

# Seed

ILOT LAFAYETTE LYON

PARTAGER L'ESSENTIEL



# SEED, TRAIT D'UNION ENTRE VILLE ET NATURE

**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 **Seed s'érige le long du cours Lafayette** a été imaginée pour être inclusive et répondre aux besoins de tous, à la fois résidents, utilisateurs et visiteurs occasionnels.

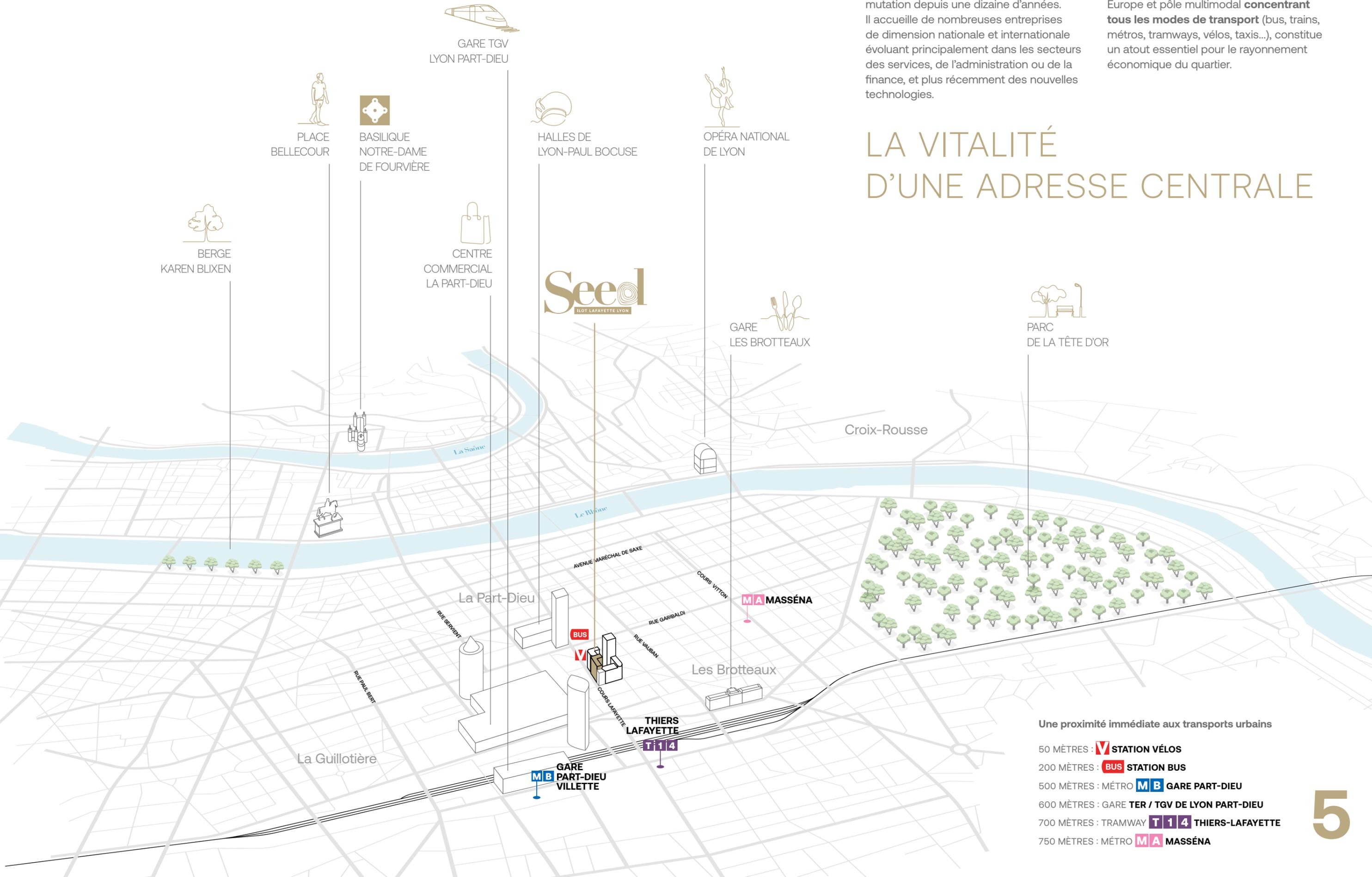


Entrée de **Seed** depuis le cours Lafayette et la venelle

Cœur économique de la métropole de Lyon et 2<sup>e</sup> 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.

