



AZUR
InterPromotion

Fixe : 01 71 73 92 29

GSM : 06 98 03 26 36

Fax : 09 72 12 75 27

www.azur-interpromotion.com

contact@azur-interpromotion.com

LYON ISLANDS – ILOT NATURAE

Lyon (69002)

Programme livré

« LYON ISLANDS – ILOT NATURAE » - LYON 2^E (69)



Conçu par 4 architectes de renom, Lyon Islands s'affirme aujourd'hui comme un projet immobilier de grande envergure, alliant un imaginaire architectural très contemporain avec la démarche HOE la plus pointue d'Europe. Cet archipel de la Confluence, composé de 12 îlots d'architecture contemporaine aux lignes épurées, entre jardins et Place Nautique, propose des appartements aux prestations raffinées. Côté Parc, l'îlot NATURAÉ, s'organise autour d'un cœur de nature pour un art de vivre unique. Constitué de 28 appartements, ce bâtiment se dématérialise par le jeu de sa peau métallique. Les reflets multiples de volumes se décalent des bâtiments environnants et de la forte présence des arbres du parc.

RHÔNE (69)

CHIFFRES INSEE : DEPARTEMENT DU RHÔNE (69)

Région	Rhône-Alpes
Préfecture	Lyon

Superficie en km ²	3 249
-------------------------------	-------

POPULATION

Population sans doubles comptes en 1999	1 578 869
Densité de population (habitants au km ²) en 1999	486
Variation de la population taux annuel moyen entre 1990 et 1999	+0,50
dont variation due au solde naturel taux annuel moyen entre 1990 et 1999	+0,67
dont variation due au solde migratoire taux annuel moyen entre 1990 et 1999	-0,17
Population estimée au 1er janvier 2005	1 654 000

LOGEMENT

Nombre total de logements en 1999	728 127
Part des résidences secondaires (y.c. les logements occasionnels) en 1999	3,1

REVENUS FISCAUX

Médiane du revenu fiscal par U.C. en 2005	17 611,0
Part des ménages imposés en 2005	67,7

INSEE - date de mise à jour : 10 décembre 2007

EMPLOI-CHÔMAGE

Emploi total (salaré + non salaré) au lieu de travail en 1999	707 110
dont emploi salarié au lieu de travail en 1999	632 271
Variation de l'emploi total taux annuel moyen entre 1990 et 1999	+0,29
Emploi total estimé au lieu de travail au 31 décembre 2005	765 759
Nombre de demandeurs d'emploi (catégories 1-2-3-HAR) au 31 décembre 2006	59 638
Taux de chômage (au sens du BIT) au 31 décembre 2006	8,0

ENTREPRISES-ETABLISSEMENTS

Nombre d'établissements au 1er janvier 2006	89 860
- Industrie	8 882
- Construction	9 135
- Commerces et réparations	23 242
- Services	48 601
dont 10 salariés et plus	7 976
dont 500 salariés et plus	42

LYON (69000)

INSEE - Chiffres clés enquêtes annuelles de recensement de 2004 à 2007

LYON (69000)

La population de la commune a été estimée à 467 400 habitants

Cette estimation est issue des enquêtes annuelles de recensement de 2004, de 2005, de 2006 et de 2007 effectuées chacune sur un échantillon annuel de 8% de logements.

Les résultats présentés dans cette fiche concerne la population des ménages

Population des ménages

	01/07/2005	1999
Population des ménages	451 506	430 802
Part des hommes (%)	46	46
Part des femmes (%)	54	54

* 53% de la population des ménages de 14 ans a un emploi

Depuis 1999, la population des ménages a augmenté de 20 704 personnes, soit une progression de 4,8%

Composition des ménages

	01/07/2005	1999
Nombre de ménages	235 891	216 157
Part des ménages dont la personne de référence est active (%)	63	61
Nombre moyen de personnes par ménage	1,9	2,0

Depuis 1999, la comune compte 19 734 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 9,1%

Logements et résidences principales

	01/07/2005	1999
Ensemble des logements	264 594	251 279
dont		
Ensemble des résidences principales	235 891	216 157
Part dans l'ensemble des logements (%)	89	86
Part des propriétaires (%)	34	32
Part des locataires (%)	63	65
Part des appartements (%)	95	95
Nombre moyen de pièces par résidence principale	3,0	3,0

La commune compte 13 315 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 5,3%

Ancienneté moyenne d'emménagement dans la résidence principale au 01/07/2005 : 11 ans

La part des ménages disposant au moins d'une voiture est de 65% au 01/07/2005 et de 66% en 1999

Chiffres Insee - Juin 2008

LYON



A mi-chemin entre mer et montagne, la ville de Lyon est placée sous le signe de la dualité : les 2 collines qui la surplombent, Fourvière et la Croix-Rousse, et les 2 cours d'eau, le Rhône et son affluent la Saône qui la baignent illustrent bien les deux visages de la ville. Cette situation exceptionnelle confère à la ville sa particularité physique : sa Presqu'île.

