

COGEDIM
La qualité ça change la vie

Égérie

Villeurbanne
Gratte-Ciel



Villeurbanne, ville créatrice de bien-être

À proximité immédiate des 3^e et 6^e arrondissements de Lyon, Villeurbanne réussit le pari d'affirmer une très forte croissance économique tout en conservant de son histoire l'esprit convivial d'un village.

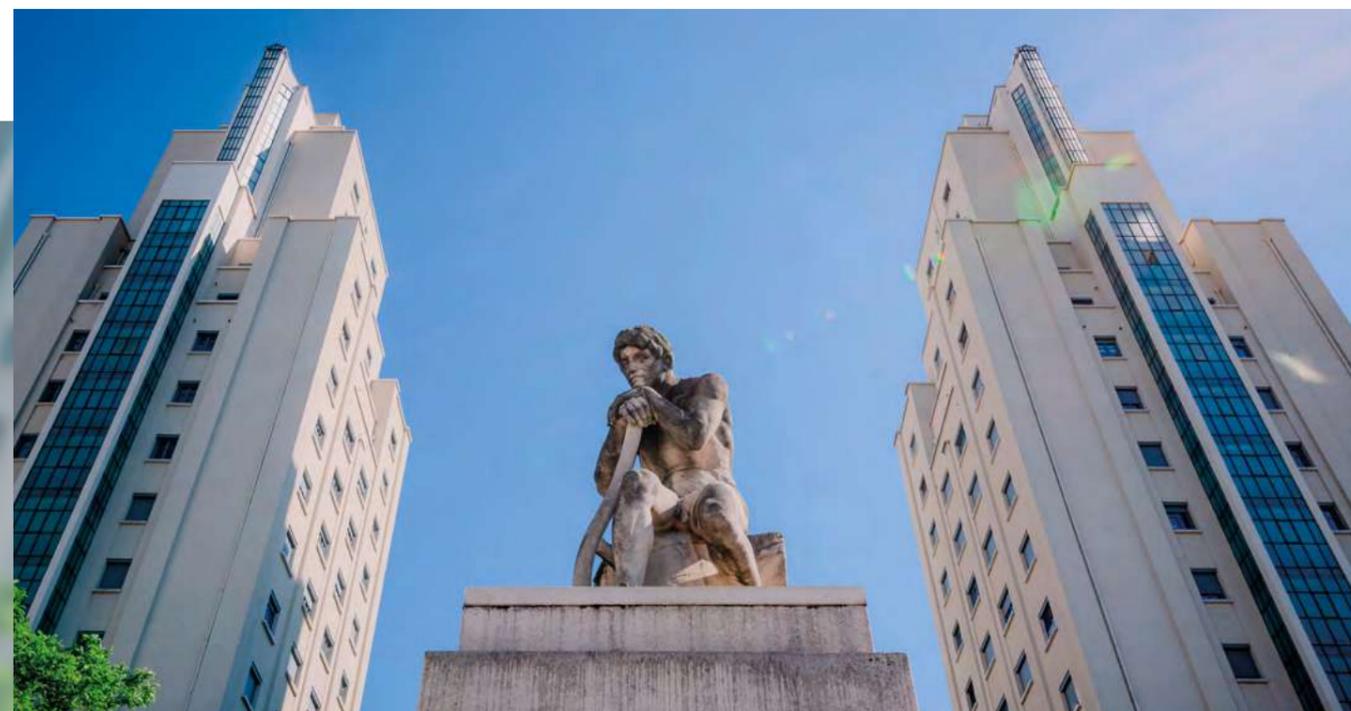
Dynamique, vivante et animée la commune séduit les citadins à la recherche d'une ville tournée vers l'avenir.

Accueillant sur son territoire le campus de la Doua, plus important site universitaire de la métropole, des hectares de nature à l'instar du parc de la Feysine, mais aussi l'Astroballe, l'un des plus beaux équipements sportifs du pays, la ville répond à toutes les attentes.

