



**SILEX**<sup>1</sup>

LYON  
PART-DIEU

**ENTREZ**

*dans une  
nouvelle ère*

# SOMMAIRE

01

**SILEX<sup>1</sup>**

*entrez dans l'ère  
du 1<sup>er</sup> quartier  
tertiaire lyonnais*  
. page 4

02

**SILEX<sup>1</sup>**

*entrez dans l'ère  
du smart design  
et des services*  
. page 12

03

**SILEX<sup>1</sup>**

*entrez dans l'ère  
de l'intelligence  
environnementale*  
. page 28



**SILEX<sup>1</sup>**

*La qualité d'une opération  
Covivio*

- **9 900 M<sup>2</sup> DE BUREAUX NEUFS**  
en plein cœur de Lyon Part-Dieu,  
2<sup>e</sup> pôle tertiaire français
- **UN IMMEUBLE À TAILLE HUMAINE,  
ULTRA CONNECTÉ** à un réseau d'entreprises  
de 1<sup>er</sup> plan
- **UNE IDENTITÉ ARCHITECTURALE FORTE**  
au design de façade inédit, signée AIA  
Architectes
- **DES PLATEAUX DE BUREAUX LUMINEUX  
ET FLEXIBLES**, facilement aménageables
- **UNE OFFRE MULTI-SERVICES**  
dédiée au bien-être des utilisateurs
- **UN JARDIN ACCESSIBLE DE 450 M<sup>2</sup>**  
unique à Lyon Part-Dieu
- **DES PERFORMANCES  
ENVIRONNEMENTALES  
« HAUT DE GAMME »** pour  
des conditions de travail optimales
- **UNE VISIBILITÉ EXCEPTIONNELLE**  
à l'angle de la rue des Cuirassiers  
et du Dr. Bouchut



01.

**SILEX<sup>1</sup>**

*entrez dans l'ère  
du 1<sup>er</sup> quartier  
tertiaire lyonnais*





# SILEX<sup>1</sup>

*entrez dans l'ère  
de la réussite*

- o Lyon Part-Dieu, 1<sup>er</sup> pôle tertiaire de l'agglomération lyonnaise
- o Plus d'1 million de m<sup>2</sup> de bureaux : le quartier de référence des fonctions tertiaires de la métropole
- o Une mixité fonctionnelle, alliant espace de vie et espace de travail
- o 6 crèches inter-entreprises
- o Des événements culturels majeurs autour de programmations innovantes : les Nuits sonores, la Fête des Lumières, les biennales, etc.
- o L'auditorium de Lyon et sa renommée internationale avec ses 2 000 places
- o Des équipements sportifs, privés et publics : piscine, gymnase, halle des sports...



jardin de la bibliothèque

**IMMERSION**

*Au cœur du quartier Lyon Part-Dieu de demain.*

© l'AUC / Grand Lyon





# SILEX<sup>1</sup>

*entrez dans l'ère  
du business premium*

- o Une connexion au Club des Entreprises de Lyon Part-Dieu avec près de 60 entreprises et 20 000 salariés
- o Un accélérateur de développement pour les entreprises
- o Une mobilité facilitée : pool de véhicules propres partagés, développement massif du co-voiturage, promotion des modes doux
- o Une large gamme de services : partage d'auditoriums, salles de réunion, création d'une plateforme de services

