

NEWS

Des parcs d'activités...



... aux parcs d'a(ttra)ctivités

En mars dernier, 36 681 communes françaises ont désigné leurs conseils municipaux. Fort d'une confiance renouvelée pour les uns ou fraîchement accordée pour les autres, chaque élu doit désormais mettre en œuvre les conditions essentielles au développement de son territoire dans un contexte de crise installée. Vitalité économique, dynamisme entrepreneurial, capacité d'innovation sont les clés de l'attractivité d'un territoire. L'immobilier d'entreprise est alors un précieux allié. Depuis 24 ans, le Groupe em2c accompagne les collectivités en qualifiant le potentiel d'un foncier, en y projetant une ambition et en apportant la valeur ajoutée indispensable à sa concrétisation. L'actualité du Groupe em2c en témoigne. A Décines, près de Lyon, un projet privé (parc d'activités mixant logement, économie, sanitaire et social) devient "d'intérêt général" pour les habitants. En Bourgogne au Creusot (71), c'est 6 ha du passé industriel de la ville qui prennent un nouvel élan. A Bourg-de-Péage (26), em2c crée un parc tertiaire et commercial au cœur d'une zone de loisirs. Autant d'exemples, nés d'une volonté politique de mettre un foncier à disposition du développement économique pour créer de l'emploi et de la richesse et ainsi faire rayonner le territoire. Les parcs d'activités deviennent parcs d'a(ttra)ctivités... illustration dans ce nouveau NEWS em2c.

LE CREUSOT (71) - MACH 2

L'activité économique creusotine déploie ses ailes sur 6 ha de la Plaine des Riaux !

Atelier d'architecture ROCHE & Associés



Au Creusot, le Groupe em2c accompagne la construction de l'avenir économique de la ville dans la continuité de son passé industriel. Né de la révolution industrielle, ce territoire a forgé son caractère sur l'extraction du charbon avant de devenir une référence dans les domaines de la métallurgie et de la mécanique. Les entreprises de pointe s'y sont implantées ainsi que les centres de recherches et développement permettant le lien entre les entreprises et les universités. Lieu historique du nouvel essor industriel du Creusot, la plaine des Riaux va connaître une nouvelle phase de développement avec la réalisation de MACH 2 : parc d'activités mixte sous la conduite du Groupe em2c.

Le programme s'étend sur 6 ha. Sa disposition singulière au nord de l'agglomération inscrit MACH 2 comme une extension naturelle du cœur de ville puisqu'il propose une offre immobilière mixte venant compléter les équipements du Creusot. Les 21 000 m² de surface construite se partageront entre activité tertiaire, hôtellerie, maison médicale, loisirs, commerces, restauration et des parcelles pour répondre aux projets d'implantation clés en main de nouvelles entreprises. Ensemble immobilier mixte et cohérent, MACH 2 répond au marché local et à la réalité économique des entreprises par des prix attractifs, des charges limitées et des stationnements en grand nombre.

Le parc fait également l'objet d'un vrai parti pris d'aménagement. Voiries, parkings et bâtiments s'intègrent dans un environnement remarquable. L'architecture présente un profil souple, neutre et minéral afin que le parc profite du

cadre paysagé proche que constitue le parc des Combes. MACH 2 crée un nouveau lieu de vie, une destination d'échanges dans l'esprit d'un territoire historiquement mu par l'innovation et l'excellence. Il est orienté autour des 3 forces du bassin : la population Creusotine, le 1^{er} pôle industriel entre Paris et Lyon et le 2^{ème} site universitaire de Bourgogne (1 500 étudiants).

Une concertation de 2 ans avec les élus locaux

Avant d'en arriver à sa phase opérationnelle, ce dossier a été mené pendant plus de deux ans en étroite collaboration entre le Groupe em2c, la ville du Creusot et la Communauté Urbaine Creusot Montceau, propriétaire du terrain. Le schéma d'aménagement d'ensemble, la programmation de l'opération, son phasage ont été formalisés dans un protocole d'accord entre les trois acteurs. Le Groupe em2c a régulièrement rencontré les entreprises locales (autant les grands groupes que les PME/PMI) et a tenu compte des remarques, des attentes et des besoins exprimés.