À l'image de l'Institut d'Art Contemporain, de la Maison du Livre, de l'Image et du Son, du pôle Pixel ou du Théâtre National Populaire, la capitale française de la culture 2022 regorge d'institutions incontournables grâce auxquelles les habitants vibrent toute l'année au rythme des arts.

Au quotidien, les Villeurbannais ont la chance de pouvoir se déplacer sans voiture. Métros, tramways, lignes de bus majeures, pistes cyclables et vélos en libre-service...

Ici, la ville se découvre avec douceur et légèreté !



Sculpture « Le Répît » Avenue Henri Barbusse face à la résidence

Vivre au cœur d'un quartier emblématique

Idéalement située rue Françoise Héritier, dans le prolongement naturel du quartier historique des Gratte-Ciel, ÉGÉRIE s'installe dans le cœur vibrant de Villeurbanne.

Elle constitue l'une des dernières étapes d'un projet, aussi emblématique qu'ambitieux, d'extension du cœur de ville. Ce nouveau centre, apaisé et agréable à vivre, préfigure la ville de demain avec de nouveaux espaces arborés, des équipements publics renforcés et un éventail de commerces variés.

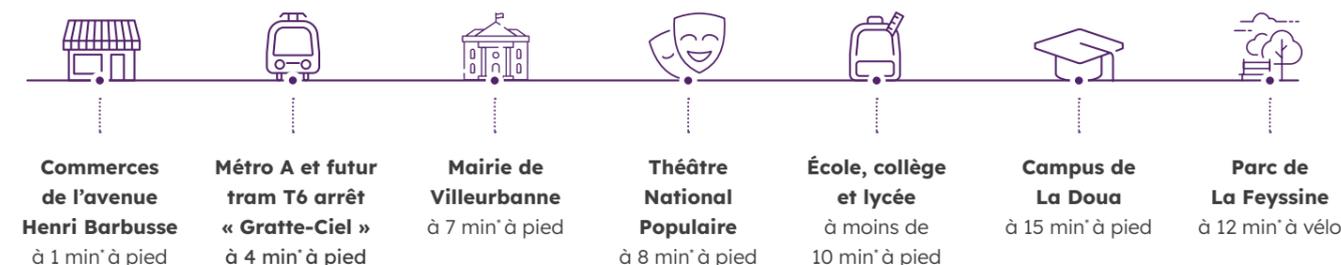
Pour la scolarité des enfants, les courses du quotidien, les sorties dominicales ou les escapades culturelles... Tout est rapidement accessible à pied : la promesse d'un quotidien animé, urbain et connecté !



Mairie de Villeurbanne
à 7 min' à pied de la résidence



Parc de la Tête d'Or
à 9 min' à vélo de la résidence



“

La ZAC Gratte-Ciel centre-ville affirme des ambitions fortes de qualité urbaine, architecturale et paysagère et d'exigence en termes de développement durable.

Le projet Égérie traduit pleinement ces objectifs en proposant des lieux de vie agréables et confortables imaginés autour d'un cœur d'îlot planté et arboré. D'un point de vue architectural, chaque bâtiment affirme son identité propre. Tous déclinent des volumes en gradins offrant à tous les habitants l'accès à la lumière, au soleil, aux vues ainsi que de généreux extérieurs.

”

Atelier VERA & Associés,
architectes

“

Construire Égérie, dans le quartier Gratte-Ciel Nord, c'est réactiver l'utopie des années 1920, d'offrir air, lumière et tout le confort moderne au plus grand nombre. C'est proposer des constructions résilientes, dont les logements lumineux profitent de grands extérieurs et d'une hauteur sous plafond généreuse. C'est favoriser le vivre ensemble en concevant des espaces communs à vivre et des terrasses aménagées sur les toits. C'est aussi être au service de la ville en proposant des pieds d'immeubles qui animent le quartier. C'est imposer une construction durable dans sa conception et dans son écriture architecturale atemporelle.

