

# NEWS

GROUPE  
**em2c**  
Qui vous parle d'immobilier comme nous ?



## Re em2c

Le 27 juillet 2011 le Groupe em2c s'est vu homologuer sa sortie de procédure de sauvegarde. Cette décision met un terme à une période compliquée pendant laquelle le Groupe em2c n'a pourtant cessé de livrer de nouvelles réalisations dans des secteurs aussi divers que la logistique, l'automobile, la santé, l'industrie, la grande distribution ou les sports et loisirs. Dans le même temps, les restructurations nécessaires sur l'ensemble du groupe ont été menées à bien pour consolider et développer son activité tout en maintenant son avantage concurrentiel.

Cette nouvelle lettre d'information du Groupe em2c illustre qu'il est encore des entreprises qui n'hésitent pas à continuer à travailler avec celles qui traversent un moment critique. Solidarité entre entrepreneurs direz-vous ? Et s'il s'agissait simplement de confiance. Confiance en un groupe qui a choisi l'envie et le courage pour affronter l'idée reçue qu'une société en sauvegarde est condamnée à s'éteindre en deux petits semestres.

Aussi, que les entrepreneurs, élus et investisseurs qui ont témoigné un juste intérêt pour nos propositions soient cent fois remerciés. Et que ceux qui hésitent encore à nous faire confiance soient assurés de la conviction et de la motivation de mon entreprise et de tous ses collaborateurs à mener à bien leur projet immobilier.

Yvan Patet



## EVÉNEMENT

# Groupe em2c transfert Star'Terre sur 25 000 m<sup>2</sup> près du pôle automobile de Vénissieux



Star'Terre est aujourd'hui l'un des dix plus gros distributeurs européens avec 7 000 véhicules écoulés en 2010. L'entreprise souhaitant franchir le cap annuel des 10 000 unités, elle n'a pas d'autre choix que déménager et se doter d'un outil de travail plus spacieux, plus facile d'accès et jouissant d'une visibilité optimale afin d'atteindre ce nouvel objectif.

C'est vers le Groupe em2c que Jean-Louis Brissaud (Fondateur et dirigeant de Star'Terre depuis 1993) se tourne pour l'aider à trouver un terrain sur l'agglomération lyonnaise répondant à toutes ces contraintes.

Fort de son expertise foncière et de ses capacités à apporter des réponses géographiquement pertinentes aux problématiques de ses clients, le Groupe em2c propose à Star'Terre un site de 25 000 m<sup>2</sup> à Saint-Fons, jouxtant le pôle automobile de Vénissieux... autrement dit la perle rare quand on connaît le manque de disponibilité foncière constructible dans les grandes agglomérations.

C'est sur ce terrain en façade du boulevard Laurent Bonneval, que Star'Terre va rassembler une grande partie de son stock permanent de véhicules jusqu'alors éparpillé sur différents lieux.

## « Industrialiser » le marché de l'occasion

La capacité du site à accueillir un stockage de plus de 600 automobiles permettra à l'entreprise de développer la vente de véhicules d'occasion (V.O.), une activité que Jean-Louis Brissaud souhaite « industrialiser ».

« Aujourd'hui, on fait très peu de V.O. parce qu'on ne sait pas

où les stocker. Demain, les poids lourds les déchargeront à Saint-Fons, puis ils suivront un circuit de différents ateliers (lavage, préparation...). Ainsi révisés, ils seront remis en parc pour être à nouveau distribués. »

Le site sera aménagé sur 2 niveaux. La partie basse, qui servira de stockage et d'atelier, sera surmontée d'une plate-forme commerciale de 3 000 m<sup>2</sup> (concession et parking clients) construite à 6 mètres de hauteur. Cette plate-forme sera reliée au boulevard Lucien Sampaix (entrée principale) par une passerelle de 70 mètres de long. Showroom et bureaux totaliseront 2 500 m<sup>2</sup> (SHON) de surface construite.

Les 1 500 m<sup>2</sup> d'ateliers seront issus de la réhabilitation d'une partie des anciens entrepôts du transporteur Mazet (ancien propriétaire du site).