Avec MACH 2, le Groupe em2c illustre à nouveau son savoir-faire dans l'écoute et l'accompagnement des territoires afin de mettre en perspectives de nouvelles séquences de développement économique et urbain et faire d'un territoire, un lieu d'attractivité et de destination.

BOURG-DE-PÉAGE (26) - PARC DIABOLO

Un parc d'activités au cœur d'une zone de loisirs



Entre sillon rhodanien et sillon alpin, au cœur d'une des quatre plus grandes agglomérations de Rhône-Alpes, Valence-Romans Sud Rhône-Alpes (215 000 habitants) affiche ses ambitions de développement territorial et économique. A Bourg-de-Péage, la Collectivité a créé Diabolo : une zone à vocation de loisirs, santé et bien-être. Construite sur 17 ha incluant un complexe aquatique générant 150 000 entrées par an, le site développe trois îlots principaux.

En premier lieu, 4 ha ont été réservés pour accueillir un parc d'activités tertiaires et commerciales dont la réalisation a été confiée au Groupe em2c. Le deuxième îlot est constitué d'un complexe couvert regroupant : jeux laser, karting indoor, bowling, billard et aire de jeux pour les enfants. Enfin, une

étude de faisabilité est en cours pour la création d'un golf compact urbain.

Pour la réalisation de ce projet de parc d'activités, les élus communautaires ont choisi le Groupe em2c. L'entreprise assurera la cohérence entre urbanisme et environnement et garantira la qualité d'aménagement du futur quartier.

Neuf bâtiments développeront 15 000 m² de surfaces de plancher, répartis en bureaux, services, hôtellerie, restauration et commerces. L'opération sera menée en 3 tranches de 3 bâtiments. Les surfaces proposées vont de 60 à 1 000 m² (RDC et R+1, hôtel en R+2). Le parc DIABOLO se distingue par la diversité de son offre. Le Groupe em2c répond ainsi

DÉCINES (69) - MULTIPÔLE

Le Groupe em2c crée un nouveau quartier au sein d'un vaste parc

L'ancienne friche d'Archemis à l'entrée du Rhône et d'Est Métropole Habitat. Logement avec une offre économique

Entreprise spécialisée dans la recherche en agrochimie et santé, Archemis (filiale de SANOFI AVENTIS, -ex RHÔNE POULENC) occupait jusqu'en 2004 les 10 ha d'un terrain à l'entrée Ouest de Décines, commune de l'agglomération lyonnaise (69). A sa fermeture, l'entreprise opère une réhabilitation rigoureuse du site industriel avant de le vendre à la Mutualité Française du Rhône ayant le projet d'y implanter un centre hospitalier. Le projet avorté, l'entreprise (regroupant 260 mutuelles soit 900 000 personnes protégées) entame alors une réflexion avec le Groupe em2c pour la reconversion de ce foncier jouissant d'une accessibilité remarquable sur un territoire en plein développement démographique.

Ensemble, ils proposent de créer le Multipôle de Décines ; un projet comprenant trois volets : un pôle sanitaire et social, un parc d'activités et un programme de logement.

Un nouveau quartier de 10 ha au sein d'une trame verte structurante

D'ici 2020, l'ancienne friche Archemis sera transformée en un véritable quartier animé autour d'une offre complète répondant aux exigences du marché économique local et aux besoins de la population Décinoise. Premier îlot : VI-SA-GE – le Village Santé des Générations de la Mutualité Française. « Nous avons la volonté d'organiser une offre de soins de proximité répondant aux besoins de la population, de la petite enfance aux personnes âgées », précise Dominique Lebrun, Directrice de La Mutualité Française du Rhône. Une offre de soins sera notamment assurée en réseau avec le Médipole Lyon-Villeurbanne et les professionnels de Santé de la Ville de Décines. VI-SA-GE accueillera également un pôle enfance, adolescence et jeunes adultes. Un EHPAD pour personnes âgées dépendantes et une résidence pour seniors autonomes sont également prévus. Cet ensemble s'étendra sur 2,6 ha et proposera près de 20 000 m² de surface de plancher.

justement aux besoins d'entreprises de tailles et de natures diverses qui ont du mal à trouver leur place (en termes de surfaces ou de loyers) que ce soit dans les grands parcs tertiaires de l'agglomération, où les parcs à thème réunissant certains pôles d'excellences.