## LA VITALITÉ D'UNE ADRESSE CENTRALE



BERGE  
KAREN BLIXEN

PLACE  
BELLECOUR



BASILIQUE  
NOTRE-DAME  
DE FOURVIÈRE

CENTRE  
COMMERCIAL  
LA PART-DIEU

GARE TGV  
LYON PART-DIEU



HALLES DE  
LYON-PAUL BOCUSE

Seed  
ILOT LAFAYETTE LYON

OPÉRA NATIONAL  
DE LYON

GARE  
LES BROTTTEAUX

PARC  
DE LA TÊTE D'OR

Croix-Rousse

La Part-Dieu

Les Brotteaux

La Guillotière

GARE  
PART-DIEU  
VILLETTE

THIERS  
LAFAYETTE

MA MASSÉNA

Une proximité immédiate aux transports urbains

50 MÈTRES : STATION VÉLOS

200 MÈTRES : STATION BUS

500 MÈTRES : MÉTRO GARE PART-DIEU

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

700 MÈTRES : TRAMWAY THIERS-LAFAYETTE

750 MÈTRES : MÉTRO MASSÉNA

# UN QUARTIER VIBRANT ET PLURIEL

**Au cœur du 6<sup>e</sup> arrondissement, Seed 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 m<sup>2</sup> 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 **Seed** 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.



Lyon Part-Dieu, première gare de correspondances en Europe



Les quais du Rhône et Notre-Dame de Fourvière pour panorama

**lafayette**  
LYON PART-DIEU

## UN ÉCRIN VERDOYANT POUR SEED

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

Seed se distingue par sa façade de 74 mètres le long du cours Lafayette, assurant ainsi une présence marquée et une transition fluide entre l'Ilot Lafayette et la ville environnante.

Tourné vers l'expérience utilisateurs, le socle de l'Ilot Lafayette a été conçu comme un lieu de vie dynamique et accueillant.

Les aménagements choisis, tels que les boutiques, le restaurant et l'esplanade ouverte sur un vaste jardin en cœur d'îlot, créent une porosité naturelle entre espaces commerciaux et zones de détente.

Une expérience unique, où travail et bien-être se conjuguent harmonieusement dans un environnement urbain convivial et verdoyant.



**Bloom**  
ILOTT LAFAYETTE LYON

**6<sup>E</sup> ART  
LAFAYETTE**

**Seed**  
ILOTT LAFAYETTE LYON

**BC LAFAYETTE**



----- Clôture sécurisée

## SE RECONNECTER À LA VILLE

“

Seed se réinvente  
harmonieusement,  
le long du cours Lafayette.

**Seed**  
ILOTT LAFAYETTE LYON

La réécriture architecturale de **Seed** met en lumière sa parfaite intégration dans son environnement immédiat.

Ainsi, la composition de ses façades a pour volonté de ne pas l'identifier comme un immeuble de bureaux mais d'introduire **une dimension domestique en dialogue avec le tissu résidentiel de Lyon** et d'opérer une transition avec les grands ensembles du quartier de La Part-Dieu.

Pour ce faire, **Seed** se drape de teintes et de matériaux élégants sélectionnés avec soin, qui lui confèrent un aspect monochrome et donnent au bâtiment **une identité propre**.

Trois mots résumant **Seed** : **simplicité, rationalité et pérennité**.



