

# La Gazette de votre territoire

N°3  
Rentrée 2023

Métropole de Lyon • Rhône • Ain • Isère • Savoie

Le journal d'information sur l'aménagement foncier et l'habitat au plus près de votre territoire, par SLCI, acteur des réseaux Procivis et Batigère.



## DOSSIER : AMÉNAGEMENT FONCIER & PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

SLCI, un acteur engagé en faveur du développement durable

page 2

Ecoquartier des 5 sens : une prochaine labélisation en cours

page 3

Le permis d'aménager bioclimatique

page 4

Le Domaine des 5 sens, Saint Marcel en Dombes

## Edito

Aménager et préserver l'environnement peut sembler antinomique. Comme si ne pas construire était une question de survie.

Nous ne faisons pas partie des personnes qui opposent «fin du monde» à «fin du mois», mais pouvoir accueillir de nouveaux habitants nous semble une priorité essentielle de nos concitoyens.

La vraie question n'est donc pas de faire ou pas, mais plutôt de MIEUX faire.

Le permis d'aménager peut être une réponse à la préservation de certains territoires en proposant une échelle de réflexion plus large qui intègre la notion de trame.

Cet outil de la politique des villes permet aussi de fixer aux opérateurs des ambitions en termes de biodiversité et de performance climatique.



Le Clos des Ecoliers, Lucenay

AMÉNAGEMENT  
FONCIER &  
PRÉSERVATION DE  
L'ENVIRONNEMENT  
Un équilibre essentiel  
pour un avenir durable

# Ecoquartier «Le Domaine des 5 sens» : prochaine labélisation en vue



Journée plantations avec l'école ©SLCI

Au cœur du village de Saint Marcel en Dombes, une opération d'aménagement résidentiel unique en son genre a vu le jour : **Le Domaine des Cinq Sens**. Ce projet novateur, composé de 45 logements, allie harmonieusement architecture traditionnelle et éléments paysagers soigneusement intégrés pour créer un environnement de vie exceptionnel.

L'architecture des maisons du Domaine des Cinq Sens puise son inspiration dans les cazeaux dombistes, ces maisons typiques de la région qui allient charme rustique et élégance discrète.

Le vivre ensemble est également au cœur du Domaine des Cinq Sens. Un jardin partagé a été aménagé, offrant aux résidents un espace de détente et de convivialité. Cet espace vert commun favorise les rencontres entre voisins, encourageant les échanges et la solidarité au sein de la communauté résidentielle. Les habitants peuvent cultiver des légumes, partager des moments de détente ou simplement se retrouver pour des activités en plein air.

**Le Domaine des Cinq Sens incarne une nouvelle façon de vivre, où la nature, l'architecture locale et le vivre ensemble se rejoignent harmonieusement.**

De plus, le Domaine des Cinq Sens s'inscrit dans une démarche de labélisation écoquartier, témoignant ainsi de l'engagement de SLCI en faveur du développement durable et de la préservation de l'environnement. Cette démarche vise à créer des quartiers durables, favorisant une gestion responsable des ressources et un cadre de vie sain pour les résidents.

Dans le cadre de cette labélisation écoquartier, de nombreuses mesures ont été mises en place pour minimiser l'empreinte écologique du Domaine des Cinq Sens. Des solutions d'économie d'énergie ont été intégrées dans la conception des logements, favorisant l'efficacité énergétique et réduisant ainsi les émissions de gaz à effet de serre.

La préservation de la biodiversité est également une préoccupation majeure du Domaine des Cinq Sens. En plus des noues paysagères, des espaces verts ont été aménagés et des essences végétales adaptées ont été privilégiées pour favoriser la faune et la flore locales. L'objectif est de créer un équilibre entre le bâti et la nature environnante, offrant ainsi un cadre de vie harmonieux en phase avec l'environnement.

En favorisant le vivre ensemble et la mixité sociale, le Domaine des Cinq Sens encourage également les déplacements doux et la réduction de l'usage de la voiture individuelle.