## LYON PART-DIEU DEMAIN

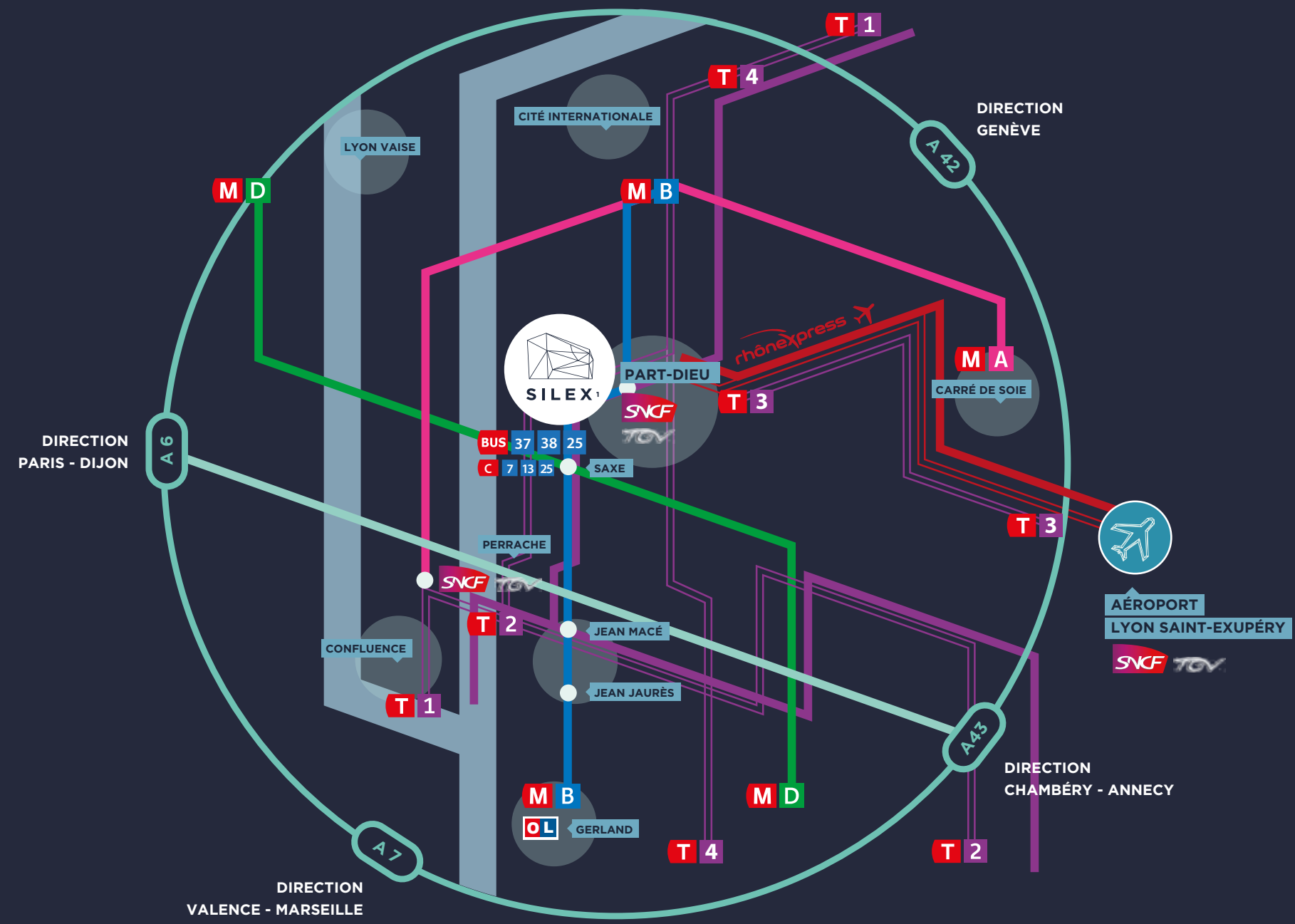


- circulation surface
- circulation souterraine
- prolongement/création rue du Dr. Bouchut



# SILEX<sup>1</sup>

*entrez dans l'ère multimodale*



# TRANSPORTS

*longue distance*

AÉROPORT LYON-SAINT EXUPÉRY À - 30 MIN

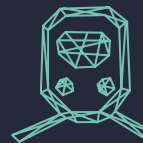
GARE PART-DIEU À - 3 MIN À PIED  
150 TGV/JOUR ET 400 TER/JOUR

## DESTINATIONS



	> LONDRES	1H30
	> ROME	1H30
	> AMSTERDAM	1H40
	> BERLIN	1H50
	> MADRID	2H00

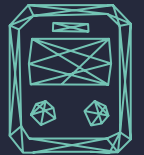
## DESTINATIONS



	> GRENOBLE	1H30
	> MARSEILLE	1H40
	> PARIS	2H00
	> GENÈVE	2H00
	> LILLE	3H00

# TRANSPORTS

*en commun*



3 MÉTROS  
M A B D



25 STATIONS  
VÉLO'V V



3 TRAMWAYS  
T 1 3 4



rhôneexpress



16 LIGNES  
DE BUS BUS



An aerial, high-angle photograph of a modern architectural complex. The building features extensive glass facades and multiple levels. A prominent feature is a large, multi-level green roof with various terraces, walkways, and plantings. A central courtyard area is visible, containing several trees and a paved walkway. People are seen walking on the terraces and in the courtyard. The overall scene is bathed in a cool, blue-toned light, suggesting a clear, bright day.

