



ARIOSTE

L'art de la rénovation immobilière

DOSSIER DE PRESSE

2021



Sommaire

p 3 Arioste, un référent de la réhabilitation tertiaire, acteur de la ville de demain

p 4 4 questions à Marc Pigeroulet

p 5 Green Factory, international Green Solutions Awards 2021

p 7 Nos dernières réalisations

p 8 Les chiffres clés

p 9 L'art dans l'entreprise, l'art dans la ville

p 10 Contacts

Un référent de la réhabilitation tertiaire, acteur de la ville de demain

Fondée par Marc Pigeroulet, opérateur reconnu dans le secteur de l'immobilier lyonnais depuis 17 ans, Arioste est spécialisée dans la rénovation immobilière et compte aujourd'hui plus de 250 000 m² de surfaces rénovées. Elle apporte son savoir-faire et son expertise au service de la rénovation de bâtiments existants, immeubles de bureaux ou parcs d'activité.

Revaloriser les actifs immobiliers, telle est l'ambition d'Arioste qui s'est engagée parallèlement dans une démarche bâtiments durables. Une expertise dont son propre siège est la première vitrine.

En 2012 déjà, la rénovation de son siège social a été réalisée dans une démarche éco-responsable. 400 mètres carrés situés au cœur d'un immeuble haussmannien lyonnais, réhabilités avec des matériaux biosourcés, notamment la fibre de bois qui habille murs et plafonds. Cet espace de bureaux labellisé NF Bâtiment durable & BBC Rénovation a aussi été le premier en France à bénéficier du label BBC Effnergie Rénovation en 2016 pour une partie de bâtiment. L'Adème en a fait une de ses références en termes de rénovation.

Depuis, Arioste propose à ses clients des bâtiments tertiaires rénovés ou des surélévations d'immeubles avec une forte valeur ajoutée environnementale. Une réponse aux importants besoins de renouvellement du parc immobilier tertiaire, qui retrouve des bureaux ou des locaux d'entreprises répondant aux normes les plus exigeantes.

Rénovation et performances énergétiques vont désormais de pair dans un contexte où l'immobilier tertiaire concentre près d'un tiers des consommations d'énergie pour seulement un quart des surfaces bâties. Arioste considère la réhabilitation durable comme l'enjeu des prochaines décennies, ceci dans le respect du patrimoine tant historique qu'industriel et résidentiel.

Dans ses projets, Arioste intègre l'exigence des territoires et celui des utilisateurs en reconsidérant l'immeuble de bureau comme un tout où le bâti, les mobilités, les usages et le bien-être font l'objet d'une réflexion d'ensemble, dont l'objectif final devient l'art de vivre. Les rénovations sont ainsi réalisées avec une volonté constante : créer des espaces de travail sobres et performants, esthétiques, contemporains et plaisants à vivre.

Arioste est en effet très attaché à l'âme d'un bâtiment et dispose d'une expertise toute particulière en matière de rénovation patrimoniale. Une grande importance est donnée à la conception architecturale des projets et un soin particulier apporté au respect de l'histoire du bâtiment. Loin d'en faire des contraintes, l'entreprise s'appuie sur ces forces pour magnifier un bâtiment, le mettre en valeur et introduire une part de modernité dans le patrimoine local.

Arioste se distingue également par son intérêt pour l'art. Bien avant la mise en place de la charte «1 immeuble, 1 œuvre », Marc Pigeroulet a choisi d'intégrer une œuvre d'art dans chaque bâtiment livré, au plus près des usagers. Un parti-pris et un engagement, symboles de l'investissement de l'entreprise dans ses rénovations et du partage d'une passion. « L'art accompagne nos aménagements pour personnaliser le bâtiment tout en créant de l'inédit et lui écrire sa propre histoire. Au sein des immeubles de bureaux, l'art donne une identité à l'espace de travail. Il stimule les échanges et la créativité. A la portée de tous, jusque dans les bureaux, il s'inscrit dans la ville de demain. »

Cette intégration de l'art dans les bâtiments et dans la ville se concrétise aussi via le ZOO Art Show lancé en 2018 grâce au soutien d'Arioste (voir page 9)



Marc Pigeroulet

Président d'Arioste Immobilier

« Tisser un lien intime entre un lieu et son environnement. Faire entrer votre patrimoine le plus précieux dans la plus belle des modernités. Offrir la singularité d'un projet sur mesure. L'expertise technique d'Arioste associée à une dimension essentielle qui place les femmes et les hommes au cœur de nos projets et constituent les pierres angulaires de notre activité. Bâtir votre projet devient un art ».