Seed, partie intégrante de l'Ilot Lafayette

**2 000**<sub>M<sup>2</sup></sub>  
D'ESPACES ARBORÉS

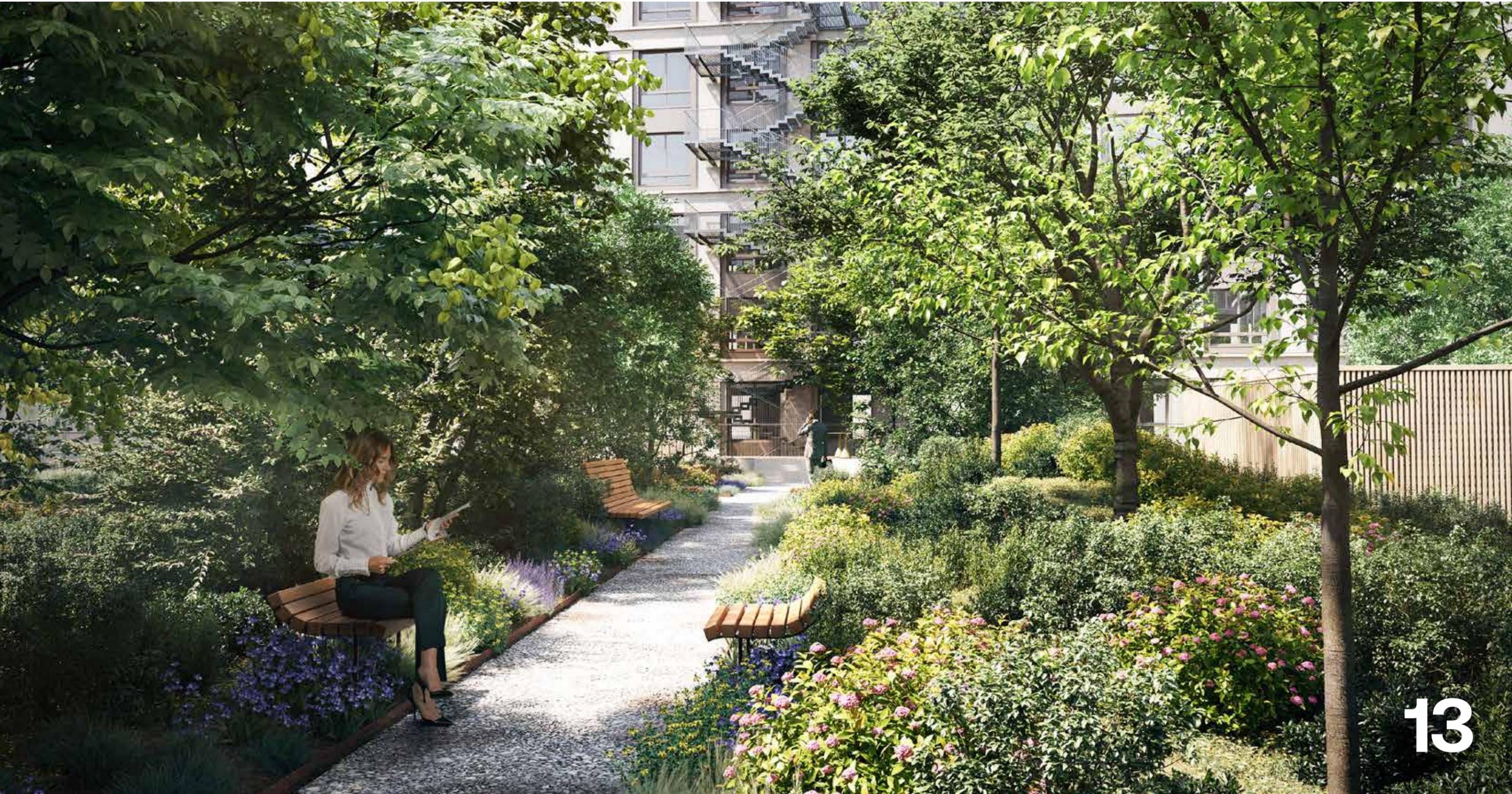
**109**<sub>M<sup>2</sup></sub>  
DE PATIO AMÉNAGÉ

**145**<sub>M<sup>2</sup></sub>  
DE TERRASSE

Le jardin, poumon vert de l'îlot Lafayette

“

La forme du jardin s'apparente à un labyrinthe d'allées qui favorisent l'effet d'immersion, propice à la promenade et au dépaysement.

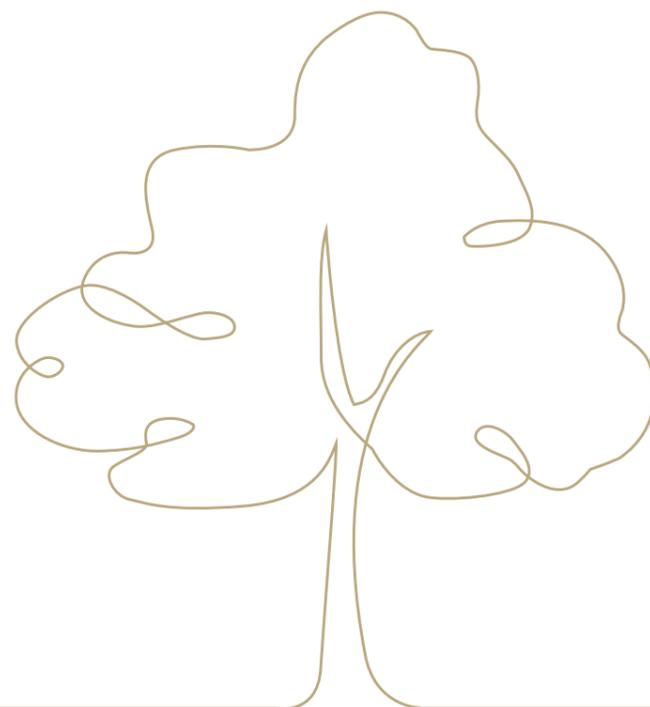


# LA NATURE EN VILLE

L'îlot Lafayette se distingue par ses **nombreux espaces végétalisés**, à la fois publics et privés.

Véritable poumon vert, **le jardin** de 1 500 m<sup>2</sup> offre des espaces de détente généreusement arborés et aménagés, favorisant ainsi la relaxation et les échanges informels.