02

**SILEX<sup>1</sup>**

*entrez dans l'ère  
du smart design  
et des services*



# SILEX<sup>1</sup>

*entrez dans l'ère  
d'un immeuble  
contemporain  
ouvert sur la ville*

## UNE RÉALISATION *AIA Architectes*

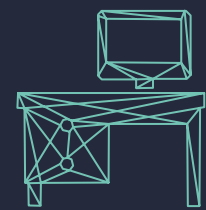
« Au cœur de Lyon Part-Dieu, Silex<sup>1</sup> est conçu comme une sculpture aux multiples facettes. Le parti pris architectural, qui consiste à « casser » ce volume en le taillant pour alléger les perspectives, impulse du rythme à l'espace piéton de la rue du Docteur Bouchut. Côté rue des Cuirassiers, un vaste parvis vient marquer l'entrée de l'immeuble. Entièrement vitré sur deux étages, le socle se détache du bâtiment par son traitement.

Le volume principal, à facettes, comprend huit niveaux de bureaux au-dessus de ce socle actif. Le choix des matériaux, le jardin suspendu, l'alternance de bandes filantes vitrées et de bandes pleines viennent renforcer l'aspect graphique et dynamique du bâtiment.

Plus qu'un bâtiment de bureaux, Silex<sup>1</sup> se distingue par son architecture audacieuse et son design épuré qui en font un immeuble résolument tourné vers l'avenir. »

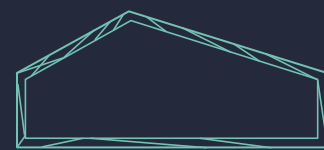


**SILEX<sup>1</sup>**  
*chiffres clés*



**9 961 M<sup>2</sup>**

DE BUREAUX ET SERVICES



PLATEAUX DE

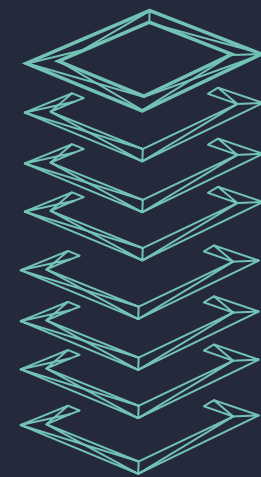
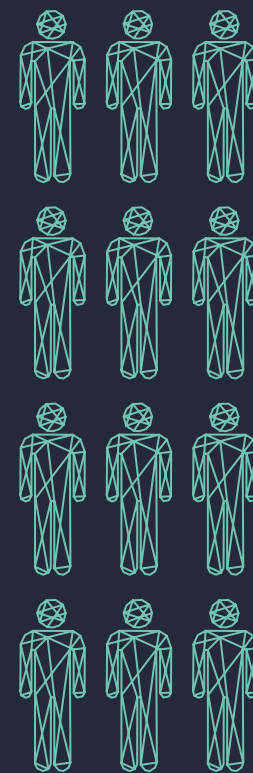
**1 200 M<sup>2</sup>**

