



Groupe em2c

Revue de presse



RETROUVEZ TOUS
LES ARTICLES #EM2C

Année

2024

16-01-2024

APF France Handicap - Décines Charpieu (69)



Groupe em2c : 3.900 m² pour Axentia à Décines-Charpieu (69)

Le Groupe em2c a livré, à Axentia, la plateforme d'hébergements multiservices de l'association APF France handicap située au 50 avenue Jean Jaurès, Décines-Charpieu (69). Programme de 3.900 m² : 1er bâtiment en r+3 (bureaux, pôle soins, pôle autonomie et participation sociale, services supports), 2ème bâtiment en r+2 regroupant la partie hébergement (42 logements + appartement de 130 m² en colocation). Certification visée : Habitat Durable. Architecte : URB1N.

28-02-2024

Laëtitia Sago Directrice développement promotion



69 / IMMOBILIER : Laëtitia Sago directrice développement promotion d'Em2c

Le promoteur immobilier **EM2C** / T : 04.72.31.65.07 (siège social à Vourles/Rhône, CA 92 M€, 96 salariés) a promu Laëtitia Sago au poste de directrice développement promotion. Laëtitia Sago était directrice grands projets depuis 2021. www.em2c.com

WELINK LYON 7 GERLAND

WeLink s'installe à Gerland

repères

 Visite du jeudi 23 Mars 2023
 WELINK - Lyon 7^{ème}

 Organisateur AMO AuRA :
 Olivier de la Barre, Laurent Bariat, Yorick
 de Beauregard, Frédérique Lafay

Nicolas Fourré / Partenaire

État des lieux

Le quartier de Gerland est un des 4 territoires de projets de la Métropole de Lyon avec ceci de particulier qu'il est le plus grand : 700 hectares, soit environ les deux-tiers du 7^{ème} arrondissement auquel il appartient, ou la surface du 3^{ème} arrondissement. Son passé industriel lui assure

aujourd'hui un vivier de foncier mutable à échéance plus ou moins proche, ressource précieuse en contexte urbain.

Entre Faubourg, une nature très présente (parc de Gerland, Stade) et sa relation au Rhône (berges, port Edouard Herriot), d'anciennes friches industrielles et la diversification d'une nouvelle offre d'habitat, Gerland est

un site stratégique, en lien direct au nord avec le quartier d'affaires de la Part-Dieu, dont on voit les tours dans le paysage lointain, et au sud avec les entreprises du Biopôle. Gerland écrit son avenir entre local et global, entre mixité et intégration de la ville productive.

Les Équipes

Architecte : Leclercq & associés
Promoteur-construteur : Groupe EM2C
Investisseur : Ginkgo
Locataire : ENEDIS
Bureau de contrôle : Apave
Coordinateur SPS : Apave
Économiste : Artelia
Géotechnicien : Fondaconseil
Acousticien : Venatech
AMO BREEAM : Tribu Energie
OPC : IM Projet
Surface de terrain : 6 900 m²
Surface : 18 600 m²
Postes de travail : 1 260

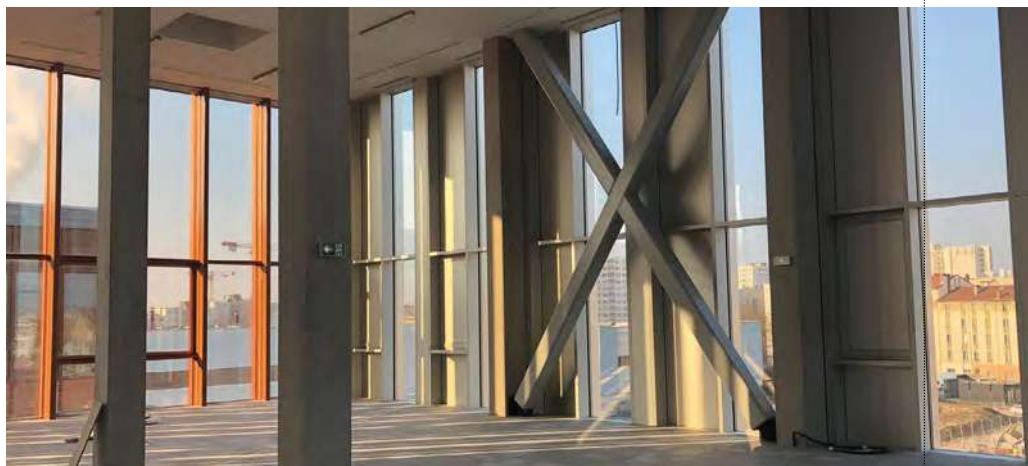
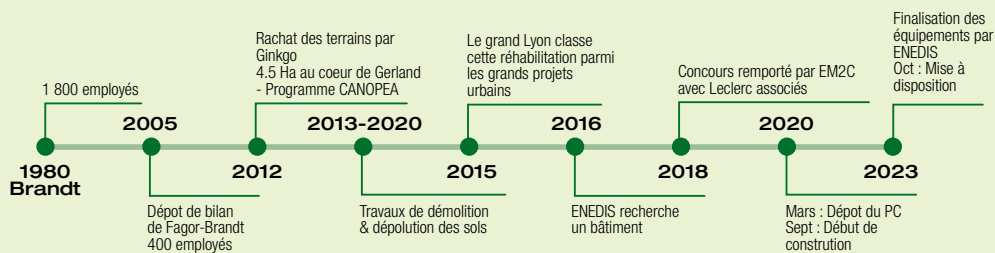


Le projet dans tous ses états

C'est dans un contexte international en très forte tension que s'installent la DSI d'ENEDIS, Boulevard de l'Artillerie, en face de la base militaire du 7^{ème} régiment du matériel à Gerland, à côté de la plateforme centrale de Métro, à deux pas du nœud ferroviaire SNCF et de son technicentre TGV.

Un centre névralgique sous haute tension avec des enjeux simples : La sécurité et la gestion du réseau de distribution de l'électricité en France.

C'est ainsi que Leclercq & associés allié à EM2C ont imaginé WELINK : construit sur une friche dépolluée par Ginkgo, anciennement occupée par Fagor-Brandt.



État de l'art

Une structure fine poteau-poutre en béton, renforcée de ses croisillons métalliques : ce sont les premières lignes du bâtiment qui apparaissent. Puis, vient l'enveloppe mixte, de verre et de pierre : fronton de l'édifice et les panneaux anodisés/cuivrés chaleureusement répartis sur les façades extérieures. À l'intérieur, en dehors du vitrage, ce sera "béton brut", un choix assumé par Paul Laigle (Leclercq & associés) qui suscitera quelques questions.

Pourtant sous son apparente légèreté, cet édifice est conçu pour résister et longtemps. Et pour cause, il abrite une ingénierie des réseaux qu'ENEDIS seul peut imaginer. Nous n'aurons que peu de détail : l'enveloppe résiste aux balles, l'énergie est pourvue en cas de coupure de courant pendant... "chut... secret défense".

Paul Laigle (Leclercq & associés), nous renseigne sur l'organisation et les services de ce bâtiment conçu en S sur 4 niveaux. Le rez-de-chaussée offre de longues allées, spacieuses et lumineuses, "aux percées visuelles généreuses", qui permettront "d'offrir une grande qualité d'usage" avec un restaurant d'entreprise, des cafés et une salle de sport.

Un patio minéral, un grand jardin, des terrasses accessibles restituent également une volonté claire d'enrichir le bâtiment d'espaces extérieurs conviviaux.

"Une matérialité en lien avec l'héritage", "une enveloppe vibrante".

Et le bâtiment va effectivement vibrer ! 1 260 postes de travail, avec un niveau d'accès contrôlé par zone jusqu'au Saint Graal le R+3, siège de la lutte contre les cyberattaques sur le réseau ENEDIS.

Et c'est là toute la science de l'architecte de créer un lieu de vie et de travail satisfaisant les besoins communs et hors du communs de cette activité.

États d'âme.

"Ces croisillons ? Toute une histoire". C'est effectivement une belle réussite que d'intégrer dans ce décor ces imposants croisillons, anodisés certes.

Tout comme faire accepter le béton brut ! "Même pas une petite lasure ? Non, il faut accepter la manière dont les matériaux s'agencent !" entend-on. Pourtant, après nous être assis dans les gradins de l'allée centrale, bon nombre de pantalons noirs aura grisé."

WELINK LYON 7 GERLAND

Jean-Yves Michal
Architecte

interview

by Nicolas Fourré

Photo : © XXXX

AMO

Pourquoi le choix de Gerland pour l'implantation de We-Link ?

Jean-Yves

Aujourd'hui, les équipes informatiques d'ENEDIS sont implantées sur 6 sites différents autour de la Part-Dieu à Lyon, soit 1 400 personnes pour qui la difficulté est le "travailler ensemble".

Nous recherchions une implantation pour les accueillir tous, donc un site important à moins de 20 minutes de la Part-Dieu et nous voulions pouvoir développer les "modes de transports doux" pour diminuer notre impact environnemental. Nous avons un autre pôle DSI très important à Paris et il y a des liaisons importantes avec Lyon, ce qui renforce le besoin de proximité avec la Part-Dieu.

De plus, nous employons des personnes sur un marché tendu, où l'attractivité et la fixation passent beaucoup par la localisation et la qualité des bâtiments.

Gerland est un quartier à quelques stations de métro et en direct de la Part-Dieu. C'est aussi une des zones les plus importantes avec un quartier qui est en forte transformation, avec un passé industriel dont l'urbanisme se renouvelle. ENEDIS souhaite participer à cette transformation. Et puis on souhaitait plutôt rester dans Lyon.

On a fait un appel d'offres et plusieurs bâtiments ont été proposés, identifiés, répondant à nos critères. Deux étaient à Gerland et un plus proche de la Tête d'Or. Le choix du projet a été fait sur des critères techniques, environnementaux et financiers.

AMO

Et si on parle du bâtiment ?

Jean-Yves

Nous avons pris en compte des contraintes environnementales et des aspects techniques et il était assez compliqué de rentrer dans un bâtiment déjà existant. Donc nous étions vraiment dans une logique de création d'un bâtiment répondant spécifiquement à nos besoins.

Il faut comprendre qu'ENEDIS a été classé OSE (Opérateur de Services Essentiels). Notre activité a été identifiée comme étant primordiale pour la bonne marche de l'économie française. Ce bâtiment est là pour y répondre d'un point de vue immobilier. Nous avons mis en œuvre l'ensemble des règles définies par l'ANSSI (Agence Nationale de Sécurité des Systèmes d'Information), notamment sur le contrôle d'accès, les risques d'intrusion, aussi bien d'un point de vue informatique, que d'un point de vue physique.

Et le fait de regrouper toutes les équipes sur un seul et même site, nous rend aussi moins vulnérable par rapport à l'implantation actuelle où nous avons 6 sites différents, multi occupants où nous n'avons pas autant la main que WeLink. Là, nous sommes seuls et nous avons pu répondre à l'ensemble des exigences de notre activité.

AMO

Comment voyez-vous l'intégration de WeLink dans le quartier de Gerland ?

Jean-Yves

Le secteur du 7^e arrondissement est constitué d'un tissu plutôt composite, anciennement ouvrier, avec pas mal de grandes emprises industrielles.

Donc aujourd'hui le projet WeLink, comme l'ensemble de l'îlot dans lequel il s'insère, a pour stratégie d'installer, de redévelopper la nature dans la ville, de permettre des mobilités apaisées.

Pour créer le lien avec ce territoire, on peut déjà noter que les gens vont venir en transport en commun, à pied, en vélo et certains en voitures également. La desserte est suffisamment importante pour qu'on ait des mobilités qui soient apaisées.

Nous sommes en lien aussi avec le collectif du quartier du 7^{ème} pour que lorsque les occupants seront présents il y ait un relai qui puisse se faire avec l'ensemble des réflexions, des mobilités, des activités qu'il peut y avoir sur la zone, la proximité de Gerland et qu'il puisse y avoir vraiment une intégration de l'activité d'ENEDIS dans la vie du quartier.

Ensuite, il faut s'insérer dans la diversité d'usage du 7^{ème}. Il faut rappeler que sur la zone, il y a anciennement les usines Fagor. Il y a l'armée côté boulevard de l'Artillerie qui est encore présente, vous avez un fort développement aussi avec l'implantation récente de Framatome et le développement de la biotechnologie sur le boulevard urbain. Aujourd'hui le bâtiment en tant que tel a 2 façades. Une première façade côté Allée Christine Pascal avec comme objectif de s'intégrer à l'habitat qui lui fait face. C'est une façade avec un jeu de retrait des volumes, avec un patio végétal ouvert, des couleurs cuivrées et chaudes.

Et puis vous avez l'autre façade, côté boulevard de l'Artillerie, beaucoup plus rectiligne, qui présente la même logique en termes d'épannelage du R+1 au R+3, avec des façades en pierre, plus froides, dans une logique plus utilitaire. Il s'agit de l'entrée des parkings, l'entrée des livraisons, qui contraste avec la partie logement aux tons cuivrés et à cet ensemble de façades plus chaleureuses. Cette face assez

industrielle est tournée vers le 7^{ème} régiment et le technicentre de la SNCF. Ces façades assurent une transition.

AMO

Et l'attractivité, comment l'avez-vous abordée ?

Jean-Yves

L'attractivité passe beaucoup par la qualité du bâtiment, de l'aménagement intérieur moderne pour favoriser le travail collaboratif et le mode projet.

C'est donc une variété importante d'espaces de travail individuels et collectifs, dynamiques et souples car nos organisations évoluent en permanence. Les projets se constituent, se terminent, il y a des réorganisations, donc on a vraiment besoin aujourd'hui d'outils immobiliers qui soient les plus souples possibles. D'autant plus que le télétravail a pris une ampleur évidente, qui a impacté la présence sur site. Aujourd'hui, les occupants sont 3 jours sur site et 2 jours en télétravail. Quand ils viennent ce n'est pas pour travailler tout seul. Nous avons entre 60 et 70% d'espaces collaboratifs, ça va dépendre de l'activité de chacune des équipes.

La logique, c'est aussi bien d'attirer que de fidéliser ceux qui sont chez nous, soit parce que ce sont des agents ENEDIS, soit parce que ce sont des prestataires qui travaillent pour nous.

Nous proposons donc une qualité d'aménagement interne à la hauteur des meilleurs standards. Alors que les compétences sont aujourd'hui volatiles dans ce domaine de l'informatique, le développement et bien nous avons plutôt tendance à avoir un petit coup d'avance, ou en tout cas quelque chose qui correspond bien aux attentes des jeunes compétences sur le marché.

Schneider Electric



Quels ont été les points clefs du succès de ce projet ?

Isabelle MANET (Schneider Electric) : "Nous avons étudié ce projet dès la phase conception avec un cahier des charges initial basique a priori peu adapté à un bâtiment de cette dimension, en mono-preneur. Nous avons anticipé des attentes sur les services associés de la part du futur preneur ENEDIS (réservation de salles de réunion, conciergerie...) et nous avons accompagné le BET pour répondre avec une solution de départ optimisée qui permette de satisfaire

les besoins potentiels d'ENEDIS, notamment avec une architecture GTB ouverte et interopérable pour permettre plus d'évolutivité à la livraison du bâtiment.

Nous avons également travaillé sur le lot Courants forts avec la fourniture des équipements des postes HTA, des bornes de recharge et l'appareillage du bâtiment."

Schindler



Schindler a installé 10 appareils sur ce projet :

Schindler 1 000 : 4 duplex 630 Kg + 1 simplex 630 Kg parking, portes à ouverture centrale.

Schindler 5 500 : 1 monte-charge 1 500 Kg, portes télescopiques.

Les portes, parois et plafonds sont en inox brossé.

Lucerne pour une parfaite harmonie avec le dessin architectural du projet.