**La terrasse** adjacente, **le patio aménagé et végétalisé** de **Seed** enrichissent cette offre de lieux en plein air propices à la convivialité et à la cohésion d'équipe, dans un environnement calme et verdoyant.



Le patio et la terrasse attenante au jardin



# UN CADRE DE TRAVAIL AU SERVICE DE LA MODULARITÉ

Seed propose un **socle actif et modulable**, favorable aux échanges et aux synergies.

Aménagés avec des matériaux nobles, **les deux halls d'accueil A et B** sont situés de part et d'autre du bâtiment, l'un accessible depuis la venelle et l'esplanade, l'autre depuis le cours Lafayette.

Ils donnent accès aux étages supérieurs, au local à vélos, aux vestiaires, ainsi qu'à **un vaste plateau configuré en espace de coworking**, divisible et aménageable en deux espaces distincts avec entrées séparées. Visible depuis la rue, ce plateau polyvalent bénéficie d'un accès à un patio privatif attenant, orienté vers le jardin en cœur d'îlot.

Cette modularité favorise une culture d'entreprise dynamique et collaborative, renforçant ainsi le sentiment d'appartenance au sein de **Seed**.

2

HALLS D'ACCUEIL  
SÉCURISÉS

2

ESPACES DE BUREAUX  
COWORKING  
INDÉPENDANTS À RDC

90

PLACES VÉLOS

1

PATIO PRIVATIF  
VÉGÉTALISÉ ET AMÉNAGÉ

Hall A de Seed accessible depuis la venelle



1

ROOFTOP VÉGÉTALISÉ  
AU R+8

220<sub>M<sup>2</sup></sub>

À CIEL OUVERT



Le rooftop, à l'ombre des pergolas

## DES LIEUX OUVERTS ET PARTAGÉS

En complément du jardin intérieur, de sa terrasse attenante et du patio, **le rooftop de Seed** propose à l'ombre de la pergola des aménagements propices à l'échange et aux instants de réunion informels.

**Des îlots paysagers en partie centrale** ont été conçus pour accueillir des comptoirs de travail ou de restauration, tandis que des bancs intégrés complètent l'aménagement de ce **lieu convivial par excellence avec vue panoramique sur la ville.**





Seed l'harmonie entre ville et nature

# UNE RÉALISATION RESPONSABLE ET ENGAGÉE

Seed s'inscrit dans une démarche vertueuse afin de garantir un lieu de travail et de vie agréable, sobre sur le plan énergétique et respectueux de l'environnement.



## GESTION DES ÉNERGIES

Seed 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 m<sup>2</sup>, soit 25% de la totalité de la surface de toiture**, assure une gestion efficace des eaux pluviales.



## SMART BUILDING

Seed 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

Seed encourage l'usage des mobilités douces avec la mise à disposition d'une aire à vélos de 90 places.



## CERTIFICATIONS ET LABELS VISÉS

- HQE Bâtiment Durable Rénovation Excellent
- BREEAM Niveau Very Good
- BBCA Rénovation tertiaire
- R2S Niveau 2 étoiles
- OsmoZ
- BiodiverCity



Lumière et bien-être au quotidien

## DES ESPACES DE TRAVAIL MODULABLES ET PERFORMANTS

Développé sur sept étages pour une superficie totale de **8 080 m<sup>2</sup>**, **Seed** propose des **espaces de travail rationnels** conformes aux dernières normes techniques, environnementales et de confort.

**Les plateaux traversants de plus de 1 000 m<sup>2</sup> permettent un aménagement sans contrainte** et garantissent une flexibilité et une adaptabilité à tous les modes de travail.

**La lumière naturelle s'invite à chaque poste de travail** grâce à une organisation autour d'une circulation centrale.

Cette organisation offre la possibilité de créer **des espaces collaboratifs au cœur des plateaux**, tels que des salles de réunion, des espaces de proworking ou encore des salons acoustiques ou de projection.



Seed  
ILOF LAFAYETTE LYON

8 080 M<sup>2</sup>

DE BUREAUX  
SUR 7 NIVEAUX

1 048 M<sup>2</sup>

DE PLATEAU  
COURANT (R+2 - R+7)

737

PLACES  
DE TRAVAIL

2.60 M

HAUTEUR  
SOUS PLAFOND  
(SOUS DALLE)