A la fois métropole européenne et capitale de la région Rhône-Alpes, Lyon s'étend sur 4 787 hectares. C'est la 2^{ème} agglomération de France (1,2 million d'habitants sur 55 000 hectares) et la métropole française à la croissance la plus rapide. Dans les années à venir, de grands projets doivent être mis en place, tels que la tour Incity à la Part-Dieu, haute de 200 mètres, le stade OL-Land ainsi qu'un réaménagement total et futuriste du quartier de la Confluence, à la pointe de la presqu'île.

EN MARCHÉ VERS L'AVENIR

En 1968, les 54 communes limitrophes de Lyon se regroupent dans une communauté urbaine qui fait de l'agglomération lyonnaise la seconde de France. Un nouvel élan est donné dans les années 1980 : la première gare TGV française est construite ainsi qu'un centre d'exposition, Eurexpo. La gare multimodale de Lyon-Saint-Exupéry renforce encore l'ouverture sur l'extérieur ; de grands travaux d'aménagement urbain sont menés sur des sites stratégiques pour la ville (Cité internationale, Champ du pont à Bron, Gerland). Des monuments de la culture lyonnaise, l'Opéra et le Musée des Beaux-Arts sont entièrement rénovés. Le Musée d'Art Contemporain prend une nouvelle dimension à la Cité internationale. Le cadre de vie lyonnais a lui aussi beaucoup évolué avec la mise en lumière des principaux sites et monuments et le réaménagement des espaces publics. Ces atouts essentiels font d'elle le site d'accueil de nombreux sommets internationaux, dont le G7 en 1996. La ville a néanmoins conservé un patrimoine architectural important allant de l'époque romaine au XX^e siècle en passant par la Renaissance et, à ce titre, est inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO.

LYON - 2^{ÈME} ARRONDISSEMENT :

Le 2^{ème} arrondissement couvre 341 hectares dans la plaine constitué par les alluvions de la Saône et du Rhône. Il est encadré par les rives des deux fleuves, et s'étend de la rue Neuve au Nord au Confluent au Sud.

Avenir du 2^{ème} arrondissement : Le projet d'aménagement du confluent, projet urbanistique majeur s'étalant sur 25 ans, a pour ambition d'exploiter pleinement la position stratégique de ce quartier jusqu' alors délaissé et de modifier la vocation de ce secteur initialement dédié aux industries et aux transports, avec une reconquête des friches industrielles, une mise en valeur des fleuves. Un pôle de loisir notamment regroupera des activités de loisirs, restauration, culture.

UN NOUVEAU CŒUR DE VILLE SE DESSINE : LA CONFLUENCE

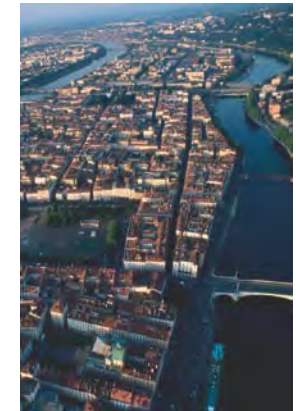
Un grand projet d'aménagement contribue à hisser Lyon au côté des principales métropoles européennes. Sur 150 hectares, au sud de la presqu'île, Lyon Confluence double la superficie du centre-ville actuel. Avec Londres et Berlin, Lyon fait partie des rares métropoles européennes à pouvoir reconquérir un tel territoire. L'extension du centre-ville s'effectue progressivement sur un territoire délaissé par les industries et les activités logistiques, dans un subtil dosage d'activités économiques, de logements, d'espaces et d'équipements publics.



150 HECTARES POUR REDESSINER UN MORCEAU DE VILLE

La première phase (41 ha) est d'envergure, avec une grande place nautique, un pôle de loisirs et commerces, l'Hôtel de Région et le musée des Confluences. Les livraisons s'échelonnent jusqu'en 2015.