[**batiactu**]

Des TPE et PME d'Auvergne-Rhône-Alpes se forment à la transition bas-carbone

Publié le 01/03/2024 à 16:44



Première promotion climat BTP © Auxiliaire, WeCount, BTP Rhône et Métropole

FORMATION. Trois acteurs de la région Auvergne- Rhône-Alpes se sont réunis pour proposer des formations sur la transition bas-carbone aux PME et TPE. Après une première promotion en 2023, une deuxième va voir le jour au mois de mai 2024.

"Les entreprises du BTP sont au cœur de nombreux enjeux en matière d'impact sur le climat : consommation de matières, aménagement des espaces, rénovation des bâtiments, valorisation des déchets, ... La Fédération se doit d'accompagner ses adhérents à anticiper au mieux ces défis, que ce soit par la formation ou

la mise à disposition d'outils tels que Bati Carbone (FFB) ou encore la Calculette CO2 de la FNTP . La Promotion Carbone proposée par WeCount est un dispositif performant et collaboratif qui permet aux acteurs de la construction de prendre la mesure de ces enjeux et de se lancer concrètement dans l'action" , déclare Frédéric Wolf, directeur métiers de la Fédération BTP Rhône et Métropole, à propos des formations WeCount.

Une formation à destination des PME et TPE Le programme vise à accompagner les TPE et PME de la filière dans leur transition bas-carbone. Il doit permettre de percevoir cette évolution comme une occasion de se développer pour les entreprises. " Chez WeCount, nous sommes convaincus que la transition bas-carbone doit être vue non pas comme une contrainte, mais comme une opportunité pour les entreprises du BTP de se réinventer et de gagner en compétitivité. Surtout sur un marché déjà soumis à de fortes pressions réglementaires (...)" , souligne Antonin Guy, fondateur de WeCount. Une première promotion pilote basée sur la méthodologie "Promotion Climat" de WeCount, avec le soutien de la Fédération BTP Rhône et Métropole, a vu le jour en 2023 comprenant 7 entreprises du BTP qui ont réalisé leur bilan carbone, parmi lesquelles Bordas Industrial Group (revêtement sol industriel), **EM2C** (promoteur, constructeur), Carrion TP (travaux publics) ou encore Blanchard & Blazquez (plomberie). Une deuxième promotion en mai 2024

Outre le bilan carbone, ces sociétés ont mis en place leur plan de décarbonation et formé une équipe climat, désormais opérationnelle. "L'objectif principal du programme est de permettre à ces structures de devenir autonomes dans la mise à jour de leur bilan carbone et dans le pilotage de leur trajectoire de décarbonation", précise un communiqué commun. Une deuxième promotion climat BTP, sur laquelle se greffe également l'assureur l'Auxiliaire, va être lancée, au mois de mai 2024. " (...) Permettre aux entrepreneurs de s'engager concrètement dans l'adaptation de leur modèle est pour nous un enjeu de réduction des risques liés aux changements environnementaux à long terme. Nous avons un intérêt majeur à ce qu'un maximum d'entreprises engagent leur transition, réduisent leurs émissions de carbone et se tournent vers des pratiques toujours plus durables en vue d'augmenter la résilience des projets de construction face aux bouleversements climatiques ", conclut Richard Camus, responsable innovation à L'Auxiliaire .



De gauche à droite : Vincent Malfère, directeur général de la Serl, Emeline Baume, vice-présidente de la Métropole de Lyon, Emilie Brot directrice du Syndicat Mixte du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain, Laurent Lamatière, en charge de la logistique pour les régions Auvergne-Rhône-alpes et Provence-Alpes-Côte-d'Azur chez Arthur Loyd Logistique et Yvan Patet, président du Groupe em2c dans les locaux de la rédaction du Tout Lyon mardi 5 mars 2024.

FONCIER LOGISTIQUE : OPPORTUNITÉS ET CONTRAINTES

À l'heure de la loi Zan, les acteurs de la filière logistique s'interrogent. Sous l'effet d'une réglementation contraignante et de disponibilités foncières déjà faméliques, leur capacité à développer une nouvelle offre se réduit un peu plus chaque année. Sauf à travailler sur la régénération de sites anciens ou sur des bâtiments de nouvelle génération, intégrant une dimension verticale, une approche vertueuse de l'environnement et la diversité des usages.

Sous l'effet de l'explosion du e-commerce, de l'optimisation des schémas logistiques et de l'augmentation de la taille moyenne des entrepôts, le poids des plateformes dans la construction de bâtiments à usage professionnel a explosé. En 20 ans, la part des nouvelles constructions de plateformes logistiques dans la production d'immobilier d'entreprise a en effet triplé, passant de 7,5 % à 23,7 % (source (Xerfi/SDES). En termes de surface, ils représentent désormais près de 10,7 % de l'ensemble des bâtiments nouvellement construits ou rénovés. Mais aujourd'hui, l'heure est à l'adaptabilité, pour répondre aux objectifs de sobriété qui sont imposés par les pouvoirs publics.

Objet de débats, de critiques, d'interprétations multiples, la loi Zan est-elle uniquement source de contraintes, ou crée-t-elle de nouvelles opportunités ? Pour répondre à cette question, le Tout Lyon a convié Émeline Baume, vice-présidente de la Métropole de Lyon, Émilie Brot directrice du Syndicat Mixte du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain, Laurent Lamatière, en charge de la logistique pour les régions Auvergne-Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte-d'Azur chez Arthur Loyd Logistique, Yvan Patet, président du Groupe em2c et Vincent Malfère, directeur général de la Serl. Compte-rendu des débats.

Quel regard pose la collectivité sur l'épineuse question du foncier logistique ?

Émeline Baume : Depuis quelques années, nous travaillons au maintien et au développement de l'industrie sur le territoire de la Métropole de Lyon, ce qui impose une forte présence de la logistique. Dans ce cadre, nous souhaitons développer le fer et la voie d'eau. Dans le même temps, nous devons faire face à une explosion de la demande, et pas uniquement de la part des entreprises, mais aussi de la part des habitantes et habitants. Sur ce point, la mise en place de la ZFE ne facilite pas les choses bien évidemment. Car nous ne cachons pas notre volonté politique de développer la multipolarité, tout en respectant

les objectifs de zéro artificialisation nette. Ce qui impose de travailler sur la régénération des actifs productifs et de leur injecter un peu de logistique. Il y a par ailleurs une nécessité de planification. Un peu comme nous pouvions en avoir en France à l'époque de la Datar. Or, force est de constater que nous n'arrivons plus, aujourd'hui, à poser sur une carte des lieux concrets où déployer la logistique, en travaillant au consensus des différentes parties, qu'il s'agisse de l'État, la Région, les territoires, les communes...

Alors que ce serait urgent, étant donné que certains territoires, qui sont marqués par une forte empreinte logistique, semblent aujourd'hui refuser d'accueillir de nouveaux projets ?

Émeline Baume : En effet, nous voyons que les territoires fortement connotés par la logistique souhaitent diversifier les activités qu'ils accueillent. Le cas de la Capi, à l'est de Lyon, est particulièrement frappant. Terre d'accueil historique des projets logistiques dans notre région, elle ne veut plus être une zone exclusivement logistique. Et je considère que les élus et les habitants du Nord-Isère ont tout à fait raison. Ils ont aujourd'hui besoin d'une mixité d'activités et de plus de mixité sociale.

Émeline Baume, vice-présidente de la Métropole de Lyon

"Nous ne cachons pas notre volonté politique de développer la multipolarité, tout en respectant les objectifs de zéro artificialisation nette. Ce qui impose de travailler sur la régénération des actifs productifs et de leur injecter un peu de logistique"



Une volonté de diversification que partage le Parc Industriel de la Plaine de l'Ain d'ailleurs ?

Émilie Brot : Dans la gestion d'un petit territoire, tout est question d'équilibre. Je considère donc qu'on ne peut donc pas mettre en opposition logistique et production. La première est indispensable à la seconde. Sur le Pipa, nous essayons de mettre en œuvre cette démarche d'équilibre depuis longtemps. Car le parc ne peut pas et ne veut pas accueillir telle ou telle activité plutôt qu'une autre. Et pour trouver cet équilibre, il faut des échanges entre les acteurs et les collectivités, en prenant en compte les contraintes du Zan et les points d'ombre qui subsistent. Car, malheureusement, j'ai le sentiment que les acteurs des territoires n'ont pas encore la possibilité de maîtriser parfaitement toutes les modalités et déclinaisons de cette loi.

Vous avez néanmoins donné un coup de frein aux implantations de plateformes logistiques.

Émilie Brot : Ce n'est pas la bonne formulation. Comme je viens de le dire, nous voulons conserver un certain équilibre. Mais lorsque c'est nécessaire pour assurer le développement des entreprises du parc, les projets logistiques peuvent être accueillis. Il y a d'ailleurs des pro-

grammes qui se développent encore aujourd'hui. À ce titre, le cas d'Intersport est édifiant. Mais j'insiste : un territoire, c'est avant tout un équilibre. Sur le PIPA nous tenons à le garder, donc nous maîtrisons notre commercialisation et nous faisons le nécessaire pour ne pas survendre. Nous avons un modèle économique qui a été clairement établi et nos ventes sont une réponse à ce modèle économique dans le fonctionnement du syndicat mixte. Aujourd'hui, nous ne freinons donc pas plus la logistique plus qu'avant. Mais nous choisissons davantage. Et c'est valable pour la logistique comme pour l'industrie.

Yvan Patet : Pour ma part, je décorrèlerais la partie logistique de la partie distribution. La partie logistique fonctionne. Elle est dans les grands entrepôts, sur le Pipa, à l'Isle d'Abeau, à Carbas, à Vénissieux. Elle est déjà en place depuis longtemps. Elle est optimisée à outrance et elle pourvoit plus d'emplois que l'industrie. Il y a un cadre qui est donné, il y a une vision réglementaire et il y a la loi Zan. Même si celle-ci est à repeigner, parce que nous ne pouvons pas avoir un projet de Zan sans avoir un projet d'écoute des utilisateurs. Le schéma de la Zan tel qu'il est va certainement régler quelques problèmes, mais il va en intensifier d'autres.

Laurent Lamatière : Il y a en effet deux logistiques. La grande, celle qui va être impactée par la loi Zan, et la logistique urbaine, qu'Yvan Patet

Vincent Malfère, directeur général de la Serl

"Il y a des besoins de planification, de mise en visibilité et d'orientation, que ce soit sur la logistique urbaine comme sur les grandes plaques logistiques. Et dans ce cadre, je pense que le Zan, en obligeant les gens à se réunir autour de la table, constitue plutôt une opportunité"



vient d'évoquer et qui correspond plus à de la distribution. Les deux sont liées mais les contraintes ne sont pas les mêmes. Si nous parlons de logistique au sens large, je rappellerais un chiffre qui a été calculé par Afilog. Il montre qu'en France les plateformes logistiques ne représentent au niveau de l'artificialisation des sols que 0,96 % du total. C'est donc très peu. Mais comme il s'agit de très grands bâtiments, le grand public ne voit que cela. C'est cette image qui pénalise la filière. Je voudrais donc mettre le doigt sur un point que l'on oublie trop souvent alors qu'il me semble essentiel et qu'il faudrait le rappeler plus souvent : aujourd'hui, à partir de 10 000 m² de surface couverte, un entrepôt logistique est automatiquement une installation classée. Je ne connais pas d'autre actif en immobilier tertiaire qui soit soumis à une telle réglementation. Et c'est justement cette réglementation très contraignante qui impose une emprise foncière plus importante pour les bâtiments logistiques, avec un coefficient de 40 %. Donc la critique consistant à dire que la logistique consomme beaucoup de foncier est fallacieuse, puisque c'est la réglementation qui l'impose. J'ajoute que cette réglementation ne cesse de se durcir.

L'analyse est-elle identique à la Serl ?

Vincent Malfère : Nous avons une typologie de projets plus urbaines que le Pipa, mais

la question de la mise à disposition de fonciers pour la logistique est tout aussi complexe. Il est clair que nous ne porterons plus de grands projets comme ceux que nous avons pu mener sur le Parc des Gaulnes à Meyzieu. Mais nous sommes très attendus sur l'immobilier productif, donc on ne se désintéresse pas des sujets de logistique. Simplement, nous sommes enclins à plancher sur de la logistique liée à de l'activité productive. J'ajoute que dans un contexte très urbain, nous avons également investi sur l'Hôtel Logistique Urbain du Port Edouard Herriot avec LPA. Tout cela signifie que nous sommes confrontés à un écosystème qui bouge, notamment parce que les attentes évoluent. Il y a des besoins de planification, de mise en visibilité et d'orientation, que ce soit sur la logistique urbaine comme sur les grandes plaques logistiques. Et dans ce cadre, je pense que le Zan, en obligeant les gens à se réunir autour de la table, constitue plutôt une opportunité. Il crée une forme d'obligation à se mettre d'accord, même s'il s'agit de traiter une contrainte.

Émeline Baume : La première question à laquelle nous devons répondre est donc la suivante : où pouvons-nous implanter ces pôles logistiques ? Il me semblerait judicieux que Christophe Béchu, ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, lorsqu'il organise ses COP régionales, invite les collectivités à s'accorder sur cette planification-là, qui est vrai-

Émilie Brot, directrice du Syndicat Mixte du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain

"Le Zan est contraignant mais aussi une source d'opportunités. Ceci étant dit, il faudrait prévoir des solutions d'accompagnement, pour faciliter l'acceptabilité de ces contraintes. Il faudrait également plus de clarté"



ment le support des activités. Ensuite, il y a un enjeu à réguler le sujet de la consommation BtoC, car nous avons tous les ans +20 % d'achats sur des plateformes internet, avec des livraisons à domicile ensuite.

Émilie Brot : À mon sens il manque un élément dans tout cela : celui de la stabilité des règles environnementales et agricoles. L'instabilité des règles est une catastrophe pour un gestionnaire de parc industriel. Alors, le Zan est contraignant ? OK. Mais dans notre société nous savons très bien que, si nous ne sommes pas contraints, nous ne faisons rien. Nous n'avancions pas. Donc le Zan est aussi une source d'opportunités. Je le dis avec d'autant plus de conviction que, sur le Pipa, nous n'aurions peut-être pas travaillé sur le report modal si nous n'avions pas eu de pression. Ceci étant dit, il faudrait prévoir des solutions d'accompagnement, pour faciliter l'acceptabilité de ces contraintes. Il faudrait également plus de clarté. Avec le Zan, comme je le disais précédemment, nous connaissons le cadre juridique, mais nous ne connaissons pas ses déclinaisons.

Au-delà de la disponibilité des fonciers, on constate aussi que la logistique reste un sujet de tension sur les territoires. L'acceptabilité des projets logistiques fait toujours débat ; non ?

Laurent Lamatière : En effet, mais par méconnaissance. Les observateurs qui ne connaissent pas vraiment la logistique ne se rendent pas compte des changements qui ont marqué ce secteur d'activité. Il est devenu vertueux, voire beaucoup plus que d'autres. C'est notamment le cas au niveau de l'immobilier, où les choses ont changé en très peu de temps. Je pourrais citer par exemple le bâtiment de 20 000 m² que nous sommes en train de construire avec PRD, à Saint-Quentin-Fallavier, pour le compte d'Axa. Il sera équipé de géothermie, de photovoltaïque, avec une supra isolation et affichera une réduction de 91 % des émissions de CO₂. Mais, bien qu'il n'ait pas du tout les mêmes caractéristiques que son voisin, qui a été construit il y a 40 ans, vu de l'extérieur il lui ressemble énormément et les simples observateurs assimilent l'un à l'autre.

Les investisseurs, en revanche, font-ils la différence ?

Laurent Lamatière : Oui et les utilisateurs aussi. Ce bâtiment a été loué au loyer prime de la région lyonnaise, parce que le locataire, Rhenus en l'occurrence, va faire de grosses économies d'énergie. Et ce "petit détail" est aujourd'hui très important dans un processus de décision. D'ailleurs, j'ai aujourd'hui des clients qui me demandent des bâtiments de cette génération, quitte à payer des loyers plus élevés. Les

Laurent Lamatière, en charge de la logistique pour les régions Auvergne-Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte-d'Azur chez Arthur Loyd Logistique

"Reste un problème : celui du manque d'offre, à la fois en raison du Zan et de la complexité à développer du foncier adapté à la production et à la logistique. C'est à la fois positif et négatif : les clients sont demandeurs de bâtiments vertueux, mais nous avons du mal à leur fournir ces bâtiments"





Près de la métropole lyonnaise, le territoire de la Communauté d'agglomération Porte de l'Isère accueille l'une des plus importantes plateformes logistiques terrestres de France.