DIVISIBLES EN 2 OU 3 LOTS PERMETTANT  
UN AMÉNAGEMENT CLOISONNÉ  
OU OUVERT

CAPACITÉ TOTALE

**720**

PERSONNES



**8**

ÉTAGES DE BUREAUX

**70%**

DES SURFACES

EN 1<sup>ER</sup> JOUR



**HALL D'ENTRÉE**

*Un hall lumineux et contemporain au design épuré.*



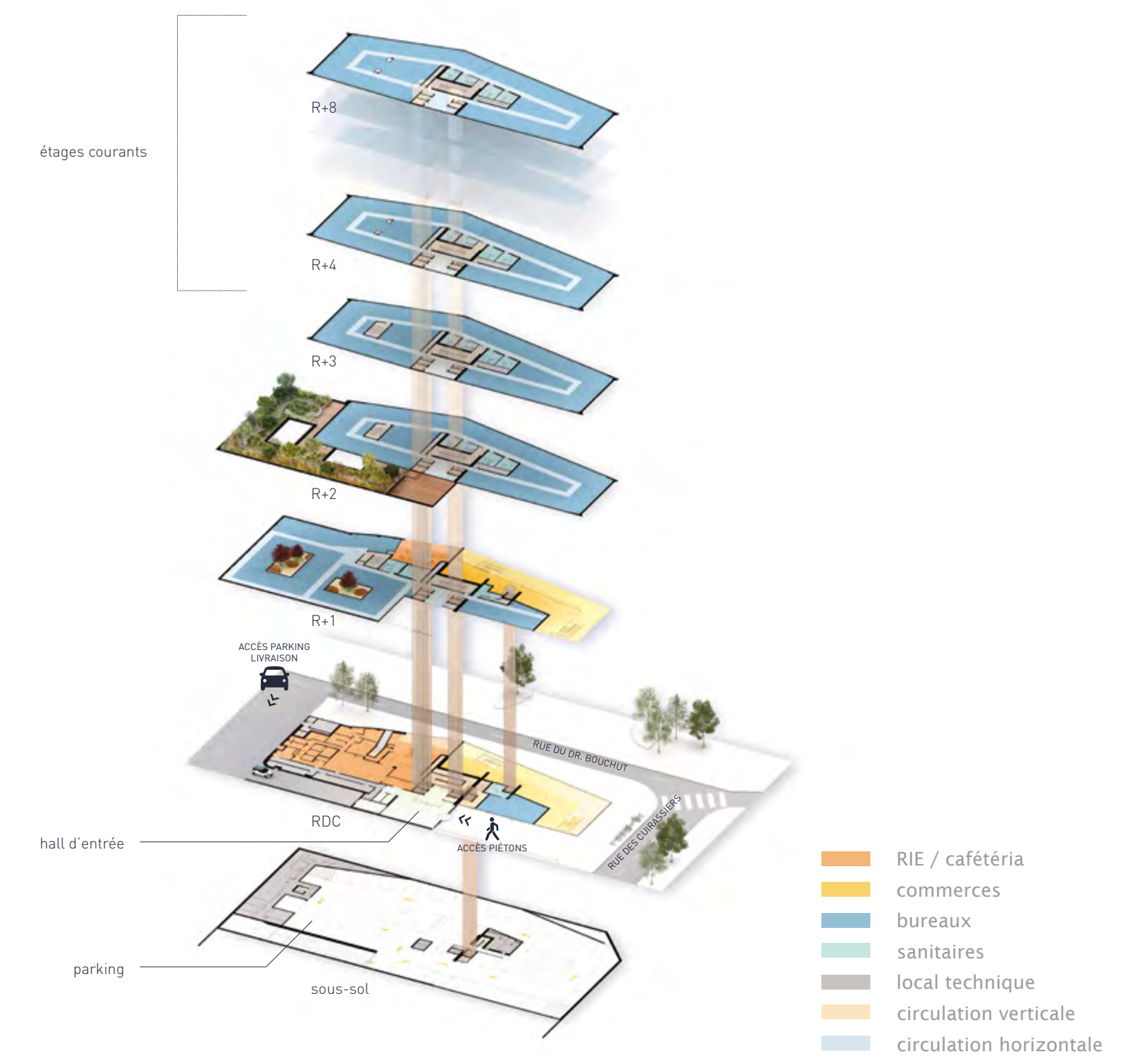
# SILEX<sup>1</sup>

*conçu pour travailler autrement*



# SILEX<sup>1</sup>

*axonométrie*





# TABLEAU

## de surfaces

### SURFACES UTILES

	LOT 1 hors PC*	qp PC**	TOTAL LOT 1	LOT 2 hors PC	qp PC**	TOTAL LOT 2	TOTAL GÉNÉRAL	Effectif
R+8	530 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	<b>594 m<sup>2</sup></b>	524 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	<b>587 m<sup>2</sup></b>	<b>1 181 m<sup>2</sup></b>	<b>90</b>
R+7	532 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	<b>595 m<sup>2</sup></b>	524 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	<b>587 m<sup>2</sup></b>	<b>1 182 m<sup>2</sup></b>	<b>90</b>
R+6	531 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	<b>595 m<sup>2</sup></b>	524 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	<b>587 m<sup>2</sup></b>	<b>1 182 m<sup>2</sup></b>	<b>90</b>
R+5	531 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	<b>595 m<sup>2</sup></b>	524 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	<b>587 m<sup>2</sup></b>	<b>1 182 m<sup>2</sup></b>	<b>90</b>