”

COSA Colboc
Sachet architectures





Un modèle d'architecture reflet de l'énergie créative du quartier

Son architecture exceptionnelle, d'inspiration Art Déco en hommage à l'histoire des lieux, met à l'honneur les lignes géométriques et épurées.

Minimaliste par excellence, ÉGÉRIE est un bijou d'architecture à gradins qui s'élanche dans le ciel de Villeurbanne. Sélectionnée avec soin pour faire écho aux Gratte-Ciel historiques, la palette de couleurs claires affine la silhouette de l'ensemble et souligne avec élégance les détails architecturaux.

En plus de s'intégrer naturellement dans le paysage existant, l'implantation et la volumétrie du bâti ont été réfléchies pour optimiser les apports solaires et améliorer la ventilation naturelle des lieux.

Des touches de nature tout autour de vous

La résidence dévoile une végétation omniprésente du sol au ciel en multipliant les espaces plantés. Une large venelle en son cœur de plus de 830 m², plantée d'arbres de haute tige et de massifs aux essences variées, offre un îlot de fraîcheur agréable en toutes saisons en multipliant les espaces plantés à travers les étages avec les nombreuses terrasses végétalisées, les jardins intermédiaires, les jardinières et les balcons.

Des moments précieux à ciel ouvert

Traversants ou bi-orientés, les intérieurs baignés de lumière naturelle se prolongent sur un bel extérieur privatif unique en ville.

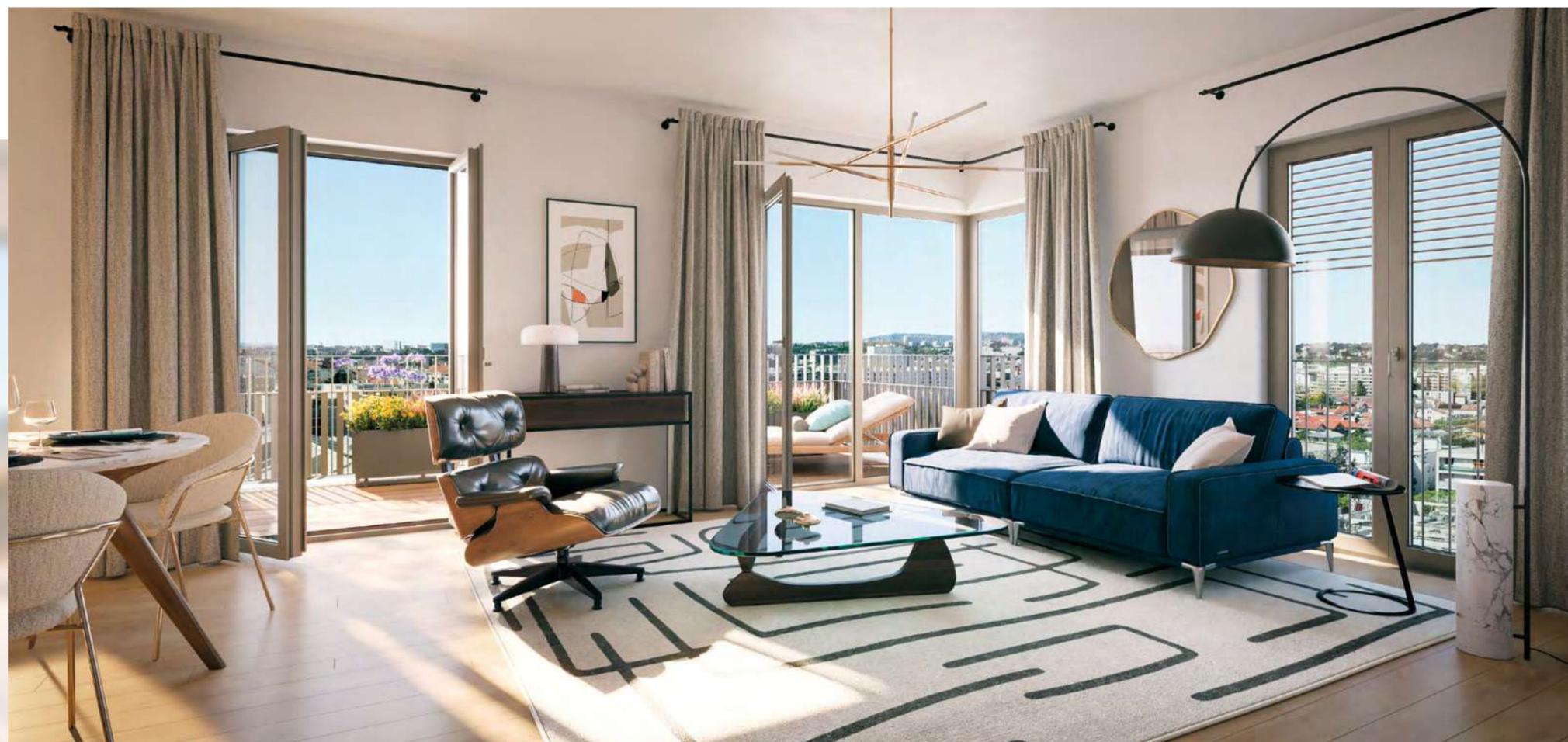
Loggia, grand balcon ou magnifique terrasse jusqu'à 50 m², appréciez jour après jour, les larges vues dégagées sur Fourvière et au loin les monts du Lyonnais. Aux derniers étages, de magnifiques 4 et 5 pièces en duplex jusqu'à 106 m² au cachet incomparable, offrent des parenthèses ensoleillées à ciel ouvert avec d'immenses terrasses tournées vers le grand paysage.