Arioste se concentre aujourd'hui essentiellement sur la rénovation de bâtiments tertiaires, bureaux ou bâtiments d'activités ?

Arioste peut bien entendu construire, mais j'ai choisi de me concentrer sur la rénovation du bâti tertiaire. Depuis quelques années, je suis engagé dans une démarche bâtiment durable, en étant très attaché à l'éco-construction et à la valorisation du patrimoine immobilier ancien. J'ai commencé par la rénovation du siège social d'Arioste, en utilisant des matériaux biosourcés, qui a été le premier en France à obtenir un label BBC Effinergie Rénovation.

Rendre les bâtiments plus sobres, voire à énergie positive, est-ce un moteur dans vos projets, essentiellement urbains ?

On n'a pas le choix de réduire notre empreinte carbone ! Nous y contribuons en tant qu'opérateur. Le décret tertiaire visant à réduire les consommations d'énergie, qui s'appliquera en janvier prochain, fait que l'on ne pourra plus louer un bâtiment s'il est dégradé. Beaucoup de bâtiments vont donc être rénovés, bureaux comme bâtiments d'activités et plus particulièrement les plus mal isolés. Sachant que dans moins de 10 ans les climatisations seront certainement interdites car source de gaz à effet de serre, il faut trouver des solutions et concevoir des bâtiments très performants. Nous rénovons actuellement un bâtiment à Gerland, une école, qui n'aura ni chauffage ni climatisation; ce bâtiment sera à énergie positive. C'est un des exemples de notre contribution à la réduction de notre empreinte carbone en tant qu'opérateur immobilier. Plutôt qu'une démolition polluante, nous préservons et valorisons l'existant.

Vous venez de recevoir le Grand Prix de la Rénovation Durable à Glasgow durant la Cop26 pour Green Factory. Qu'est-ce que cela signifie pour vous ?

Cette distinction internationale reconnaît la démarche éco-responsable, les performances énergétiques, mais aussi la nature du bâtiment rénové : un bâtiment industriel. Au-delà du geste architectural, nous avons adapté les qualités du bâtiment en intégrant ses spécificités, sa charpente métallique par exemple que nous avons conservée et rénovée. Ce qui m'intéresse, c'est le site, quand le bâtiment a une histoire. Il est doté d'une image, il est ancré dans son quartier, il faut lui redonner vie. Nous rénovons actuellement l'ancien siège de la Croix Rouge à Lyon, en conservant la façade. Au-delà de la réhabilitation, on a une histoire à raconter, à préserver. Nous travaillons d'ailleurs avec une architecte du patrimoine, Cécile Rémond. À Vaise, pour Green Factory, l'histoire était celle de la Rhodiaceta, de l'industrie textile lyonnaise. Nous préservons le bâti ancien et lui donnons un avenir.

Toutes vos rénovations sont ponctuées par une œuvre d'art, c'est votre signature ?

Cela contribue à l'identité du bâtiment, comme un marqueur, une signature, mais surtout une identification des occupants à quelque chose de différent. Les utilisateurs se l'approprient et cela valorise les gens qui y travaillent. Les œuvres peuvent s'afficher sur une façade, dans le jardin pour les sculptures, dans les halls, ou bien accrochées ou graffées directement sur les murs. Il y a nombre d'expressions possibles, choisies collégialement avec les utilisateurs. Cet engagement artistique se prolonge d'ailleurs avec la contribution d'Arioste au Zoo Art Show. Des bâtiments en attente d'autorisation administrative, comme celui de la Croix Rouge ou l'ancien siège de Panzani à Lyon ont en effet été le théâtre, depuis 2018, d'expositions éphémères.

Green Factory,

Grand Prix de la Rénovation durable aux Green Solutions Awards remis à Glasgow à l'occasion de la COP26



2021 - 3000 m², 24 rue Joannes-Masset 69009 Lyon.

Rénovation d'un bâtiment historiquement dédié à l'industrie textile, avec pour objectif d'en faire un bâtiment exemplaire d'un point de vue énergétique.

Ce projet de rénovation du bâtiment Green Factory, situé à Vaise dans le 9^{ème} arrondissement de Lyon, lauréat international des Green Solutions Award de Construction21, a reçu le Grand Prix Rénovation Durable. Il avait déjà été primé en France aux Green Solutions Awards 2021 en France dans 3 catégories : Grand Prix rénovation durable, Grand prix des étudiants, Energie et climats tempérés.

