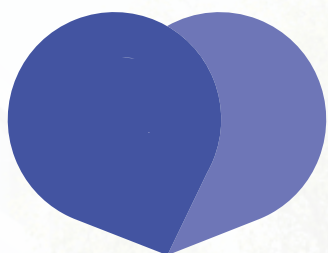
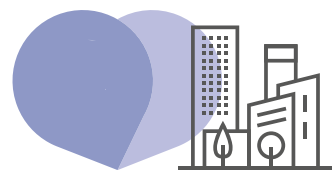


GIRONDINS !
au cœur
de vos envies !



**LE NOUVEAU QUARTIER
DES GIRONDINS :**

une opportunité pour
le développement des
commerces



GIRONDINS, NOUVELLE CENTRALITÉ ET BELLE ADRESSE POUR LES COMMERCES

Depuis les années 2000, le quartier de Gerland se transforme et se renouvelle. Fort de son potentiel de 30000 emplois et 700 hectares, il s'inscrit dans une dynamique urbaine, tertiaire et biotechnologique importante, impulsée par la Métropole de Lyon. Centralité nord de Gerland, le quartier des Girondins se dessine progressivement pour donner naissance à un véritable espace de vie sous le signe de la convivialité et de la qualité de vie.

UN TERRITOIRE À FORT POTENTIEL

Aujourd'hui, le territoire de Gerland est à la pointe des biotechnologies, avec le Biodistrict Lyon-Gerland, et de la recherche, avec plusieurs structures et lieux universitaires. C'est avec la volonté de continuer à rendre le territoire attractif que le site des Girondins fait l'objet d'une opération d'aménagement d'envergure confiée à la SERL, pour la Métropole de Lyon. Les Girondins ont vocation à constituer une nouvelle centralité dotée d'une grande qualité urbaine et architecturale, ainsi que d'une trame verte paysagère.



GERLAND EN 2020, C'EST :

