

## Tour Guillot et auditorium Bourdeix (ex-CIRC), Lyon 8e

150, cours Albert Thomas

Au milieu du XXe siècle, la typologie des immeubles de bureaux se développe massivement dans les grandes villes françaises. Cette architecture tertiaire est caractéristique de l'essor économique qui suit la seconde guerre mondiale. La tour du Centre International de Recherche sur le Cancer (CIRC), s'inscrit dans ce mouvement architectural et est un édifice particulièrement représentatif de son époque.

Construite en 1972, elle est une des premières tours de grande hauteur de Lyon. Le projet a été élaboré par deux architectes lyonnais, Pierre Bourdeix et Paul Guillot, qui ont marqué le paysage de la ville de Lyon par leurs productions. Elle constitue une construction marquante qui démontre sa capacité à s'inscrire dans le style architectural international et à asseoir sa position dans les techniques constructives mondiales. La création du CIRC est également une étape importante dans l'histoire de la recherche médicale, notamment pour

l'engagement des États membres dans le combat contre le cancer. C'est la première tour lyonnaise dotée d'une façade légère préfabriquée. La tour du CIRC est facilement identifiable en tant qu'unique point haut du quartier, elle s'élève comme un phare repérable depuis plusieurs points de vue dans la ville.

L'organisme mondial de recherche sur le cancer va quitter le 8<sup>e</sup> arrondissement pour rejoindre le quartier du Biodistrict à Gerland dans le 7<sup>e</sup> arrondissement en 2023, libérant le site de ses occupants, ce qui constitue une opportunité de redonner une seconde vie à ces bâtiments à l'architecture singulière et d'accueillir sur ce site exceptionnel de nouveaux usages à la mesure de cet ensemble. Les équipes candidates sont invitées à trouver une nouvelle vocation au site et proposer un projet emblématique de la ville bas-carbone et résiliente que nous souhaitons pour Lyon et pour le monde.



### Périmètre du site

L'assiette foncière, propriété de la Ville, représente 8 723 m<sup>2</sup> dans le 8<sup>e</sup> arrondissement en zone urbanisme mixte (zone URm1 du PLUH, plus d'informations en bas).

### Programme attendu

Afin de donner un nouveau départ à l'ensemble de ce site et du fait de sa position stratégique au cœur de trois grandes polarités urbaines, la Ville souhaite voir émerger des projets de reconversion ambitieux et innovants. Les candidats sont invités à se référer aux enjeux et attentes de la Ville décrits plus bas.

### Propriétaire

La Ville de Lyon est propriétaire des lieux, en

pleine propriété sous réserve de finaliser les modalités de libération du site, notamment par

le versement d'une indemnité de sortie à l'occupant. Le site est aujourd'hui occupé par le CIRC, il sera libre de toute occupation et fonction début 2023 à l'occasion d'une relocalisation de cette institution.

### Modalités de cession

Le mode de transfert de droits réels immobiliers n'est pas défini. Le bail, de forme emphytéotique ou la cession sont tous les deux envisageables. L'intention est de réaliser une opération avec un seul preneur portant un projet global.

### Date limite de remise des candidatures

20 septembre 2022 17h00 (heure locale - GMT+1).

## Présentation du site

Couvrant 675 hectares, le 8e arrondissement est le deuxième arrondissement le plus peuplé de Lyon (après le 3<sup>e</sup> arrondissement) avec 85 170 habitants recensés en 2018, soit une population qui a augmenté de plus de 10 000 habitants depuis 1999. Il concentre également 32 000 emplois et 5 960 établissements économiques dont 1 520 établissements de commerces et de services soit 8 % des établissements de Lyon.

Le 8<sup>e</sup> arrondissement profite d'un réseau de transports collectifs efficace et bénéficie également de nœuds d'échanges multimodaux, en lien avec les sites stratégiques de l'arrondissement et du centre de Lyon : Grange-Blanche et Mermoz-Pinel.

Le site du CIRC est situé 150 cours Albert Thomas dans le quartier de Grange Blanche dans le 8<sup>e</sup> arrondissement et à la frontière du 3<sup>e</sup> arrondissement.