Le prix a été remis le 10 novembre 2021 à Glasgow au cours de la Cop 26 à **Marc Pigeroulet, Président d' Arioste immobilier accompagné de Marc Campesi, Maître d'œuvre et Cécile Rémond, Architecte du Patrimoine.**

Il récompense la rénovation d'un bâtiment tertiaire, menée dans une démarche éco-responsable ambitieuse, tant du point de vue de la performance environnementale que de son intégration dans un ancien faubourg industriel en pleine reconversion. Les Green Solutions Awards ont pour but de faire émerger des territoires des solutions durables réelles, contribuant à la lutte contre le changement climatique.

Localisé dans l'ancien faubourg industriel de Lyon en pleine mutation depuis les années 90, Green Factory est une construction du milieu du XX^e siècle mixant charpente métallique et structure béton (poteaux, poutres et dalle nervurée). Le bâtiment était peu isolé, très énergivore et pas rafraîchi. Il était connecté à une chaufferie collective au gaz pour une partie des locaux, avec un appoint par convecteurs électriques dans les bureaux. Il ne répondait plus aux critères de confort et d'énergie qui font référence aujourd'hui. Sa couverture était en amiante ciment et reposait sur une charpente métallique dissimulée par un faux-plafond. Les locaux étaient peu lumineux, peu attractifs et non accessibles PMR. L'ensemble développant environ 3000m² en surface utile sur 2 niveaux.

Cette réhabilitation s'ancre dans une approche globale bâtiment durable répondant aux défis des prochaines décennies. Les enjeux sociaux et sanitaires, l'impact sur l'économie locale et l'environnement, les émissions de CO₂ sont prises en compte avec une même valeur, considérant que le monde de la construction devrait s'inscrire dans une démarche plus systémique.

La dimension culturelle se traduit par une architecture préservant et valorisant le passé industriel du quartier de Vaise (9^{ème} arrondissement). Ce quartier de Lyon a fait l'objet d'une restructuration massive au cours des dernières décennies. Son patrimoine industriel s'est effacé au profit de constructions neuves. Préserver l'histoire du lieu était l'un des enjeux de ce projet.

Quelques chiffres après réhabilitation :

- Des hauteurs sous plafond de 5 à 6,5 m au R+1 plus de 3,20 m au RDC, un volume chauffé et rafraîchi de plus de 12 000 m³, en lien avec la volonté de laisser l'ancienne charpente apparente.
- Un gain énergétique de plus de 60% par rapport à la situation initiale (chauffage seul) comprenant le chauffage et rafraîchissement.
- Le chauffage et le rafraîchissement de ce grand volume sont assurés par une ventilation double flux thermodynamique couplée à une pompe à chaleur. La diffusion de l'air est assurée par des gaines perforées avec technologie MIX-IND®, également appelées PULSEURS®, qui ne "lancent" pas l'air de soufflage dans la zone à traiter, comme tous diffuseurs, mais créent sur leur axe un "champ de pression" capable de mettre en mouvement contrôlé la totalité de la masse d'air ambiant. Le suivi des consommations est accessible en ligne par les usagers.
- Division par 20 des émissions de CO₂.
- Perméabilité à l'air de 1.14 (la valeur de référence est à 1,7 pour ce type de bâtiment).
- Démarche qualité de l'air avec pose de capteurs avec système d'alerte par courriel (particules fines, bruit, hygrométrie, température CO²). Un accompagnement pédagogique est proposé aux usagers pour l'interprétation des mesures et pour mener des actions correctives. Le groupe de ventilation double flux est équipé d'une filtration de l'air entrant et d'un échangeur à plaque pour éviter le recyclage de l'air intérieur (réduction de la diffusion des virus).
- Doublement de la surface vitrée initiale, soit 14% de surface vitrée par rapport à la surface de plancher thermique, dont la création d'un patio central vitré pour l'accès à la lumière naturelle et l'agrément des usagers.
- 160 m³ d'isolants chanvre et lin et des produits ou équipements de conception fabrication française à 90%.
- Des matériaux issus du recyclage (panneaux acoustiques, planchers de terrasse et espaces sociaux).
- Plus de 1500 m² de charpente métallique restaurée et conservée.
- Plus de 20 entreprises et bureaux d'études locaux.
- 1 label NF bâtiment tertiaire & HPE et 7 qualités associées + BBC rénovation en cours d'attribution, au 20 mars objectifs atteints et dépassés.
- Près de 3000 m² de surfaces flexibles en termes d'usages adaptables sans transformation importante.
- Une démarche qualité d'usage et pédagogique : des espaces sociaux confortables et lumineux (deux terrasses), des prises de chargement de véhicule électriques. Un accès en ligne aux consommations énergétiques et de qualité de l'air. Un bâtiment accessible à tous grâce à deux équipements (plateforme PMR et ascenseur).

