

# New Business

## CARROSSERIE MILLET (automobile)

1 038 m<sup>2</sup> de bâtiment d'activités à Annemasse (74)  
em2c Construction Sud Est

## DOMISYS SAS (négoce - stockage)

9 836 m<sup>2</sup> de surface logistique à Grandchamp des Fontaines (44)  
em2c Construction Grand Ouest

## EASYDIS (logistique)

5 780 m<sup>2</sup> de négoce et stockage à Auxerre (89)  
em2c Construction Grand Ouest

## LA POSTE PIC Montpellier (34) - SNC Le Jarret (logistique)

Hall de production de 24 347 m<sup>2</sup>, une superficie de bureaux de 4 326 m<sup>2</sup>, et 300 m<sup>2</sup> pour les locaux de déchets.  
em2c Construction Sud Est

## NOTAPIERRE (tertiaire)

1 885 m<sup>2</sup> Shon de bureaux dont 832 m<sup>2</sup> pour l'ANPE - Bourg en Bresse (01)  
em2c Promotion

## OCTAPHARMA (santé)

Extension de 2 927 m<sup>2</sup> en bureaux et laboratoire à Lingolsheim (67)  
em2c Construction Sud Est

## POMONA EPISAVEURS (logistique)

6 044 m<sup>2</sup> de négoce et stockage à Saint-Jacques de la Lande (35)  
em2c Construction Grand Ouest

## TIVOLY (négoce outillage)

1 272 m<sup>2</sup> de bâtiment d'activités à Albertville (73)  
em2c Construction Sud Est

## LES CHALETS D'AMBRUNE (logement)

Un programme de 8 chalets et 13 appartements à Crest-Volant / Cohennoz (73) au Cœur de l'Espace Diamant - Mont Blanc.  
em2c Promotion (illustration)



## TENDANCES

### CoDesign : « Vive la beauté intérieure ! »



Avec CoDesign - filiale d'architecture intérieure du Groupe em2c - le design et la décoration s'imposent désormais dans les entreprises comme un outil managérial afin d'offrir un confort de travail optimum à ses collaborateurs.

« En moyenne, un salarié reste 7 à 8 heures sur son lieu de travail, parfois beaucoup plus pour les populations cadres. Il est désormais primordial de faire de l'entreprise un véritable lieu de vie » déclare Thomas Monteillet, Responsable de la structure.

En travaillant sur l'aménagement des volumes, le cloisonnement des surfaces mais également sur le choix des matériaux et la colorimétrie intérieure des bâtiments, CoDesign crée des espaces qui favorisent d'abord le confort de travail. En intervenant également sur la signalétique, l'éclairage, le choix des luminaires et du mobilier (parfois réalisé sur-mesure), CoDesign invente de nouveaux cadres de travail, conçus pour stimuler la motivation et l'imagination.

Les architectes d'intérieur de CoDesign travaillent, dès la conception du bâtiment, en étroite collaboration avec les chargés d'affaires, le

bureau d'étude et les coordinateurs du Groupe em2c. Le projet d'aménagement intérieur et de personnalisation du bâtiment entre ainsi dans le cadre d'un chantier global ou clés en main.

Les chefs d'entreprises sont de plus en plus concernés par l'importance de l'aménagement intérieur de leurs infrastructures. Ainsi, CoDesign livrera bientôt 600 postes de travail avec mobilier sur-mesure pour l'immeuble HQE de l'Alma Consulting Group à Gennevilliers (92). Après un premier chantier pour Volkswagen à St Priest (69), le groupe automobile a confié à CoDesign un second projet d'aménagement à Bordeaux Mérignac afin d'uniformiser et de décliner le concept sur tous ses centres de formation Volkswagen en France. Enfin, le cabinet d'architecture intérieure du Groupe em2c livrera à Brignais (69) en mai prochain une conception globale pour le fabricant de prothèses maxillo-faciales Tekka. Au programme : un accueil de 110 m<sup>2</sup>, un amphithéâtre de 80 m<sup>2</sup>, une salle de sports et un espace détente de 180 m<sup>2</sup>.