Extrait de la carte IGN  
[www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

Le site est situé à un emplacement stratégique à l'interface de trois grandes polarités urbaines :

- le Pôle Santé Est, avec la présence de l'hôpital Édouard Herriot principal établissement de santé de l'agglomération lyonnaise, le centre de recherche et de soin en cancérologie Léon Bérard de dimension internationale et un ensemble d'établissements en lien avec la santé (Natecia, Medicina, etc.) ;
- la polarité patrimoniale, commerciale et résidentielle du quartier Monplaisir ;
- le campus étudiant avec la proximité de la faculté de médecine (Université Lyon 1), de pharmacie, du centre de formation SEPR, du centre de formation d'aménagement des espaces publics AFPIA, de la fédération compagnonique et de l'école de dessin Émile Cohl.

L'implantation du centre international de recherche contre le cancer (CIRC) conforte l'excellence lyonnaise en matière de santé et ouvre un nouvel acte par l'accueil d'un programme de portée internationale qui s'affirme dans le choix d'une architecture symbole d'innovation et de modernité : la tour.

Par son caractère emblématique, son accessibilité, ce site a vocation à prendre sa place dans le rééquilibrage de l'offre économique du centre de Lyon aujourd'hui concentrée à la Part-Dieu et à Gerland. Le futur projet proposé sur le site pourrait par exemple s'inscrire

dans la dynamique du pôle Santé Est, pôle économique, hospitalier et universitaire pour renforcer les liens entre ville et santé globale, tout en contribuant à la vie de quartier.

Les quartiers du Transvaal et Laënnec sont principalement résidentiels, habités par des familles, des personnes âgées et des étudiants dans un tissu urbain dense et d'habitats individuels. Le quartier est actuellement en mutation avec plusieurs opérations de promotion immobilière à destination de logements mais aussi de bureaux (centre Léon Bérard ou opération ex. Sherrington par AnaHome), et le réaménagement de l'avenue des Frères Lumière d'ici à 2026 dans le quartier de Monplaisir. Cette avenue est dotée de commerces très variés et de grande qualité. Le quartier abrite aussi l'Institut Lumière et accueille chaque année le festival international de cinéma « Lumière ».

Le site bénéficie d'une bonne desserte, par le métro ligne D, les tramways T2 et T5 et les bus C8, C13, C16, C26, et se situe à proximité directe de l'avenue des Frères Lumière, l'une des artères commerçantes les plus dynamiques de Lyon, animée notamment par l'association des commerçants.

Le site constituera une friche économique en site urbain dense. Le tènement, constitué de sept parcelles foncières (AE 73, 77, 80, 83, 86, 87,93) comporte cinq bâtiments construits entre 1972 et 1999 dont une tour de 68 m (IGH de 14 étages) à usage de laboratoires de recherche et de bureaux actuellement utilisée par le CIRC. Les autres bâtiments sont composés de bureaux, de laboratoires ou encore de salles de conférences, d'un auditorium.

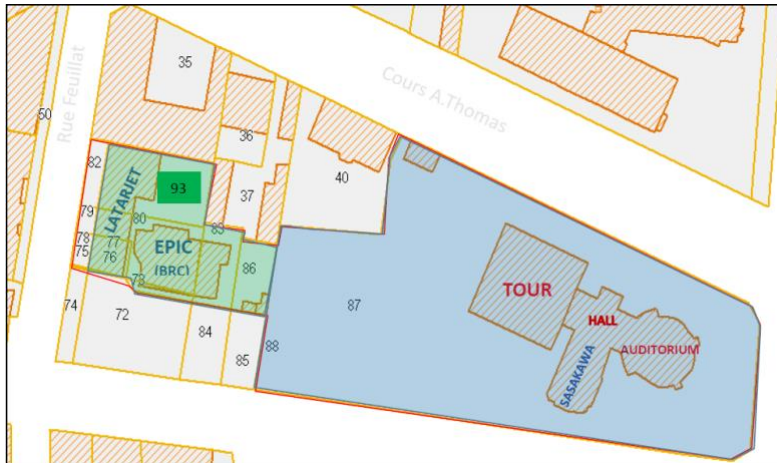
La première phase du projet du CIRC a concerné la tour et l'auditorium achevés en 1972, qui ont lancé l'implantation du centre sur le territoire lyonnais. Les 3 autres bâtiments ont été construits ultérieurement.