33 000 habitants

30 000 emplois

GIRONDINS, DES ATOUTS QUI FONT LA DIFFÉRENCE

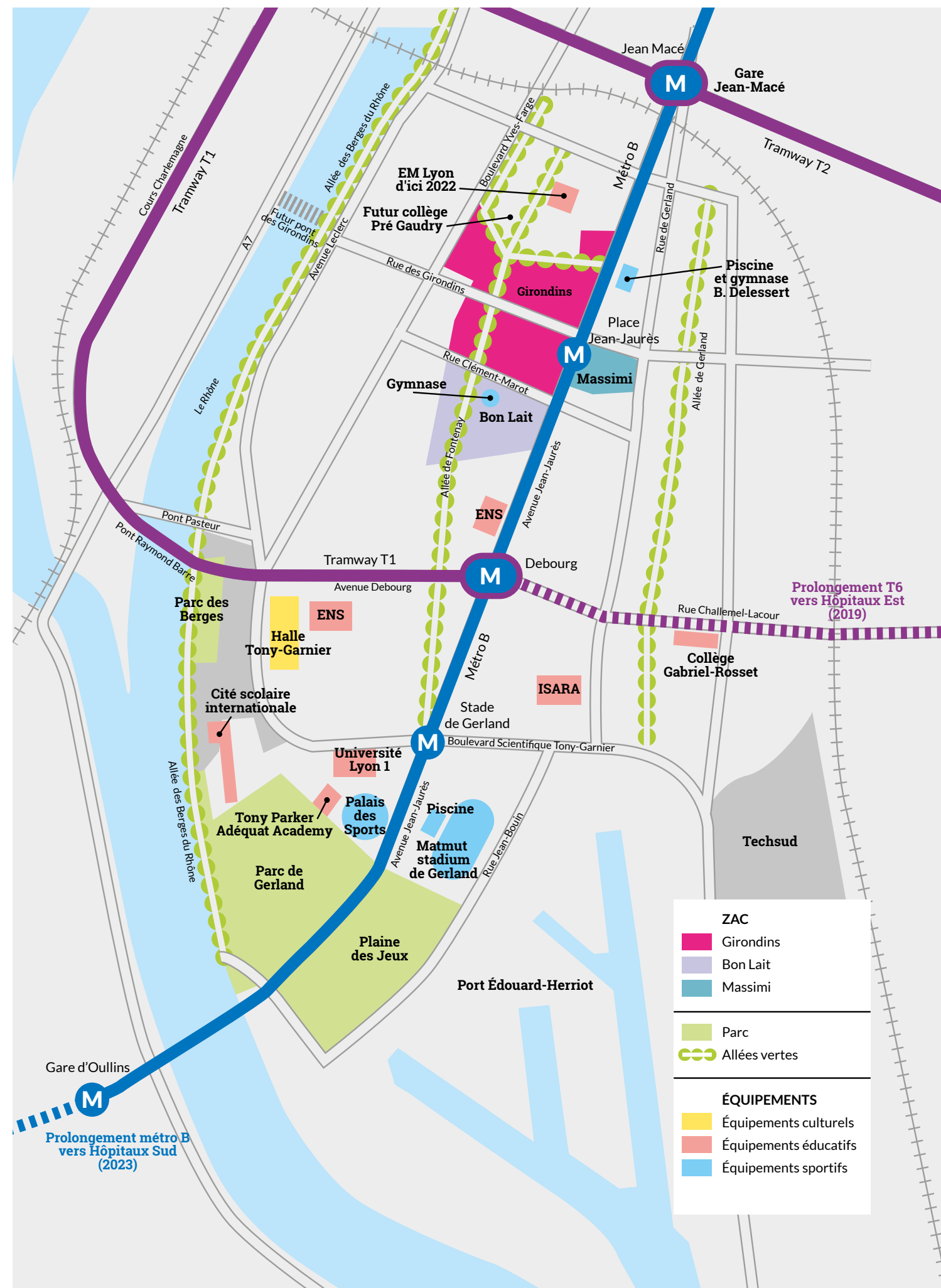
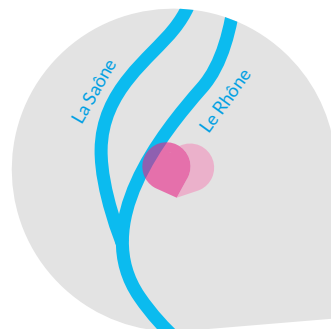
Le projet vise à rendre le quartier attractif avec de nombreux commerces, des équipements sportifs, une crèche, un pôle socio-culturel, des résidences étudiantes, deux groupes scolaires (privé et public), des entreprises de renommée internationale, des écoles ou universités à proximité, des espaces publics à taille humaine... Les Girondins, c'est aussi un lieu animé grâce à des sites culturels proches et renommés : la Halle Tony Garnier, le stade de Gerland, le Musée des Confluences.

LE PROJET DE NOUVEAU QUARTIER GIRONDINS (2012-2027), C'EST :

- 10 200 m² de commerces et services
- 4 000 salariés
- 6 500 nouveaux habitants
- Plus de 65 000 m² de bureaux (vente ou location)
- 17 000 m² d'équipements
- 2 900 nouveaux logements
- 7,5 hectares d'espaces publics, piétons, d'aires de jeux

BON À SAVOIR

D'ici 2030, le quartier sera directement relié à la Confluence grâce à un nouveau pont, dans le prolongement de la rue structurante des Girondins.



UNE PROGRAMMATION COMMERCIALE POUR ENVIRON 7 000 M²

DES COMMERCE
POUR UN QUARTIER
PLUS ATTRACTIF

Dans le quartier des Girondins, une place à part entière est donnée aux rez-de-chaussée commerciaux pour participer à l'attractivité et l'ambiance des quartiers grâce à l'animation commerciale, mais aussi par les vitrines, les lumières, les couleurs. Les commerces ont une importance particulière au sein du projet d'aménagement car ils sont porteurs d'activités, de dynamisme mais aussi d'une image perçue par les passants du projet urbain.