Maître d'ouvrage : Marc Pigeroulet - ARIOSTE

Maître d'œuvre : Marc Campesi - DIAGONALE CONCEPT

Architecte du patrimoine : Cécile Rémond

Nos dernières réalisations

2022 - 1 300 m² Jean-Moulin.

Au bord du Rhône, sur le quai Jean-Moulin, réfection d'un ensemble de deux immeubles s'ouvrant sur une cour intérieure. Un ascenseur facilitera l'accès aux étages supérieurs de ces immeubles d'habitation de 7 niveaux, dotés d'une belle verrière intérieure et de galeries vitrées. À noter : la vue sur Lyon et Fourvière jusqu'au dernier étage.

2022 -600 m² Debrousse.

Une rénovation bijou pour l'ancienne maison des familles de l'hôpital Debrousse, faisant intervenir compagnon tailleur de pierre, restaurateur de verre, ferronnier d'art... suivant les indications de notre architecte du patrimoine. La réhabilitation de cette maison de maître prévoit outre une restauration, la restitution des éléments architecturaux observés sur des vues anciennes, la réfection des toitures et façades ainsi que le réaménagement des extérieurs.

2020 - 500 m² Wood Box Servient.

Comme son nom l'indique, ce projet imbriqué entre trois immeubles a privilégié le bois, lui apportant une structure modulable et légère. La rénovation du toit a permis de retrouver une verrière et l'installation de baies vitrées amène une lumière naturelle dans les espaces de travail. La rénovation aboutit à un bâtiment basse consommation, monitoré pour la qualité de l'air, doté d'isolants bio-sourcés, de bois massifs locaux et réalisé par des entreprises locales.

2023 - 5400 m² Boileau - Tony Garnier.

Rénovation de l'ancien siège de Panzani, dans le 6^{ème} arrondissement de Lyon. Situé en face de l'ancien musée Guimet, il s'agit du seul immeuble de bureaux et vraisemblablement la seule commande privée réalisée par Tony Garnier. La réhabilitation de cet immeuble aux façades classées vise à lui rendre cohérence et harmonie. La conservation de la maison de gardien permet de préserver l'identité et l'histoire des lieux. Un toit terrasse de 1000 m² dont 700 m² de prairies coiffe l'ensemble.

2023 - 2000 m² Tupin.

En plein centre-ville de Lyon, réhabilitation d'un parking en bâtiment de logistique urbaine, destiné aux opérateurs de livraison du dernier kilomètre.

2022- 3000 m² Vela Verde.

Transformation de l'ancien siège de la Macif, au bord du Rhône, dans le 7^{ème} arrondissement de Lyon, en école d'enseignement supérieur. Bâtiment basse consommation et bas carbone, sans climatisation ni chauffage. Les étudiants évolueront dans un espace végétalisé et lumineux, avec toit terrasse, jardin d'hiver, potager et prairies.

2022 - 1800 m² Créqui.

Réhabilitation et surélévation de l'ancien immeuble de la Croix-Rouge, dans le 6^e arrondissement à Lyon. Création de deux étages supplémentaires et ajout d'un parking creusé en sous-sol. 580 m² de surface supplémentaire, derrière une façade préservée, abritant logements et commerces au rez-de-chaussée.

2022 -1000 m² à Trévoux.

Rénovation patrimoniale, en plein cœur de la commune de Trévoux, située à 25 km de Lyon. Un projet d'envergure nécessitant une réelle expertise pour préserver la richesse architecturale des bâtiments. L'enjeu de ce projet de rénovation est de préserver le patrimoine historique et architectural de cet ensemble, comprenant trois immeubles des XV^e, XVII^e et XIX^e siècles reliés par un escalier à vis.

2019- 4 000 m² Bron Europarc.

Cet immeuble de 3 200 m², initialement aménagé sur deux étages, a bénéficié d'une surélévation bois de 1 000 m², qui se caractérise par son aspect innovant et écologique. Des espaces végétalisés ont été aménagés, permettant aux usagers de profiter d'extérieurs grâce aux balcons et terrasses privatives. *Lauréat des Green Solutions Awards2021, Grand Prix des Etudiants.*

Les chiffres clés



2004 Création d'Arioste

2016 Label BBC Effinergie Rénovation pour un lot existant dans un immeuble. Référent de l'Adème

17 Années qu'ARIOSTE est devenu un acteur majeur du marché de l'immobilier d'entreprise lyonnais, 2ème pôle en France par son dynamisme.