"Aujourd'hui, le ratio emploi par mètre carré utilisé est équivalent voire plus important que dans l'industrie"

Laurent Lamatière



constructions vieilles de 30 ou 40 ans ne les intéressent plus, parce qu'ils génèrent des coûts supplémentaires. Et dans la logistique, la notion de coût est primordiale. Par ailleurs, à travers des certifications, ces bâtiments sont conformes à la réglementation, mais aussi aux attentes des clients de leurs utilisateurs. Les industriels ne veulent plus, y compris dans leur logistique, des bâtiments obsolètes. Ils veulent des bâtiments qui respectent des normes RSE. De ce fait, en 2023, 80 % des surfaces logistiques commercialisées portent sur des bâtiments neufs. Nous sommes désormais quasiment sur des bâtiments à énergie positive. Reste un problème : celui du manque d'offre, à la fois en raison du Zan et de la complexité à développer du foncier adapté à la production et à la logistique. Aujourd'hui, à part quelques rares opérations, on se rend compte que nous n'avons plus rien à proposer. C'est à la fois positif et négatif : les clients sont demandeurs de bâtiments vertueux, mais nous avons du mal à leur fournir ces bâtiments.

Émilie Brot : Les changements ne portent pas que sur le contenant. Bien loin de là. Nous sommes face à un métier en pleine mutation. Les acteurs de la logistique d'aujourd'hui ne ressemblent plus du tout à ceux que nous avons connus il y a une dizaine d'années. Ils sont ambitieux, mais ils

souffrent de l'accueil qui leur est fait par les collectivités. De ce fait, leurs projets sont bien plus vertueux qu'ils ne l'ont jamais été. On parle de stockage d'énergie, d'autoconsommation collective, de renaturation des sols, de biodiversité... Par ailleurs, les plateformes d'aujourd'hui ne sont plus simplement des entrepôts comme nous les imaginions il y a encore quelques années. Il y a du bureau, et même des petits sièges régionaux. Les plateformes abritent désormais des fonctions supports qu'elles n'avaient pas précédemment, elles proposent de la valeur ajoutée, avec par exemple du copacking...

Laurent Lamatière : Je rejoins Émilie Brot quand elle dit que la logistique est méconnue. Aujourd'hui, le ratio emploi par mètre carré utilisé est équivalent voire plus important que dans l'industrie. Les entrepôts sont aujourd'hui de véritables usines. La réindustrialisation que la France appelle de ses vœux se fera aussi dans les bâtiments à vocation logistique. Maintenant pour ramener cela à la question du Zan, je vous avoue que j'ai lu deux fois le guide synthétique qui s'y rapporte... et je n'ai presque rien compris. Je force le trait, bien entendu, mais quelque chose me choque profondément, y compris dans les textes réglementaires : il n'y a pas de définition précise de l'artificialisation. On demande

aux entreprises d'aller vers un objectif, mais le flou qui est entretenu rend la démarche très complexe.

Émilie Brot : Sur le Pipa, nous avons 28 acteurs d'entrepôts logistiques sur un total de 180 entreprises. Ces 28 acteurs ont un effectif moyen de 128 salariés, ce qui est plutôt bien, car nous n'avons pas de plateforme de 100 000 m². En revanche, je sais que l'emploi va décroître dans la logistique parce que nous allons automatiser. Mais ce n'est pas grave, car nous allons récupérer de l'emploi plus qualifié. Et puis, au risque de choquer, j'ai envie de dire que la création d'emplois c'est un peu "has been". Quand on monte un projet d'implantation, ce n'est plus une finalité. On travaille en partie pour cela, bien entendu, mais il y a bien d'autres choses qui entrent en jeu aujourd'hui. Nous cherchons avant tout des entreprises qui s'ancrent sur le territoire, parce que ce sont celles qui s'impliquent, qui créent de la vie, qui sont dans les communautés de clubs d'entreprises, qui font les choses encore plus activement pour leurs salariés... Nous cherchons aussi à rapprocher les écoles, parce qu'il y a du métier et du process chez nous. Et comme nous ne pouvons pas déménager ce process, nous devons inverser le mouvement.

Au-delà des seules considérations liées à l'emploi, puisque le vent de réindustrialisation implique aussi des outils logistiques, quelles solutions se présentent si la loi Zan interdit de créer de nouveaux sites pour

accueillir ces activités ? Une meilleure utilisation des friches ?

Laurent Lamatière : Rassurez-vous, quand il y a des friches et qu'elles sont exploitables, elles sont mises à profit. Sur Saint-Quentin-Fallavier, par exemple, il y a eu trois opérations qui ont très bien marché. Mais la plupart des bâtiments ont été construits dans les années 70/80 et on ne rase pas un bâtiment qui a été construit il y a 40 ans. Quant à ceux qui ont été construits au début des années 2000, il faudra encore attendre 20 ou 30 ans pour les retravailler.

Yvan Patet : Non seulement on ne les rase pas, mais il y a aussi d'autres problèmes qui apparaissent. En premier lieu, il y a une dizaine d'années on était entre 47 et 50 euros/m² en logistique ; aujourd'hui nous sommes à 67 euros, bientôt 70 euros. Nous n'atteindrons peut-être pas des niveaux de prix identiques à ceux de Londres, qui est à 150 euros ou 200 euros/m², parce que l'agglomération est différente, mais nous allons quand même vers une progression exponentielle. Il va donc falloir que le marché se pose. Par ailleurs, il y a un gros problème que nous voyons arriver et qui va donner un coup d'arrêt à la transformation des friches : les polluants éternels. Il n'y a pas de cadre réglementaire pour le moment et personne ne sait qui va apporter une réponse à cette question exceptionnellement sensible. Je pense que nous allons surtout basculer sur une adaptation de l'outil industriel. Il devra être de plus en plus performant, avec un travail centré sur la réhabilitation des

Yvan Patet, président du Groupe em2c

"Il y a une dizaine d'années on était entre 47 et 50 euros/m² en logistique ; aujourd'hui nous sommes à 67 euros, bientôt 70 euros. Nous n'atteindrons peut-être pas des niveaux de prix identiques à ceux de Londres, mais nous allons quand même vers une progression exponentielle. Il va donc falloir que le marché se pose"



murs, mais en ne touchant surtout pas aux sols, pour ne pas prendre la responsabilité de l'existant. Si nous n'intégrons pas cela, nous allons vers l'explosion d'une bombe à retardement.

Vincent Malfère : Je ferais deux remarques. Premièrement, tout dépend de ce que l'on appelle une friche. Deuxièmement, la bascule vers les bâtiments neufs pose la question de l'immobilier ancien. Que deviennent ces bâtiments-là ? Comment faisons-nous bouger leurs propriétaires, pour remobiliser ces bâtiments ? Par ailleurs, comment faisons-nous monter en gamme ces bâtiments ? Certes, la logistique a beaucoup progressé sur les émissions carbone des bâtiments et la dernière génération de plateforme est très vertueuse, mais le sujet qui est posé par la Zan est aussi celui des mètres carrés réalisés sur la même emprise. Et nous rencontrons quand même de grosses difficultés pour passer dans des logiques de diversification verticale. Même si nous le faisons avec la Serl sur le HLU, par exemple, et si le Groupe em2c le fait sur Vénissieux.

Émilie Brot : La verticalité pose aussi la question de la concurrence des territoires. Nous sommes aujourd'hui revenus à un dumping des territoires pour accueillir des projets et ce n'est pas sain. Lorsque certains donnent quasiment leur terrain, alors que nous avons un prix du foncier plus important et que nous imposons des contraintes plus fortes, le combat est fatalement compliqué à gagner.

Laurent Lamatière : La question posée par la hauteur est avant tout celle du coût. Aujourd'hui, la construction d'un bâtiment logistique à étage coûte nettement plus cher que celle d'un entrepôt classique. En clair, alors qu'il faut compter 65 à 70 euros/m² pour le second, il faut envisager quasiment le double pour le premier. Je pense qu'il n'y aura pas de débat sur le montant du loyer en logistique urbaine, mais ce sera beaucoup plus compliqué pour la logistique classique. Car personne n'est capable de payer 100 à 150 euros/m². À la limite, il y a une seule exception à cette règle, c'est le bâtiment Amazon qui va être lancé à proximité de l'aéroport Lyon Saint-Exupéry. Car en dépit des critiques que l'on entend, ce bâtiment est plutôt vertueux.

ROMAIN NICOLLE

Le déficit de produits est flagrant en Auvergne-Rhône-Alpes"

En charge de l'équipe Conseil Investissement Capital Markets Logistique de Cushman & Wakefield en France, Romain Nicolle est expert en acquisitions et cessions d'immobilier industriel et logistique pour le compte d'investisseurs nationaux et internationaux.

"La loi Zan aura des effets terribles sur l'immobilier logistique. Nous rencontrerons de plus en plus de difficultés pour trouver des produits et répondre à la demande des utilisateurs. Les projets iront donc s'implanter de plus en plus loin, sur des zones de repli par rapport au bassin lyonnais, qui est déjà saturé. On peut imaginer des solutions près de Saint-Étienne, à Sury-le-Comtal, à Andrézieux, mais aussi du côté de Valence, à Macon... Plus globalement, c'est l'ensemble du modèle français de la logistique qui est impacté, puisqu'il est déjà plus lourd que celui de nos voisins sur le plan administratif. Néanmoins, le déficit de produits est plus flagrant en région Auvergne-Rhône-Alpes. Ce qui est, cependant, un facteur d'attractivité pour les investisseurs, car la rareté de l'offre, dans un marché profond et dynamique, implique que les loyers ont tendance à augmenter. D'ailleurs, l'investissement repart dans la logistique après une année 2023 difficile, avec une baisse des prix assez importante.

Des solutions existent cependant, mais il ne faut pas trop en attendre quand même et surtout il va falloir de la patience. La verticalité, par exemple, si elle est bien traitée et qu'elle est fonctionnelle, peut constituer l'avenir du secteur, puisque ces bâtiments consomment peu de foncier par rapport à la surface développée. Mais bien que cette solution soit vertueuse, il faut faire de la pédagogie pour que les investisseurs acceptent ce modèle. Notamment en période de difficulté, car tout ce qui n'est pas standard inquiète. On peut

aussi s'appuyer sur les friches et les bâtiments de seconde main, mais les acteurs du marché les travaillent déjà. Je pense notamment à un bâtiment industriel situé en première couronne de Lyon, qui développe environ 15 000 m², qui est libéré et pour lequel nous cherchons un investisseur. Que nous trouverons d'ailleurs sans problème, tant ce type de produit est rare. Il ne sera pas rasé mais réadapté et il devrait accueillir une mixité d'usages : activité et petite logistique du dernier kilomètre. Je peux aussi évoquer une autre opération à Grigny. Il s'agit cette fois d'un ancien entrepôt Casino qui a été libéré, qui sera démolé, puis reconstruit. Le permis de construire vient d'être obtenu, pour une surface couverte de 40 000 m². Ce sont juste quelques exemples, mais ce type d'opération ne peut pas suffire pour un marché aussi attractif que le nôtre."



PHOTO EMMANUEL FOUJROT

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Le pôle auto aimante les marques

Depuis la fin des années soixante, les concessions automobiles se sont massées le long du boulevard périphérique. Si bien que le pôle automobile de Vénissieux et Saint-Fons s'est imposé comme la référence dans la région. Près de quarante marques y sont aujourd'hui représentées.

TEXTES : FABRICE DUFAUD.
 PHOTOS : EMMANUEL FOUJROT.

Quoi qu'on en dise, les engins motorisés à quatre roues ont encore un avenir dans l'agglomération lyonnaise ! Ou du moins dans sa partie méridionale. Au sud du 8^e arrondissement de Lyon, les concessionnaires rivalisent d'ingéniosité pour attirer l'œil des quelque 140 000 automobilistes qui circulent chaque jour sur le boulevard Laurent-Bonnevay, entre Saint-Fons et Vénissieux. C'est sur cette portion du périphérique que s'est développé le plus grand pôle automobile de la région. À l'inverse des villages autos modernes, agencés de manière parfaitement coordonnée, comme celui de Givors, créé en 2009, le pôle Lyon Sud a acquis sa réputation au fil du temps. Depuis la fin des années soixante, les constructeurs et leurs distributeurs y marquent leur terri-

toire de manière informelle, au gré des opportunités foncières et immobilières. Ainsi, Peugeot y est présent depuis 1970, dans un premier temps rue des Frères-Louis-et-Émile-Bertrand, avant de déménager boulevard Irène-Joliot-Curie en 2003 sur un site façonné en 1989. À l'autre bout du pôle, un autre géant français donne le ton depuis l'entre-deux-guerres : Renault a élu domicile route de Vienne en 1934. Cette année-là, la marque au losange dévoilait la Celtaquatre. 90 ans plus tard, 360 collaborateurs de Renault Retail Group s'affairent dans cette immense ruche de plus de 10 000 m² — atelier compris — qu'est Renault Lyon Sud. « On est la plus grande concession d'Europe, se targue Audrey Lahore, responsable marketing et communication. Notre activité est en plein essor.

D'une manière générale, plus il y a de marques dans un secteur, plus ça tourne. C'est comme pour un centre-ville : s'il n'y a qu'une seule boutique, ça ne marche pas. »

« C'EST ICI QU'IL FAUT ÊTRE »

Les acteurs de ce secteur, bien aidés des promoteurs immobiliers comme le groupe EM2C, à la manœuvre dans de nombreuses opérations, ont passé la vitesse supérieure dans les années 2000. Depuis, la concentration y est croissante et constante. Si bien que l'activité économique de cet agglomérat a dépassé celle du pôle de Vaise, son pendant du côté nord de Lyon. « On nous dit souvent qu'on reconnaît bien notre enseigne depuis le périphérique, confie Sarah Jaeger, chargée de marketing, communication et événementiel chez 6^e ave-

nue. Cela nous garantit une belle publicité.»

Laurent Charbinat, directeur de Suma 69, l'affirme : « C'est ici qu'il faut être ! » Le distributeur de la marque Honda, déjà présent à Tassin-la-Demi-Lune, jouit d'une seconde implantation route de Vienne depuis novembre 2023, en lieu et place de l'ancienne concession FCA (Fiat, Abarth, Alfa Romeo, Jeep, Lancia). « Cet endroit est porteur », constate-t-il. Les axes sont très passants et il n'y a pas de problématique d'accès. Juste en face, Renault Lyon Sud draine du monde. Forcément, cela représente un gros investissement. L'emplacement est beaucoup plus cher qu'ailleurs.»

Visiblement, le jeu en vaut la chandelle. Sur près de deux kilomètres, impossible de ne pas remarquer ces dizaines de bâtiments vitrés, alignés parfois de manière un peu décousue entre le trèfle de la porte de Parilly et l'échangeur du Moulin-à-Vent.

« Nous avons vraiment commencé à nous intéresser au pôle automobile à partir de 1997 », expliquait Henri Thivillier dans nos colonnes, en septembre 2016. D'après l'ancien adjoint à l'urbanisme et au développement économique, la Ville de Vénissieux a favorisé l'installation de revendeurs, comme Peugeot Occasions : « Cela permettait d'occuper des sites qui se désindustrialisaient. Après les étés chauds dans les Minguettes en 1980 et 1981, nous

voulions montrer une ville plus forte et ouverte.»