Les futurs utilisateurs profiteront d'une ligne architecturale contemporaine, innovante et qualitative parfaitement intégrée à un aménagement paysager exceptionnel en phase avec le concept de la zone : santé, détente et bien-être.

Avec DIABOLO, Valence Romans Sud Rhône-Alpes valorise son territoire en créant la différence. Nouveau lieu de vie et de détente pour les habitants des communes environnantes, DIABOLO est également une nouvelle destination d'attractivité et de développement économique pour les entreprises et les enseignes.



Architecte : Remi FOURMAUX

Zone SANATYS : parc d'activités « bienveillant » projet mixte de renouvellement urbain.

Créée ouest de Décines (69) opère sa reconversion avec le Groupe em2c aux côtés de la Mutualité Française. Les trois acteurs créent le Multipôle de Décines : un ensemble immobilier sur 10 ha qui conjugue une offre de logement, commerciale, sanitaire et sociale.



Sud Architectes

Deuxième îlot : SANATYS - parc d'activités « bienveillant » développé par le Groupe em2c. Bénéficiant d'un véritable savoir faire sur la reconversion des friches industrielles en immobilier d'entreprises, le groupe rassemblera sur 5,2 ha des locaux d'activités mixtes et des bâtiments tertiaires répondant aux exigences du marché des entreprises de la métropole. Espaces restauration et commerces viendront compléter les 40 000 m² de surface plancher de SANATYS.

Troisième îlot : un pôle habitat de 225 logements est placé sous la conduite d'Est Métropole Habitat (11 200 m²). Le projet prévoit la construction d'une résidence pour jeunes actifs et étudiants de 110 studios, une résidence de 45 logements sociaux adaptés aux attentes des personnes âgées non dépendantes, une résidence de 70 logements en accession libre à la propriété.

Une offre bienveillante d'activités et de logement social pour les jeunes et les moins jeunes

A noter qu'un nouvel arrêt de tramway (ligne T3) sera créé par le SYTRAL pour desservir le site, idéalement placé en façade des avenues Jean Jaurès et Franklin Roosevelt. L'objectif commun à tous les acteurs du programme est de créer autour de ce Multipôle un véritable lieu de vie dans un projet d'agglomération bienveillant. Il permettra de créer à terme près de 1 500 emplois, participant ainsi au développement économique du territoire.

Un carrefour vivant de compétences, d'activités et de services à la population ; un lieu de rencontre et de mixité économique sanitaire

et social. C'est autour de cette valeur et de cette volonté de bienveillance qu'est née la réflexion commune entre un territoire, la Mutualité Française et le Groupe em2c de la création de ce vaste programme immobilier sur la commune de Décines.



LE GUA (17) - OMEGUA / VILLEFONTAINE (38) - CARRÉ CRUIZILLE 2 retail parks pour 2 expressions différentes du commerce sur un territoire.

Le Groupe em2c intervient également auprès des Collectivités Territoriales comme spécialiste de l'immobilier commercial. Sa connaissance des stratégies immobilières et des problématiques d'implantation des enseignes lui permet de mettre en relation ces dernières avec les projets territoriaux de valorisation des sites commerciaux en centre-ville ou en périphérie. Or, à la lecture de ce marché, on observe que les polarités commerciales éclatent en de multiples petits centres commerciaux sur des zones de chalandise plus restreintes. Le commerce va là où la population française croît. Depuis 15 ans, 50 % de la production des surfaces commerciales s'est ainsi faite en 2^e et 3^e couronnes dans les bourgs, créant ainsi un nouveau dynamisme. Une tendance illustrée par 2 programmes que le Groupe em2c développe actuellement.