Futur parvis à l'angle de la rue des Girondins et de l'avenue Jean Jaurès

LE PROJET PRÉVOIT :



Environ 7000 m²
de surfaces commerciales,
principalement le long
de la rue des Girondins



20 à 25
nouveaux commerces,
dont une moyenne
surface alimentaire

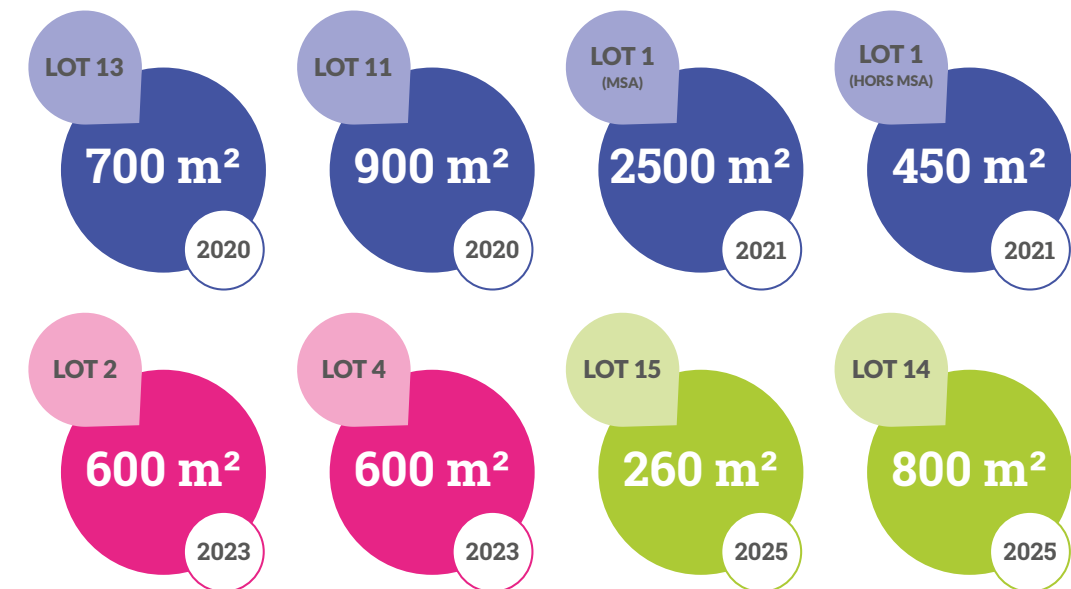


2020-2025
la période de livraison
des cellules commerciales,
au fil de l'achèvement des
programmes immobiliers