# NEWS

GRUPE  
**em2c**

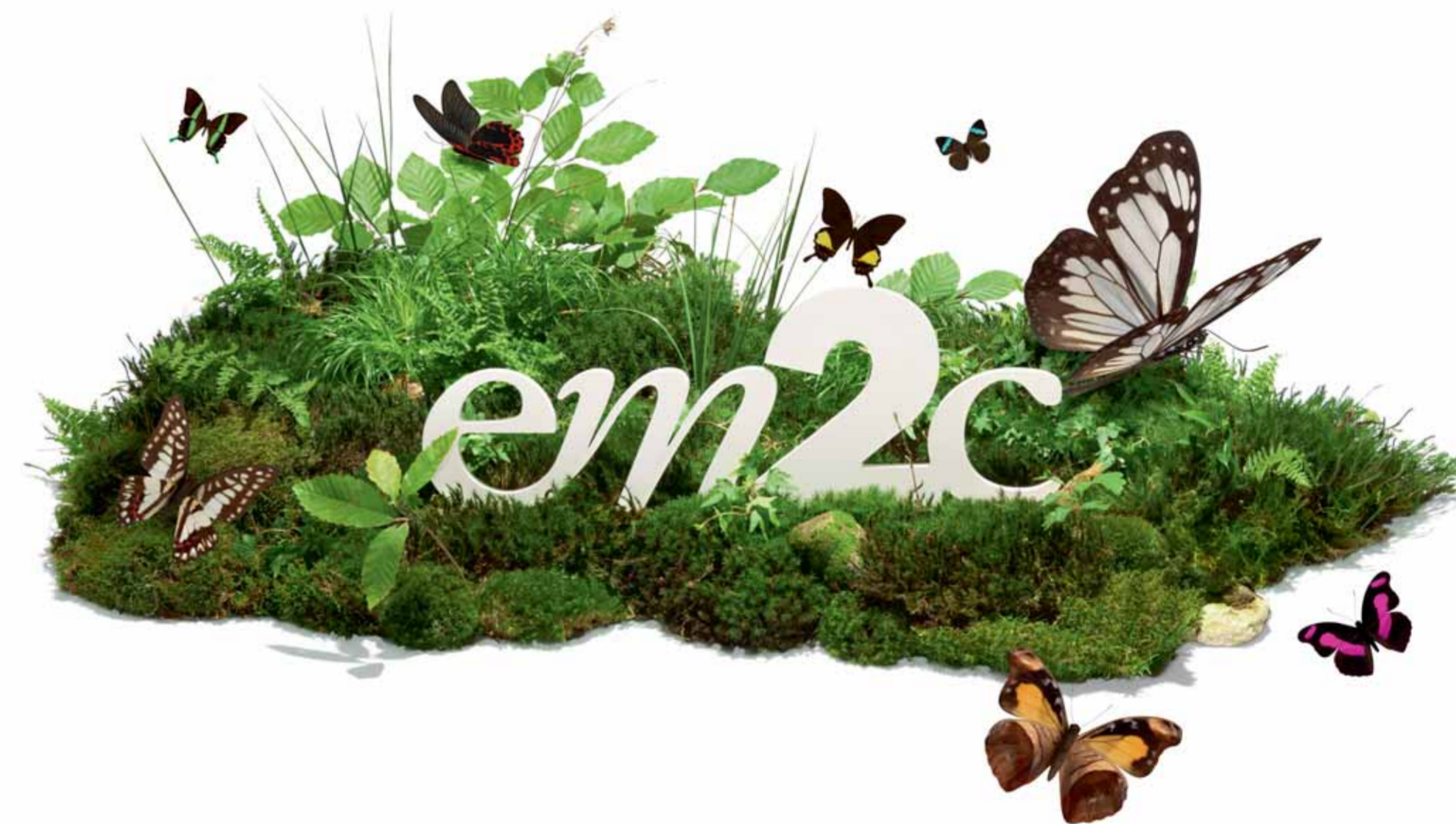
Qui vous parle d'immobilier comme nous ?