Une collection d'appartements sur mesure

Déclinés du studio au 5 pièces en duplex, les appartements ont été dessinés avec le plus grand soin pour répondre aux besoins de chacun.

Dès l'entrée, on est subjugué par l'effet d'ouverture qu'offrent les belles hauteurs sous plafond frôlant, pour certains appartements, les 2,70 m. La cuisine, ouverte sur le salon, met à l'honneur les moments d'échanges et de joies familiales tandis que les chambres, à l'écart, profitent de la plus grande tranquillité. Pour certains, une suite parentale avec sa salle de bains attenante apporte une appréciable touche d'exclusivité.



Des prestations de qualité un bien-être sans compromis

ESTHÉTIQUE

- Les menuiseries extérieures sont en aluminium et équipées de brise-soleil orientables motorisés.
- Toutes les pièces accueillent du parquet stratifié, sauf les sols des salles de bains et salles d'eau qui sont en carrelage 45 x 45 cm.
- Les murs des salles de bains et salles d'eau sont agrémentés de faïence au droit des équipements et sur le mur d'adossement du meuble vasque.

CONFORT

- Les salles de bains et salles d'eau sont équipées d'un meuble vasque, d'un miroir avec applique lumineuse et d'un radiateur sèche-serviettes.
- Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par le réseau de chaleur urbain.

SÉCURITÉ

- Les accès aux halls d'entrée sont contrôlés par digicode, vidéophone et badge Vigik®.
- Des places de stationnement en sous-sol accessibles par une porte télécommandée sont à la disposition des résidents.
- Les portes d'entrée sont de classe 3 points A2P, BP1.
- Les locaux à vélos sécurisés ont été équipés de racks, d'une station de gonflage et d'un atelier de réparation.



Des instants de partage et d'exception

Imaginez-vous avoir la ville à vos pieds, la tête dans les nuages... Il flotte autour de cette image comme un petit air de Manhattan.

Aux derniers étages des bâtiments, de superbes terrasses en rooftop s'élèvent dans le ciel villeurbannais pour le dominer complètement et offrir des vues panoramiques à 360° sur la ville.

