

Contact Presse

Claire Plouvier,
JMG Conseil

Mobile :
06 20 10 28 64

Courriel :
c.plouvier@jmgconseil.fr

WOOPA :

Un concept-building 100%
développement durable au
coeur du Carré de Soie de
Vaulx-en-Velin (69)



Les opérateurs

Maître d'ouvrage délégué pour les bureaux et commerces : PREMIER PLAN

Maître d'ouvrage pour les logements: RHONE SAONE HABITAT

Assistance Maîtrise d'Ouvrage (AMO) HQE : ETAMINE

Architectes : Thomas RAU (Amsterdam) associé à SOHO Architectures (Lyon)

HQE : I.T.F. (Chambery)

Ingénierie : QUADRIPLUS GROUPE

BUREAUX, COMMERCE, LOGEMENTS SOCIAUX...
UN NOUVEAU LIEU DE VIE AU CŒUR DU CARRE DE SOIE
(VAULX-EN-VELIN) :
L'ÎLOT POLE CARRE DE SOIE

> **Page 3**

UNE VITRINE POUR LE MOUVEMENT COOPERATIF ET LA
FINANCE ETHIQUE

UNE OPERATION D'ENVERGURE : LES CHIFFRES

LES GRANDES ETAPES DU PROJET EN QUELQUES DATES

LES OPERATEURS

> **Page 5**

LES ACTEURS DU PROJET

> **Page 6**

UN PROJET QUI INVESTIT LES TROIS VOILETS DU
DEVELOPPEMENT DURABLE

- ENVIRONNEMENT : ENERGIE POSITIVE, ZERO CARBONE
- ECONOMIE : DES ENTREPRISES DYNAMIQUES SUR DES MARCHES PORTEURS
- SOCIAL : DES ENTREPRISES COOPERATIVES, DES STRUCTURES A VOCATION SOCIALE

> **Page 7**

QUELQUES IMAGES DU POLE CARRE DE SOIE

> **Page 9**

BUREAUX, COMMERCES, LOGEMENTS SOCIAUX... UN NOUVEAU LIEU DE VIE AU CŒUR DU CARRE DE SOIE (VAULX-EN-VELIN) : L'ÎLOT POLE CARRE DE SOIE

Ancien quartier centré sur l'industrie de la viscose, le Carré de Soie vit une totale mutation. Amorcé par l'implantation du pôle multimodal de transports en commun (métro, tramway, bus), ce quartier va connaître un nouvel élan avec le projet de l'îlot Pôle Carré de Soie (*).

Avant-garde - A Vaulx-en-Velin, la friche industrielle va bientôt faire place à un ensemble de logements, de bureaux et de commerces à l'avant-garde du développement durable.

Zéro kWh/m² - En effet, les promoteurs de ce projet vont réaliser des bâtiments qui produiront plus d'énergie qu'ils n'en consommeront (bâtiments à « énergie positive »), et ne produiront aucune émission de carbone !

Tête de proue - Déjà, le pôle multimodal donne au quartier du Carré de Soie une couleur environnementale forte. Construite à proximité de ce carrefour de transports en commun, cette nouvelle réalisation s'inscrit dans la même perspective.

Ainsi, pôle multimodal et îlot « Pôle Carré de Soie » vont faire du Carré de Soie une tête de proue de la performance environnementale, un lieu de vie où cette démarche se vivra au quotidien.

(*) Ilot situé entre le futur boulevard des Canuts (longeant les voies de LEA), la rue de la Poudrette, la rue du Mail, il représente une surface globale de 10 500 m².



Le projet du Carré de Soie répond à un **triple objectif politique** :

- redynamiser l'Est de l'agglomération par le renouvellement urbain,
- lutter contre l'étalement urbain par la densification,
- participer au rayonnement de l'agglomération par l'accueil de fonctions supérieures et d'équipements remarquables.

Le **projet urbain publié en 2007** a intégré dans sa réflexion un territoire de plus de 500 hectares dont 150 à 200 mutables aux différentes échelles de temps (court, moyen et long terme). Il pose les principes d'aménagement d'un quartier durable associant activités, logements, équipements privés et publics et favorisant les liens entre nouvelles opérations et les secteurs d'habitat et d'activité existants.