Avec la réalisation de ce nouveau site automobile, le Groupe em2c poursuit l'accompagnement actif de la mutation économique et environnementale de la Vallée de la Chimie. Après la réalisation des bâtiments Groupe Pierre Le Goff et Aguetant, l'aménagement du parc d'activité des Bords du Rhône, la construction du site automobile Star'Terre remet un coup d'accélérateur à la redynamisation de ce territoire.



A' Studio - O. Gaudy

## Groupe em2c : de nombreuses références sur le secteur de l'automobile

### RENAULT LYON SUD - VÉNISSIEUX (69)

18 000 m<sup>2</sup>. Bureaux, ateliers + hall d'exposition ; tous les travaux ont été réalisés en site occupé sans jamais perturber le bon fonctionnement de la surface de vente ou des ateliers de réparation.



### FORD - RILLIEUX-LA-PAPE (69)

774 m<sup>2</sup>. Construction d'une concession (atelier, bureaux, showroom et pièces de rechange).

### RENAULT - LE HAVRE (44)

14 000 m<sup>2</sup> de construction et de réhabilitation avec un passage de travaux sophistiqué (10 tranches) afin de maintenir la forte activité de vente et de réparation sur le site.



### FORD - PIERRE BÉNITE (69)

1 700 m<sup>2</sup> excitant + 775 m<sup>2</sup> de rénovation. Réhabilitation de la concession (façades, showroom, bureaux).

### KIA MOTORS - ST FONS (69)

558 m<sup>2</sup> de bureau et showroom de 106 m<sup>2</sup>. Réhabilitation de la concession.

### LYON ELITE MOTORS - SAINT-FONS (69)

1 661 m<sup>2</sup> comprenant surface de vente et bureaux.



### BMW - SAINT-HERBLAIN (44)

1 810 m<sup>2</sup> - Concession automobile pour véhicules d'occasion + atelier réparation.



### MERCEDES - CHAPONOST (69)

736 m<sup>2</sup>. Rénovation et extension d'une concession (bureaux et d'atelier de réparation pour véhicules utilitaires)

### NISSAN - RILLIEUX-LA-PAPE (69)

1 634 m<sup>2</sup>. Construction d'une concession (atelier, bureaux, show room et pièces de rechange).

### BMW - RENNES (35)

1 853 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### BMW / MINI - BOURGOIN-JALLIEU (38)

Extension d'une concession automobile avec showroom (271 m<sup>2</sup>).

### INFINITI / GARAGE EUROPA LE CANNET (06)

530 m<sup>2</sup> réhabilités. Lyon Elite Motors transforme l'une de ses concessions pour la dédier uniquement à la marque de luxe Infiniti.



## CONSTRUCTION

## Le Groupe em2c a livré 25 000 m<sup>2</sup> de plate-forme logistique et de bureaux dans le Val d'Oise (95).



Située sur la commune de Gonesse, face à l'aéroport du Bourget, la ZAC des Tulipes Nord, profite d'une situation géographique et d'accès routiers et autoroutiers stratégiques non loin de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle. C'est au cœur de ce tissu économique actif que la Foncière du Pré, société du groupe GL Events, a fait l'acquisition d'un foncier de 52 000 m<sup>2</sup> pour y construire une plate-forme logistique. La réalisation de l'ouvrage a été confiée au Groupe em2c après la signature d'un contrat de construction clé en main en coopération avec le cabinet d'architecture Franc retenu par le Maître d'Ouvrage.

Ce nouveau site accueillera le siège social et l'activité de GL Events Services, autre société du groupe GL Events, spécialisée dans les solutions techniques pour la réalisation et la coordination d'événements.

Jusqu'à là, GL events Services occupait des locaux d'une surface d'environ 15 000 m<sup>2</sup> en région parisienne. La configuration des lieux en 3 étages ne facilitait pas les opérations de flux

des produits volumineux (mobilier, structures de stand, matériel d'éclairage et de sonorisation) stockés dans les entrepôts. Le nouveau bâtiment a donc été conçu pour répondre en priorité à cette problématique. D'une surface totale de 25 000 m<sup>2</sup>, la nouvelle plateforme se composera de 4 555 m<sup>2</sup> de bureaux, 18 795 m<sup>2</sup> d'entrepôts logistiques et 1 650 m<sup>2</sup> locaux techniques et de maintenance. Le chantier a débuté en novembre 2010 ; la livraison définitive du bâtiment a eu lieu en septembre 2011.