R+4	531 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	<b>595 m<sup>2</sup></b>	524 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	<b>587 m<sup>2</sup></b>	<b>1 182 m<sup>2</sup></b>	<b>90</b>
R+3	515 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	<b>576 m<sup>2</sup></b>	524 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	<b>587 m<sup>2</sup></b>	<b>1 163 m<sup>2</sup></b>	<b>90</b>
R+2	515 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	<b>577 m<sup>2</sup></b>	523 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	<b>586 m<sup>2</sup></b>	<b>1 163 m<sup>2</sup></b>	<b>90</b>
R+1	793 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	<b>888 m<sup>2</sup></b>	140 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	<b>157 m<sup>2</sup></b>	<b>1 045 m<sup>2</sup></b>	<b>80</b>
RDC	114 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	<b>128 m<sup>2</sup></b>	-	-	-	<b>128 m<sup>2</sup></b>	<b>10</b>
<b>TOTAL hors RIE</b>	<b>4 592 m<sup>2</sup></b>	<b>553 m<sup>2</sup></b>	<b>5 143 m<sup>2</sup></b>	<b>3 807 m<sup>2</sup></b>	<b>458 m<sup>2</sup></b>	<b>4 265 m<sup>2</sup></b>	<b>9 408 m<sup>2</sup></b>	<b>720</b>
<b>RIE*</b>							<b>553 m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTAL yc RIE</b>							<b>9 961 m<sup>2</sup></b>	