La transformation de ce site doit ainsi s'appréhender sur une génération. A terme, ce sont près de 20 000 habitants et 20 000 salariés supplémentaires qui pourront s'installer sur ce territoire.

Une première phase a permis de développer deux projets structurants pour le devenir du secteur :

- *Développer l'accessibilité du site en transports en commun* par la réalisation du tramway T3 (octobre 2006), le prolongement de la ligne de métro A (octobre 2007), et prochainement un parc relais de 470 places de voiture et autant de vélo, la mise en service de RhônExpress, liaison Part Dieu/ Saint Exupéry.
- Favoriser l'attractivité avec un investissement privé massif (130 M€), celui du *pole commercial et de loisirs d'Altarea* qui a ouvert ses portes en avril 2009. Au côté des 250 boutiques et d'une dizaine de restaurants, cet équipement fait la part belle avec un multiplex de cinéma Pathé et une plaine de jeux de 7 ha gérée par l'UCPA (poney-club, skate park...)

Une deuxième phase, amorcée dès 2007, doit permettre la constitution au fil du temps de vrais quartiers d'habitations et d'emplois.

Une première période qui s'étalera sur une dizaine d'années vise à poursuivre la dynamique engagée par la mise en œuvre des premières grandes opérations d'habitat, de développement économique et d'espaces publics, particulièrement sur les 40 ha des sites TASE et Yoplait (près de 500 000 m² de Shon constructibles).

Cette phase de développement du projet se poursuivra jusqu'en 2025/2030., avec une multiplication des programmes publics et privés sur les différents secteurs géographiques du Carré de Soie.

C'est dans ce cadre que s'inscrit le bâtiment WOOPA, transformant ainsi la friche industrielle qui jouxte le parc relais, en un lieu de vie et d'emploi.

UNE VITRINE POUR LE MOUVEMENT COOPERATIF ET LA FINANCE ETHIQUE

La démarche environnementale qui sous-tend l'opération de l'îlot **Pôle Carré de Soie** ne constitue pas sa seule originalité.

L'homme au cœur de tout projet - Certes, ses promoteurs traduisent ainsi leur engagement en faveur de la sauvegarde de la planète. Mais ils veulent de plus faire de cette réalisation un lieu de vie qui reflète leur conviction commune, à savoir que l'homme doit se situer au cœur de tout projet : projet d'entreprise, projet de développement...

Nature - Cette préoccupation centrale s'explique par la nature même des associés du projet de l'îlot Pôle Carré de Soie : ils ont tous une forme coopérative, que ce soit : des entreprises coopératives (SCOP), une banque éthique, une société coopérative d'HLM, le leader de la distribution alimentaire biologique et le mouvement coopératif dans sa représentation institutionnelle.

Tous considèrent qu'il est de leur responsabilité de prolonger leur engagement social et économique dans la préservation de l'environnement.

Exemplaire - Voilà pourquoi le maître de l'ouvrage souhaite donner au projet un caractère exemplaire dans le domaine de la qualité environnementale et architecturale du bâtiment.

Les grandes étapes du projet en quelques dates

- Concours lancé en mai 2007
- Choix de l'architecte : octobre 2007
- Dépôt du permis de construire : fin mars 2008
- Début des travaux : novembre 2009
- Livraison : Eté 2011

Lauréat PREBAT en 2008

Une opération d'envergure : les chiffres

Le programme regroupe 11.000 m² de bureaux et surfaces commerciales ; il comprend un programme diversifié de 94 logements ainsi qu'un parking de deux niveaux en sous-sol, **soit un total construit d'environ 20.000 m².**

L'ensemble du programme représente une enveloppe de 45 500 000 € HT répartie comme suit :

- Tertiaire + commerces : 32 000 000 € HT
- Logements : 13 500 000 € HT

Nbre de salariés sur l'îlot : env 500

Nbre d'habitants de l'îlot : de l'ordre de 300

Les opérateurs

Maître d'ouvrage délégué pour les bureaux et commerces : PREMIER PLAN

Maître d'ouvrage pour les logements : RHONE SAONE HABITAT

Assistance Maîtrise d'Ouvrage (AMO) HQE : ETAMINE

Architectes : Thomas RAU (Amsterdam) associé à SOHO Architectures (Lyon)

HQE : I.T.F. (Chambery)

Ingénierie : QUADRIPLUS GROUPE

LES ACTEURS DU PROJET

Les partenaires

Les partenaires de ce projet possèdent la particularité d'être des coopératives issues de la finance éthique, du domaine HLM, du secteur de l'ingénierie et du conseil ou de la distribution alimentaire.