Ombragés d'une pergola pour votre plus grand confort, ces toits-terrasses invitent à partager de beaux moments de convivialité, entre amis ou entre voisins en profitant du panorama d'exception.

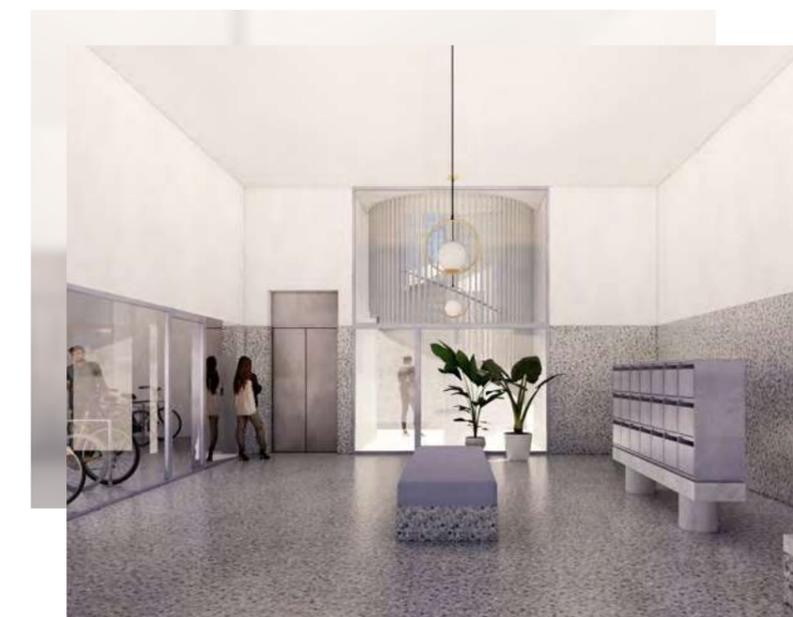
La plus inspirante des introductions

Les halls d'entrée décorés avec goût expriment sans équivoque la subtilité, l'esprit et le charme de la résidence. Ce décor de présentation accueille les résidents jour après jour dans un cadre chaleureux et design.

Véritable scénographie, qui théâtralise les allées et venues de chacun, c'est aussi un lieu de partage où il fait bon échanger entre voisins dans un agréable esprit de bien vivre ensemble.



Découvrez la résidence
Égérie en vidéo



Inspiration d'ambiance du hall d'entrée de la résidence

Une résidence vertueuse signée cogedim



UNE CONCEPTION RESPONSABLE

- Résidence conçue dans le respect de :
 - La réglementation française RE 2020 Celle-ci permet de réduire l'empreinte environnementale de la résidence grâce à des consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre réduites, avec des logements conçus pour limiter les heures d'inconfort pendant les fortes chaleurs estivales.



- La certification NF Habitat HQE Cette certification est une démarche complémentaire et volontaire sur la qualité. Un organisme indépendant vérifie que la résidence répond à des critères plus performants que la réglementation sur plusieurs aspects : fonctionnalité, confort thermique, consommations réduites en eau et énergie, acoustique, ventilation, matériaux sains, sécurité...



- Le Label Référentiel Grand Lyon Habitat 2016 Ce label définit les exigences de performances énergétiques et la réduction de l'impact des constructions sur l'environnement.

Combiner réglementation, certification et label, c'est bénéficier :

- D'un confort accru au quotidien ;
 - De charges réduites ;
 - D'un impact environnemental maîtrisé ;
 - D'une garantie patrimoniale à terme.
- Un projet mené en concertation régulière avec les riverains pour prendre en compte au maximum leurs attentes.
 - Utilisation de matériaux biosourcés et bas carbone (bois, béton bas carbone...) respectueux de l'environnement et choisis auprès de fournisseurs locaux et responsables.
 - Revalorisation de plus de 90 % des déchets de chantier.