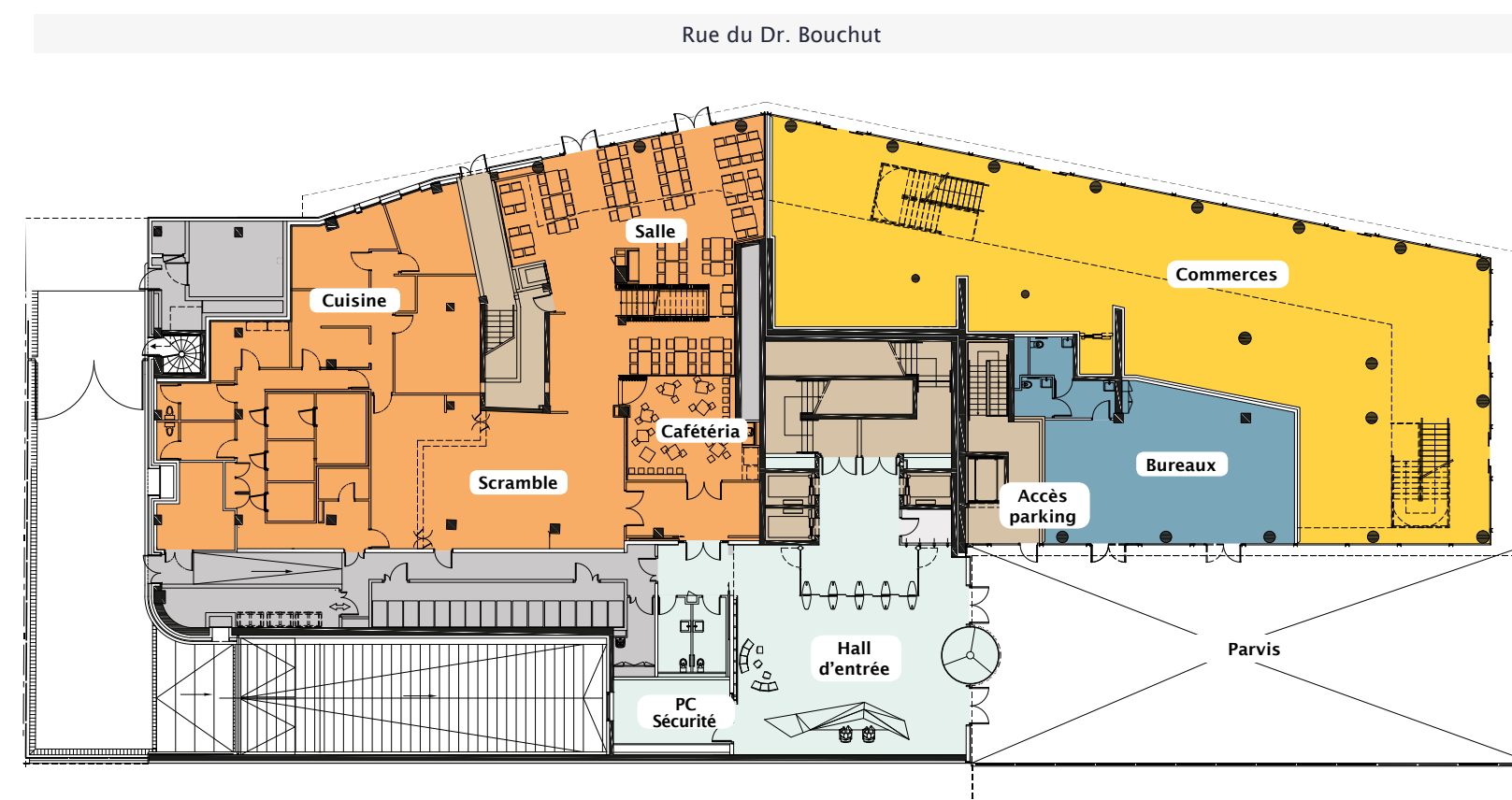
\* PC : parties communes

\*\* qp PC : quotes-parts de parties communes

à titre informatif

# SILEX<sup>1</sup>

## rez-de-chaussée



RIE

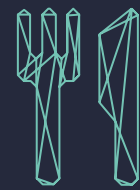
local technique

circulation verticale



# SILEX<sup>1</sup>

*une offre multi-services  
dédiée au bien-être  
des équipes*



400

**CAPACITÉ  
RESTAURANT**

*COUVERTS / JOUR*



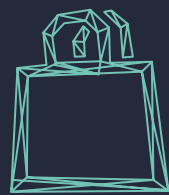
1

**ESPACE  
CAFÉTÉRIA**



450 M<sup>2</sup>

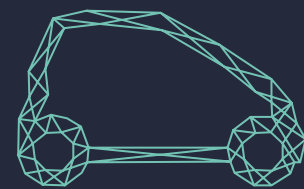
**JARDIN SUSPENDU**



615 M<sup>2</sup>

**COMMERCES**

*RDC ET R+1*



68

**EMPLACEMENTS  
DE PARKING**

*DANS L'IMMEUBLE*



5

**PARKING PUBLICS**

*DONT UN FACE À L'IMMEUBLE*

## RESTAURATION

*Un restaurant et une cafétéria aménagés en double hauteur et largement ouverts sur la rue du Dr. Bouchut.*







**BUREAUX**

*Des plateaux flexibles et lumineux avec une triple exposition,  
des surfaces modulables et facilement aménageables...  
Entrez dans l'ère du confort avec Silex!*




## PATIOS

*Des espaces de bureaux en R+1 bénéficiant de patios arborés.  
Bienvenue dans l'ère du bien-être au travail.*







03.

**SILEX<sup>1</sup>**

*entrez dans l'ère  
de l'intelligence  
environnementale*





# SILEX<sup>1</sup>

*entrez dans l'ère  
de l'intelligence  
environnementale*

**Une opération aux objectifs  
ambitieux :**

- Certification HQE « NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE® » avec un passeport niveau EXCELLENT, associée au label de performance énergétique BBC
- Certification BREEAM Europe Commercial 2009, niveau EXCELLENT
- Performance énergétique : RT 2012 -20 %



**PARVIS**

*Le parvis, trait d'union entre l'environnement urbain et l'univers Silex<sup>1</sup>.*