La mixité fonctionnelle et sociale modèle l'identité de La Confluence, à la fois lieu d'habitation, de travail et de loisirs, où tous les usages de la ville sont imbriqués.



TOUTES LES FONCTIONS D'UN CENTRE-VILLE :

La presqu'île est le cœur historique de Lyon, et, depuis 1998, une partie du site est classée au patrimoine mondial de l'Unesco. Avec la mutation du territoire, Lyon Confluence adapte ce morceau de centre-ville aux modes de vie futurs : mise en valeur du paysage, retour à la nature, mixité des populations et réalisation de logements pour tous, importance redonnée aux loisirs, à la détente... dans le respect du développement durable. À terme, ce quartier à vivre comptera 4.000 logements supplémentaires.

La Confluence s'oriente aussi vers des activités tertiaires, en accueillant par exemple des entreprises de médias et de communication, de grandes institutions comme le siège de la Région Rhône-Alpes, ou de grands événements culturels. Lyon renforce ainsi son rayonnement. La gare de Perrache, à mi-chemin entre l'hôtel de ville et la pointe de la presqu'île, marque l'entrée nord de La Confluence. Grâce à une offre multiple de moyens de transport (tramway, métro, bus, tgv et trains régionaux, autoroute), les lieux sont entièrement desservis et accessibles.

UN TERRITOIRE EN MOUVEMENT

LA NATURE ENTRE DANS LA VILLE, ENTRE BLEU ET VERT

Les espaces publics et les aménagements paysagers font entrer la nature dans la ville. Avec la place nautique, la transformation du port, les jardins aquatiques du parc de Saône, l'élément liquide s'intègre à la géographie d'un grand paysage. Depuis 2001 et l'aménagement de la promenade de Saône, la transformation du site est engagée. Un cheminement piéton et cycliste de 2,5 kilomètres le long des quais préfigure la création du vaste parc de Saône. Un jardin en cœur d'îlot, vaste prairie inclinée vers la Saône, et des jardins de quartier, complètent cette nature diversifiée. La place nautique, qui rattache La Confluence à la Saône sur 900 m de quais, est animée par des pontons et des scènes flottantes. Elle accueille des cafés, restaurants et spectacles.

PLACE DES ARCHIVES : PORTE D'ENTRÉE DE LA CONFLUENCE

Un square-jardin, une brasserie, des bureaux, un pavillon pour les voyageurs de la Gare SNCF, un grand parking souterrain... et les Archives Municipales de Lyon : cet espace marque le seuil nord du quartier de Perrache, dédié aux habitants. Il devient aussi un lieu d'échange et de croisement important par les flux que va générer l'arrivée de nouveaux équipements et entreprises.

UNE OFFRE EXCEPTIONNELLE EN MATIÈRE DE CULTURE, LOISIRS ET SPORTS

Après une phase de réhabilitation, la Sucrière accueille les Biennales d'art contemporain et les Nuits sonores au port Rambaud. La patinoire Charlemagne a été entièrement rénovée en 2006, et le nouveau stade de football livré en 2007. Un pôle de loisirs et de commerces abritera un hôtel, des restaurants, 14 salles de cinéma, la possibilité de pratiquer le bowling, le roller, l'escalade... Le musée des Confluences, situé à la pointe de la presqu'île, conforte la dimension culturelle du territoire. Il proposera des expositions sur les grands enjeux scientifiques, les origines de l'Univers et les inventions.

CONSTRUIRE UN QUARTIER D'INNOVATION

De nombreux architectes de niveau international ont été sélectionnés pour la première phase. Ils ont produit collectivement un agencement des bâtiments en harmonie avec le paysage. Pour la première tranche de logements, les architectes ont créé des loggias imbriquées comprenant lofts et appartements modulables. Ils ont opté pour une juxtaposition de volumes fragmentés afin d'éviter l'effet d'ensembles immobiliers compacts.



LYON ISLANDS : DE NOUVEAUX ESPACES DE LOISIRS ET DE DETENTE



La Confluence © Depaule/PAD/Asylum pour Lyon Confluence

LYON CONFLUENCE : UNE PROMENADE LE LONG DES BERGES DE SAÔNE



UN TERRITOIRE IDÉALEMENT DESSERVI



La Confluence offre une desserte complète : TGV, métro, bus, navettes et autoroute, à proximité immédiate. Les atouts du réseau de transports en commun lyonnais sont tous présents sur le quartier. Ils placent La Confluence à quinze minutes des Terreaux et à 17 minutes de la Part-Dieu en tramway.