LA NEF - La Société financière de LA NEF est une coopérative de finances solidaires. Depuis sa création en 1988, elle exerce une double activité de collecte d'épargne et de crédit dans le cadre d'un agrément de la Banque de France. L'épargne collectée sur des comptes de dépôts à terme ou sur des comptes courants est déposée par des particuliers, des associations et des entreprises. Toute personne physique ou morale désireuse de donner un sens à son argent peut ouvrir un compte à la NEF.

QUADRIPLUS GROUPE - réseau de bureaux d'études déjà implantés sur Vaulx-en-Velin, qui ont pour particularité d'être tous des entreprises coopératives (SCOP). Les associés concernés par le projet sont les suivants :

COGECI (études techniques de structures, charpentes et ouvrages d'art)

KATENE (études techniques des fluides)

PROCOBAT (économie de projet, coordination OPC/SPS)

ETAMINE (haute qualité environnementale)

RHONE SAONE HABITAT - Société Coopérative d' HLM, créée en 1950 par arrêté ministériel, a une longue expérience, acquise principalement dans l'accession à la propriété et la construction de logements locatifs (à travers une filiale, devenue indépendante), et aussi dans la maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte d'organismes publics ou privés.

Elle a aussi des compétences en gestion immobilière (gestion locative, gestion syndic, gestion de prêts aidés pour l'accession) et en Administration de Biens.

BIOCOOP – Premier réseau de magasins bio en France.

Leader de la distribution alimentaire biologique, BIOCOOP s'illustre aussi par ses produits du commerce équitable et par un choix très étendu d'éco-produits et de cosmétiques. Plus qu'un simple réseau de commerçants, BIOCOOP souhaite aussi peser sur les choix de société et partage son projet avec d'autres acteurs : salariés, consommateurs, producteurs et partenaires.

URSCOP - Union Régionale Rhône-Alpes des Entreprises Coopératives (SCOP)

Association régie par la loi 1901, elle fédère les sociétés coopératives de la Région Rhône-Alpes. Elle a pour vocation de représenter et faire connaître les SCOP auprès de leurs partenaires économiques et financiers, de favoriser la connaissance mutuelle des coopératives, l'échange d'expériences et la naissance de partenariats, et aussi d'être un lieu d'échanges et de débats sur l'élaboration des stratégies et les grandes orientations du mouvement coopératif en Rhône-Alpes. Elle encourage et accompagne la création et le développement des SCOP. Elle accueillera dans ses locaux la Fédération Rhône-Alpes SCOP BTP - organisation professionnelle des coopératives du Bâtiment et des Travaux Publics.

UN PROJET QUI INVESTIT LES TROIS VOILETS DU DEVELOPPEMENT DURABLE

- ENVIRONNEMENT : ENERGIE POSITIVE, ZERO CARBONE

Le projet de Thomas RAU (Amsterdam) épaulé à LYON par SOHO Architectures se situe résolument dans l'avant-garde des projets européens de « sustainable buildings ».

Au niveau des exigences de 2050 - Pour les associés de l'îlot Pôle Carré de Soie, l'objectif prioritaire est en effet de limiter au maximum les consommations d'énergie primaire et les émissions de CO². Pour ce faire, leur projet va se situer, par anticipation, à des niveaux admissibles en 2050 (niveau de CO² actuel divisé par 4 !).

Minimiser les besoins - Le projet est d'abord conçu selon une approche bioclimatique de façon à minimiser les besoins et assurer un excellent confort thermique et visuel : isolation extérieure, optimisation des surfaces vitrées, triples vitrages, atrium.