Numéro 16 • Mars 2008

## SPÉCIAL MIPIM & SITL

# 2 salons et une floraison d'opérations !



## Edito

Lors de notre précédent numéro, nous vous parlions de notre métamorphose. Cette dernière s'opère si vite que déjà, une multitude de nouvelles opérations voient le jour. Des projets qui mettent en scène tous les métiers d'un Groupe, Acteur de la Cité. Asset management, Aménagement, Promotion, Construction, Recherche & Développement Durable, le Groupe em2c poursuit ses efforts pour soutenir le développement économique des entreprises, des collectivités et optimiser les stratégies patrimoniales de ses partenaires investisseurs. Autant de sujets sur lesquels nous aurons le plaisir d'échanger lors des Salons SITL (Semaine Internationale du Transport et de la Logistique) et Mipim (Forum Mondial des Professionnels de l'Immobilier) puisque leurs organisateurs ont eu la merveilleuse idée de désigner les mêmes dates pour les deux événements (11 - 14 mars 2008). Bien sûr, nous répondrons présent aux deux rendez-vous. Car, plus que jamais en cette période électorale, le Groupe em2c est bien décidé à mener campagne pour accompagner acteurs publics et privés vers la création et la construction de notre futur patrimoine économique et urbain.

Yvan Patet

## En bref...

### Quelle architecture pour l'hôpital de demain ?

Groupe em2c, partenaire de AIA (Architectes Ingénieurs Associés) pour cette conférence au Sénat

Comment concevoir, réaménager, mettre aux normes les lieux de soins de demain ? Comment optimiser qualité des soins et maîtrise des coûts ? Réunis le 1er février 2008 pour la première fois à l'initiative de AIA, représentants de malades, tutelles, hospitaliers des secteurs privés et publics et architectes ont échangé sur le visage de l'hôpital de demain. En organisant ces rencontres, le Groupe em2c, avec AIA, prend part à une réflexion citoyenne et durable qui, plus que jamais, place l'homme au cœur de l'architecture.

### Médipole Garonne

Coup d'envoi pour la future clinique du Sport à Toulouse

Le premier coup de pelle de ce complexe qui regroupera toutes les activités liées aux pathologies sportives a été donné le 30 janvier dernier. Em2c Construction Sud Est transforme une clinique de 80 lits enclavée en centre-ville en un établissement médico-chirurgical mitoyen du Cancéropôle de Toulouse. Il comptera 177 lits, un plateau technique de 13 salles d'opération et un centre de rééducation fonctionnelle. Le Médipole Garonne a l'objectif de devenir ainsi une référence de la Clinique du Sport dans le Sud Ouest.

### Rencontres du Groupe em2c

Une première réussie

Le 13 février dernier, ont eu lieu les Premières Rencontres du Groupe em2c. Un thème : Requalification de la Vallée de La Chimie - Un partenariat réussi à Saint Fons (69). Au Lounge (espace réceptif du siège em2c à Vourles) et en présence de Monsieur Michel Denis, Maire de Saint Fons, acteurs publics et privés (propriétaires fonciers, investisseurs, entrepreneurs, promoteurs, aménageurs, constructeurs, architectes...) se sont félicités des premières réalisations et ont mesuré le potentiel économique et environnemental que représente ce formidable projet urbain.

### Lecture

Loup Intrépide de Robert Goubet



Ancien enseignant, aujourd'hui Consultant et partenaire du Groupe em2c, Robert Goubet a une passion pour ses enfants et ceux des autres. Un jour, l'un de ses petits-fils lui confie : « Tu sais, on aime quand tu nous racontes des histoires : pourquoi n'écrirais-tu pas un livre ? » Robert l'a fait : Loup Intrépide est né... et nous on a aimé.