UNE VITRINE POUR VÉNISSIEUX

Aujourd'hui, les élus vénissiens se satisfont du dynamisme commercial de la zone. « Au fil du temps, Vénissieux a su développer ce pôle automobile identifié et reconnu, désormais le plus grand de l'agglomération lyonnaise », affirme le maire Michèle Picard. « C'est le 6^e ou 7^e plus important de France, estime Djilannie Benmabrouk, adjoint au maire chargé du développement économique et aux relations avec les entreprises. Les retombées économiques sont énormes. C'est une très bonne vitrine pour la ville, comme le sont Ikea et Leroy Merlin. Les clients peuvent passer une journée ici.»

Ce regroupement d'entités commerciales et bâtiments vitrés, également aux Vénissiens. Là aussi, la Ville joue son rôle d'intermédiaire. À ce jour, neuf acteurs du pôle ont signé la Charte de coopération. Ce document d'orientation et de programmation incite les recruteurs et les demandeurs d'emploi à se rapprocher. « De nombreux recrutements se font dans une zone géographique proche, observe Djilannie Benmabrouk. Vénissieux est aux portes de Lyon et reste très bien desservi par les transports, avec le métro et le tram. Juste avant le Covid, notre service économique a étudié les besoins des entreprises pour travailler sur



PHOTO EMMANUEL FOLDRICOT



Le constructeur vietnamien Vinfast devrait s'installer dans ce bâtiment neuf

une présentation des métiers. Avec le développement de l'électronique embarquée, le niveau de formation monte mais il y a encore de la place pour la mécanique.»

En restera-t-il pour de futures installations? Le long de cet axe, le

foncier se raréfie. « Il ne reste plus beaucoup de possibilités de développement », confirme Djilannie Benmabrouk. Toutefois, la municipalité reste désireuse de voir de nouveaux acteurs s'installer. « Notre Projet d'aménagement et de

développement durable (PADD) inscrit les territoires de Laurent-Bonnevay en confirmant leur vocation économique de part et d'autre du périphérique pour renforcer le pôle automobile », explique Michèle Picard. ■



PHOTO GEA

NOUVEAUTÉS

Stellantis, Honda, MG et autres marques font l'actualité

Le pôle auto a quelque peu changé de visage depuis les derniers transferts et aménagements de locaux en date.

Ces derniers temps, les acteurs du pôle auto ont joué aux chaises musicales, suivant ainsi les regroupements opérés par les constructeurs. Ainsi, les locaux du 365, route de Vienne ont changé de main. Les véhicules Fiat, Abarth, Alfa Romeo, Lancia et Jeep du FCA Motor Village (ex-Fiat Chrysler Automobiles) ont pris la direction du 56, rue Roger-Salengro, site où le groupe Stellantis concentre désormais tout son potentiel commercial. Depuis avril 2023, Peugeot Stellantis & You Lyon Vénissieux est le premier village automobile du groupe franco-italo-américain de l'Hexagone.

La marque Opel, jusqu'ici commercialisée au 8, rue des Frères-Louis-et-Émile-Bertrand, a intégré le bâtiment au même moment. Un accord a pu être trouvé avec le groupe Vulcain Elite Motors qui, en échange, a récupéré les asiatiques Kia et Mazda.

« Nous avons ici une grosse structure, confirme Emmanuel Courtet, directeur des marques Peugeot et Opel de Stellantis & You Lyon. 270

personnes y travaillent. Cette concentration de choix offre au client la possibilité de tout faire à pied. Nous sommes également présents à Écully, Rillieux-la-Pape et au Carré de Soie de Vaulx-en-Velin. Cette plaque commercialise 18000 voitures neuves par an.»

DES MOTOS CHEZ BMW

Ce village multimarques, qui gère aussi les activités occasion et location, avait commencé à prendre forme en 2021. L'immense bâtiment Citroën de la rue des Frères-Bertrand a été vidé. Les véhicules de la marque aux chevrons ont traversé le périph'. « À la suite de la délocalisation des pièces de rechange à Vaulx-en-Velin, d'importantes surfaces étaient inutilisées », rappelle Emmanuel Courtet.

En lieu et place de l'ancienne concession FCA de la route de Vienne, Suma 69 a pris ses marques en novembre 2023 pour distribuer ses véhicules Honda neufs et diverses marques en occasion. L'entreprise propose également des utilitaires électriques.

À l'extrémité est du pôle, rue Louis-Blanc, BMW Motorrad a fait le trajet depuis Vienne (38) en avril 2023 pour intégrer l'imposant site BMW MINI, en place depuis 10 ans. Le constructeur allemand de deux-roues, déjà présent à Lyon 3^e, ouvre ici sa seconde concession lyonnaise.

Sur la parcelle voisine, une succursale CarNext occupait un bâtiment de 3500 m² depuis 2018. Fin 2022, cette filiale du groupe LeasePlan, positionnée sur le marché de l'occasion, a fermé ses points de vente physiques en France. Jean Lain Mobilités n'a pas tardé à saisir l'opportunité. L'enseigne Jean

Lain Heritage, spécialisée dans les voitures sportives, GT et de prestige (Porsche, Bentley, Aston Martin, etc.), y a aménagé sa seconde concession en mars 2024, au rez-de-chaussée. À l'étage, les sino-britanniques MG Motor, présentes jusqu'alors rue des Frères-Louis-et-Émile-Bertrand, où se trouve toujours l'atelier, ont intégré une lumineuse salle d'exposition.

Enfin, à l'automne 2023, BYmyCAR a profité du déménagement de ses Volkswagen utilitaires à Vaulx-en-Velin pour réaménager sa concession et faire de la place à ses voitures Skoda. ■



PHOTO EMMANUEL FOLDRICOT



PHOTO EMMANUEL FOUJROT



« Cet endroit est porteur. Les axes sont très passants et il n'y a pas de problématique d'accès [...] L'emplacement est beaucoup plus cher qu'ailleurs. »

Laurent Charbinat, directeur de Suma 69, distributeur Honda

REPÈRES

■ Près de 40 marques dans un espace réduit

Le pôle accueille 20 concessions de véhicules thermiques et électriques, majoritairement à Vénissieux, mais aussi dans le secteur centre-ouest de Saint-Fons, boulevard Lucien-Sampaix. Les concessionnaires exclusifs commercialisent 35 marques, auxquels s'ajoutent les distributeurs multimarques et les vendeurs de véhicules d'occasion.

- Suma: Honda.
- Renault Retail Group: Renault, Dacia.
- Stellantis & You Lyon: Peugeot, Citroën, DS Automobiles, Fiat, Abarth, Alfa Romeo, Jeep, Opel.
- Groupe Pautric: Euro-Motos (BMW Motorrad), 6ème Avenue (BMW, MINI).
- Jean Lain Mobilités: Jean Lain Heritage / MG Motor / Kleuster, Goupil.
- BYmyCAR: Ford / Seat, Cupra, Skoda / BYmyCAR Sport / BYmyCAR for Business.
- Vulcain Elite Motors: Kia, Mazda, Suzuki.
- Automotion by Autosphere: Jaguar, Land Rover.
- SIVAM by Autosphere: Lexus, Toyota.
- Autobernard: Nissan.
- Starterre.
- Groupe Central Autos: Hyundai, Audi, Volkswagen.
- Groupe Chopard: Mercedes-Benz.
- Symbol Cars by Delorme: Maserati, McLaren.

MO-TOWN

Le plus grand village moto de France ouvrira en 2025

Le futur pôle moto du sud de Lyon devrait ouvrir ses portes en mars 2025, à la place de l'ancienne concession Citroën, rue des Frères-Louis-et-Émile-Bertrand.



PHOTO EMMANUEL FOUJROT

Pour l'heure, l'ambitieux projet Mo-Town respecte les temps de passage. L'objectif d'ouverture début mars 2025, juste après le Salon du 2 roues, reste atteignable. Le chantier avait démarré sur les chapeaux de roues, début octobre 2023, avec le curage des anciens bâtiments Citroën. Six mois plus tard, les travaux de fondations ont suffisamment avancé pour procéder à la pose de la première pierre du pôle moto Lyon Sud, pour lequel ses porteurs de projet investissent 36 millions d'euros.

■ DUCATI, KTM, TRIUMPH ET BIEN D'AUTRES

« Mo-Town sera le plus grand pôle moto de France, et peut-être même d'Europe, a annoncé Julien Rollet, président d'Hudson Development, juste avant de piéger un pot d'échappement dans le moellon, pour le symbole. Le village moto s'étendra sur 150 mètres le long du périphérique. »

Ce terrain de 20000 m², la concession Citroën l'avait laissé vacant en 2021, pour se regrouper avec les autres marques du groupe Stellantis de l'autre côté du boulevard Laurent-Bonnevay. Une véritable aubaine pour Hudson Development, qui avait sondé les communes voisines de Saint-Priest, Saint-Fons et Ternay en quête d'un emplacement digne de ce nom.

« Nous avons pris comme modèles les villages moto de Valence et de Montpellier, précise François Grandilhon, président du fonds d'investissements Imoway. Nous voulions regrouper tous les acteurs au sud de Lyon où l'offre est absente. »

Dès janvier 2025, une vingtaine d'enseignes devraient pouvoir aménager leurs locaux, composés d'une surface de vente en rez-de-chaussée et d'une mezzanine. De célèbres constructeurs ont réservé leur emplacement: Ducati, KTM, Triumph, ou encore Gas Gas et

Husqvarna Motorcycles. Les géants de l'accessoire (Maxxess, Dainese et Speedway) roulent dans leur sillage. Quatre lots restent à pourvoir. BMW ne devrait pas faire partie de l'aventure: l'ex-concession BMW Motorrad de Vienne (38) s'est installée à l'intérieur du périphérique en avril 2023, sur le site BMW MINI.

À Mo-Town, quelques services seront à la disposition des passionnés de moto, qui devraient pouvoir se garer sans trop de difficultés sur le parking de 190 places. La Brasserie racing sera érigée au centre du village. Des négociations sont en cours pour intégrer une moto-école et un assureur.

« Nous avons l'espoir que le Moto Village de Vénissieux rencontre le même succès que notre pôle dédié aux quatre roues, désormais le plus grand de l'agglomération lyonnaise », a déclaré Michèle Picard, entourée d'une KTM 1390 et d'une Triumph Daytona 660. ■

VinFast, le constructeur vietnamien qui se fait désirer

Le pôle auto pourrait bien accueillir un nouveau protagoniste dans les mois à venir. VinFast devrait intégrer le bâtiment noir situé juste à côté de la concession Jean Lain Heritage/MG Motor. Ce constructeur vietnamien de voitures électriques fondé en 2018 compte ouvrir vingt points de vente en France. Ce nouveau venu sur le marché veut séduire le public hexagonal avec des véhicules tels que le VF8. Ce SUV, qui se place comme rival des Tesla Model Y, Skoda Enyaq ou Peugeot e-3008, affiche un prix de base de 49490 euros.

La construction fait partie du projet Deltalys que porte EM2C dans le quartier situé le long du boulevard Laurent-Bonnevay, juste en face d'Ikea. Le chantier, démarré en janvier 2022, s'est achevé en mars 2023. Bien que livré, le bâtiment n'a pas encore été aménagé. Il était pourtant question d'une ouverture en décembre 2023. Norma Capital avait fait l'acquisition du bâtiment sur plan en

mars 2022 pour le compte de sa SCPI Vendôme Régions. Mais cette Société de gestion de portefeuilles n'a pas souhaité apporter plus de précisions. Pas plus que le futur locataire vietnamien, que nous avons également sollicité. Tenu contractuellement de ne pas dévoiler le nom du futur utilisateur de la concession, EM2C se contente de distiller quelques informations sur cette réalisation. « Le bâtiment développe 5000 m² sur quatre niveaux, précise Éric Santonat, directeur de la communication du promoteur lyonnais. La volumétrie laisse apparaître les 1300 m² de surfaces d'exposition de la marque à travers d'immenses espaces vitrés en R+1. Le rez-de-chaussée de 1200 m² est dédié à l'accueil client, l'espace de réception des véhicules, ainsi qu'une partie atelier. Sur les deux niveaux de sous-sols (2500 m²), un sera dédié au stockage des véhicules. L'autre accueillera un parking de 43 places de stationnement. »

LE PROGRÈS

Décines-Charpieu

Tout savoir sur D-Side, le nouveau quartier « 100 % inclusif »

À l'entrée ouest de Décines, le tout nouveau quartier D-Side conçu tel une « ville inclusive » poursuit sa construction. Alors qu'une visite de chantier est prévue ce mercredi 29 mai, on vous dit tout sur le projet et son avancée.

Il longe la voie du tram T3, l'avenue Franklin-Roosevelt et l'avenue Jean-Jaurès à Décines. Sur la friche autrefois occupée par l'unité de recherche en agrochimie et santé de la société Archemis, le nouveau quartier D-Side est en chantier depuis 2016. Et les travaux se poursuivent jusqu'en 2026.

● Une « ville inclusive » de 11 hectares

Le projet est porté par la SAS Kane, structure du groupe EM2C (aménageur, promoteur et constructeur) en partenariat avec la Métropole de Lyon et la Ville de Décines-Charpieu. Ce nouveau secteur de 11 hectares « 100 % inclusif » compte 20 000 m² d'espaces verts et 120 000 m² d'activité économique et médico-sociale, de logements, de services et d'équipements. 1 500 emplois y sont espérés.

Pour desservir D-Side, un arrêt du tramway de la ligne T3 est promis pour 2025. Environ



Une vue aérienne du nouveau quartier D-Side, prise en novembre 2023. Photo EM2C

200 logements « accessibles à tous et évolutifs » sont annoncés pour 2026.

● 5 structures déjà livrées

L'Ehpad Albert-Morlot, doté de 80 lits et de deux unités de vie protégées (Alzheimer et de Parkinson), a été livré en 2017. L'année suivante, la fondation OVE a ouvert sa Maison d'accueil spécialisée pour personnes atteintes d'autisme.

En 2020, une résidence intergénérationnelle de 114 loge-

ments est sortie de terre avec, au rez-de-chaussée, un cabinet de kinésithérapeutes et un centre d'action médico-social précoce tenu par l'Association pour adultes et jeunes handicapés. Les dernières ouvertures ont été officialisées en 2023 : la plateforme de soins, d'hébergement et de services d'APF France handicap qui comprend 42 chambres, et l'immeuble tertiaire Diptyk qui abrite des bureaux, un pôle médical et une pharmacie.

● Les 3 futurs occupants

Au premier trimestre 2025, à l'angle de l'avenue Franklin-Roosevelt et de la ligne de tram, un immeuble de 6 000 m² avec des commerces en socle devrait ouvrir. Il est en cours de commercialisation.

Fin 2025, est escomptée la livraison d'une résidence seniors de 47 logements pour personnes âgées autonomes. Enfin, un parc d'activités nommé « Up ! » comprenant deux

bâtiments d'activité est prévu en 2026.

● On attend encore 10 bâtiments

Cinq bâtiments pour activités tertiaires et productives sont en développement et en cours de commercialisation. Le long de la voie de tram, deux immeubles sont aussi attendus : ils sont déjà réservés, mais le projet reste confidentiel. En bordure de l'avenue Jean-Jaurès, deux immeubles doivent être réhabilités pour accueillir une crèche et un espace de coworking : les études sont en cours. Enfin, sur l'avenue Franklin-Roosevelt, trois immeubles comptant 190 appartements sont annoncés pour le premier trimestre 2026.

● Une centaine de millions d'euros ?

Impossible de connaître le coût total du projet, selon EM2C. Pourtant, en 2019, l'investissement était estimé à 160 millions d'euros. Seul le « chiffre d'affaires global de l'opération » pourra être connu « à l'issue de la clôture de celle-ci », assure le groupe. Pour l'instant, le coût des équipements publics du nouveau quartier est l'unique montant communiqué : 3,5 millions d'euros.

● Solen Wackenheim

LE PROGRÈS

22 | Actu Plaine de l'Est

Jeudi 30 mai 2024

Décines-Charpieu

« Tout sauf un ghetto » : un tiers lieu va ouvrir cet automne

Dans le tout nouveau quartier « 100 % inclusif » de Décines-Charpieu, un tiers lieu devrait ouvrir en septembre. Accessible à tous, il proposerait des activités diverses et variées. Pour le faire vivre, le « collectif D-Side » recherche des bénévoles.