3.18 M

TRAME DE FAÇADE

90

UTILISATEURS  
PAR PLATEAU

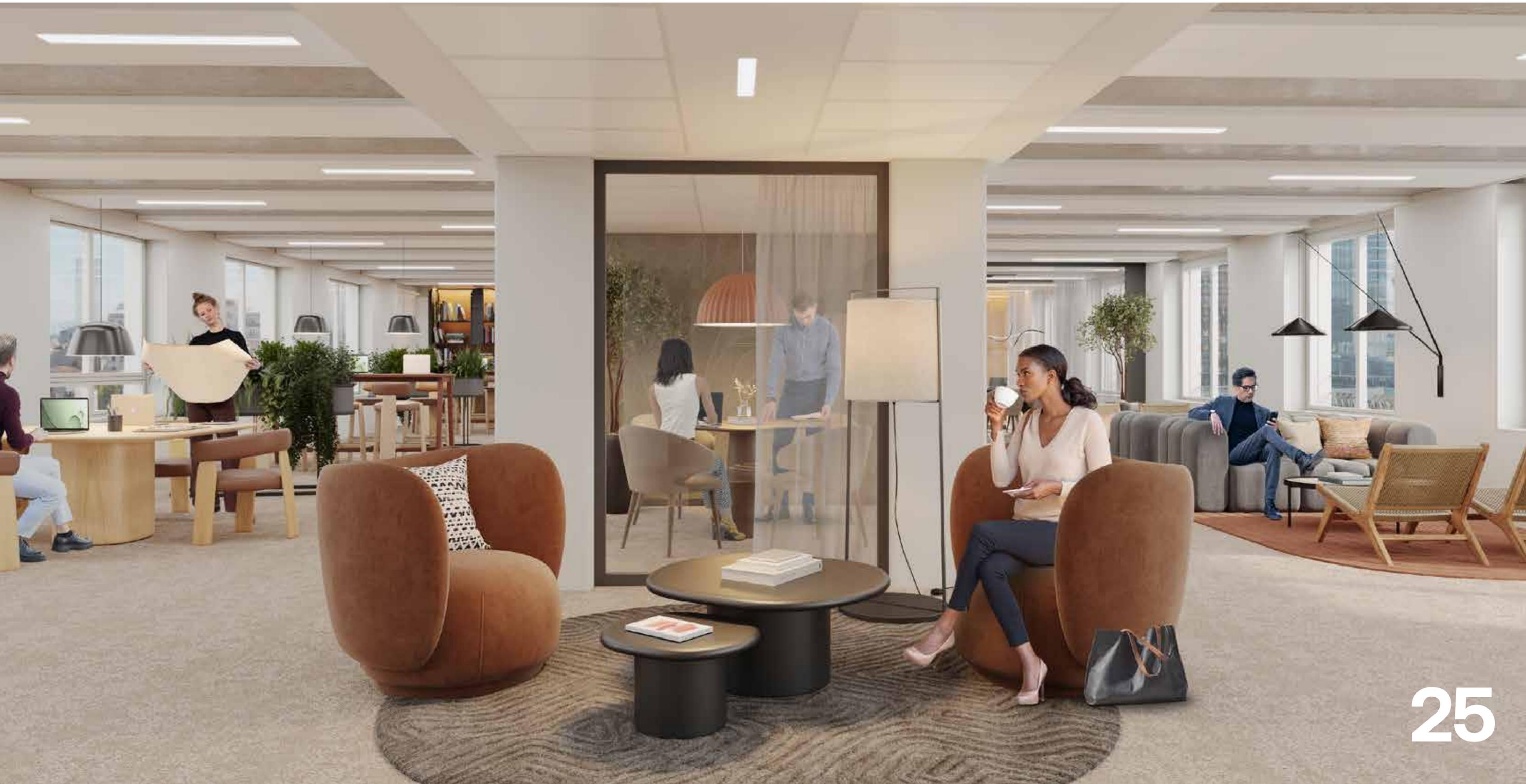
30 %

AMÉNAGEABLES  
EN SALLES  
DE RÉUNION

100 %

DE POSTES  