Loup intrépide. Robert Goubet. Editions Benevent.

### AGENDA SALONS :

#### SITL

Du 11 au 14 mars 2008 - Paris Nord Villepinte  
Stand J 018 Hall 5A

#### MIPIM

Du 11 au 14 mars 2008  
Palais des festivals à Cannes  
Stand 13.27 Niveau 1 zone B

GRUPE  
**em2c**

Qui vous parle d'immobilier comme nous ?



www.em2c.com

Chemin de la Plaine 69390 Vourles

Lettre trimestrielle du Groupe em2c - (Tirage en 6000 ex.)  
Directeur de la publication : Yvan Patet  
Rédacteur en Chef : Eric Santonnat  
Conception : Un papillon sur la banquise - 06 09 92 28 55



# Parc SLI à Vaise

## Un nouveau village d'entreprises au cœur de la Cité Lyonnaise

Le Groupe em2c a remporté l'appel d'offres du Grand Lyon pour réaliser 8 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 12 000 m<sup>2</sup> de négoce-activités dans le quartier de Vaise à Lyon. Sur le site d'une ancienne usine d'ampoules électriques, cette opération fait toute la lumière sur l'engagement du Groupe em2c à jouer son rôle d'Acteur de la Cité.

En 2005, les Lampes Claude, filiale française du groupe américain SLI, subissait un plan de restructuration aux effets dévastateurs : le licenciement de près de 300 salariés et la fermeture du site. 2 ans plus tard, suite à un appel à projets de la Communauté Urbaine de Lyon, le Groupe em2c a été désigné comme lauréat pour l'aménagement de cet espace à requalifier en un parc d'activités mixtes (artisanat et entreprise).

Situé à Vaise dans le neuvième arrondissement de Lyon, au cœur de l'ancien quartier de l'industrie, le site s'étale sur 21 500 m<sup>2</sup>. Plus qu'un enième parc d'activités, le parc SLI est un véritable projet d'agglomération soutenu par le Grand Lyon. Le cahier des charges était précis : créer un parc qui soit à la fois une réponse juste aux différentes demandes des entreprises en matière de surface et de loyer, mais également concevoir un morceau de ville où il fait bon vivre au travail.

### Ventes, locations, surfaces... une réponse aux demandes des entreprises

Dès lors, les grands principes du projet étaient définis : mixité du programme, conservation et mise en valeur du patrimoine historique, ouverture du site sur la ville... et sur l'emploi.

Afin de répondre à la variété de surfaces que recherchent TPE et PME, em2c Promotion a pris le parti de proposer des produits complémentaires. Ainsi une « start up » de la pépinière d'entreprises trouvera des locaux à partir de 25 m<sup>2</sup>. Des bâtiments type négoce, atelier, bureaux indépendants ou d'accompagnement se partageront des surfaces allant de 80 à 400 m<sup>2</sup>. Les utilisateurs auront également le choix entre la location ou l'acquisition. « La redynamisation économique d'un quartier passe aussi par la diversité et la mixité des entreprises qui s'y installent. Ce sont les personnes physiques qui font vivre un quartier. Ainsi em2c Promotion privilégiera des entreprises qui emploient des personnes plutôt que d'autres dont l'activité serait entièrement automatisée. » Une volonté renforcée par la situation du parc en ZFU (Zone Franche Urbaine) pour relancer l'emploi dans cette partie de la ville. A terme, le parc accueillera environ 650 emplois.