Il prend place au rez-de-chaussée de la plateforme d'APF France handicap sortie de terre fin 2023. Le tiers lieu du tout nouveau quartier décinois encore en construction, D-Side, promet d'être accessible à tous.

« L'ouverture est prévue le 21 septembre, annonce Gaël Brand, directeur de la vie associative d'APF France handicap Rhône. On travaille avec le centre social, l'école, les associations du secteur pour constituer un vivier d'intervenants. On veut que ce soit tout sauf un ghetto. » La spécificité du lieu devrait le permettre : au-dessus de cette salle d'activités de 100 m², 35 résidents (bientôt 45) sont logés par l'Associa-



Ce tiers lieu situé au 50 avenue Jean-Jaurès devrait ouvrir le 21 septembre. Photo Solen Wackenheim

tion des paralysés de France (APF).

« Faire participer les habitants »

Pour faire vivre ce tiers lieu,

le « collectif D-Side » recherche des bénévoles : une « soirée de recrutement » est prévue le 26 juin. L'occasion « d'encourager les habitants à venir nous rejoindre », ajoute

Première fête des voisins pour le quartier « 100 % inclusif » de D-Side

Sept ans après l'arrivée de la première structure sur ce site de 11 hectares qui n'était autre qu'une friche industrielle, la première fête des voisins du quartier D-Side, encore en construction, a été organisée. Parmi les participants : des résidents de l'Ephad Albert-Morlot (implanté en 2017), de la Maison d'accueil spécialisée Marcel-Chapuis (ici depuis 2018) mais également de la plateforme APF France handicap (livrée fin 2023). « Ce qui se fait ici peut se faire ailleurs », a affirmé Yvan Patet, le président du groupe EM2C qui construit D-Side et s'apprête à accueillir de nouvelles entreprises en fin d'année. D'après lui, tout devrait être terminé en 2027.



Des résidents du nouveau quartier ont participé à l'événement.

Photo Solen Wackenheim

Gaël Brand. En juillet, le collectif devrait « travailler sur la gouvernance interassociative » de ce tiers lieu. Jérémie Faustino, chef de projet, explique : « On aura un espace *do it yourself* pour faire de la

réparation ou encore de la peinture, un espace d'exposition d'œuvres d'art, un espace buvette et un espace lecture » Le but : « Faire participer un maximum les habitants ».

● Solen Wackenheim

france.tv

Ici 19/20 Grand Lyon émission du 29 mai 2024



Fête des voisins D-SIDE !

30-05-2024

D-Side ! - Décines-Charpieu (69)



À DÉCINES-CHARPIEU, UN NOUVEAU QUARTIER « 100% INCLUSIF » VOIT LE JOUR



Louis-Emmanuel Navarro

le 30 mai à 10h20

Société



À l'entrée de la ville, un ancien site industriel de 11 hectares va se transformer sur un espace de vie et de collaboration « socio-économique ».

À Décines, le tout nouveau quartier D-Side continue de grandir. La Métropole de Lyon présentait ce mercredi 29 mai l'avancée de ce vaste projet. Situé en face de l'avenue Jean-Jaurès, cet ancien site industriel va se transformer d'ici 5 à 7 ans en un lieu de vie commun entre logements, entreprises, commerces et espaces médicaux.

Ce nouveau quartier veut faire cohabiter personnes âgées, personnes en situation de handicap et entreprises, dans 88 000 m². « L'objectif du projet est de rebâtir la ville sur la ville en la rendant plus inclusive », indique la Métropole de Lyon.

Favoriser l'emploi des personnes en situation de handicap, les accompagner dans leur mobilité et l'inclusion par le logement, tel est l'objectif de D-Side. « Ce site travaille cette approche du bien-être, les notions d'accueil et d'apaisement sont les premiers éléments, et tout ça, c'est un crédo de qualité pour les entreprises », indique Yvan Patet, président du groupe em2c, promoteur principal du projet.

Labellisé « territoire 100 % inclusif » par le Secrétariat d'état aux personnes handicapées, D-side a été désigné comme 1er laboratoire médico-social 100 % inclusif.

L'opération a coûté plus de 10 millions d'euros. Le coût total du projet est quant à lui estimé à 160 millions d'euros.

Un quartier inclusif à Décines, le nouveau projet de la métropole de Lyon

La rédaction - 30 mai 2024



Le quartier D-Side, inauguré ce 29 mai à Décines a notamment pour but de combattre l'exclusion sociale en créant des emplois pour toutes et tous.



Inauguration du quartier D-Side © JB

Un quartier de Décines dédié à l'inclusivité, c'est possible ? C'est le cas du projet du quartier D-Side, inauguré ce 29 mai. Cette ancienne friche industrielle, qui s'étend sur 11 hectares, est aujourd'hui un lieu où se développe une mixité d'activités économiques et médico-sociales. Ce projet, établi en 2016 par la Métropole de Lyon, la Mairie de Décines-Charpieu et le promoteur em2c, a pour but de combattre l'exclusion sociale en créant des emplois pour toutes et tous, en facilitant les déplacements et en offrant des services pour améliorer le quotidien de toutes les générations vivant dans le quartier. Pour cela, onze associations et structures se sont réunies pour porter ce projet et former le Collectif Objectif Inclusion Décines.

Afin d'éviter l'exclusion sociale des personnes handicapées, la Clé de Soi est devenue un nouveau lieu de ressources pour échanger autour d'un café, se former, mais aussi s'informer sur les questions de santé et de handicap.

Le projet a également mis en place d'autres éléments, comme l'installation de pictogrammes et de cartes pour travailler sur la communication non verbale, ou encore des processus de recrutement adaptés. Par exemple, le supermarché Intermarché s'engage à réaliser des entretiens en fonction des candidats et à prendre en compte les contraintes physiques des postes pour aider au mieux les candidats souvent en marge des systèmes de recrutement classiques. Ce nouveau mode de recrutement permettrait ainsi la création de 1600 emplois dans le quartier.

Le projet D-Side, c'est aussi un potentiel de 180 logements inclusifs, offrant un accès de proximité à toutes les commodités, accessibles pour tous et permettant l'autonomie de chacun.

Justine Botrel



Dachser se renforce en Occitanie avec un entrepôt de 12.000 m²

NewsLetter | Dachser se renforce en Occitanie avec un entrepôt de 12.000 m² | publié le : 03.06.2024

Afin de soutenir sa croissance en région Occitanie, Dachser vient d'ouvrir un entrepôt de 12.000 m² au sein de la ZAC Mitra de Nîmes Métropole, à Saint-Gilles, au sud de Nîmes. Loué à Dentressangle Immobilier Logistique et conçu par le groupe EM2C, ce bâtiment certifié Breeam Very Good dispose d'une capacité de 19.000 palettes et compte 14 portes à quai. « *Ce nouveau site vient compléter notre parc actuel de quatre agences transport en Languedoc-Roussillon en faisant passer nos capacités de stockage à 48.000 m² entre Montpellier et Marseille* », souligne Murat Kayki, directeur général de la région Languedoc-Roussillon chez Dachser. La plateforme vise notamment à répondre aux attentes de clients des secteurs de l'alimentaire, du bricolage et du jardinage avec une offre combinant entreposage et transport en groupage à l'export. Elle emploie actuellement une dizaine de personnes, Dachser prévoyant de recruter à terme une dizaine de collaborateurs supplémentaires (responsable d'équipe, cariste, préparateur de commandes, expert en conseils logistiques). **AD**



Implantée sur un terrain de 32.000 m², la plateforme certifiée Breeam Very Good est dotée de panneaux photovoltaïques et d'un éclairage LED. © Dachser



Prestataire logistique

Dachser se renforce en Occitanie avec un entrepôt de 12.000 m²

Afin de soutenir sa croissance en région Occitanie, Dachser vient d'ouvrir un entrepôt de 12.000 m² au sein de la ZAC Mitra de Nîmes Métropole, à Saint-Gilles, au sud de Nîmes. Loué à Dentressangle Immobilier Logistique et conçu par le groupe [EM2C](#), ce bâtiment certifié Breeam Very Good dispose d'une capacité de 19.000 palettes et compte 14 portes à quai. « *Ce nouveau site vient compléter notre parc actuel de quatre agences transport en Languedoc-Roussillon en faisant passer nos capacités de stockage à 48.000 m² entre Montpellier et Marseille* », souligne Murat Kayki, directeur général de la région Languedoc-Roussillon chez Dachser. La plateforme vise notamment à répondre aux attentes de clients des secteurs de l'alimentaire, du bricolage et du jardinage avec une offre combinant entreposage et transport en groupage à l'export. Elle emploie actuellement une dizaine de personnes, Dachser prévoyant de recruter à terme une dizaine de collaborateurs



Le projet D-Side ! à Décines-Charpieu se fait le chantre de la ville inclusive

Sur un foncier de 11 hectares, ancienne friche industrielle d'Archemis, un nouveau quartier est en train d'éclorre dans le cadre d'un Projet urbain partenarial (PUP) entre l'aménageur-promoteur em2c, la Métropole de Lyon et la Ville.

Severine RENARD, le lundi 03 juin 2024



© DR - L'opération D-Side I développera plus de 90 000 m² d'activités mixtes.

L'inauguration d'un tiers-lieu au sein de la résidence APF France Handicap a été l'occasion de faire un point d'étape sur l'opération D-Side ! à **Décines-Charpieu**. Plus de **90 000 m²** sont à construire pour accueillir des activités économiques, des logements, des structures médico-sociales, des commerces et services... dans un environnement paysager de 20 000 m².

Grâce à une mixité des usages et des générations, le projet veut permettre à chacun de trouver sa place. Plusieurs **actions autour de l'inclusion** ont été menées : outils de communication alternative, signalétique adaptée, journée d'accueil en entreprise d'une personne en situation de handicap, navette municipale gratuite pour les déplacements du quotidien...

Opération D-Side : 50 000 m² de surfaces économiques dont la moitié d'activités productives

Après la livraison de l'Ehpad Morlot, de la Maison d'accueil spécialisée de la fondation Ove, d'une résidence intergénérationnelle mixte ou encore d'une plateforme d'hébergement et de soins de l'APF, le chantier d'une résidence seniors sera lancé en fin de l'année. *"La construction de ce pôle médico-social qui totalise près de 15 000 m² est financée à hauteur de 20 % par le foncier économique"*, explique Yvan Patet, dirigeant-fondateur d'em2c, qui assure que ce schéma n'a pas freiné les entreprises de plus en plus engagées sur le volet RSE.

Les premières entreprises, mais aussi une pharmacie et des **professionnels de santé** se sont d'ailleurs récemment installés au sein des deux bâtiments du programme Diptyk qui développent 4 800 m². En tout, 50 000 m² de surfaces économiques verront le jour, dont 50 % d'activités productives et 50 % de tertiaire.

PUP : 2,3 millions d'euros versés par em2c pour les voiries et l'éclairage

Début 2025 sera donné le coup d'envoi des travaux des deux bâtiments de 5 600 m² et 1 900 m² du parc d'activités Up avant le démarrage d'un autre immeuble de bureaux. *"A terme, D-Side ! comptera quelque 1 300 à 1 400 emplois"*, fait savoir Yvan Patet.

Bureaux : ce que veulent les entreprises lyonnaises

🔍 Quelles sont les demandes des entreprises en matière de bureaux ? Selon Maryse Cadegros, directrice générale du cabinet Brice Robert, « depuis cinq, six ans, elles reviennent en ville car les jeunes n'ont pas de voiture et ne peuvent/veulent pas aller en périphérie. Aujourd'hui, même le boulevard de Stalingrad est trop loin ! », explique-t-elle. Alors que dire des locaux au-delà du périphérique ? « Il est difficile d'attirer en périphérie à cause des questions de mobilité, même avec des loyers moins chers », abonde Stéphane Jullien, directeur du département Bureaux chez JLL Lyon. D'autant que la demande s'exprime aussi « pour des quartiers vivants, agréables, avec des services (restaurants, coiffeur, sport, conciergerie) et sécurisés », complète Maryse Cadegros. Cela fait beaucoup de critères. Pourtant, la liste n'est pas complète. « Il y a aussi de nouvelles tendances. Les espaces extérieurs : rooftop, terrasses, jardins, même pour les espaces mutualisés ; ainsi que des vestiaires et douches à côté des locaux à vélo », précise Stéphane Jullien. Et bien sûr, ces bureaux n'ont d'intérêt que s'ils se trouvent « à proximité des transports en commun - et plus particulièrement du métro, du tram ou de bus en site propre », explique Yohann Patet, directeur général du groupe de promotion em2c.

L'importance des services. Le promoteur confirme l'indispensable présence des services : « Nous, par exemple, nous sommes installés à Vourles et nous mettons le paquet sur les services pour conserver nos collaborateurs. Nous avons une cantine, une conciergerie, une salle de sport... Quand on n'est pas en centre-ville, il faut s'adapter. En tant qu'aménageur, promoteur et constructeur, nous intégrons les services dans les bâtiments ou les zones d'activité. C'est un gros enjeu ! »

Et bien sûr, il y a la grande affaire... celle du télétravail. Nos interlocuteurs sont unanimes : l'équilibre est encore



© PHéruault Arnod Architectures

L'ancien siège de RTE a été réhabilité par Icade et Sogeprom.

à trouver. Il est impensable de l'éliminer mais nécessaire de le contrôler. La conséquence de ce télétravail, qui fait partie intégrante de l'attractivité d'une entreprise, a un impact majeur sur ses locaux. « Les grandes entreprises prennent plus petit, environ -15% », selon Maryse Cadegros, « souvent avec du coworking qui sert de variable d'ajustement ». Ainsi, les entreprises choisissent-elles des bureaux plus petits, mais plus qualitatifs, demeurant ainsi à budget stable, estiment les commercialisateurs qui voient toujours une majorité de locations. La vente à la découpe existe, même à la Part-Dieu, mais reste minoritaire. La faute aux taux d'intérêt ? Pas seulement. « Il est aujourd'hui difficile d'apporter 30 ou 40% de fonds propres », analyse Yohann Patet.

Toujours en raison du télétravail, ces locaux, inutiles s'ils sont vides, sont de plus en plus aménagés en flex office, où l'on n'a pas de bureau attribué et où les espaces collectifs sont légion. « Le flex office peut représenter 100% des surfaces comme 20%. Il ne faut le faire par dogme mais analyser au cas par cas », conclut Stéphane Jullien. **ALBAN RAZIA**



Première. À Décines, un quartier entièrement pensé pour être inclusif

Un quartier entièrement pensé en amont pour être inclusif au maximum, c'est le projet du quartier D-Side, inauguré le 29 mai. Cette ancienne friche industrielle de 11 hectares est devenue un lieu où se développe une mixité d'activités économiques et médico-sociales. Ce projet, établi en 2016 par la Métropole de Lyon, la mairie de Décines-Charpieu et le promoteur em2c, a pour but de combattre l'exclusion sociale en créant des emplois, en facilitant les déplacements et en offrant des services *in situ* pour améliorer le quotidien des habitants du quartier.