DESSERTES

TRAMWAY :

- ligne 1 Montrochet/Feysine : station Montrochet
- ligne 2 Perrache/Saint-Priest : station Perrache ;

MÉTRO :

- ligne A Perrache/Bonnevay : station Perrache ;

BUS :

- 5 lignes de bus desservent le site (lignes 8, 101, 105, 182, 185) ;
- la navette TLC « Presqu'île » n 91 : depuis la rue Casimir Périer elle vous dépose au pied des commerces et boutiques de Bellecour et des Terreaux;

GARE :

- Gare SNCF Perrache à proximité immédiate.

RÉSEAU ROUTIER :

- en liaison immédiate avec le quai de Perrache, il est possible de rejoindre l'autoroute du Sud (A6) ou le boulevard périphérique qui permet de se raccorder à l'ensemble du réseau routier.

Les modes de déplacement doux sont privilégiés. Une piste cyclable relie le sud au nord de la presqu'île. Le parking de la Place des Archives (630 places de stationnement) améliore de le relais avec le tram, la navette ou le métro.

UNE RÉSIDENCE EN BORDURE DE PARC



Constitué de 14 hectares d'espaces verts et de promenades, le Parc des Berges de Saône continue son avancée à travers les résidences par des ramifications aménagées en lieux d'agrément, de jardins publics et de squares.



CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

LYON ISLANDS, UN NOUVEL ART DE VIVRE DANS LA PRESQU'ÎLE

Par son emplacement emblématique, entre parc de Saône et place Nautique, Lyon Islands « donne le ton » des logements de La Confluence en alliant originalité et innovation.

Dans son écrin de verdure et au bord de la darse, Lyon Islands bénéficie de la meilleure situation au cœur de la Confluence. Chacune de ses 3 composantes s'intègre dans un environnement particulier, le Parc, la Darse, la Presqu'île, mais toutes offrent la même qualité unique de bien-vivre.

Le programme Lyon Islands est réparti en deux îlot de part et d'autre du parc. L'ensemble offre un total de 295 logement répartis sur 12 îlots distincts (de R+7 à R+9/10). Chaque îlot possède un parc de stationnement entièrement couvert, en R-1 ou au rez-de-chaussée, et représente un total de 416 places. Le projet est fait de plusieurs constructions qui se répondent et jouent entre elles.

Toutes les prestations des logements de Lyon Islands, aussi bien intérieures qu'extérieures, sont d'un niveau haut de gamme et bénéficient des dernières technologies de nouvelle génération, les plus pointues aujourd'hui en terme d'habitat. Les architectes ont pris en considération cet environnement grandiose de la Confluence.

Ici, tout n'est que luxe, calme et volupté. Au centre de Lyon Islands, le parc devient une clairière entourée d'arbres où chacun peut trouver la paix, la joie de jouer avec ses enfants ou le plaisir de discuter entre amis. Plus au Sud encore, la superbe darse offre un luxe inouï en plein centre-ville, celui de flâner au bord de l'eau.

Et comme il n'y a pas de véritable luxe sans la proximité de l'essentiel, Lyon Islands n'est qu'à quelques mètres de toutes les infrastructures du quotidien. Commerces, services, tramway, écoles, équipements sportifs, culturels, de loisirs ... Le nouvel art de vivre à Lyon porte le nom de Lyon Islands, entre vert et bleu, au cœur de la Confluence.