UNE BIODIVERSITÉ PRÉSERVÉE

- Volet paysager travaillé avec soin en collaboration avec un paysagiste, pour conserver des zones de fraîcheur : venelle centrale arborée en cœur de résidence, toits et terrasses végétalisés.
- Recours aux énergies durables avec le raccordement au réseau de chaleur urbain issu à 72 % d'énergie renouvelable.
- Qualité de l'air améliorée : matériaux labellisés A+, VMC performante.
- Confort d'été optimisé : multi-orientation d'une majorité des appartements, brise-soleil orientables, utilisation de matériaux à forte inertie thermique, isolant en laine de bois, choix de teintes claires pour les façades, toits et terrasses végétalisés, venelle centrale arborée en cœur de résidence pour créer des îlots de fraîcheur.
- Dispositifs en faveur des économies d'eau : robinets thermostatiques, WC double touche, récupération des eaux de pluie...



DES NOUVEAUX MODES DE VIE ENCOURAGÉS

- Mobilités douces favorisées avec des emplacements vélos répartis dans les locaux sécurisés et équipés d'accroches individualisées, d'une station de réparation et de gonflage.
- Appartements pensés pour proposer une flexibilité d'usage en fonction des modes de vie de chacun (alcôves, grandes surfaces divisibles).
- Extérieur privatif pour tous les appartements à partir du 2 pièces.
- Terrasses partagées et halls d'entrée aménagés pour favoriser les échanges entre les voisins.

Votre future adresse aux portes de Lyon

Rue Française Héritier / Avenue Simone de Beauvoir 69100 Villeurbanne



À VÉLO

- Station de Vélo'v à 100 m*

EN MÉTRO

- Ligne A, station « Gratte-Ciel » à 250 m* : vers Hôtel de Ville en 9 min* et Bellecour en 19 min*

EN VOITURE

- Accès Boulevard Périphérique à 10 min*
- Autoroute A7 à 20 min*

EN TRAM

- Future ligne T6, station « Gratte-Ciel » à 200 m* : des Hôpitaux Est jusqu'au campus de La Doua

EN BUS

- Ligne C26, arrêt « Gratte-Ciel » à 190 m* : vers la Cité Internationale et le parc de la Tête d'Or en 23 min*
- Ligne 27, arrêt « Villeurbanne Centre » à 270 m* : vers Cordeliers en 28 min*

EN AVION

- Aéroport international de Lyon-Saint-Exupéry à 30 min* en voiture ou 35 min* en transports en commun (métro A + Rhônexpress)



Découvrez Gratte-Ciel centre-ville, un projet de transformation urbaine au cœur de Villeurbanne, dans la continuité du patrimoine architectural des années 1930.

Ce projet ambitieux ajoute 8 hectares au centre-ville avec plus de 900 logements, dont 60 % abordables, 40 commerces, des bureaux et 6 nouveaux équipements publics (écoles, crèche, pôle jeunesse, cinéma...).

Pensé pour le quotidien des habitants, le quartier offrira un cadre de vie plus vert et apaisé, avec 300 arbres plantés, des espaces publics piétons et des mobilités douces renforcées (tram T6, Voie Lyonnaise 4).

Gratte-Ciel centre-ville mise sur l'innovation environnementale et est Démonstrateur de la Ville Durable sur la logistique (organisation décarbonée des transports). Réemploi de matériaux dans les espaces publics (pavés de seconde main).

Dans les constructions : bioclimatisme, usages de matériaux biosourcés, toitures végétalisées, énergie renouvelable pour les commerces et équipements (géothermie), réseau de chaleur urbain pour les logements.

Un centre-ville repensé, plus convivial, plus durable et mieux connecté, à horizon 2031.

Pour en savoir plus : rendez-vous à la Maison du Projet (17 rue Léon Chomel à Villeurbanne) ou sur grattecielcentreville.com