### Une approche urbaine et environnementale

Côté aménagement, la première réflexion a consisté à transformer la perception d'îlot du lieu. Avec des percées significatives, la création de voiries a pour vocation de relier les rues qui enclavent le site aujourd'hui. Les ruelles seront converties en axes totalement piétons, privilégiant les modes de déplacement doux. Le futur parc est situé au cœur de l'ancien Quartier de l'Industrie. Aussi, afin de perpétuer l'histoire de ce fleuron industriel lyonnais, certains bâtiments emblématiques du site seront conservés et réhabilités.

Afin de recréer une ambiance végétale oubliée, les espaces extérieurs seront abondamment plantés. Tous les axes piétons seront bordés de haies pour un meilleur confort visuel et olfactif. Un parti pris relayé par les choix architecturaux qui prévoient des toitures végétalisées. Ces dernières favorisent la limitation des rejets des eaux de pluie qui seront récupérées et retenues pour l'arrosage des espaces verts. Ainsi, cette augmentation des zones perméables favorise l'infiltration pour l'alimentation des nappes phréatiques.

### Faire du froid avec du chaud

Une des originalités caractérisant le programme Haute Qualité Environnementale engagé sur le projet est le réseau de chaleur créé pour le parc. En effet, non seulement une chaudière bois centrale assurera la production d'énergie principale pour le chauffage de l'ensemble du site (avec un appoint par chaudière gaz à condensation), mais elle servira aussi à la production de fraîcheur l'été. Elle sera couplée à un groupe froid à absorption (au bromure de lithium) refroidi par eau de puits et par aérorefrigérant. Ainsi le chaud, mais aussi le froid seront fabriqués grâce à l'énergie bois. Renforcée par une conception bioclimatique des bâtiments qui privilégie un éclairage naturel abondant grâce à l'orientation des façades vers la lumière, cette technologie a pour vocation d'aider les futurs utilisateurs à maîtriser et optimiser leur consommation d'énergie.



**La Zone Franche Urbaine. Qu'est ce que c'est ?**

Dans le cadre du pacte de relance pour la ville, la géographie urbaine s'est transformée. Des zones prioritaires ont été définies dans l'optique de favoriser l'emploi dans certaines régions en difficulté. Ainsi, les zones urbaines sensibles, les zones de redynamisation urbaine et les ZFU (ou zones franches urbaines) ont été mises en place. Les enjeux consistent à induire des changements profonds et durables dans les quartiers : transformation de l'habitat, mixité logement / activités, développement services publics, amélioration dessertes et transports. Elles sont au nombre de 44 (dont 38 en métropole et 5 en Outre-Mer). Le principe est d'accorder des exonérations fiscales et sociales aux petites entreprises présentes ou qui s'implantent dans la zone franche urbaine (50 salariés au plus). En contrepartie, elles doivent réserver un tiers de leurs embauches ou de leurs emplois à des habitants des quartiers classés en zones sensibles.



### Une concertation permanente entre em2c, les élus et les riverains

Acteur de la Cité, le Groupe em2c part toujours du projet urbain comme pratique de l'aménagement. Il devient alors souvent indispensable de prendre en compte la parole et la vision des habitants pour mener un projet cohérent. Ainsi, dans le cadre de la commercialisation du site, le Groupe em2c a sollicité la Mairie du 9<sup>e</sup> pour partager une réflexion sur sa nouvelle dénomination. Missionné par la mairie, un conseil de quartier a réuni plusieurs dizaines de personnes pour échanger et réfléchir sur l'histoire et le futur de ce quartier industriel afin de formuler et de proposer une nouvelle dénomination du parc. De plus, em2c a mis en place avec le Grand Lyon et la mission Vaise un comité d'agrément pour la sélection des entreprises. Ainsi, toute demande d'implantation est examinée par ce comité qui, avec l'appui de services tels que l'URSAFF ou les plateformes pour l'emploi, peut ainsi favoriser l'implantation des entreprises répondant au mieux aux critères fixés par la ZFU et les collectivités : créer de l'emploi et favoriser le développement économique local.