Des espaces dédiés aux modes de transport alternatifs, tels que les vélos et les piétons, ont été aménagés, favorisant ainsi une mobilité durable et une meilleure qualité de vie pour les résidents.

**Grâce à sa démarche de labélisation écoquartier, le Domaine des Cinq Sens s'inscrit comme un exemple concret de développement urbain responsable et respectueux de l'environnement.**



©Arcom



# L'aménagement foncier et la préservation de l'environnement : un équilibre essentiel pour un avenir durable

L'aménagement foncier est un processus complexe qui consiste à organiser et à valoriser les territoires en prenant en compte divers enjeux, tels que le développement urbain, l'agriculture, les espaces naturels et la préservation de l'environnement. Dans un contexte où la pression sur les ressources naturelles est croissante, trouver un équilibre entre les besoins humains et la protection de l'écosystème est devenu primordial.

La préservation de l'environnement est une préoccupation majeure dans l'aménagement foncier moderne. Il s'agit d'intégrer des principes de durabilité, de protection des espèces et de gestion responsable des ressources naturelles dans les projets d'aménagement. Cela implique notamment de préserver les zones naturelles, les espaces verts, les cours d'eau et les habitats naturels, tout en limitant l'artificialisation des sols.

Une approche innovante dans l'aménagement foncier durable est partagée, des systèmes de gestion des eaux pluviales écologiques etc.



Le Domaine de la Tour, Marcy

également l'intégration de solutions d'infrastructures vertes. Il s'agit de concevoir des espaces urbains qui intègrent des éléments naturels, tels que des toits végétalisés, des jardins

Ces infrastructures vertes contribuent à améliorer la qualité de l'air, à réduire les îlots de chaleur urbains, à favoriser la biodiversité urbaine et renforcer le bien-être des citoyens.

L'aménagement foncier et la préservation de l'environnement vont de pair pour construire un avenir durable. En intégrant les principes de durabilité dans les projets d'aménagement, nous pouvons préserver notre patrimoine naturel, maintenir l'équilibre écologique et offrir aux générations futures un environnement sain et propice à l'épanouissement.

Cela nécessite une collaboration étroite entre les acteurs de l'aménagement, les autorités publiques, les experts environnementaux et la société civile pour trouver des solutions harmonieuses qui répondent aux besoins de tous, tout en préservant notre planète.

## SLCI : un acteur engagé en faveur du développement durable

Le secteur de l'immobilier est de plus en plus conscient de l'importance du développement durable dans la conception, la construction et la gestion des bâtiments. Parmi les acteurs clés de ce domaine, SLCI se distingue par son engagement solide en faveur de pratiques durables et responsables, mettant en oeuvre des initiatives pour promouvoir le développement durable dans ses projets immobiliers, révélant les avantages tangibles qui en découlent.

### 1. L'intégration de la durabilité dans la conception des bâtiments

SLCI considère la durabilité comme un élément central dans la conception de ses bâtiments. L'entreprise intègre des critères environnementaux dès la phase de conception, en veillant à optimiser l'efficacité énergétique, la gestion des ressources et la qualité environnementale. Les bâtiments construits par SLCI sont conçus pour réduire leur empreinte écologique tout en offrant un cadre de vie agréable et confortable aux résidents.

### 2. L'utilisation de matériaux durables et de technologies vertes

SLCI privilégie l'utilisation de matériaux durables et respectueux de l'environnement dans ses projets.

De plus, elle intègre des technologies vertes innovantes pour optimiser la consommation d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre. Des systèmes de gestion intelligents, tels que l'éclairage LED, les panneaux solaires et les systèmes de récupération d'eau de pluie, sont fréquemment mis en place pour maximiser l'efficacité énergétique des programmes.

### 3. La labélisation environnementale

SLCI s'engage également dans la labélisation environnementale de ses projets immobiliers pour attester de la performance écologique de ses réalisations.