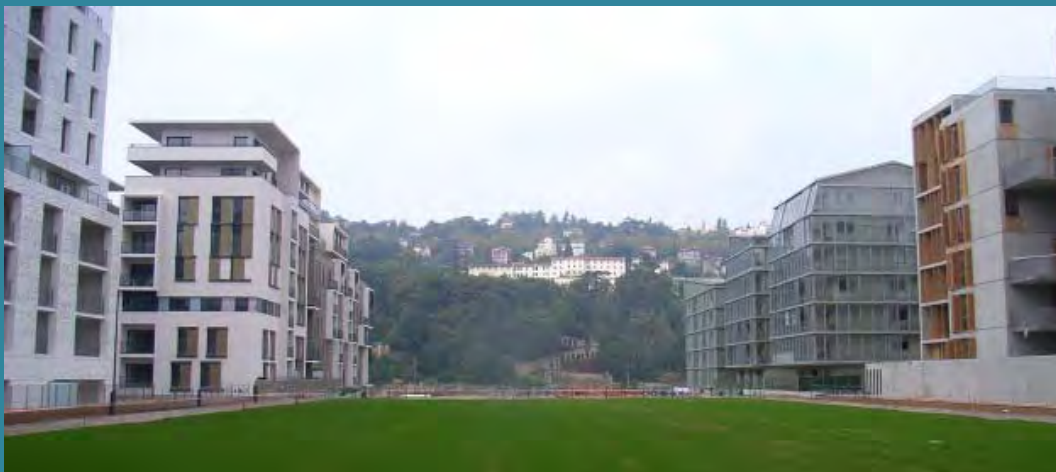


LYON ISLANDS EST LAURÉAT DES PYRAMIDES D'OR 2007 :

Grand Prix Régional du logement durable et de la qualité de vie au naturel. Le principal objectif de ce projet est de réduire de 40 % les consommations d'énergie par rapport à la RT 2000.

CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

ILOT NATURAE : CÔTÉ PARC, UNE POSITION CENTRALE AU CŒUR DE LYON ISLANDS



L'ILOT NATURAE

Conçu par l'Architecte Massimiliano Fuksas

L'ilot Naturaé est situé dans le quai nord s'ouvrant sur le parc. Composé de 28 appartements, le bâtiment se dématérialise par le jeu de sa peau métallique. Les reflets multiples de volumes se décalent des bâtiments environnants et de la forte présence des arbres du parc. Du jeu des volumes décalés apparaissent des interstitiels permettant aux habitants une prolongation de leur vie domestique à l'extérieur.

Confort privilégié dans les appartements : vaste terrasse ou loggia, appartements traversants avec double orientation, vue sur le parc, box dans le parc de stationnement couvert, immeuble sécurisé (espaces communs protégés par vidéophone, contrôle d'accès par badge magnétique, surveillance des entrées du parking), double vitrage et volets roulants, décoration des halls d'entrée conçue par architecte, production d'eau chaude sanitaire par chaufferie centrale mixte bois-gaz complétée par panneaux solaires, meuble vasque avec miroir et bandeaux lumineux et radiateur sèche-serviettes dans les salles de bains.



CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

ILOT NATURAE : DES APPARTEMENTS TRAVERSANT AVEC VUE SUR LE PARC



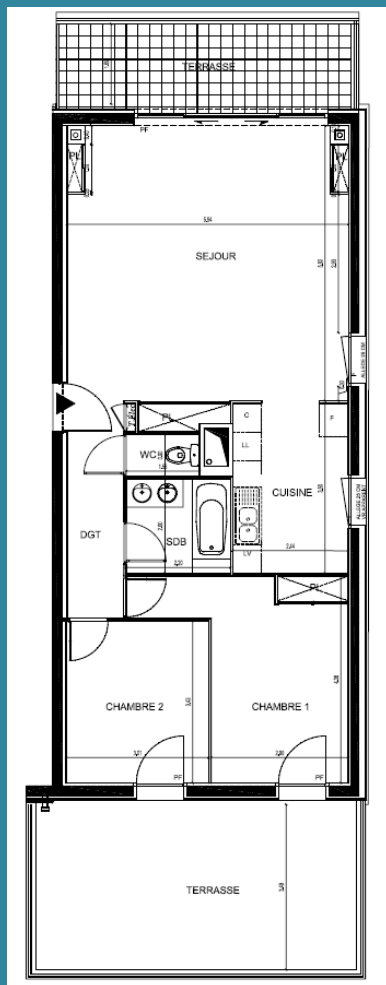
Le bâtiment élevé sur 10 étages est composé de 28 appartements, de type 2, 3, 4 et 5 pièces. Les derniers niveaux (9^{ème} et 10^{ème} étages) accueillent des logements en duplex. La majorité des appartements sont traversants (Nord-est / Sud-ouest) et bénéficient d'une vue sur le Parc intérieur. L'ensemble des logements bénéficie de larges terrasses ou loggias, ainsi que d'un box (simple ou double selon la typologie des appartements).