UNE NOUVELLE RUE STRUCTURANTE,
À VOCATION COMMERCIALE

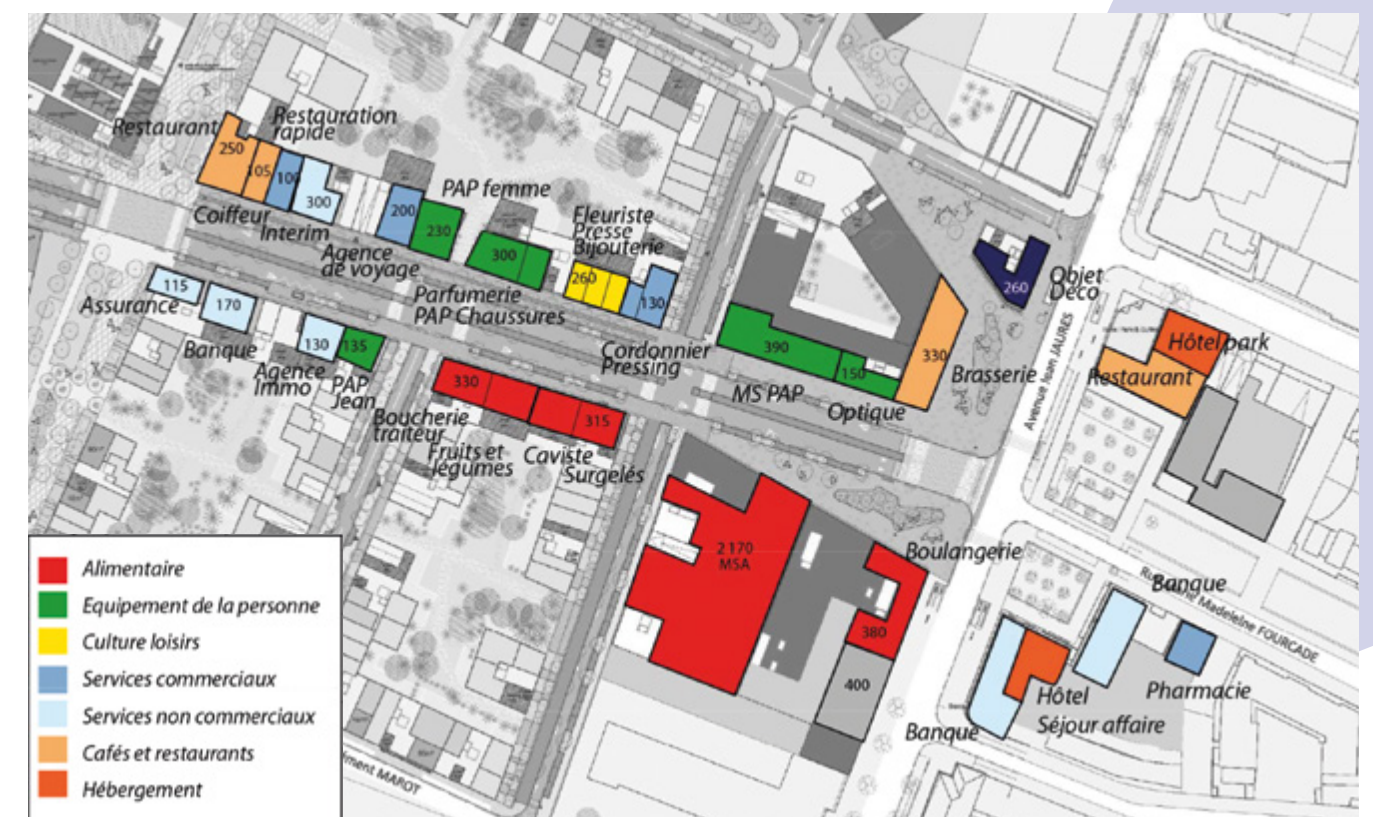
Aménagé sur 17,5 hectares à proximité de la place Jean-Jaurès, le quartier des Girondins propose progressivement à ses usagers (habitants, salariés et commerçants) un nouveau cœur de ville exemplaire du bien vivre en ville, mixant fonctions et publics. Le quartier sera animé par de nombreux commerces, services du quotidien et des équipements. La rue des Girondins, nouvel axe est/ouest qui débouche au niveau du Métro B Jean Jaurès, sera particulièrement structurante pour le quartier. Mais surtout, une opportunité forte comme lieu d'implantation de commerces.

DÈS 2020, DE PREMIÈRES OPPORTUNITÉS COMMERCIALES



Échéancier livraison	2020-2021	2023	2025
TOTAL annuel	4550 m²	1200 m²	1060 m²
TOTAL cumulé	4550 m²	5750 m²	6810 m²

HYPOTHÈSE DE POSITIONNEMENT DES COMMERCEs



UN QUARTIER
EN MOUVEMENT !



AVANCEMENT DE LA
COMMERCIALISATION
DES LOTS À BÂTIR

LOT 13

- Vill'Arboréa
- Environ 100 logements
- Promoteur : Apollonia
- Architecte : Brenac & Gonzalez & Associés
- 800 m² de commerces, dès 2020.
- Travaux démarrés début 2018 et livraison fin 2020



LOT 11

- Vill'arborea
- Promoteur : Apollonia
- Architecte : Clément Vergely Architectes et SIZ'IX



LOT 1

- Brickwall
- Promoteur : 6^e SENS
- Architecte : TVK et Clément Vergely
- 3000 m² de commerces
- 12 000 m² de bureaux
- Livraison 2021/2022

Niché au coeur d'un îlot mixte, l'architecture de cet immeuble de bureaux fait écho au passé industriel de Gerland. Il accueillera une moyenne surface alimentaire ainsi que des commerces en son rez-de-chaussée. Il intègre aussi une résidence sénior, non médicalisée.