Pour cela, 11 associations et structures se sont réunies pour porter ce projet et former le collectif Objectif Inclusion Décines. La résidence tiers-lieu La Clé de Soi constitue par exemple le premier habitat autonome

et durable, rassemblant dix personnes en situation de handicap, dont neuf vieillissantes. Celles-ci pourront habiter un appartement adapté et être en lien direct avec la plate-forme de services APF France handicap installée sur place. Le projet a également mis en place d'autres éléments concrets, comme l'affichage de pictogrammes et de cartes pour travailler sur la communication non verbale, ou encore des processus de recrutement adaptés : Intermarché s'engage à prendre en compte, en entretien, les contraintes physiques des postes pour aider au mieux les candidats, souvent en marge des systèmes de recrutement classiques. Ce nouveau mode de sélection permettrait ainsi la création de 1600 emplois dans le quartier. ■ JUSTINE BOTREL



QUELQUES INVESTISSEMENTS CLÉS

depuis avril 2023 recensés par la Lettre M²

Avril 2023

AEW : 18.663 M² DE GINKGO À LYON GERLAND (69), 100 M€

AEW a acquis l'immeuble de bureaux neuf "Welink" de 18.663 m² sdp situé au sein de l'îlot "Canopéa" boulevard de l'Artillerie, Lyon 7 (69), quartier Gerland. Immeuble livré en janvier 2023. Site : ex-friche des usines Fagor Brandt en cours de réaménagement dans le but de constituer un environnement de mixité urbaine d'environ 80.000 m² d'activités économiques et de logements. Vendeur : Ginkgo. Promoteur : em2c, via un CPI. Architecte : Leclercq Associés. Conseils acquéreur : Cheuvreux Notaire (Marie-Anne Le Floch) ; GALM Avocats (Olivia Michaud). Conseils vendeur : Alcaix & Associés Notaires (Thomas Schwenninger) ; JLL (Gilles des Fontaines). Investissement : 100 M€.

AEW



Les Echos

ENTREPRISES & COLLECTIF

SPÉC

A Décines, un nouveau quartier pousse sous le signe de l'inclusion

Le promoteur em2c construit pas à pas le nouveau quartier D-Side, qui fait la part belle aux outils et initiatives favorisant l'intégration professionnelle et sociale de profils divers.

Françoise Sigot

— Correspondante à Lyon

En 2017, en mettant la main sur les 11 hectares de la friche industrielle d'Archemis, le promoteur Lyonnais, em2c, promettait de faire de ce tènement situé à l'entrée ouest de la ville de Décines un modèle d'inclusivité. L'ambition s'incarne aujourd'hui avec l'installation de plusieurs structures qui se mettent au service d'une façon singulière de faire la ville. « *Un multiple qui permet d'éviter les îlots* », résume Yvan Patet, président du groupe em2c, aménageur et promoteur de D-Side.

Avec l'appui de la Métropole de Lyon et de la ville, signataires en 2017 d'un projet urbain partenarial permettant de cadrer la programmation, em2c va construire 90.000 m², dont 50.000 d'activités tertiaires et productives, 16.000 m² de logements, 13.000 m² de services médicaux sociaux. Il va aussi aménager 20.000 m² d'espaces verts. Un projet conduit pas à pas, en trois phases jusqu'en 2028 et labellisé par le dispositif national « territoire 100 % inclusif » visant à lutter contre les ruptures de parcours des personnes en situation de handicap.

Une mixité d'usages

Dès 2019, la reconversion du site a débuté en construisant un Ehpad et une maison d'accueil spécialisée pour les personnes souffrant de troubles autistiques, puis une résidence intergénérationnelle mixte de 120 logements et deux bâtiments tertiaires de 2.600 et 2.300 m². Depuis, ces occupants n'ont eu de cesse de tisser des liens. « *Nous organisons au sein de notre cuisine la production de repas pour nos occupants et d'autres structures du quartier* », illustre notamment Bruno Marquet, directeur de l'Ehpad Morlot. D'ici à quelques semaines, un tiers-lieu viendra s'ajouter à cet ensemble. « *Notre objectif est de développer un programme d'activités pour les résidents du quartier, mais aussi pour tous les habitants de la ville* », indique Gaël Brand qui prendra la tête du tiers-lieu La Clé de Soi d'APF France handicap.



Em2c va construire 90.000 m², dont 50.000 d'activités tertiaires et productives, 16.000 m² de logements et 13.000 m² de services médicaux sociaux. Photo Métropole de Lyon.

En posant les premiers jalons de l'aménagement du quartier, les acteurs du projet ont travaillé sur la création d'outils favorisant l'inclusion. Une première réalisation vise la signalétique. Entre pictogrammes, cartes et carnets, elle permet à tous de se repérer grâce à des outils. Dans un autre domaine, pour mieux comprendre les

attentes et les craintes des personnes porteuses de handicap, les commerçants installés dans le quartier et aux environs ont suivi des programmes de sensibilisation.

Un modèle économique adapté

L'objectif est, qu'au-delà de l'inclusion, l'insertion et l'autonomie des occupants soient renforcées. Ainsi, entreprises, acteurs de l'accompagnement à l'emploi, structures spécialisées et employés en situation de handicap ou non, se rassemblent régulièrement pour mettre en place des processus de recrutement et d'insertion adaptés : valorisation des expériences, choix d'entretiens écrits ou oraux, temps partiel adapté aux contraintes physiques du poste.

La singularité du projet D-Side tient aussi à son modèle économique, lui aussi construit sur mesure pour porter l'ambition inclusive. « *Les fonciers économiques intègrent 20 % du prix des fonciers médico-sociaux* », précise Yvan Patet qui prévoit d'investir environ 160 millions d'euros dans ce quartier. Il assure que ce schéma n'a freiné aucune installation d'entreprises. Lesquelles se montrent même plutôt séduites par ce montage qui entre parfaitement dans leurs ambitions en matière de RSE.

Un bon point pour l'attractivité du site qui devrait bénéficier, en fin d'année prochaine, d'un nouveau coup de pouce avec l'arrivée du tramway à ses portes.

160
MILLIONS

Le montant qu'em2c prévoit d'investir dans le nouveau quartier D-Side.

11-09-2024

DECINES
magazine

D-Side ! - Décines-Charpieu (69)



UN TROPHÉE POUR D-SIDE !

D-Side !, le quartier 100% inclusif décinois, continue de prendre forme à l'entrée ouest de la ville. Mettant en œuvre des initiatives innovantes en faveur de l'intégration sociale et professionnelle de tous, le projet a reçu en juin dernier le trophée Bâtir Vert by Mag2Lyon, dans la catégorie Mixité d'usages. Une belle reconnaissance de l'implication du promoteur em2c, avec le soutien de la Ville, dans ce projet d'utilité publique ! ■

11-09-2024



communauté
de l'auxerrois

Auxerre (89)

#2 | 2024-2025

Entreprendre à AUXERRE

Le magazine économique de
la Communauté d'agglomération
de l'Auxerrois

Yvan Patet
Président du
Groupe em2c

**Sport et culture,
moteurs de
l'attractivité**
P. 8

**AuxR_ AéroParc
prêt au décollage**
P. 14

**Étudiants :
les atouts des
villes moyennes**
P. 20

P. 6

L'Auxerrois, territoire d'avenir des investisseurs

The image shows the cover of a magazine titled 'Entreprendre à Auxerre'. It features a large portrait of Yvan Patet, President of the em2c group. The cover includes several article teasers and the issue number '#2 | 2024-2025'. At the bottom, there is a prominent headline in a yellow box: 'L'Auxerrois, territoire d'avenir des investisseurs'.

L'invité

“ Les investisseurs ont identifié l'Auxerrois comme un territoire d'avenir ”

Le promoteur lyonnais Yvan Patet va accompagner le développement économique de l'agglomération à travers divers projets immobiliers, dont l'aménagement de la plaine des jeux de l'AJA à Auxerre. Pour le dirigeant du Groupe em2c, un acteur reconnu sur le plan national pour la qualité et l'ampleur de ses programmes, la position géographique de l'Auxerrois et sa qualité de vie en font une nouvelle terre promise des investisseurs, qui ont bien identifié la volonté politique d'accompagner ce développement.

Quel est votre lien, vous le Lyonnais, avec Auxerre ?

Yvan Patet : Mon tout premier contact avec Auxerre, c'est bien sûr grâce au football ! Quand j'étais beaucoup plus jeune, je suis venu supporter l'Olympique Lyonnais à l'Abbé-Deschamps. Plus tard, je suis revenu en famille dans cette belle région pour les vacances. Auxerre, pour moi, c'est une vraie ambiance bourguignonne : une belle nature, de bons vins, un véritable art de vivre, bref, une véritable qualité de vie. Et puis il y a 15 ans, mon entreprise immobilière a construit deux bâtiments pour FP Pack à Appoigny suite à l'implantation du groupe sur la Région. Aujourd'hui, nos équipes se penchent avec enthousiasme sur de nouveaux projets, notamment celui de l'AJA.

Vous trouvez que le regard sur l'Auxerrois a changé ?

Y.P. : Oui. On s'est rendu compte lors des derniers salons immobiliers du MIPIM et SIMI que les investisseurs avaient clairement identifié l'Auxerrois comme un territoire d'avenir. S'installer au Sud de Paris, où est situé Auxerre, est pour les décideurs économiques une belle opportunité synthétisant leur volonté d'investir, ou de se développer, sur le territoire de façon pérenne. Les entreprises se posent nombre de question pour déménager, surtout quand il s'agit d'offrir à leurs salariés un meilleur cadre de vie. Il se trouve que l'Auxerrois le propose.



Pourquoi les investisseurs ciblent-ils l'Auxerrois ?

Y.P. : Les fonds d'investissement se sont longtemps intéressés aux agglomérations à la densité urbaine avérée, comme Paris, Lyon, Marseille ou Bordeaux. Mais les contraintes sont de plus en plus fortes sur ces territoires. Trouver du foncier disponible aujourd'hui est devenu difficile, sans parler de l'environnement politique (1). Or que voient les investisseurs quand ils regardent Auxerre ? Une ville offrant une vraie qualité de vie, située sur l'A6 à deux heures de Paris et moins de trois heures de Lyon, et dont la faible densité urbaine permet de proposer de grands fonciers disponibles, sans impact lourd sur les paysages et l'environnement. Autant d'atouts qui permettent de calibrer une réponse à la demande des entreprises, qui cherchent des lieux sur les grands axes communicants pour s'installer et grandir de manière pérenne et sereine. La qualité de vie proposée aux salariés est en effet devenue un enjeu majeur pour les entreprises.

Vous semblez imaginer un avenir radieux pour l'Auxerrois...

Y.P. : Je parle avec ma vision d'aménageur et de promoteur immobilier mais pour moi l'Auxerrois va vivre une grande période de développement dans les 10-15 ans qui viennent. Et s'inscrire dans son histoire économique - lui qui a un formidable passé industriel - est une idée passionnante au gré d'un développement maîtrisé qui vise à attirer un nouveau vivier d'actifs auxquels sera proposée une diversité de nouveaux lieux de vie. Mais surtout, l'ambition est de conserver la qualité de vie de l'Auxerrois : sur ce point, le maire d'Auxerre est très ferme. Le rôle du politique dans le développement de son territoire est d'ailleurs essentiel. Il doit trouver le juste équilibre entre maîtriser son environnement sans empêcher son développement. L'agglomération de Reims a par exemple très bien réussi ce double enjeu. Or on sent que l'Auxerrois développe une vision politique construite avec un schéma de développement économique stable. Pour les investisseurs, c'est rassurant.

Le Groupe em2c collabore au projet immobilier de l'AJA. C'est une fierté pour vous ?

Y.P. : Bien sûr ! La montée de l'AJA en Ligue 1, c'est comme le réveil d'un volcan qui s'était récemment endormi ! Le club a surtout de la chance d'avoir James Zhou comme actionnaire principal, alors que les réussites chinoises sont à ce jour peu nombreuses dans le football européen. Il est discret, efficace, fait confiance à ses équipes. Ce club respire la sincérité. Mais je laisse Baptiste Malherbe, le président exécutif de l'AJA (voir également son interview p. 11), présenter son beau projet aux Auxerrois. Tout ce que je peux dire, c'est que l'ambition du club est de transformer son stade en un lieu de vie qui soit aussi attractif pour les supporters, les habitants, les touristes, les entreprises mais aussi et surtout ses joueurs et leurs familles ; et ce toute la semaine. Ce qui est incroyable, c'est que l'Abbé-Deschamps est situé dans un quartier totalement apaisé, à seulement 20 minutes à pied du centre-ville d'Auxerre. Quand on va au stade, c'est une véritable déambulation paysagère...

Vous avez participé à la construction de OL Vallée à Décines, un quartier où a notamment été construit le nouveau stade de l'Olympique Lyonnais. Une expérience qui va vous servir ?

Y.P. : Évidemment ! Nous avons notamment construit un hôtel de 140 chambres et des bureaux pour des entreprises qui vont accompagner la croissance du club. Jean-Michel Aulas s'est battu pendant plus dix ans pour atteindre son objectif. On est donc bien placé pour savoir que ce genre de projets connaît toujours quelques embûches... Mais aujourd'hui, OL Vallée est devenu un lieu vivant par destination, avec des entreprises, des commerces, des lieux de loisirs, un pôle de santé, des restaurants, un hôtel, des matchs de foot, des concerts... C'est une vraie source d'inspiration, à l'échelle d'Auxerre, pour le futur stade de l'Abbé-Deschamps. ●

(1) Les écologistes ont remporté les élections municipales et métropolitaines en 2020 à Lyon (ndlr).

Yvan Patet

Président du Groupe Em2c

Groupe em2c, un acteur reconnu en France

Yvan Patet, 59 ans, a créé le Groupe em2c en 1990 à Vourles, au sud de Lyon. Cet acteur de l'immobilier, à la fois aménageur, promoteur, constructeur et ensemblier urbain, accompagne les grands groupes comme les PME/PMI ou les collectivités dans leur politique de développement. Sa maîtrise de tous les métiers de l'immobilier d'entreprise et résidentiel en fait un intégrateur urbain indépendant unique sur son marché. Le Groupe em2c compte un peu plus de 70 salariés, et s'appuie sur ses agences lyonnaise, nantaise et parisienne pour intervenir sur toute la France. Il a construit plus de 3,3 millions de m² de locaux professionnels et résidentiel depuis sa création. Il a notamment bâti le Kopster Hotel (photo) et l'immeuble de bureaux Les Loges dans le quartier OL Vallée à Décines où se trouve le Groupama Stadium de l'Olympique Lyonnais.



Le Kopster Hotel a été construit par em2c devant le Groupama Stadium de l'Olympique Lyonnais

Les travaux pour l'ouverture de 3 nouvelles stations de tram débutent



La livraison de ces stations devrait intervenir début 2025 pour deux d'entre elles et au 1^{er} trimestre 2025 pour la dernière. L'autorité organisatrice des transports de l'agglomération lyonnaise et du département, SYTRAL Mobilités, s'est engagée à développer massivement son réseau de surface, avec notamment la création de 3 nouvelles lignes de tramway. En plus du prolongement du tramway T6, seront créées deux nouvelles lignes, T9 et T10. La performance des lignes existantes sera, en outre, améliorée.

SYTRAL Mobilités a ainsi commandé 35 nouvelles rames de 43 mètres qui sont en cours de déploiement, au rythme des livraisons, sur les lignes les plus fréquentées du réseau, à savoir les lignes T1, T2, T3 et T4. Ces nouvelles rames renforcent de plus de 30% la capacité par rapport aux rames actuelles de 32 mètres.

En plus de ces nouvelles infrastructures, SYTRAL Mobilités a indiqué la création de nouvelles stations sur des lignes existantes, à savoir les lignes T3 / T7 et T5.

« Au premier trimestre 2025, le réseau tramway comptera trois nouvelles stations sur les lignes T3 / T7 et T5 : la station Meyzieu Lycée Colonel Beltrame, la station Décines Roosevelt et la station Chassieu ZAC du Chêne.»

SYTRAL Mobilités a indiqué que les travaux de création de ces trois nouvelles stations démarraient ce mois avec la réalisation des infrastructures des futurs quais et des lignes aériennes de contact.