Cette labélisation garantit également aux futurs occupants que les bâtiments et aménagements respectent des normes strictes en matière de développement durable.

### 4. L'optimisation de la gestion des déchets

SLCI met en place des politiques efficaces de gestion des déchets sur ses chantiers de construction. L'objectif est de minimiser les déchets et de favoriser leur recyclage ou leur réutilisation.

La sensibilisation des équipes de construction et l'utilisation de matériaux recyclables contribuent à réduire l'impact environnemental tout au long du processus de construction.

### 5. L'engagement social et sociétal

SLCI ne se limite pas à la durabilité environnementale, mais s'engage également sur le plan social et sociétal. L'entreprise favorise la mixité sociale dans ses projets, en veillant à proposer des logements accessibles à différents segments de population.

SLCI se positionne comme un acteur engagé en faveur du développement durable dans le secteur de l'immobilier. Grâce à son approche globale et responsable, SLCI intègre la durabilité dans tous les aspects de ses projets immobiliers, de la conception à la gestion.

En optant pour des matériaux durables, des technologies vertes et des labélisations environnementales, SLCI contribue à créer des bâtiments respectueux de l'environnement, tout en améliorant la qualité de vie des occupants.

Par son engagement social et sociétal, l'entreprise démontre également sa volonté de créer des quartiers durables et inclusifs.

SLCI se positionne ainsi comme un exemple à suivre dans le domaine du développement durable au sein de l'industrie immobilière.



Le pôle construction de SLCI s'est engagé depuis un an dans une démarche d'évaluation « développement durable » de ses projets qui se concrétise aujourd'hui par la mise en place d'un système de notation de 0 à 5 étoiles. Celui-ci repose sur un scoring de plus de 100 indicateurs de performance autour de la consommation carbone, l'énergie, la biodiversité, la santé et le confort. Ces indicateurs ont été définis conjointement avec les équipes SLCI pour les experts de la société TERA0 en fonction des spécificités métiers du Groupe. Le déploiement de ce nouveau référentiel a démarré depuis septembre 2023 et sera généralisé à l'ensemble des projets dès la phase d'analyse de valeur qui précède leur engagement.



# Le permis d'aménager bioclimatique : construire en harmonie avec la nature

Dans notre quête pour des solutions durables et respectueuses de l'environnement, le concept de permis d'aménager bioclimatique a émergé comme une approche novatrice pour la construction et l'aménagement de nos espaces de vie. Ce permis vise à promouvoir des projets qui intègrent des principes bioclimatiques, maximisant ainsi l'utilisation des ressources naturelles et réduisant l'impact sur l'environnement.

Le permis d'aménager bioclimatique encourage la conception et la construction de bâtiments et d'espaces qui s'adaptent intelligemment aux conditions climatiques locales. Cela signifie tirer parti des ressources naturelles disponibles, comme la lumière du soleil, le vent et la végétation, pour optimiser l'efficacité énergétique et le confort des occupants.

Une des caractéristiques clés du permis d'aménager bioclimatique est la prise en compte de l'orientation du bâtiment par rapport au soleil. En orientant judicieusement les façades et en utilisant des dispositifs de protection solaire,

les bâtiments peuvent bénéficier d'un éclairage naturel optimal, tout en minimisant les besoins en éclairage artificiel. De plus, une bonne isolation et une ventilation adéquate contribuent à réduire les besoins en chauffage et en climatisation, limitant ainsi la consommation d'énergie.

L'utilisation de matériaux durables et recyclables est une autre composante essentielle du permis d'aménager bioclimatique. En favorisant les matériaux écologiques et à faible impact environnemental, tels que le bois, le chanvre, la terre crue, les projets peuvent réduire leur empreinte carbone et encourager une gestion responsable des ressources naturelles.

Le permis d'aménager bioclimatique encourage également la préservation et l'intégration de la végétation dans les projets d'aménagement. Les espaces verts, les jardins, les toits végétalisés et les murs végétaux contribuent à la régulation thermique, à la réduction des îlots de chaleur urbains, à l'amélioration de la qualité de l'air et à la biodiversité.