Sud Architectes

Architecture : Renaud BALAY



Parc d'activités économiques et commerciales de 15 ha, OMEGUA a été créé par la Communauté de Communes du Bassin de Marennes en Charente Maritime. Un territoire qui observe une nette progression démographique (+15% à 25% entre 1999 et 2009 et +15% prévu pour les 10 ans à venir). Situé entre Saintes, Royan et Rochefort, il accueillera des enseignes de la grande distribution, de l'équipement de la maison, de la personne, du sport et du jardin ainsi que des services de restauration. Le parc sera certifié BREEAM.

A Villefontaine (38), près de Lyon sur la route de Grenoble, CARRÉ CRUIZILLE est un parc entièrement dédié au commerce et à la restauration. Il est implanté au cœur de plusieurs zones d'habitations sur la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère qui constitue le 2^e pôle urbain et économique du département. -La zone de chalandise du parc est constituée de 7 communes

totalisant 36 911 habitants (chiffres 2011) avec une évolution positive de 7,71%. CARRÉ CRUIZILLE est constitué de cellules commerciales organisées autour d'un magasin de discount alimentaire pour un total de 4 038 m² de surface de vente. Deux parcs pour lesquels le Groupe em2c a porté la plus grande attention à l'insertion des équipements dans leur environnement par leur conception architecturale, le traitement des espaces extérieurs et la gestion des flux. S'appuyant sur son expérience de la conception d'équipements commerciaux, le groupe a proposé aux élus territoriaux, une programmation adaptée à la fois aux attentes du marché local et à l'identité des enseignes.



Sud Architectes

SAINT-PIEST (69) - iFLY LYON

em2c s'envoie en l'air avec iFLY...

iFLY Lyon développe un procédé ludique permettant à chacun de vivre l'expérience unique de « voler » jusqu'à 260 km/h, suspendu au milieu de nulle part... ou plutôt au centre d'une immense soufflerie verticale qui reproduit, indoor, les sensations d'un vol en chute libre, en toute sécurité ; une technologie développée à l'origine par l'armée américaine pour les entraînements à la chute libre.

C'est à Saint-Priest (69), sur le site de l'aéroport de Lyon-Bron (69), qu'iFLY Lyon implante un bâtiment dont le Groupe em2c assurera la réalisation. La structure développe 970 m² de surface de plancher. La zone de vol est un tube vertical en verre de 4,2 m de diamètre et de 5,5 m de haut. Les " flyers " les plus expérimentés pourront voler jusqu'à 13 m en hauteur.

Le système - un circuit d'air fermé, alimenté par 4 ventilateurs de 3,15 m de diamètre - dispose d'une technologie moins consommatrice en énergie que les simulateurs de chute libre ouverts au public en France. Un variateur permettra de réguler la vitesse d'écoulement de l'air en fonction des besoins de chaque utilisateur et une climatisation intégrée permettra d'adapter la température de l'air en fonction des saisons.



Architecte : SOHO

Un lounge bar panoramique installé autour du tube de verre permet de suivre en direct les démonstrations, évolutions, acrobaties impressionnantes comme les premières tentatives de vol amateur. Ce nouveau concept de loisirs vise à attirer autant une clientèle loisirs (jeunes et entreprises) que professionnelle puisque les clubs parachutistes pourront s'y entraîner. L'ouverture au public est prévue fin 2015.

LYON (9^e) - GREENOPOLIS

L'extension du parc est lancée !



Image : StudioFly

Le 20 février 2014, et 3 ans seulement après la pose de la première pierre, le Groupe em2c et son Président Yvan Patet ont inauguré le parc d'activités mixte Greenopolis (Lyon 9^e) aux côtés de Gérard Collomb (Président du Grand Lyon) et de Jean-Pierre Raynal (Président de la SAS Cityzen - maître d'ouvrage). Plus de 300 personnes - élus, responsables économiques, partenaires financiers et bien sûr utilisateurs du site - étaient présents lors de cet événement. En amont des allocutions officielles, les élus et une

cinquantaine de participants ont pu visiter 3 entreprises du parc qui avaient ouvert leur porte : SIAM RINGSPANN, CYCLABLE et ARAFDES. A cette occasion, le Groupe em2c a annoncé le lancement d'une première phase d'extension avec la construction de 2 bâtiments en R+ 2 (4 500 m² de surface de plancher). Livraison prévue à l'été 2015. Greenopolis est un programme PREBAT 2008 sélectionné par l'ADEME et la Région Rhône Alpes comme opération exemplaire de Bâtiments Basse Consommation d'énergie.