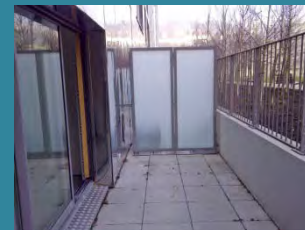
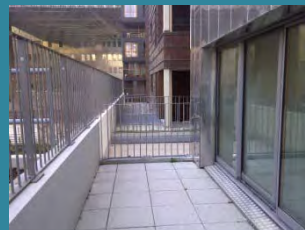
Photographie du parc en cours d'aménagement et des immeubles en cours de construction - 2011 -

CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

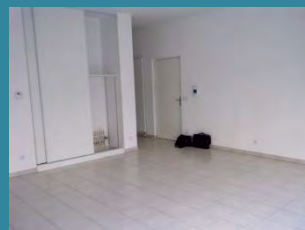
CONCEPTION DU LOT 211 : LOGEMENT DE TYPE 3 EN REZ-DE-JARDIN



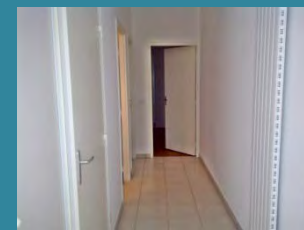
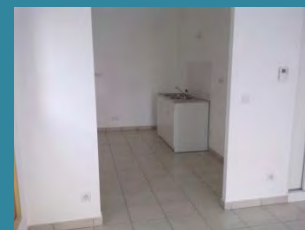
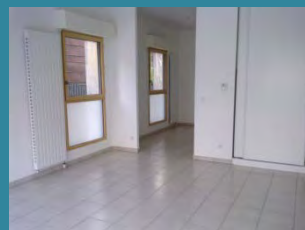
TERRASSE
DONNANT
SUR LE PARC



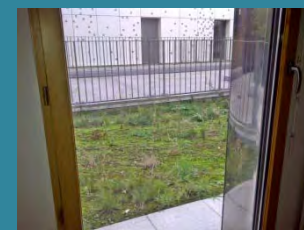
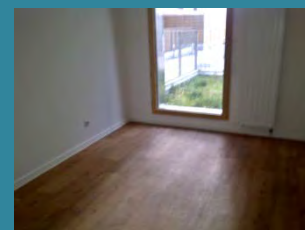
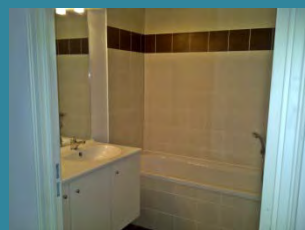
ENTREE
SEJOUR



CUISINE

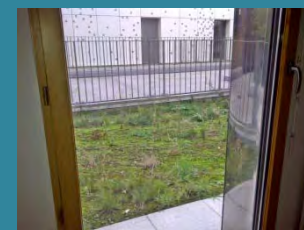
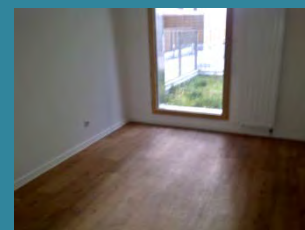
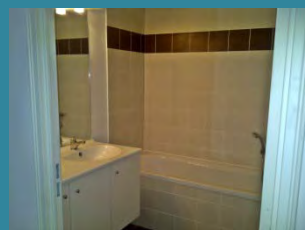


DEGAGEMENT
VERS CHAMBRES



SALLE DE BAINS

CHAMBRE
DONNANT SUR LA
TERRASSE/JARDIN



CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

DÉMARCHE HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Pour satisfaire aux enjeux environnements de demain et être en cohérence avec le site d'exception de La Confluence, Lyons Islands intègre, à la fois, la démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) et l'innovant programme européen Concerto, qui ont été scrupuleusement respectés par les architectes lors de la conception des bâtiments. Les nombreuses exigences de cette démarches se sont révélées comme autant de sources d'inspiration très fructueuses, pour imaginer un nouvel art de vivre en ville. La Confluence, un engagement collectif autour du Grand Lyon : L'initiative CONCERTO-RENAISSANCE a été essentielle pour créer un engagement important d'experts, d'universitaires, ainsi que d'associations spécialisées dans les énergies renouvelables, apportant leur contribution à cette initiative ambitieuse tout autant qu'audacieuse.