En promouvant le permis d'aménager bioclimatique, nous faisons un pas important vers un avenir durable. Cette approche permet de créer des environnements de vie sains, confortables et économes en énergie, tout en préservant notre précieux écosystème. Les avantages sont nombreux, que ce soit en termes de réduction des coûts énergétiques, d'amélioration du bien-être des occupants ou de contribution à la lutte contre le changement climatique.

En adoptant cette approche lors de la conception et de la construction de nos bâtiments et de nos espaces urbains, nous pouvons façonner un avenir où l'homme et la nature cohabitent harmonieusement. Le permis d'aménager bioclimatique ouvre la voie à une nouvelle génération de projets durables, créant ainsi des communautés résilientes, respectueuses de l'environnement et agréables à vivre.

Le Clos des Garennes, Chaponost

## Un marché figé à Lyon ?

Par rapport à 2022, les réservations et les mises en vente sont respectivement en baisse de 26% et 33%. Ce phénomène nourrit cependant la hausse continue du prix moyen de vente, qui s'établit à 6 546 €/m<sup>2</sup> habitable.

Pour la Métropole, le marché est extrêmement tendu : seules 826 réservations ont été effectuées par des particuliers (majoritairement pour l'occuper) soit une baisse de 48% par rapport à 2022. Le renouvellement de l'offre reste toujours très insuffisant, avec 1 061 nouveaux logements mis

en vente, soit une baisse de 38%, conséquence de la difficulté à obtenir des autorisations de construire et de programmes abandonnés car ne trouvant plus leur équilibre du fait de la hausse des coûts de construction. Le prix de vente moyen est également en hausse de 3,9 %, à 5 476 €/m<sup>2</sup> habitable.

Une contraction du marché est observée pour les Extérieurs, en baisse de 30% pour les réservations et de 32 % pour les mises en vente. Le prix de vente moyen reste haussier de 25%, à

4 082 €/m<sup>2</sup> habitable.

Il n'y a actuellement aucun logement neuf à la vente dans 20 communes de la Métropole de Lyon, ce qui reste une préoccupation majeure. Le report des ventes de logements aux particuliers en immeuble collectif vers les extérieurs de la Métropole de Lyon ne s'opère plus.

Les grands équilibres de fluidité du marché sont à retrouver, que ce soit par le redéploiement du financement des candidats acquéreurs - qui subissent encore la hausse des taux d'intérêt

- la reprise des projets territoriaux permettant le développement d'une offre résidentielle en phase avec les nouvelles attentes des populations et des élus, l'ensemble permettant de respecter les dernières réglementations et ambitions environnementales, notamment la réduction des émissions carbone, la végétalisation et la maîtrise des charges des immeubles et équipements publics.

### SLCI : la pratique de tous les métiers de l'immobilier

Depuis plus de 100 ans, SLCI intervient en faveur de la propriété pour tous. Aujourd'hui l'ensemble des filiales immobilières du groupe contribuent à développer des offres adaptées et accessibles.

SLCI couvre tous les métiers de l'immobilier résidentiel. L'aménagement avec SEFI, la construction de maisons avec Maisons Axial,

la promotion immobilière avec SLCI Promotion et l'administration de biens avec SLCI Espace Immobilier.

Par la complémentarité de ses métiers, SLCI est en mesure de proposer aux communes des solutions d'habitat spécifique aux besoins de chacun dans la Métropole de Lyon mais aussi dans les départements du Rhône, de l'Ain, de l'Isère et de la Savoie.

En savoir + : [www.slcigroupe.com](http://www.slcigroupe.com)



Vous souhaitez en savoir plus ?  
Votre contact :  
Xavier Fromage  
[xavier.fromage@sefi-terrains.com](mailto:xavier.fromage@sefi-terrains.com)  
06 68 54 42 32

**SLCI**  
L'immobilier engagé