DE TRAVAIL  
EN 1<sup>ER</sup> JOUR

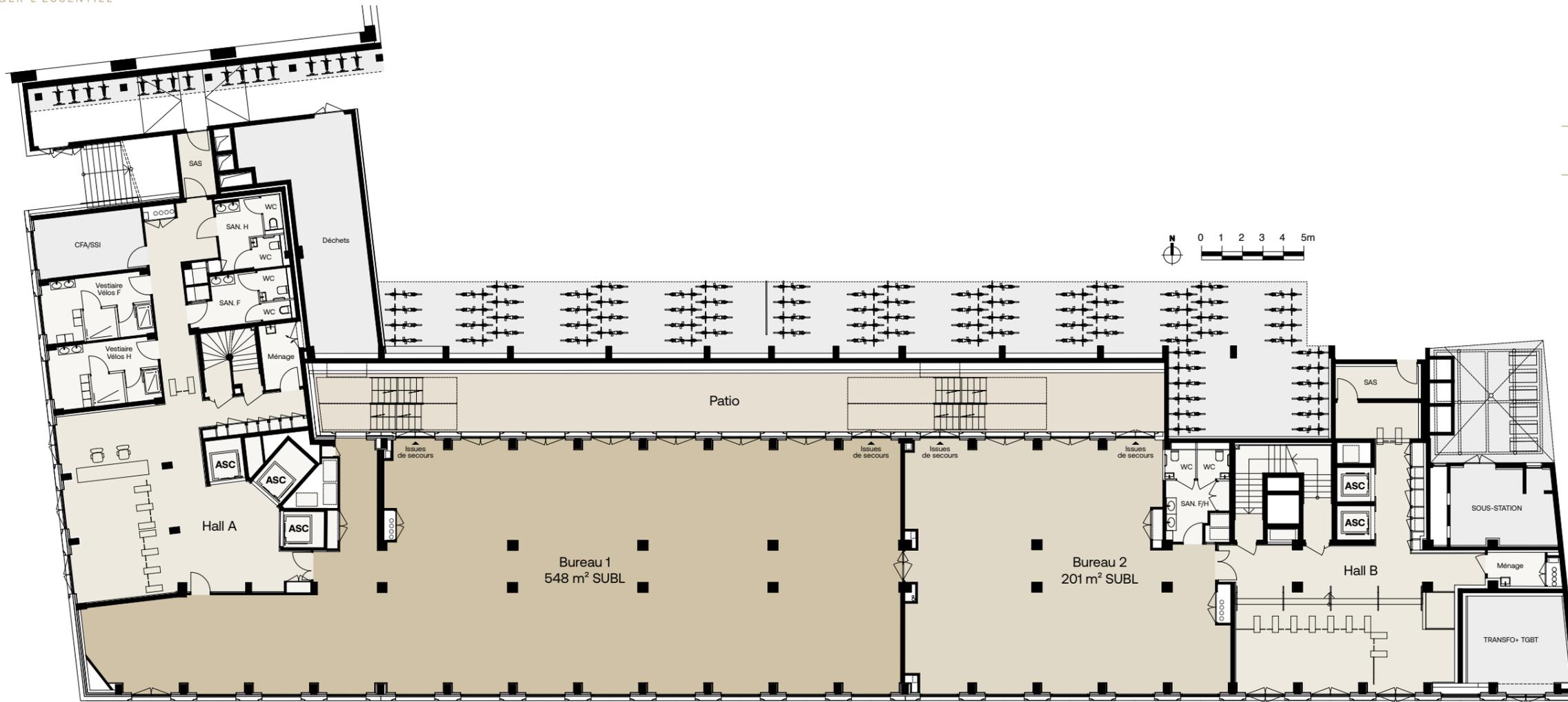
Des plateaux de bureaux traversants aménageables en fonction des besoins



