulations et paliers)
- Profondeur des plateaux : 17 m moyen
- Plateaux divisibles en 2 lots (désignés 1 et 2 sur les plans) de 300 m² chacun
- Les espaces de bureaux seront livrés « paysagers », non cloisonnés et sans revêtement de sol (faux plancher brut)
- Surcharge d'exploitation pour les bureaux et salles de réunion (cloisonnement compris) : 350 kg/m² (250 kg + 100 kg cloisons preneur)
- Trame de façade : 2,70 m
- Plénum de faux plancher : dalles passe-cables 600 x 600 mm, hauteur de 32 cm
- Occultation solaire et anti-éblouissement motorisé par GTB : brise-soleil extérieur orientable (Sud et Ouest) et store toile intérieur micro-perforé (Nord et Est)
- Éclairage artificiel moyen de 300 lux, type LED, gradable équipé d'un ballast DALI commandé sur détection de présence et au moyen de télécommandes multimétriers

- Courants forts - courants faibles :
1 nourrice par poste de travail (3 PC 10/16
A 2P+T et réserve de 2 modules pour
connecteurs RJ45)
- Production et distribution calorifique et
frigorigène assurées par une sous-station
raccordée au réseau de chaleur et de froid
urbain
- Système de chauffage et climatisation par
caniveaux 4 tubes en faux-plancher
- Renouvellement d'air : 30 m³/h/occupant
des bureaux et salles de réunion (30 % de la
surface de bureaux avec ratio d'occupation
de 1 personne / 3 m³)
- Mesures conservatoires pour l'installation
d'une tisanerie par lot (une attente eau
froide, une évacuation, une attente
électrique située en faux-plancher),
un fourreau pour la mise en place future
d'un système de contrôle de portes
d'accès aux plateaux de bureaux depuis
les paliers des ascenseurs

LABELS ET CERTIFICATIONS VISÉS

RE2020

HQE
BÂTIMENT
DURABLE

NIVEAU EXCELLENT

BREEAM®

NIVEAU EXCELLENT

R2S
READY SERVICES

NIVEAU **

Osmoz
Engagé pour la qualité
des cadres de vie

biodiversity

 **À PROPOS
D'ICADE**

À la fois foncière tertiaire (patrimoine à 100 % au 31/12/2023 de 6,8 Md€) et promoteur (CA économique 2023 de 1,3 Md€), Icade est un acteur immobilier intégré opérant sur l'ensemble du territoire français.

Partenaire de long terme, Icade répond aux évolutions des usages et met au cœur de son modèle les enjeux climatiques et la préservation de la biodiversité pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus durable. Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le groupe Caisse des Dépôts.

UNE RÉALISATION



Conception :  **agence-martingale.fr** - Imagerie 3D, space planning : Agence Martingale - Photographie : Romain Rubini

Architectes : Clément Vergély Architectes - Paysagiste : Itinéraire Bis

Document non contractuel - Illustrations à caractère d'ambiance non contractuelles

Brochure réalisée sur papiers ECF et FSC par une imprimerie certifiée Imprim'Vert et RSE Imprifrance - Avril 2024

Bloom

ILOT LAFAYETTE LYON

119 RUE TÊTE D'OR - LYON 6^E