# SILEX<sup>1</sup>

*une conception haut de gamme*

*Des espaces pensés pour une haute qualité d'usage*

- **Confort thermique** grâce à la climatisation par plafond rayonnant et aux protections solaires généralisées sur les façades exposées
- **Meilleure qualité de l'air** par l'utilisation de produits et matériaux éco-labellisés
- **Confort visuel** grâce une triple exposition des plateaux de bureaux (70 % des surfaces en 1<sup>er</sup> jour)
- **Confort acoustique** favorisé par l'isolation extérieure, la performance des équipements techniques

*La garantie d'une performance durable et d'un partenariat sur-mesure*

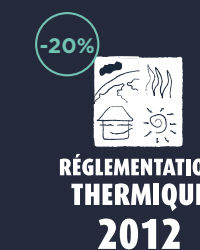
- **Mise en place de la GTC** (Gestion Technique Centralisée) permettant le pilotage fin du bâtiment (éclairage, climatisation, débit d'air)
- **Signature d'un bail vert** avec Covivio
- **Accompagnement au quotidien** du locataire grâce à des équipes dédiées et à des comités de partenariats réguliers

*Une conception orientée vers la performance*

- **Raccordement aux réseaux urbains** de Lyon Part-Dieu pour le traitement climatique des espaces
- **Performance de l'enveloppe du bâtiment :** isolation par l'extérieur, châssis respirant pour les façades est et ouest...
- **Récupération et recyclage de la chaleur** extraite des espaces de bureaux (centrales de traitement d'air double flux)
- **Pilotage de l'éclairage intérieur** en fonction de l'ensoleillement extérieur

# SILEX<sup>1</sup>

*des performances optimales*



**Label BBC effinergie**

*Un passeport HQE niveau excellent*

## ÉCO-CONSTRUCTION

RELATION BÂTIMENT/ENVIRONNEMENT  
CHOIX PROCÉDÉS/PRODUITS/SYSTÈMES  
CHANTIERS FAIBLES NUISANCES



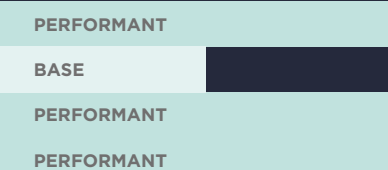
## ÉCO-GESTION

GESTION ÉNERGIE  
GESTION EAU  
GESTION DÉCHETS D'ACTIVITÉS  
GESTION ENTRETIEN ET MAINTENANCE



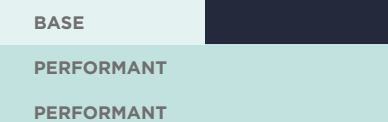
## CONFORT

CONFORT HYGROTHERMIQUE  
CONFORT ACOUSTIQUE  
CONFORT VISUEL  
CONFORT OLFACTIF



## SANTÉ

QUALITÉ SANITAIRE ESPACES  
QUALITÉ SANITAIRE AIR  
QUALITÉ SANITAIRE EAU





COVIVIO  
*foncière partenaire*

---

**Acteur immobilier de préférence à l'échelle européenne,**

Covivio se rapproche des utilisateurs finaux, capte leurs aspirations, conjugue travailler, voyager, habiter, et coinvente des espaces vivants.

**Opérateur européen de référence,** Covivio accompagne les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs enjeux d'attractivité, de transformation et de performance responsable.

**Son approche vivante de l'immobilier** ouvre à ses équipes des perspectives de projets et de parcours passionnants.

Patrimoine total : 21 Md€

Patrimoine en région lyonnaise : 600 M€

Taux d'occupation : > 98 %

Patrimoine vert : > 73 %

Covivio est un acteur incontournable de l'immobilier tertiaire et de l'hôtellerie sur le territoire du Grand Lyon.

Avec un patrimoine total de 600 millions d'euros, la métropole lyonnaise constitue notre 1<sup>er</sup> marché en régions.

---

**WWW.SILEX1.COM**

Brochure réalisée et produite par **SAENTYS**

Crédits photos : S.Rambaud / Asylum - Illustrations et plans : SAENTYS / Aos studley

Cette plaquette ne constitue en aucun cas un document contractuel. Le descriptif, les surfaces et les illustrations ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent être modifiés à tout moment et sans préavis.





UNE OPÉRATION

---

**COVIVIO**

[www.covivio.eu](http://www.covivio.eu)