Systèmes performants - Ensuite, en matière de chauffage, de ventilation, le projet recourt à des systèmes performants : dalles actives inertes pour le chauffage et le rafraîchissement « naturel » utilisant uniquement la nappe phréatique, ventilation double flux avec 80% de récupération d'énergie, éclairage très haut rendement par poste de travail.

Sources renouvelables - Enfin le bâtiment produit de l'énergie à partir de sources renouvelables, en mutualisant les bureaux et les logements, grâce à :

- une chaufferie bois,
- une cogénération à huile végétale qui fournit chaleur et électricité,
- 150 m² de panneaux solaires qui produisent de l'eau chaude pour les logements,
- 1 600 m² de panneaux photovoltaïques intégrés en toiture.

Énergie positive - L'objectif de performance que souhaitent atteindre les associés du projet de l'îlot Pôle Carré de Soie, c'est l'énergie positive.

Zéro carbone - Globalement les émissions de CO₂ seront très faibles. Le choix d'une offre adaptée de la part d'un fournisseur d'électricité « verte » permettra d'atteindre l'objectif « ZERO CARBONE ».

Pour beaucoup, la notion de développement durable tend à se réduire à son volet environnemental. Or, le développement durable compte deux autres dimensions : l'économie et le social... Ce que les associés du projet « Pôle Carré de Soie » ont « naturellement » pris en compte dans leur activité.

- ECONOMIE : DES ENTREPRISES DYNAMIQUES SUR DES MARCHES PORTEURS

De vraies entreprises - Le pôle « Entreprises » du futur îlot Pôle Carré de Soie comprendra quatre bureaux d'études spécialisés dans le domaine du Bâtiment, le siège social d'un bailleur de logements sociaux, une banque ainsi qu'une grande surface consacrée à la vente de produits alimentaires biologiques, d'écoproduits et de cosmétiques (Cf. supra). Autant d'entreprises qui, pour être coopératives, éthique ou « bio », n'en sont pas moins de vraies entreprises qui visent à augmenter leur chiffre d'affaires, à faire des bénéfices pour se développer et embaucher. Toutes affichent des taux de progression à deux chiffres. Ces entreprises évoluent sur des marchés porteurs ; au départ, elles emploieront sur le site environ 500 salariés.

Activité centrée sur l'entreprise - Les représentants du mouvement coopératif, l'URScop et la Fédération Rhône-Alpes des Scop du BTP, ont tous deux une activité centrée sur l'entreprise. L'une a notamment pour mission d'accompagner les entreprises coopératives existantes ou en création, l'autre soutient l'activité des entreprises de BTP, veille à ce qu'elles disposent d'un environnement favorable à leur développement.

Dynamique économique - Ainsi, le pôle « Entreprises » comme le pôle « mouvement coopératif » apporteront au Pôle Carré de Soie la dynamique économique qui assurera son développement durable !

- SOCIAL : DES ENTREPRISES COOPERATIVES, DES STRUCTURES A VOCATION SOCIALE

Le projet du Pôle Carré de Soie a une dimension sociale, à deux titres au moins.

Des entreprises qui ne dissocient pas l'économique du social

Les quatre bureaux d'études : COGECI, KATENE, PROCOBAT, ETAMINE sont des SCOP, donc des entreprises qui ont pour actionnaires leurs salariés, donc des entreprises qui ont un mode de gouvernance démocratique (le principe « un homme une voix » prévaut lors de chaque prise de décisions importantes). Dans ce type d'entreprise, on ne dissocie pas l'économique du social, et inversement !

Les représentants du mouvement coopératif partagent évidemment cette conception. La NEF, banque éthique, finance des projets qui ont une utilité sociale et environnementale.

BIOCOOP évolue dans un esprit d'équité et de coopération.

RHONE SAONE HABITAT a développé une compétence dans le domaine du logement social.

Des logements « sociaux » - Les 92 logements que comptera l'îlot Pôle Carré de Soie, dits « sociaux », ont pour vocation d'accueillir un large public dans la mesure où les appartements seront de taille très différente, du T2 au T5, et destinés soit à la location, soit à l'accession.