VIRES (14) - MESSAGERIES LAITIÈRES

8 500 m² supplémentaires livrés en mars à la plate-forme normande du groupe Bongrain.

Le permis de construire a été déposé en avril 2013. 11 mois après, le Groupe em2c livre les 8 500 m² de sa nouvelle plate-forme (avec locaux annexes) aux Messageries Laitières ; société du groupe Bongrain, située dans le sud ouest du Calvados et spécialisée dans le stockage et l'acheminement de produits frais.

Initialement centrée sur le transport routier de produits laitiers, l'activité des Messageries Laitières a progressivement évolué vers des activités de logistique (entreposage, préparation de commandes, reconditionnement, expédition et transport) sous température dirigée (entre 0 et + 4°C). En 2010, l'entreprise avait déjà construit une plate-forme logistique réfrigérée de 22 000 m² couverts d'une capacité de traitement de 250 000 tonnes/an. Déjà à l'étroit, après quatre années d'exploitation, l'entreprise souhaite poursuivre sa croissance et confie au Groupe em2c la réalisation d'un nouveau bâtiment dans le prolongement des bâtiments déjà existants. Ce nouvel entrepôt est dédié à l'activité co-packing qui consiste à regrouper des produits par lots. A l'intérieur, la température ne

dépasse jamais 4 degrés. 12 allées, abritées sous une hauteur sous plafond de 13 mètres, sont constituées d'immenses rayonnages de 12 mètres de haut sur 110 mètres de long portant à 100 000 tonnes la capacité de stockage supplémentaire. Dans une ambiance de faux calme sous une lumière diffuse, l'activité bat son plein à l'intérieur de deux chambres de préparation où le personnel s'active à préparer les lots de produits frais qui seront, pour la plupart, livrés dans les grandes surfaces le jour même.

Cette extension permet aux Messageries Laitières de réceptionner et expédier au total environ 17 000 palettes tous les ans. 300 000 tonnes de fromages et desserts lactés transiteront ainsi chaque année avant d'être acheminés en France et en Europe. Les Messageries Laitières sont une des plus importantes plate-formes logistiques de produits frais du groupe Bongrain en France. Elles occupent aujourd'hui 9 ha de la Zone d'Activités des Neuvillères à Vire. 35 emplois supplémentaires ont été créés suite à la réalisation du bâtiment.

New business

FONCIERE POLYGONE - Le Bignon (44)

31 625 m² - Réalisation d'une plateforme qui recevra 2 bâtiments modulaires.

BRICOMAN - Fayet (02)

5 440 m² - Réalisation d'une surface commerciale de bricolage comprenant un service Drive.

BMW - SAINT HERBLAIN (44)

Remodeling d'une concession de 1 800 m² et construction de 100 m² de bureaux en étage.



Image : BHC Partners

LOCAUX COMMERCIAUX Champagne aux Monts d'Or (69)

1 114 m² - Construction d'un bâtiment de commerce.

MGDE - JANNEYRIAS (38)

1 300 m² - Construction d'un bâtiment mixte (activité et bureaux).

KYA - Saint-Fons (69)

Réhabilitation d'une concession automobile de 1 600 m².

CAAHMRO - Brignais (69)

1 435 m² - Réhabilitation d'un bâtiment d'activités.

iFLY - Saint-Priest (69)

970 m² - Réalisation d'un bâtiment de loisirs : centre de chute libre indoor ouvert au grand public.

SIEBEC - Saint-Egrève (38)

661 m² - Extension du bâtiment construit par le Groupe em2c en 2011.

ANNECY COURSES - Pringy (74)

511 m² - Réalisation d'un bâtiment mixte (bureaux et activité).

BMW - Saint Malo (35)

Remodeling de la concession automobile et extension du showroom de 60 m².

GREENOPOLIS / Bâtiment B08 - Lyon 9^e (69)

4 570 m² - Lancement de la tranche D du parc d'activités intramuros (2 bâtiments).



Sud Architectes