DÉTAILS DES LOTS

1	220 logements : 5 199 m² Bureaux : 11 639 m² Commerces : 2 953 m² Équipements : 7 096 m² Total : 26 887 m² Livraison : 2021	6	126 logements : 8 418 m² Activités : 251 m² Total : 8 669 m² Livraison : 2023	12	173 logements : 11 613 m² Total : 11 613 m² Livraison : 2020	18	638 logements : 33 345 m² Activités : 844 m² Total : 34 189 m² Livré
2	162 logements : 10 885 m² Commerces : 568 m² Total : 11 453 m² Livraison : 2023	7	32 logements : 2 145 m² Bureaux : 2 667 m² Total : 4 815 m² Livraison : 2027	13	105 logements : 7 028 m² Commerces : 701 m² Total : 7 729 m² Livraison : 2020	20	Bureaux : 14 127 m² Total : 14 127 m² Livré
3	204 logements : 13 692 m² Activités : 167 m² Total : 13 859 m² Livraison : 2023	8	100 logements : 6 726 m² Bureaux : 2 978 m² Total : 9 704 m² Livraison : 2025	14	76 logements : 5 100 m² Bureaux : 10 881 m² Commerces : 753 m² Total : 16 734 m² Livraison : 2025	21	268 logements : 17 930 m² Activités : 100 m² Total : 18 030 m² Livraison : 2021
4	152 logements : 10 185 m² Commerces : 421 m² Total : 10 606 m² Livraison : 2023	9	Équipements : 3 306 m² Total : 3 306 m² Livraison : 2024	15	68 logements : 4 548 m² Commerces : 260 m² Total : 4 808 m² Livraison : 2025	22	Équipements : 4 389 m² Total : 4 389 m² Livré
5	158 logements : 10 600 m² Activités : 544 m² Total : 11 144 m² Livraison : 2024	10	149 logements : 3 703 m² Activités : 237 m² Total : 4 000 m² Livraison : 2022	16	Bureaux : 7 664 m² Total : 7 664 m² Livré	23	20 logements : 1 325 m² Bureaux : 4 637 m² Activités : 306 m² Équipements : 2 311 m² Total : 8 579 m² Livraison : 2020
		11	141 logements : 9 454 m² Commerces : 1 019 m² Total : 10 473 m² Livraison : 2022	17	209 logements : 14 005 m² Bureaux : 8 804 m² Activités : 450 m² Total : 23 569 m² Livré		



UNE « SAS GIRONDINS COMMERCES », UNE FONCIERE COMMERCE POUR VOUS ACCOMPAGNER ET DYNAMISER LE QUARTIER

Le développement commercial de ce nouveau quartier est un des enjeux majeurs de réussite du projet urbain. Il repose sur la pérennité des commerces et sur la maîtrise du placement des cellules pour une offre commerciale harmonieuse sur le territoire. C'est tout le rôle de la SAS Girondins Commerces dédiée qui vous accompagne dans ces projets...

UNE GESTION UNIQUE DU PLAN DE COMPO- SITION COMMERCIALE POUR LE QUARTIER

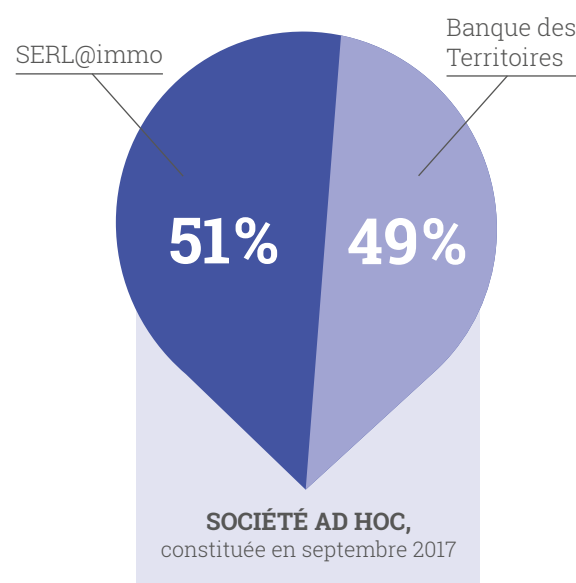
La Métropole de Lyon s'est naturellement orientée vers la SERL et la Banque des Territoires afin de maîtriser les socles commerciaux à produire dans le périmètre opérationnel.