Les différents choix d'em2c pour la création de ce nouveau morceau de ville à Lyon concrétisent la démarche volontaire du groupe de proposer des projets d'aménagement redonnant vie à des zones qui retrouvent une activité au sein de leur tissu économique et social, dans un environnement régénéré.

# Synergie des métiers du Groupe em2c... Exapaq, l'exemple.

Accompagner la métamorphose de ses clients, c'est aussi pour le Groupe em2c être capable de réagir, très vite, à leurs changements de stratégie. Pour cela, il s'appuie sur la totalité de ses différents métiers et leurs synergies, afin de trouver l'angle juste et apporter une réponse globale à son client.

Historiquement le Groupe em2c travaillait pour le Groupe Exapaq en tant que constructeur. Mais le changement de stratégie de cet acteur majeur du transport de colis (2500 salariés en France), va modifier fondamentalement le mode de collaboration des deux partenaires et ce, sous la conduite de la filiale Asset Management du Groupe em2c.

En 2006, Exapaq est racheté par le Groupe Geopost (N°2 du transport de colis en Europe). Celui-ci change radicalement sa stratégie immobilière et décide d'externaliser la gestion de son patrimoine. Il ouvre alors une consultation pour trouver un partenaire qui puisse prendre en charge la totalité de sa problématique immobilière : et notamment la revente du patrimoine existant pour en devenir locataire (sale and lease back), la recherche de fonciers pour de nouvelles implantations et l'accompagnement dans la réalisation de leurs nouveaux sites.

La filiale Asset Management du Groupe em2c, remporte cette consultation et met en place, sous la conduite de Chantal Chassefeyre, un « team em2c » organisé autour de ses divers métiers :

- l'Aménagement pour la recherche foncière des nouveaux sites.
- la Promotion pour le montage des opérations
- la Construction pour la réalisation des bâtiments
- et l'Asset Management pour les montages juridiques et la coordination du programme

Au terme d'un appel d'offres restreint, l'Asset Management identifie un investisseur : LaSalle Investment Management.

La cession du patrimoine existant s'est alors déroulée en 2 temps :

- Une 1ère phase en décembre 2007 : LaSalle Investment Management a procédé le 21 décembre à l'acquisition de 4 sites à Amblainville (60), Saint Jacques de la Lande (35), Maxéville (54) et Carhaix (29),

- Une 2ème phase de l'opération est intervenue début 2008 : vente de SCI, reprise de crédit baux et cession d'actifs immobiliers sur les communes de Poulainville (80), Thouaré-sur-Loire (44), Escaudain (59), Trévoux (01), et enfin Dannemarie-sur-Crète (25) et Ruaudin (72) livrés récemment par em2c Construction.

Dans le même temps, le Groupe em2c a pris en charge sous forme de CPI la construction de quatre bâtiments supplémentaires dont le démarrage est prévu durant le premier trimestre 2008 : Reims (51), Montevrain (77), Ballan-Miré (37), Tresses (33).

Enfin, le Groupe em2c accompagne désormais Exapaq dans son schéma de développement sur 6 villes identifiées.

La conduite de ce vaste programme, est une réussite, à plus d'un titre.

Tout d'abord, elle confirme une fois de plus la réactivité et la capacité du Groupe em2c à accompagner la stratégie d'un client, et ce quels que soient les changements les plus profonds auxquels chaque entreprise peut être confrontée à tout moment. On mesure là combien la synergie des différents métiers du Groupe, sous la conduite d'un interlocuteur unique, devient un « team gagnant » pour le client partenaire. Exapaq est l'exemple que chaque métier du Groupe em2c est un nouvel angle pour offrir une solution globale et clés en main aux problématiques immobilières des entreprises.



- Plate-forme de 1 982 m<sup>2</sup> à Ballan-Miré (37)
- Plate-forme de 2 076 m<sup>2</sup> à Montevrain (77)
- Plate-forme de 2 310 m<sup>2</sup> à Tresses (33)