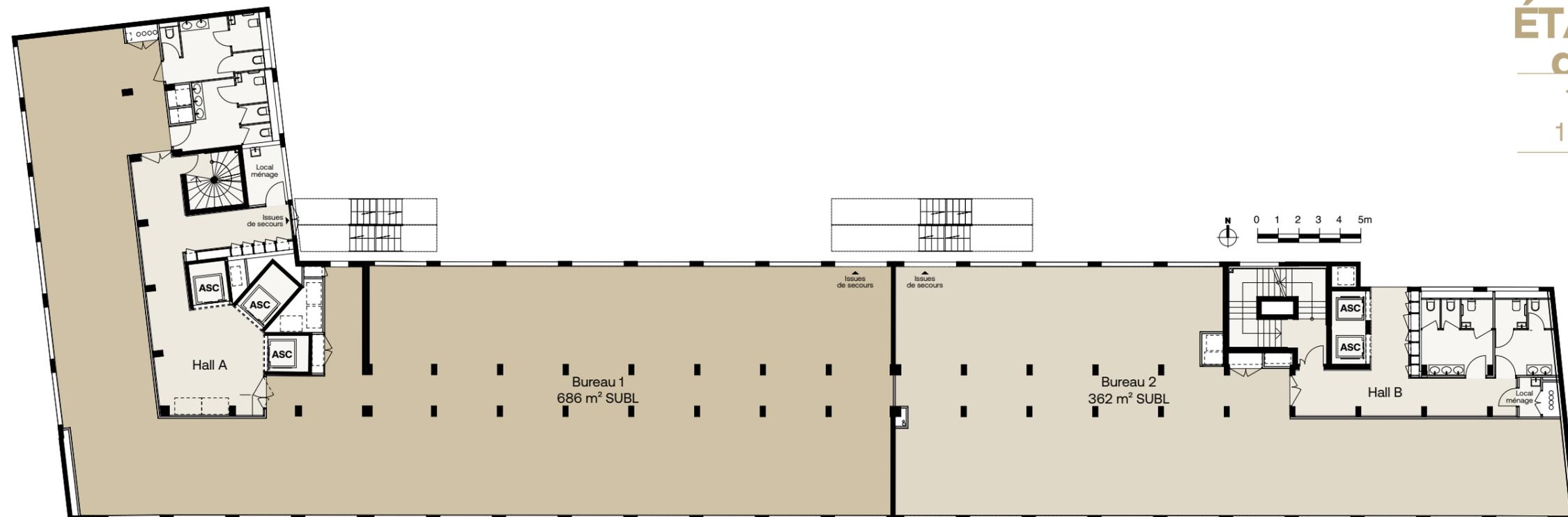
# SURFACES ET EFFECTIFS

NIVEAU	SUBL M <sup>2</sup>	EFFECTIFS
R+7	1 048	93
R+6	1 048	93
R+5	1 048	93
R+4	1 048	93
R+3	1 048	93
R+2	1 048	93
R+1	1 041	93
RDC	749	86
<b>Total bureaux</b>	<b>8 080</b>	<b>737</b>
<b>Total réserves</b>	<b>139</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>8 219</b>	





**RDC**  
749 M<sup>2</sup> SUBL



**ÉTAGE COURANT**  
**du R+2 au R+7**  
1 048 M<sup>2</sup> SUBL  
1 041 M<sup>2</sup> SUBL au R+1

## ÉTAGE COURANT

### VERSION CLASSIQUE



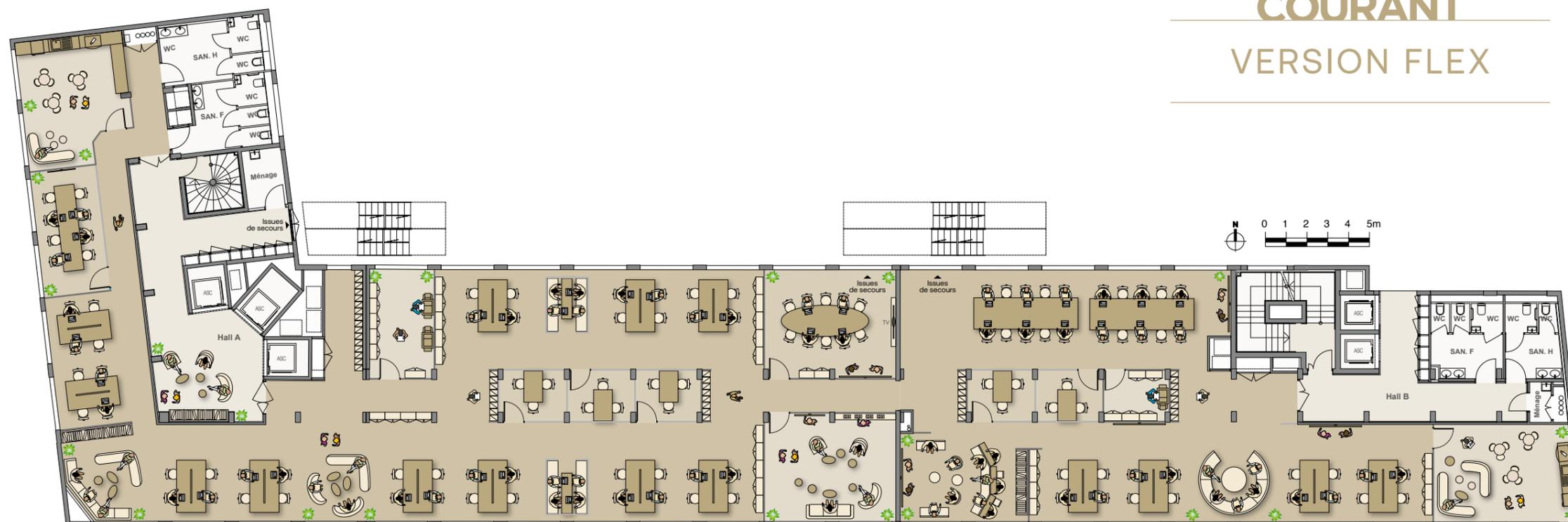
- Espaces de travail :**
- 52 postes en open space
  - 10 postes cloisonnés dont 2 individuels
  - 4 postes en bulles acoustiques

- Salles de réunion :**
- 1 salle de 4 places
  - 5 salles de 5 places
  - 1 salle de 6 places
  - 2 salles de 8 places

- Espaces communs :**
- 2 tisaneries lounge
  - 2 salles copieurs

## ÉTAGE COURANT

### VERSION FLEX



- Espaces de travail :**
- 80 postes en open space
  - 8 postes en bulles acoustiques

- Salles de réunion :**
- 5 salles de 3 places
  - 1 salle de 8 places
  - 1 salle de 10 places

- Espaces communs :**
- 1 espace brainstorming
  - 3 salons informels ouverts
  - 1 salon lounge fermé
  - 2 tisaneries lounge
  - 2 salles copieurs

# NOTICE TECHNIQUE

## PROGRAMMATION

L'opération décrite ci-après consiste en la réhabilitation d'un immeuble construit sur 7 niveaux en superstructure et 2 niveaux en infrastructure, développant 8 219 m<sup>2</sup> de Surface Utile Brute Locative (SUBL) de bureaux, dont deux espaces bureaux « coworking » en rez-de-chaussée, deux réserves en sous-sols et une terrasse au rooftop au R+8.