La Banque des Territoires et SERL@immo, filiale de la SERL, ont constitué en septembre 2017 une Foncière « Commerces », la « SAS Girondins Commerces », visant un investissement global de 25 M€.

L'enjeu est d'acquérir et d'assurer la **gestion des futurs rez-de-chaussée commerciaux de la ZAC**. Les socles commerciaux seront acquis et commercialisés par la SAS Girondins Commerces auprès des promoteurs (principalement en VEFA). La SAS Girondins Commerces se présente comme le mode d'intervention adapté permettant de répartir de manière cohérente l'activité commerciale répondant aux besoins des usagers. **La société garantira la modération des loyers et accompagnera les commerçants pendant toute la durée des travaux.**



Future rue des Girondins



3,30 M€
de Capital



9,70 M€
Fonds propres cumulés



25 M€ HT
d'investissement global

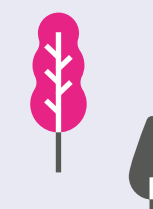
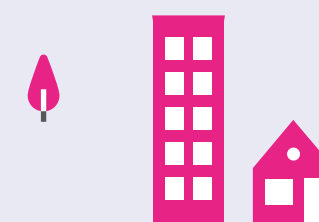
QUELLES MISSIONS POUR CETTE FONCIÈRE ?

Les missions de gestion de la société, d'acquisition, de commercialisation et de gestion immobilière seront conduites par la SERL pour le compte de la SAS. Les projets d'implantation feront l'objet d'une analyse par le Comité d'Agrément de la ZAC, chargé de veiller au respect du plan de merchandising défini au titre de la programmation commerciale de la ZAC.

Le comité d'agrément associe la Métropole de Lyon et la Ville de Lyon avec l'appui de la Chambre de commerce et d'industrie, la Chambre des métiers et l'aménageur SERL.

L'analyse des candidatures sera engagée sur la base des critères suivants :

- **Références et parcours professionnel** du porteur de projet (expérience, motivations)
- **Conformité du projet** à la programmation commerciale et au plan de merchandising
- **Exigences économiques**: Qualité du concept, Étude de marché, Viabilité financière du projet, Capacité de financement
- **Exigences architecturales**: Qualité de la devanture, de l'enseigne, des vitrines





LES ACTEURS DU PROJET



GROUPE SERL

Ensemble de projets urbains, le Groupe SERL travaille au service des collectivités territoriales et des organismes privés.

Présent sur des opérations d'aménagement et de construction de toutes tailles depuis 60 ans, le Groupe SERL a historiquement façonné plusieurs secteurs de la Ville d'hier et d'aujourd'hui. Il s'adapte en continu pour faire évoluer son offre et ses approches, démontrant sa capacité à proposer des réponses stratégiques pertinentes eu égard au contexte évolutif, en particulier budgétaire ces dernières années, des collectivités.

Des filiales ont été mises en place afin de proposer une offre globale complémentaire à l'activité de la SERL, dont précisément SERL@Immo, SAS détenue à 100% par la SERL. Sa mission vise à développer, porter, commercialiser et gérer un patrimoine immobilier dans le cadre d'opérations d'aménagement pilotées par la SERL elle-même ou en cohérence avec ses métiers.