Caractéristiques principales des cinq bâtiments (pour plus de détails, se référer aux fiches de présentation des bâtiments dans la *dataroom*) :

- Bâtiment Tour de 68 m de haut, composé de 14 étages sur rez-de-chaussée et 2 niveaux de sous-sols techniques, à usage principal de laboratoires et bureaux ; classement IGH de la Tour (article R122-5 du code de la construction et de l'habitation): actuellement classée en GHW1 (classement erroné car elle devrait être classée en GHW2 : immeuble à usage de bureaux dont la hauteur du plancher bas est >50 mètres) ;
- Bâtiment Auditorium, élevé sur sous-sol, composé d'un rez-de-chaussée et un étage, à usage principal de salle d'auditorium ;
- Bâtiment Sasakawa, élevé sur sous-sol, composé d'un rez-de-jardin et d'un rez-de-chaussée, à usage de salles de réunion, salles de conférences et stockage.

Ces trois bâtiments sont reliés par un hall de réception. Le hall, l'auditorium et Sasakawa, se trouvant dans le volume d'isolement de 8 mètres de la Tour à laquelle ils sont reliés, sont soumis aux contraintes de la réglementation IGH.

- Bâtiment EPIC (ou dénommé Centre de Ressources Biologique/BRC), composé d'un étage sur rez-de-chaussée, à usage de bureaux et laboratoires ;
- Bâtiment Latarjet, élevé sur sous-sol, composé d'un rez-de-chaussée et de 4 étages, à usage de bureaux.



La parcelle est actuellement très imperméabilisée. Des surfaces bitumées, des places de stationnement et des espaces verts, sans qualité spécifique, comblent les parties situées entre les bâtiments. Le projet pourra contribuer à mieux valoriser les espaces au sol et en sous-sol.

La tour du CIRC et son auditorium forment la rotule entre l'extrémité Est d'un tissu urbain traditionnel (rues Albert Thomas et des Frères Lumières: édifices alignés à la voie) et le quartier développé autour de l'hôpital Edouard Herriot selon les principes de Tony Garnier. En rupture avec la morphologie urbaine des îlots voisins, cet ensemble bâti, émergeant d'un jardin ouvert sur les espaces publics, forme un signal dans la ville, symbole d'un programme d'envergure internationale, territoire onusien au sein de la ville de Lyon. Perçue de près comme de loin (le parc contigu à la clinique Trarieux, toits et terrasses de l'Hôpital Edouard Herriot), elle offre un point de vue remarquable sur ce quartier. Son architecture singulière tramée de voiles de béton armé continus sur toute la hauteur, perpendiculaires à la façade qui s'évasent pour ancrer le volume au sol et des remplissages légers à ossature métallique, façonnent l'identité de la tour. Le hall d'entrée articule le volume vertical à l'auditorium, édifice en rez-de-chaussée dont la composition s'oppose à la tour par sa rondeur formant un tout remarquablement structuré. Elle appartient au corpus de tours d'architecture internationale des années 1960-1970.

L'institution historique du CIRC quittera cet ensemble bâti, d'un intérêt patrimonial indéniable, fin 2022, 50 ans après sa construction, interrogeant son avenir et les modalités de sa reconversion dans un contexte environnemental, urbain, climatique et énergétique en pleine mutation.

Les candidats sont invités à se référer à l'annexe « Architecte des Bâtiments de France - Descriptif des enjeux de réhabilitation et de reconversion du site » pour plus de détails sur le contexte historique de la tour et ses enjeux.

## Les attentes pour ce site

La Ville de Lyon a joué un rôle important dans l'implantation du CIRC en France en mettant à disposition des locaux et en fournissant les parcelles destinées à recevoir les constructions du centre. Elle attend aujourd'hui une reconversion ambitieuse de ce site exceptionnel, respectueuse de son histoire et de son architecture singulière.