### Rez-de-Chaussée

Deux halls bureaux de 2,80 à 3,30 m de hauteur libre, un espace ERP 5<sup>e</sup> catégorie type W de 548 m<sup>2</sup> SUBL pouvant accueillir 43 personnes (espace livré coque brute), un espace ERP 5<sup>e</sup> catégorie de type W de 201 m<sup>2</sup> SUBL pouvant accueillir 43 personnes (espace livré coque brute), un local à vélos de 204 m<sup>2</sup> SUBL et un vestiaire vélos avec sanitaires et douches.

### 7 étages à usage de bureaux

Au R+1 : plateau de bureaux ERP 5<sup>e</sup> catégorie type W de 1 041 m<sup>2</sup> SUBL pouvant accueillir 93 personnes et divisible en 2 lots de 683 et 358 m<sup>2</sup> SUBL.

Du R+2 au R+7 : plateau de bureaux ERP 5<sup>e</sup> catégorie type W de 1 048 m<sup>2</sup> SUBL par étage, pouvant accueillir 93 personnes et divisible en 2 lots de 686 et 362 m<sup>2</sup> SUBL.

99 personnes au titre du public peuvent être admises au sein de la globalité des lots de bureaux (hors RDC).

### Espaces extérieurs

Au rez-de-chaussée, un patio de 109 m<sup>2</sup> attenant à l'immeuble ; au R+1, une terrasse bois de 145 m<sup>2</sup> donne accès au jardin central partagé de l'îlot Lafayette de 1 500 m<sup>2</sup> (aménagé et paysager), et au R+8, une terrasse paysagère en rooftop de 220 m<sup>2</sup> SU.

### Parc de stationnement

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

Il se compose de 64 places de stationnement et dispose de places IRVE et motos.

## ACCÈS PIÉTONS-VÉLOS-VOITURES

- Les halls bureaux de l'immeuble sont accessibles aux piétons depuis l'esplanade pour le hall A et directement depuis le cours Lafayette pour le hall B
- Le local à vélos au rez-de-chaussée est accessible depuis l'esplanade
- 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 (SSR), visualisation des alarmes techniques, 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 (halls, cour anglaise, 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 : 2,60 m sous dalle et 2,50 m sous plafond rayonnant (hors circulations et paliers)
- Profondeur des plateaux : 17 m moyen
- Plateaux divisibles en 2 lots (désignés 1 et 2 sur les plans) de 683 et 358 m<sup>2</sup> au R+1 et 686 et 362 m<sup>2</sup> du R+2 au R+7
- Les espaces de bureaux seront livrés « paysagers », non cloisonnés et sans revêtement de sol (brut)
- Surcharge d'exploitation pour les bureaux et salles de réunion (cloisonnement compris) : 350 kg/m<sup>2</sup> (250kg + 100 kg cloisons preneur)
- Trame de façade : 3,18 m
- Plénum de faux plancher : dalles passe-cables 600 x 600 mm, hauteur de 8 cm
- Occultation solaire et anti-éblouissement motorisé par GTB : brise-soleil extérieur orientable (Sud et Ouest) et store toile intérieure micro-perforé (Nord et Est)
- Éclairage artificiel moyen de 300 lux, type LED, intégré dans les plafonds hybrides, 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 frigorifique assurées par une sous-station raccordée au réseau de chaleur et de froid urbain
- Système de chauffage et climatisation en soffite dans la circulation centrale en étage, plafonds hybrides réversibles 4 tubes et ventilo convecteurs 4 tubes au rez-de-chaussée
- Sondes de température d'ambiance et sonde CO<sub>2</sub> dans les salles de réunion (1 / trame)
- Renouvellement d'air : 30 m<sup>3</sup> / h / occupant des bureaux et salles de réunion (30 % de la surface de bureaux avec ratio d'occupation de 1 personne / 3 m<sup>3</sup>)
- Désenfumage naturel de façade à façade
- 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



## ICADE 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, Archigroup - 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 Imprimance - Avril 2024

# Seed

ILOT LAFAYETTE LYON

145 - 153, COURS LAFAYETTE - LYON 6<sup>E</sup>