CONCERTO, LA DÉMARCHE LA PLUS EN HARMONIE AVEC L'ENVIRONNEMENT

Michel RAOUST – Ingénieur Conseil Thermique et Environnement :

« Le programme européen Concerto pose deux principes de base : minimiser les impacts des bâtiments sur l'environnement et rendre les ambiances intérieures confortables et saines. Des dispositions architecturales définies et du choix des matériaux dépendent ces principes élémentaires. Les objectifs qu'ils permettent d'atteindre sont très ambitieux. Avec Concerto, nous faisons un grand pas en avant dans la protection de notre environnement de plus en plus danger. Et Lyon Islands devient une référence incontestable sur tout le territoire national et en Europe. »

Le programme européen Concerto s'affirme aujourd'hui comme ce qui se fait de mieux au niveau urbain, en terme de qualité environnementale. Les quelques exemples suivants permettent de mieux appréhender les intérêts et enjeux de cette démarche complémentaire de la Haute Qualité Environnementale et d'en comprendre toute l'exigence.

L'EMPLOI D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

- ✓ 80% de l'énergie utilisée pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire : bois pour le chauffage, bois et énergie solaire pour l'eau chaude. Gaz naturel pour le reste.
- ✓ 50% de l'électricité consommée dans les parties communes : énergie solaire par panneaux photovoltaïques installés en toiture.
- ✓ Dans le cadre de la mise en concurrence des producteurs d'énergie, possibilité de s'assurer que l'électricité consommé provient exclusivement d'une énergie renouvelable (éolienne ou centrale hydraulique).

DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE CONSÉQUENTES :

- ✓ Une efficacité énergétique deux fois supérieure à la réglementation thermique 2000.
- ✓ Économie d'énergie de chauffage : 30% de réduction par rapport à un bâtiment neuf réglementaire, grâce à une isolation renforcée des parois.
- ✓ Économie d'eau potable grâce à des équipements spécifiques : régulateur de pression, aérateurs de jet sur les becs, robinets thermostatiques dans les douches, chasses d'eau double débit.

ALLIADE

Implanté en Rhône-Alpes et en région parisienne, le groupe ALLIADE est un acteur majeur de la construction et de la gestion de logements sociaux et privés, de la promotion immobilière pour l'accès à la propriété. Mais son expertise prend réellement tout son sens lorsqu'elle est associée à un accompagnement soutenu de ses clients et partenaires.

- LES ENTREPRISES : Les aider à valoriser leur politique sociale et envisager avec elles des solutions adaptées à chaque étape professionnelle et personnelle de leurs salariés.
- LES COLLECTIVITES : Construire un habitat durable, équilibré, agréable à vivre, qui prend en compte les contextes économiques, sociaux et sociétaux des ménages. Participer aux politiques de renouvellement des grandes agglomérations et répondre aux préoccupations liées à l'étalement ou à la densité urbaine, à la mixité, à l'environnement.
- LES PARTICULIERS : Proposer une réponse adaptée, une assistance sur-mesure à chaque étape de leur parcours résidentiel, dans une perspective d'évolution positive, comme dans les moments difficiles.

L'action du groupe est ainsi profondément enracinée dans ses valeurs fondatrices : Humanisme et Solidarité ; Responsabilité sociale et environnementale

ALLIADE PROPOSE UNE OFFRE COMPLETE ET DIVERSIFIEE :

- 1% logement : collecter pour financer
- Immobilier privé : construire, vendre et louer
- Habitat social : construire, gérer et accompagner
- Services : gérer les changements

LE GROUPE EN 2007 :

- 4 360 entreprises adhérentes
- 33 574 logements locatifs sociaux
- 23 713 logements gérés en syndic et en administrateur de biens
- 1 042 nouveaux logements à l'étude
- Opérations de réhabilitation livrées en 2007 : 1 376 logements / 15 millions €
- Retour de prêt aux particuliers : 101 904 K€
- 91% des locataires satisfaits de la qualité des programmes neufs
- Loyers collectés : 160 255 K€
- 5,4 M€ de Chiffres d'Affaires issus de l'administration de biens
- 227 entreprises clientes des services à la mobilité
- 23 821 logements réservés en stock
- 48 199 aides accordées aux particuliers
- 117 nouveaux logements locatifs en 2007
- 267 ventes de logements
- Retour de prêt aux personnes morales : 55 973 K€
- 95 % des clients satisfaits du service 1%
- Collecte 1% : 79 157 K€
- 1 040 collaborateurs