Pour ce site, la Ville invite les porteurs de projet à établir des propositions en cohérence avec les ambitions du plan de mandat et notamment :

- viser la neutralité carbone tout en valorisant le patrimoine urbain et architectural remarquable des bâtiments ;
- développer, avec mixité, des fonctions utiles à la population lyonnaise : il peut s'agir d'activités économiques en lien éventuel avec le pôle santé proche, artisanales sous réserve de leur compatibilité avec les autres usages, de logements, d'hébergements à vocation sanitaire et/ou sociale ; de services aux habitants et notamment à destination de la population étudiante très importante sur ce quartier ;
- ouvrir le site sur le quartier en permettant de le rendre ouvert à tous, et éventuellement l'implantation de services, publics ou privés ; la création de « communs urbains » sera particulièrement intéressante sur ce site, notamment avec la présence de l'amphithéâtre qui pourrait venir compléter l'offre d'accueil d'événements tant pour les professionnels de santé, centre de formation du quartier que pour les associations culturelles, citoyennes du 8<sup>e</sup> arrondissement ;
- prendre en compte l'insertion urbaine du projet dans le quartier environnant, notamment dans ses volets architecturaux et paysagers ;
- végétaliser le site et considérer l'accès potentiel à des espaces verts.

La Ville de Lyon sera également attentive dans le choix des candidatures à la démarche de responsabilité sociétale des entreprises.

La Ville prévoit de ne pas mobiliser de crédits sur le projet ; celui-ci devra donc, être entièrement autofinancé.

## Règles d'urbanisme concernant le site

Le bâtiment du CIRC est actuellement classé en zone URM1 et UCe3a au PLU-H de la Métropole de Lyon. La Ville et la Métropole s'engagent sur une évolution de la règle conforme à l'issue des négociations, dans une logique d'urbanisme de projet.

Pour information, les règles d'urbanisme actuelles et les modifications en cours pour le PLU-H sont reprises [ici](#) et ci-dessous :



Les hauteurs graphiques sont :

- de 25 m sur le cours Albert Thomas et de 19 m sur le reste de la parcelle ;
- de 16 m sur l'avenue des Frères Lumière et de 10 m en cœur d'îlot.

Les évolutions de la modification n° 3 : opposables dès fin 2022.

1/ Pour le stationnement, le site est classé en zone B :

- logement social : de 0,5 à 0,4 place/logement ;
- logement autre : de 0,9 à 0,6 place/logement avec 1 place/135 m<sup>2</sup> de SDP ;
- hébergement social ou autre : 0 désormais ;
- bureaux : 0 désormais avec maxi de 1 place/135 m<sup>2</sup> de SDP ;

- commerces, hôtels : 0.

Dans le cas où un programme de logement serait proposé, une dérogation au Code de l'urbanisme pourra être sollicitée pour le stationnement des voitures, compte-tenu de la proximité d'une station de transport en commun.

2/ Pour le stationnement vélo :

- 3 m<sup>2</sup> pour 60 m<sup>2</sup> de SDP avec un minimum de 3 m<sup>2</sup> par logement ;
- 1,5 m<sup>2</sup> minimum pour 100 m<sup>2</sup> de SDP de bureaux.

3/ Pour les secteurs de mixité sociale :

	< 1 000 m <sup>2</sup>	Entre 1 000 et 4 999 m <sup>2</sup>	> 5 000 m <sup>2</sup>
Arrondissements 8 et 9	-	30 % PLUS / PLAI / PLS dont min 30% PLAI max 30% PLS	30 % PLUS / PLAI + 10% PLS / PLI / BRS

4/ Pour le coefficient de pleine terre :

- il passe de 10 à 15 % dans les zones UCe ;
- il passe de 20 à 25 % dans la zone URm1.

Les équipes doivent également tenir compte des aspects et des contraintes particulières suivants :