250 000 m² De surfaces réhabilitées pour 100 bâtiments rénovés livrés.

10 Salariés

2021 Grand prix Green Solutions Awards

2020 Prix des étudiants aux Green Solutions Awards

L'art dans l'entreprise, l'art dans la ville

Au service d'une ville durable, Arioste se singularise par la promotion de l'art dans ses espaces rénovés, mais également au cœur de la ville.

En témoigne le Zoo Art Show, un projet ambitieux lancé en 2018 grâce au soutien d'Arioste qui a mis à disposition un bâtiment en transition pour accueillir cette « parenthèse artistique », entre galerie d'art et festival. Un lieu vivant, rue de Créqui dans le 6^e arrondissement de Lyon, étendu sur 600 m² et trois niveaux, ouvert aux œuvres réalisées spécialement pour l'événement. « Ce bâtiment m'a séduit, d'abord par son implantation : il est situé en plein cœur de Lyon, dans un quartier chic, et notre initiative de créer un lieu vivant accessible à tous génère un contraste intéressant », explique le concepteur du Zoo Art Show Antoine Roblot.

« Plus qu'une exposition, il s'agit là d'un véritable Art Show, comme un festival d'art à l'échelle d'un bâtiment, ajoute-t-il. Le Zoo Art Show, c'est un endroit où tout

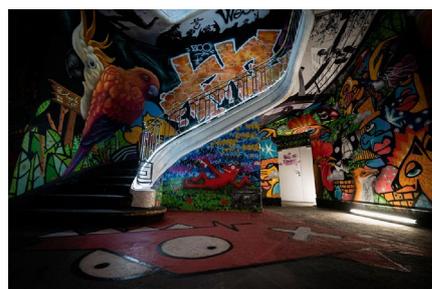
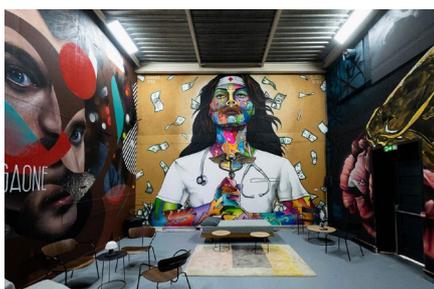
se mélange, où les barrières tombent par rapport à une galerie classique. Ce lieu a vocation à être accessible au grand public, de façon totalement libre et gratuite. Nous avons cette volonté de casser les codes de l'exposition pour proposer un cadre différent. » La première édition en été 2018 a attiré 35 000 visiteurs autour d'une trentaine d'artistes français et internationaux issus des cultures urbaines.

Une « aventure humaine », portée par Marc Pigeroulet et Arioste, souligne Antoine Roblot : « Marc a accepté de relever le défi et de jouer le rôle de mécène des Arts. En effet, c'est un beau projet, qui permet de développer l'art contemporain au cœur du 6^e arrondissement de Lyon. C'était une décision risquée, mais visionnaire qui permet de voir le réel potentiel de ce bâtiment. Cela démontre que l'on peut penser à autre chose que la rentabilité dans l'immobilier. »

La dernière édition, qui s'est déroulée sur près de 18 mois, a accueilli jusqu'à l'été 2021, 150 artistes urbains au 4 rue

Boileau, toujours à Lyon 6^e, au sein des 4 000 m² de l'unique immeuble tertiaire de la ville signé Tony Garnier. Dans un contexte particulier, près de 45 000 visiteurs ont participé à ce Zoo XXL. Graffeurs, danseurs, boxeurs, DJ, comédiens et acrobates ont fait entrer la rue dans tous ses états pour célébrer la street-culture sous toutes ses formes.

Initiative indépendante, le Zoo Art Show s'est imposé comme la référence incontournable de la street-culture. Depuis 2018, le Zoo Art show a fait la promotion de 350 talents internationaux au travers d'événements et de lieux de vie. Un événement salué par la critique, le grand public, comme les professionnels et les institutionnels.





Contact :

Lord Nelson :

Caroline : caclair@lordnelson.club, 06 09 41 72 94

Véronique: veronique.mauge@gmail.com, 06 80 37 87 48

Arioste :

1, quai Jules-Courmont, Lyon 2e.

Delphine Riberolle : delphine.riberolle@arioste.fr