« Modernes et accueillantes, ces trois nouvelles stations répondent à d'importantes exigences de confort, de service et de sécurité. Longues de 42 mètres et larges de 4 mètres, toutes sont 100% accessibles aux personnes à mobilité réduite et aux porteurs de handicap. Pour apporter fraîcheur et nature dans la ville, les abords des stations seront végétalisés avec des arbres et/ou des parterres de graminées. »

Station Meyzieu Lycée Colonel Beltrame

La ligne T3 assure la desserte de la Part-Dieu, du quartier de la Soie, mais aussi de secteurs denses situés sur les communes Décines-Charpieu et Meyzieu. Elle est en correspondance avec les lignes fortes du réseau : métros A et B, trams T1, T4 et prochainement T6 et T9. Avec plus de 1.800 élèves, le nouveau lycée Colonel Beltrame inauguré en septembre 2023, situé au nord de la ligne T3, est l'un des établissements scolaires majeurs de l'est de la métropole. A proximité de la future Voie Lyonnaise VL10, la future station desservira donc le lycée, le centre aquatique Les Vagues et un pôle bus. L'aménagement du quai de la station se fera au même niveau que celui du parvis du lycée. Pendant les travaux, les passages piétons du lycée et du centre aquatique seront sécurisés, et les accès au parking des professeurs, aux pistes cyclables et aux bus maintenus. Le montant des travaux pour SYTRAL Mobilités sera de 1,8 millions d'euros. La livraison est prévue pour janvier 2025.

Station Décines Roosevelt, à Décines-Charpieu

Au sein de la métropole de Lyon, se dessine un projet d'agglomération sur une ancienne friche industrielle de 11 hectares : le quartier « D Side ! », porté notamment par le groupe em2c. La future station Décines Roosevelt accompagnera la réalisation du projet urbain Dside qui abrite un pôle médicosocial, du logement, un pôle tertiaire, et un ensemble de mixité alliant activité productive et logement intergénérationnel.

« L'accessibilité par les transports en commun est une condition de réussite du nouveau

quartier », indique Bruno Bernard. Ainsi, pour résoudre les problématiques de mobilité et notamment faciliter les trajets domicile-travail, la nouvelle station Décines Roosevelt permettra de relier le quartier à la gare de la Part-Dieu en 15'. L'accès au futur arrêt a été travaillé avec des personnes en situation de handicap afin d'anticiper tous les obstacles qui peuvent les contraindre dans leur vie quotidienne : la station sera notamment équipée de dalles podotactiles ; le choix des couleurs privilégie les contrastes forts, plus facilement visibles ; l'aménagement met en œuvre des bandes d'éveil à la vigilance et des bandes de guidage ; les extrémités des quais bénéficient de rampes d'accès avec des pentes inférieures à 5%. A proximité de la station, un espace végétal présentant des espèces variées sera créé. Le montant des travaux pour SYTRAL Mobilités est de 1,2 million d'euros. La livraison est prévue pour janvier 2025.

Station Chassieu ZAC du Chêne, à Chassieu

SYTRAL Mobilités souligne que près de 10 000 voyages quotidiens sont effectués chaque jour sur la ligne T5 qui relie Grange Blanche à Eurexpo et qui offre une connexion avec la ligne D du métro, le tramway T2 et près de 10 lignes de bus. Non loin d'Eurexpo, la zone d'activités du Chêne compte plus de 170 entreprises et plus de 3.000 employés.

« SYTRAL Mobilités souhaite encourager et accompagner le développement des zones d'activités majeures en offrant des dessertes adaptées et performantes aux salariés. La nouvelle station Chassieu ZAC du Chêne permettra de répondre aux besoins du personnel du nord de la ZAC tout en renforçant le maillage sur ce secteur. »

En complément de cette nouvelle station, un accès piéton sera créé, qui permettra de raccorder la station, au nord, à la rue du Chêne et, au sud, au boulevard des Droits de l'homme. La nouvelle desserte s'inscrit par ailleurs dans une vision globale et structurante des besoins de mobilité identifiés sur l'Est lyonnais. La desserte de Chassieu par les transports en commun sera en effet également améliorée grâce au futur BHNS Part Dieu – Sept-Chemins et à la nouvelle ligne de bus de l'Est Lyonnais. Le montant des travaux pour SYTRAL Mobilités s'établit à 1,2 million d'euros. La livraison est prévue pour le 1^{er} trimestre 2025.

actualité

Le lien se tisse au Fil de Soi à Décines

Ma ville au quotidien, Décines-Charpieu

Publié le 19 septembre 2024 par Pierre Lellèvre

À Décines, la frontière entre personnes en situation de handicap et valides s'efface. Le tiers-lieu Le Fil de Soi s'affiche comme un espace de rencontre inclusif pour ouvrir tout un quartier vers la ville.

L'inclusion s'accorde à la sauce tiers-lieu. Sur 100 m² au rez-de-chaussée de la résidence adaptée La Clé de Soi, Le Fil de Soi s'invente comme un espace ouvert vers l'extérieur. L'objectif est affirmé : effacer les frontières entre personnes en situation de handicap et valides pour créer la rencontre.

« Notre ambition est de supprimer les clivages et les craintes qui peuvent exister autour du handicap et de favoriser l'intégration des résidents dans la ville », explique Gaël Brand, directeur des actions associatives d'APF France handicap Rhône-Ain, qui porte le projet.

Prolongement de la résidence qui accueille quarante résidents, le tiers-lieu s'affiche comme une porte d'entrée du quartier vers la ville. « C'est un lieu ouvert vers l'extérieur pour amener chacun à venir se rencontrer, participer et apprendre à se connaître. Il y a beaucoup d'enthousiasme des résidents qui pâtissent de la solitude et de l'isolement », souligne Jérémie Faustino, chef de projet et animateur en charge du site.

Ce nouveau lieu de l'avenue Jean-Jaurès, qui sera inauguré ce samedi 21 septembre, se dessine en même temps que la transformation du quartier D-Side !, sur une ancienne friche industrielle située à la limite entre Vaulx-en-Velin et Décines. Porté par la Métropole de Lyon, la Ville de Décines et le promoteur em2c, ce quartier expérimental mêle activités économiques et médico-sociales sur près de 11 hectares avec l'ambition d'encourager l'inclusion des personnes en situation de handicap.

Soutien aux aidants

Pour faciliter les échanges, le tiers-lieu compte sur l'ensemble des acteurs sociaux de la ville et la bonne volonté des habitants pour devenir un repère au sein du quartier. « Nous sommes en lien avec des associations, le centre social Montaberlet ou les écoles et l'Ehpad Albert-Morlot pour créer une dynamique », précise Jérémie Faustino. Un café associatif permettra d'organiser des conférences-débats. Des activités culturelles et de loisirs sont prévues avec l'organisation d'ateliers lectures ou d'activités manuelles.

Pour réussir son lancement, le lieu compte aussi sur la mobilisation d'un réseau de bénévoles pour participer activement à la vie de ce nouvel espace inclusif. « Nous souhaitons que les bénévoles s'approprient ce site pour en faire un lieu vivant et d'échange », avance Jérémie Faustino, qui plaide pour que les aidants puissent également venir se ressourcer.



Gaël Brand et Jérémie Faustino

10-10-2024

Art de Ville - Villefranche-sur-Saône (69)



Groupe em2c : 51 logements à Villefranche-sur-Saône (69)

ÔM2C, du Groupe em2c, a livré la résidence "Art de Ville" située à l'angle de la rue Gantillon et de la rue Grennette, Villefranche-sur-Saône (69). Programme : 51 logements en accession répartis sur 3 800 m², allant du T1 au T4, 4 locaux professionnels en socle. Architecte : Saar.



11-10-2024

STEF - Cavillon (84)



Groupe em2c : 10 500 m² à Cavillon (84)

Groupe em2c réalise les travaux de la première tranche d'un ensemble logistique réfrigéré, pour l'entreprise de logistique Stef, situé au sein de la ZAC des Hauts Banquets, Cavillon (84). Programme : bâtiment clé en main de 10 500 m² comprenant 9 700 m² d'entrepôts et 830 m² de bureaux, 2 cellules de stockage à température négative (-25°C) d'environ 3 900 m² chacune, 2 quais de chargement sous température dirigées (2/4°) avec 20 portes de mises à quai, local de charge, local emballage, locaux techniques, bâtiment bureaux et locaux sociaux en R+1, voie de circulation PL, parking VL de 94 places, 20 emplacements réservés aux véhicules électriques. Label et certification : BiodiverCity ; HQE niveau Très Performant. Livraison : juin 2025.





IMMOBILIER

EM2C démarre la première phase d'un projet de site logistique pour Stef à Cavaillon (84)

Stef se développe en région PACA avec l'implantation d'une nouvelle plateforme logistique de 10 500 m² réalisée par EM2C à Cavaillon. Deux cellules de stockage à température négative sont prévues, avant le lancement d'un deuxième bâtiment tri température.



EM2C, promoteur et constructeur immobilier, a commencé à construire en juillet 2024 la première partie d'un site logistique de 10 500 m², à Cavaillon dans le Vaucluse, destiné au groupe de supply chain alimentaire Stef. Implanté sur la ZAC des Hauts Banquets, au sud-est de la commune, il a été conçu pour viser la certification HQE niveau « Très performant » et respecter les critères du label BiodiverCity. Sa livraison est programmée pour juin 2025, et la seconde phase des travaux consistera à édifier un bâtiment tri température de 9 000 m².

Un bâtiment logistique réfrigéré

Classée ICPE, la première plateforme sera constituée de 9 700 m² d'entrepôts et de 830 m² de bureaux. Elle possédera deux cellules de stockage à température négative (- 25°C) d'environ 3 900 m² chacune, deux quais de chargement sous température dirigées (2/4°) comprenant 20 portes de mises à quai, un local de charge, un local emballage et des locaux techniques.

Une voie de circulation pour poids lourds contournera l'ensemble du bâti, équipée d'une zone d'attente qui pourra accueillir jusqu'à 18 véhicules. Un parking pour véhicules légers de 94 places ainsi que 20 emplacements réservés aux véhicules électriques sont également prévus.

À noter que dans quelques semaines, EM2C devrait livrer l'extension de 9 600 m² de la plateforme Stef située au Plessis-Belleville, dans l'Oise.

21-10-2024

DOSSIER : Nouveaux territoires pour les promoteurs lyonnais



Comment les promoteurs lyonnais ont conquis de nouveaux terrains de jeu

Dans le sillage des grands projets de développement urbain portés par le bâtisseur Gérard Collomb, les promoteurs lyonnais ont grandi, consolidé leur assise financière et acquis de l'expérience. De la Confluence au Carré de Soie en passant par la Part-Dieu, les programmes immobiliers se sont multipliés du début des années 2000 à l'aube de la décennie 2020. Durant ses vingt glorieuses pour l'immobilier d'entreprise lyonnais, 6ème Sens Immobilier, Cardinal, em2c, Promoval... ont fait leurs armes avant de s'exporter hors des frontières régionales en partant à l'assaut de la capitale mais aussi d'autres territoires. Comment ces entreprises ont-elles conquis de nouveaux terrains de jeu ? Quels réussites et échecs ont-elles connus ? Que pèsent aujourd'hui leurs activités hors de leur terre d'origine ? Retour sur leur stratégie de développement.



À Nîmes, em2c a accompagné le lyonnais Dentressangle dans son projet de création de sa plateforme logistique.

POUR MENER
CETTE CONQUÊTE
DE NOUVEAUX
TERRITOIRES,
LES PROMOTEURS
LYONNAIS ONT OPTÉ
POUR LA TECHNIQUE
DES PETITS PAS.

Porté par les grands projets urbains de la Confluence, du Carré de Soie, de la Part-Dieu ou encore de Vaise, le dynamisme immobilier de la métropole lyonnaise a largement contribué à la croissance des promoteurs lyonnais qui ont ensuite élargi leur terrain de jeu. Ce développement hors des frontières régionales résulte parfois d'une véritable stratégie afin de consolider l'entreprise. "Lorsque nous avons repris le groupe familial, notre mission était d'assurer sa pérennité. Cela signifiait diversifier nos activités pour ne plus faire seulement du résidentiel et regarder hors de nos bases pour ne pas dépendre d'un territoire", expliquent Régis et Grégory Fouque, dirigeants de Promoval. Pour d'autres acteurs, ce développement est le fruit d'opportunités et de rencontres. "La rencontre avec Jacques Garcès, directeur associé de 6ème Sens Immobilier Entreprises, et avec Damien Bertuli, directeur associé de 6ème Sens Real Estate, a été déterminante pour envisager une expansion car il était indispensable d'avoir au sein du groupe des forces vives pour accompagner ce développement. Bien évidemment, réunir des capitaux propres est aussi un impératif car ce métier est très dépendant des capitaux", partage Romain Valéry, directeur général de 6ème Sens Immobilier. Cette ouverture a également souvent été impulsée par les clients, doublée d'une volonté des promoteurs de se frotter à d'autres territoires. "Un développement hors des terres lyonnaises est vite apparu comme une évidence pour répondre aux besoins des clients", confirme Romain Valéry. Même scénario pour le groupe em2c. "Créé à Vourles en 1990, em2c a grandi à partir des années 2000, par création d'agences ou par croissance externe, pour accompagner ses clients historiques", indique Yohann Patet, directeur général d'em2c. "Le développement hors de la région n'était pas une priorité à la création du groupe, mais a été principalement motivé par la confiance de nos clients qui voulaient être accompagnés dans leurs projets", se remémore Stéphane Rubi, directeur général de Cardinal, qui ajoute que le groupe a aussi souhaité exporter sa vision de l'immobilier centré sur l'utilisateur. Des éléments de contexte ont parfois pu accélérer la réalisation de projets loin des terres d'origine. "À compter de 2015, la multiplication des recours sur nos permis de construire nous a incités à développer nos activités hors de Lyon et à participer à des concours. Les périodes d'agitation sont toujours propices pour se poser des questions et s'adapter", affirme Régis Fouque.

Un développement par étape et sans précipitation

Pour mener cette conquête de nouveaux territoires, les promoteurs lyonnais ont opté pour la



Régis et Grégory Fouque, dirigeants de Promoval.

"LA MULTIPLICATION
DES RECOURS SUR NOS
PERMIS DE CONSTRUIRE
NOUS A INCITÉS À DÉVE-
LOPPER NOS ACTIVITÉS
HORS DE LYON ET À PAR-
TICIPER À DES CONCOURS.
LES PÉRIODES D'AGITA-
TION SONT TOUJOURS
PROPICES POUR
SE POSER DES QUESTIONS
ET S'ADAPTER"

Régis Fouque, Promoval

■ ■ ■

technique des petits pas. "Tout ne s'est pas fait en un jour. Ce développement dans d'autres régions françaises est le fruit d'un long et important travail préparatoire afin de faire connaître nos savoir-faire, d'élargir notre réseau et d'être identifié par des apporteurs d'affaires", souligne Romain Valéry qui poursuit : "Cette reconnaissance s'appuie sur des prix reçus à l'occasion de grands salons immobiliers". Dans le 7^e arrondissement de Lyon, la reconversion de l'ancien garage Citroën a sans doute marqué un tournant puisque le programme New Deal avait obtenu le Grand Prix du Simi en 2015. Loin d'un développement tous azimuts, les promoteurs lyonnais ont ciblé leurs zones d'expansion. "Nous avons choisi de nous intéresser aux deuxième et troisième couronnes parisiennes plutôt qu'à Paris intra-muros qui est un terrain de jeu très coûteux. Ce développement nous a conduits à ouvrir, en 2016-2017, un bureau à Paris en confiant la direction à un collaborateur. Sur place, trois personnes assurent le développement et le montage des opérations. En parallèle, nous avons renforcé et structuré les équipes du siège qui compte désormais 26 salariés", fait savoir Grégory Fouque. Promoval a aussi posé des jalons dans le Sud. "Au printemps 2024, nous avons livré à Montpellier le projet Tech Tower suite à une consultation gagnée en 2018. Sur ce secteur, nous avons d'autres opportunités et étudions trois dossiers. Si le volume d'opérations le justifie, nous sommes prêts à ouvrir une agence en format léger", complète-t-il. Car la prudence impose de réaliser quelques opérations avant de s'implanter physiquement sur place. "Nous nous sommes développés en Ile-de-France depuis une quinzaine d'années, en région bordelaise depuis 10 ans et à Cannes depuis deux ans environ. Nous concrétisons d'abord des projets sur un secteur géographique avant de créer une agence. Les agences sont le bras armé du groupe, mais tous les services support sont positionnés à Lyon où la moitié de nos 150 collaborateurs sont basés. Nous fonctionnons sur un modèle transversal et non pyramidal avec des petites équipes très flexibles au sein de nos agences", détaille Stéphane Rubi. En plus de son siège avec 70 personnes, le groupe em2c dispose d'une implantation à Nantes avec quatre salariés et d'une implantation à Paris avec deux salariés. "Depuis ces trois implantations, nous rayonnons sur tout le territoire. Nous avons envisagé une implantation dans le Sud-Ouest avant de considérer que ce secteur était bien desservi depuis Lyon", expose Yohann Patet. Même retenue pour Promoval. "Nous nous étions intéressés à un développement à Marseille avant de préférer intensifier notre présence



Stéphane Rubi, directeur général de Cardinal.