- Les activités du CIRC sont soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Dans le cadre de son départ, le CIRC a transmis à la DREAL (administration exerçant le pouvoir de police des ICPE) un mémoire de cessation d'activités intégrant notamment : une étude historique, une étude de vulnérabilité des milieux, ainsi qu'un diagnostic des sols.
- Les recommandations émises dans ce mémoire s'appliquent pour un usage futur identique au CIRC (cf. documents annexes).
- Tout nouvel usage sera assujéti à la production d'une étude de sols attestant la compatibilité du projet au regard de l'état des sols en vertu de l'article L.556-1 du Code de l'environnement. Les activités envisagées devront tenir compte de la réglementation en matière d'ICPE.
- Le site est situé dans un périmètre de protection de monument historique :
  - L'Hôpital Edouard Herriot, monument historique inscrit par arrêtés du 13 décembre 1967, du 31 janvier 1989 et du 20 novembre 2006,
  - Le Monument aux morts à la gloire du service de santé militaire, monument historique inscrit par arrêté du 13 mars 2019,
  - La Villa Lumière, monument historique inscrit par arrêté du 20 mai 1986.
- La parcelle foncière AE 87 est grevée d'une servitude (abandon de prospect, surplomb, vue et non aedificandi) de 12 X 18,40 m.
- Il n'existe aucun stationnement ni au sein des cinq bâtiments, ni en sous-sol. L'ensemble des stationnements se trouvent en surface sur le site.

## Priorités climatiques de la ville et enjeux environnementaux

Dans le cadre du programme Horizon Europe qui vise à soutenir la transition écologique, la ville de Lyon a été sélectionnée pour faire partie du réseau 100 villes européennes climatiquement neutres. L'objectif est d'inventer une ville sobre, apaisée, végétalisée et solidaire.

La Ville de Lyon a délibéré début 2022 un objectif de neutralité climatique en 2030.

Dès le début du mandat, la Ville de Lyon a également engagé un dialogue renforcé avec les acteurs de la construction, pour améliorer la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des projets, avec la signature d'une [Charte](#) « pour que chaque bâtiment participe à la transition écologique ».

Pour ce site, la Ville de Lyon invite les porteurs de projet à établir des propositions alliant conservation des qualités spatiales urbaines, paysagères et architecturales, innovation et enjeux d'adaptation au changement climatique, de transition énergétique, d'économie des ressources. Dès lors, plusieurs enjeux essentiels devront être intégrés dans le projet avec un fort niveau d'exigence :

- le caractère patrimonial du site compte-tenu de son rôle dans le paysage urbain et de son histoire : si des démolitions partielles sont à envisager, il est souhaité que la tour fasse l'objet d'une réhabilitation ambitieuse, tout en valorisant ses qualités architecturales intrinsèques ;
- la maîtrise de la densité urbaine pour sa cohérence avec l'environnement urbain et assurer la qualité d'occupation, qu'il s'agisse d'habitat, de tertiaire ou d'autres activités : les hauteurs des constructions ne devront pas proposer de nouvel immeuble de grande hauteur (IGH), en cohérence avec la réorientation des grands projets urbains à Lyon (Part-Dieu, Confluence). Dans le cas où une extension attenante à la tour serait envisagée, elle pourrait atteindre la hauteur de la tour existante ;
- la concertation avec les habitants et acteurs économiques et scientifiques du quartier devra être prévue ;
- la performance écologique des bâtiments, particulièrement sur les aspects thermiques et sur les exigences de matériaux, favorisant le bio-sourcé et le réemploi ;
- la désimperméabilisation et la végétalisation du site pour favoriser la biodiversité et le vivant et lutter contre les îlots de chaleur ;
- le développement d'activités cohérentes avec un quartier fortement apaisé où la place de la voiture se veut extrêmement réduite. Aucune activité ne devra favoriser l'utilisation de la voiture et l'accès au site devra privilégier les transports en commun et les modes de déplacement actifs.

Une démarche expérimentale ou innovante serait la bienvenue.

En synthèse, la programmation des locaux doit être cohérente avec les objectifs de transition écologique et de réduction de l'impact carbone, s'inscrivant dans une logique de projet climatiquement neutre.

## Calendrier provisoire

- Date limite de soumission des expressions d'intérêt : 20 septembre 2022
- Date d'annonce des finalistes : novembre 2022
- Date limite de soumission des propositions finales : avril 2023

- Date de l'annonce du projet gagnant : juin 2023

## Exigences linguistiques

Tous les documents de l'expression d'intérêt doivent être rédigés en langue française ou traduits en français. Seulement la version française sera évaluée.

## Visite du site

L'organisation de visite du site ne sera possible qu'une fois les lieux libérés par l'occupant. Une visite virtuelle du site sera toutefois disponible dans la dataroom.