Via SERL@Immo, la SERL illustre ainsi sa capacité à s'associer à des opérateurs financiers mais aussi et surtout à engager ses fonds propres pour soutenir et valoriser des opérations structurantes d'aménagement. SERL@immo, ainsi que les autres filiales de la SERL, sont au cœur de la stratégie d'extension de la chaîne de la valeur sur laquelle la SERL a fondé son développement les dernières années. Elles ont ainsi pour vocation d'apporter de la valeur complémentaire aux projets pilotés par la SERL, dans une logique consistant à promouvoir une offre élargie.

www.serl.fr

serl@immo

ACTIFS IMMOBILIERS

PORTÉS PAR
LES FILIALES
DU GROUPE SERL

- **Les Pôles de services**
Woodclub à Saint Priest (Parc Technologique) et du Puy d'Or à Limonest (ZAC des Bruyères), Everest à Genas (ZAC Everest).
- **Les Villages d'entreprises**
Pressensé à Villeurbanne et Champ-du-roy à Rillieux-la-Pape, Lyon 2, Lyon 8, Lyon 9, Passage Thiaffait, Everest à Genas (ZAC Everest).
- **Le restaurant d'entreprises**
La Parenthèse à Jonage (ZAC des Gaulnes).
- **Les locaux en rdc sur les Pentes de la Croix-Rousse.**
- **Axel'One PMI** à Saint Fons.
- **Commerces en RDC des nouveaux programmes immobiliers du Quartier du Bottet**, à Rillieux-la-Pape.

POUR RAPPEL

4 PRINCIPAUX OBJECTIFS DÉVELOPPÉS PAR LES ACTEURS POUR LE PROJET GIRONDINS

- créer une centralité nord au sein du quartier de Gerland avec une mixité des fonctions et d'usage ;
- assurer le développement économique du quartier et constituer un pôle de centralité par la création de commerces, de services et d'équipements publics ;
- développer la fonction résidentielle par une offre nouvelle de logements mixtes et diversifiés ;
- offrir un cadre de vie agréable et inscrire le projet dans son environnement.



BANQUE DES TERRITOIRES

La Banque des Territoires et ses filiales constituent un groupe public, investisseur de long terme au service de l'intérêt général et du développement économique des territoires. Reconnu pour son expertise dans la gestion de mandats, la Banque des Territoires concentre son action sur quatre transitions stratégiques pour le développement à long terme de la France : les transitions territoriale, écologique et énergétique, numérique, démographique et sociale. Le quartier des Girondins s'intègre bien dans les principes d'intervention de la Banque des Territoires, du fait du caractère structurant des commerces en pieds d'immeubles, dans la réussite de ce projet de centralité.

www.banquedesterritoires.fr



VILLE DE LYON

La collectivité territoriale co-pilote le projet d'aménagement avec la Métropole de Lyon.

www.lyon.fr

MISSION GERLAND

MISSION GERLAND

Elle coordonne pour le compte de la Métropole de Lyon et de la Ville de Lyon, l'ensemble du projet de développement du territoire de Gerland.

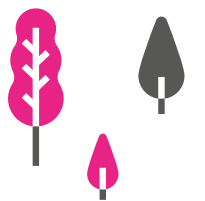
www.lyon-gerland.com



MÉTROPOLE DE LYON

À l'initiative de la ZAC des Girondins, la collectivité territoriale a défini les grands enjeux et s'assure de leur réalisation dans le cadre de la maîtrise d'ouvrage confiée à la SERL.

www.grandlyon.com

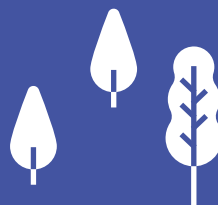




Nous contacter :

→ Thibault Gibert

chargé d'affaires commercialisation
GROUPE Serl
commercialisation@serl.fr
04 72 61 50 68



ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE

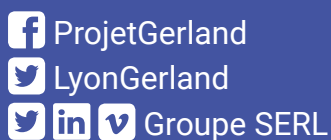
Aménageur : Groupe SERL

**Urbaniste / architecte /
paysagiste :** TVK, BASE

Maîtrise d'œuvre : BASE,
Egis, Les éclairieurs, Transitec

Développement durable :
EODD

Suivez l'actualité
sur les réseaux sociaux



**SAS GIRONDINS
COMMERCES**

GERLAND
changez
de perspectives

MISSION **GERLAND**

PLUS D'INFORMATIONS :
181-203, avenue Jean Jaurès - 69007 Lyon
Tél. 04 37 65 39 10 - www.lyon-gerland.com

UN PROJET AMÉNAGÉ PAR :



SUR LE TERRITOIRE DE :



POUR LE COMPTE DE :