"DEPUIS JUILLET 2022, NOUS AVONS REJOINT EAGLESTONE, UN GROUPE D'ORIGINE BELGE QUI POURRAIT NOUS AMENER ASSEZ NATURELLEMENT À ÉTUDIER D'AUTRES RÉGIONS"

Stéphane Rubi, Cardinal

sur les secteurs que nous maîtrisons déjà", justifient les frères jumeaux. La porte n'est toutefois pas fermée et de nouvelles implantations sont toujours possibles. "Nous ne nous fixons pas de limite à notre développement géographique. Tout est une question d'opportunités suite à des rencontres ou des propositions d'apporteurs d'affaires", avance le directeur général de 6ème Sens Immobilier. "Nous sommes peu présents au Nord de Paris. Depuis juillet 2022, Cardinal a rejoint Eaglestone, un groupe d'origine belge qui pourrait nous amener assez naturellement à étudier d'autres régions", commente Stéphane Rubi.

Le pari gagnant de la diversification géographique

Aujourd'hui, le niveau d'activités en dehors d'Auvergne-Rhône-Alpes (Aura) des acteurs lyonnais atteste de leur réussite. "En 2023, nous avons enregistré 380 millions d'euros de chiffre d'affaires dont 75 % dans le tertiaire. Sur cette activité tertiaire, 70 % a été réalisé hors de la région. En 2021-2022, l'activité hors Auvergne-Rhône-Alpes ne représentait que 35 %. Actuellement, nous avons une vingtaine de projets en dehors d'Aura", fait valoir Romain Valéry. Du côté d'em2c, la balance devrait se réajuster. "Nous réalisons 61 millions d'euros de chiffre d'affaires consolidé avec 70 % de notre activité hors de Rhône-Alpes. Notre objectif est de tendre vers un équilibre de nos activités en et hors Aura. Nous avons plusieurs projets en Auvergne-Rhône-Alpes qui devraient nous permettre de remonter en puissance sur nos terres d'origine", estime Yohann Patet. Le maintien des équilibres est aussi une priorité de Cardinal. "Nous avons réalisé 140 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2023. Aujourd'hui, près de 80 % de nos activités se déploient en dehors d'Auvergne-Rhône-Alpes. Nous avons l'objectif d'équilibrer l'activité entre Aura, l'Île-de-France et les autres régions", précise Stéphane Rubi.

Car les promoteurs lyonnais restent viscéralement attachés à leur territoire. "Notre ambition est de rester fort sur notre territoire pour lequel nous avons une vraie affection tout en nous enrichissant de nos expériences sur d'autres secteurs. Lyon est un marché sain avec peu de vacance. En nous ouvrant à d'autres régions, nous voulons apporter notre sens de l'écoute et notre capacité à faire du cousu main", déclare le directeur général de Promoval dont le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 100 millions d'euros avec 60 % de l'activité en immobilier d'entreprise, dont 25 % à 30 % hors de la région. À l'heure où le marché n'est plus aussi florissant qu'il y a



Yohann Patet, directeur général d'em2c.

"CERTAINS TERRITOIRES
SONT PLUS CHAUVINS
QUE D'AUTRES ET
DONNENT CLAIREMENT
LA PRIORITÉ AUX ACTEURS
LOCAUX. MAIS C'EST TRÈS
ENRICHISSANT D'ÊTRE
CONFRONTÉ À D'AUTRES
VISIONS, D'AUTRES ÉLUS
ET D'AUTRES CONTRAINTES"

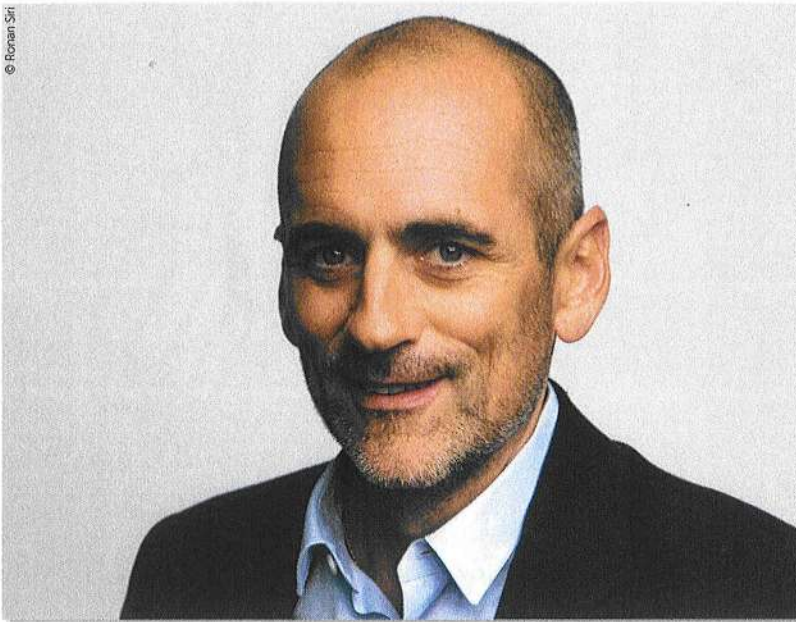
Yohann Patet, em2c

■ ■ ■
quelques années, cette diversification permet de mieux répartir les risques en n'ayant pas tous ses œufs dans le même panier.

Du temps pour appréhender un territoire et tisser des relations de confiance

Si le succès était au bout du chemin, la route a été émaillée de quelques détours, voire obstacles. Rien d'insurmontable, mais plutôt l'école de la patience. "Le temps est l'élément le plus difficile à appréhender. Connaître un territoire, comprendre les enjeux politiques et les attentes des élus, être identifié... tout cela demande du temps", certifient Régis et Grégory Fouque. Il faut aussi savoir faire preuve de persévérance et ne pas baisser les bras à la première désillusion. "Certains territoires sont plus chauvins que d'autres et donnent clairement la priorité aux acteurs locaux. Sur l'activité de promotion immobilière, l'échec aux concours résulte souvent de sujets moins bien appréhendés. C'est plus difficile de comprendre les attentes des élus et les besoins d'un territoire lorsqu'on n'est pas du cru. Il faut montrer un peu de patience pour se faire connaître et accepter de répondre plusieurs fois à des consultations en essayant des échecs. C'est ainsi que la confiance se gagne petit à petit", analyse Yohann Patet qui admet aussi que "c'est très enrichissant d'être confronté à d'autres visions, d'autres élus et d'autres contraintes".

Tout l'enjeu est ainsi de s'adapter à un nouvel environnement et de savoir mettre sa "touche". "Nous nous imprégnons de la culture et des besoins spécifiques du territoire tout en apportant notre vision et nos convictions sur le bâtiment pérenne et la mixité des usages", opine Stéphane Rubi. Cardinal joue aussi de son atout d'être investisseur, mais aussi gestionnaire de résidences étudiantes et coliving. "Nous avons une vision long terme qui favorise et sécurise le dialogue et peut faciliter notre entrée sur certains territoires", constate le directeur général de Cardinal. L'écosystème influe également fortement sur la trajectoire. "Nous avons tissé progressivement des relations de confiance avec les professionnels de l'immobilier et les partenaires bancaires. C'est ainsi que nous avons reçu de plus en plus de propositions pour des opérations d'envergure. Nous sommes bien référencés comme promoteur immobilier avec des compétences spécifiques notamment sur les opérations de revalorisation très lourde et complexe. À Paris intra-muros, nous réalisons principalement des réhabilitations d'immeubles de bureaux. Nous avons ainsi restructuré plusieurs beaux bâtiments pour en faire de véritables pépites. Nous sommes également



Romain Valéry, directeur général de 6ème Sens Immobilier.

"TOUT NE S'EST PAS FAIT EN UN JOUR. CE DÉVELOPPEMENT DANS D'AUTRES RÉGIONS FRANÇAISES EST LE FRUIT D'UN LONG ET IMPORTANT TRAVAIL PRÉPARATOIRE AFIN DE FAIRE CONNAÎTRE NOS SAVOIR-FAIRE, D'ÉLARGIR NOTRE RÉSEAU ET D'ÊTRE IDENTIFIÉ PAR DES APPORTEURS D'AFFAIRES. CETTE RECONNAISSANCE S'APPUIE SUR DES PRIX REÇUS À L'OCCASION DE GRANDS SALONS IMMOBILIERS"

Romain Valéry, 6ème Sens Immobilier

assez reconnus pour notre savoir-faire en logistique et avons mené des programmes à Rouen, Metz, Nancy, dans le Sud-Ouest...", dévoile Romain Valéry. 6ème Sens Immobilier, qui emploie une soixantaine de personnes au siège lyonnais et six au bureau parisien, a récemment mis un pied à Marseille avec le rachat des 15 000 m² de bureaux d'Orange près de la gare Saint-Charles. L'opération de réhabilitation donnera vie au programme tertiaire Newdelec. Une autre clé de succès partagée par les promoteurs lyonnais est de travailler avec les acteurs locaux. Une manière d'étendre leur réseau et de faciliter leur intégration. Des partenariats peuvent même se mettre en place. "Régulièrement, nous nous associons avec des promoteurs locaux. Les opérations en co-promotion permettent de partager le risque, d'apporter des expertises différentes et de renforcer la proximité avec le territoire", glisse le directeur général d'em2c.

Plus ou moins en une décennie, les promoteurs nés entre Rhône et Saône ont gagné leur pari de conquête qui était pourtant rarement inscrit sur leur feuille de route. Renforcés par cette ouverture à d'autres territoires, Promoval, Cardinal, em2c, 6ème Sens Immobilier... ont acquis une stature d'acteur national sans oublier ce qu'ils doivent à la capitale des Gaules. "Lyon est une ville dynamique où de nombreux grands projets urbains sont sortis de terre. Ces projets nous ont permis d'acquérir de l'expérience et des expertises. Ce dynamisme lyonnais a fait émerger des acteurs comme Cardinal qui offrent l'agilité et la capacité à innover d'une PME et la puissance financière d'une grande entreprise", conclut Stéphane Rubi.

Tout Lyon



Em2c implante WFS sur l'aéroport Lyon Saint-Exupéry

Le leader mondial de l'assistance Cargo, posera ses valises sur la zone Cargoport de l'aéroport lyonnais en 2026, dans un bâtiment réalisé par le groupe de Vourles.

Le Groupe em2c lancera avant la fin de l'année les travaux de construction d'un bâtiment mixte de 22 500 m² sur la plateforme aéroportuaire Lyon Saint-Exupéry. Les travaux devraient s'étaler sur environ 18 mois, pour une livraison prévue à l'été 2026. Au terme de ce long chantier, le promoteur de Vourles installera Worldwide Flight Services (WFS), membre du groupe SATS et leader mondial de l'assistance cargo, dans un bâtiment mêlant espace de fret aérien et bureaux. Pour mener à bien cette opération, le Groupe em2c a mis la main sur un foncier de 5,2 hectares. Ce projet s'insère dans une démarche globale de l'aéroport Lyon Saint-Exupéry, qui entend se doter d'une véritable zone de fret cargo et express. Implanté au cœur du périmètre du Cargoport de l'aéroport lyonnais, ce bâtiment baptisé L'Envol sera utilisé comme zone de transit et de stockage pour les marchandises diverses, en partance ou en instance de départ. Il aura une capacité d'accueil estimée à 260 personnes, toutes fonctions confondues.

Un bâtiment à faible empreinte environnementale

Dans le détail, L'Envol proposera 36 quais de déchargement, dont cinq dédiés au transfert des palettes-avion, qui seront reliés à trois cel-

Em2c brings WFS to Saint-Exupéry airport

The world leader in air cargo services will be hanging its hat in the Cargoport area of Lyon's airport in 2026, in a building constructed by the Vourles group.

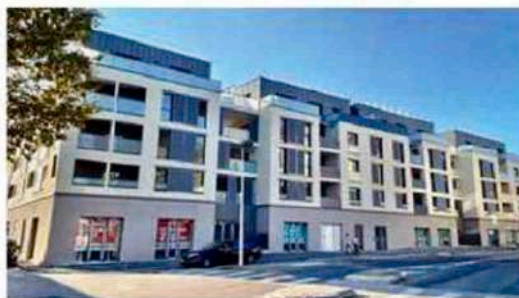
lules de stockage représentant 18 500 m² de magasins. Totalisant 4 000 m², l'une de ces cellules sera sous température contrôlée entre 2 et 25 degrés Celsius. Les bureaux occuperont 3 000 m² et seront répartis en deux blocs, au nord et au sud du bâtiment, qui se déploieront respectivement en R+1 et R+2. Enfin, les agences d'exploitation WFS disposeront de 770 m² qui leur seront entièrement dédiés à l'est et à l'ouest de L'Envol. "Enfin, côté piste, le bâtiment sera prolongé par un auvent de 16 mètres de large, dont la surface totale représentera 2 800 m²", précise le promoteur. Avant d'ajouter que l'aménagement VRD du site est conçu avec des zones de manœuvres et d'attente clairement définies pour les poids lourds. Les véhicules légers bénéficieront de parkings dédiés et éviteront la circulation sur les voies empruntées par les gros-porteurs. Le programme prévoit en effet 242 places de stationnement pour les véhicules légers, comprenant des points de charge pour les véhicules électriques, et 12 places de stationnement réservées pour l'attente des poids lourds, qui seront réparties sur l'ensemble de l'emprise du site. Une zone de stationnement pour les deux-roues sera également aménagée. Pour L'Envol, le Groupe em2c vise une certification Breeam very good, correspondant aux ambitions d'un bâtiment à faible empreinte environnementale. L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture permettra la production d'électricité, dont une partie pourra être utilisée en autoconsommation pour le fonctionnement du site. Le reste sera réinjecté sur le réseau. Le site sera enfin équipé à 100 % de luminaires Leds, qu'ils soient installés à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment.

12-11-2024

Art de Ville - Villefranche-sur-Saône (69)



Groupe em2c : 51 logements à Villefranche-sur-Saône (69)



ÔM2C, du Groupe em2c, a livré la résidence "Art de Ville" située à l'angle de la rue Gantillon et de la rue Grennette, Villefranche-sur-Saône (69). Programme : 51 logements en accession répartis sur 3 800 m², allant du T1 au T4, 4 locaux professionnels en socle. Architecte : Saar.

12-11-2024

STEF - Cavailon (84)



Groupe em2c : 10 500 m² à Cavailon (84)

Groupe em2c réalise les travaux de la première tranche d'un ensemble logistique réfrigéré, pour l'entreprise de logistique Stef, situé au sein de la ZAC des Hauts Barquets, Cavailon (84). Programme : bâtiment clé en main de 10 500 m² comprenant 9 700 m² d'entrepôts et 830 m² de bureaux, 2 cellules de stockage à température négative (-25°C) d'environ 3 900 m² chacune, 2 quais de chargement sous température dirigées (2/4°) avec 20 portes de mises à quai, local de charge, local emballage, locaux techniques, bâtiment bureaux et locaux sociaux en R+1, voie de circulation PL, parking VL de 94 places, 20 emplacements réservés aux véhicules électriques. Label et certification : BiodiverCity ; HQE niveau Très Performant. Livraison : juin 2025.



em2c.com
LYON | PARIS | NANTES