Le Maître d'Ouvrage a choisi le Groupe em2c selon plusieurs critères : ce sont en premier lieu les compétences techniques des équipes d'em2c Construction Sud Est qui ont été déterminantes. La pertinence de ces choix techniques doublée d'une transparence et d'une optimisation des coûts ont également été décisifs. Enfin, l'expérience de la conduite de chantiers similaires s'est avéré un atout majeur du groupe lyonnais d'immobilier d'entreprise.

Aussitôt l'ouvrage livré, le Groupe em2c réalisera, 2 kilomètres plus loin, un bâtiment de 1 955 m<sup>2</sup> comprenant une unité logistique et des salles destinées à la formation en transport, maintenance et logistique pour le groupe Promotrans.



## PERFORMANCE

## 100 JOURS ! Le Groupe em2c, GL events et Serfim relèvent le défi de réaliser le Matmut Stadium en moins de trois mois.

L'équipe lyonnaise du LOU Rugby fait désormais partie de l'élite française du ballon ovale après son accession au très convoité TOP 14 Orange. Ses infrastructures n'étant plus suffisantes pour accueillir spectateurs et télévisions dans les meilleures conditions, le club est contraint de construire un stade provisoire en attendant de récupérer le stade de Gerland une fois que l'Olympique Lyonnais disposera de futur Stade des Lumières à Décines.

C'est sur la Plaine des Jeux des Etats Unis à Vénissieux que s'est accomplie la réalisation de cet équipement d'une capacité de 7 998 places comprenant 2 tribunes couvertes (dont 32 loges), des vestiaires, un terrain d'entraînement et un pôle événementiel incluant un espace de réception et un espace restauration. La livraison a eu lieu le 3 octobre 2011. Le Matmut Stadium aura donc été construit en 83 jours... Pari tenu !

Les trois Maîtres d'Ouvrages de ce projet sont les trois entreprises actionnaires et dirigeantes du LOU Rugby. Elles

s'unissent une fois de plus pour relever ce défi contre le temps. GL Events en qualité de Concepteur, Constructeur de l'opération et notamment de la superstructure : montage des tribunes, réalisation de l'espace événementiel, installation de la pelouse ; Serfim en tant que Concepteur Aménageur des sols en VRD (Voiries et réseaux divers).

### 83 jours, pari tenu !

Le Groupe em2c a assuré la mission de Maîtrise d'œuvre de conception et construction de l'opération. En amont, le Groupe em2c a également géré le pilotage de la phase conception et de la phase administrative inhérente au dépôt de Permis de construire et du dossier d'homologation. Le service travaux a assuré notamment la réhabilitation des vestiaires et la coordination des corps de métiers tout au long du chantier. Trois maîtres d'ouvrage qui, une fois se challenge accompli, auront posé les bases solides pour offrir au LOU l'environnement indispensable pour maintenir et faire évoluer le club en bonne place dans le Top 14 Orange.



## DAUPHINÉ - SAVOIE

## Pain de Belledonne : 2 055 m<sup>2</sup> Basse Consommation... et fēng shuǐ pour la boulangerie Bio

Situé à Rotherens (73), au cœur d'un environnement naturel sur un massif montagneux préservé, « Pain de Belledonne » est une pme qui propose à ses clients une gamme de produits boulangers et biscuitiers dont les ingrédients sont issus de l'agriculture biologique contrôlée. Aussi, lorsque l'entreprise rencontre le besoin de pousser les murs pour développer son activité, ses nouvelles infrastructures doivent entrer en cohérence avec sa démarche environnementale et sociétale.

Les premières orientations du Groupe em2c se portent vers l'optimisation de la structure du bâtiment avec une ossature bois pour les bureaux ; le bois étant le seul matériau de construction à enregistrer un bilan carbone positif. S'en suivent des solutions énergétiques Basse Consommation avec une pompe à chaleur air/eau et une VMC double flux. Enfin, les produits de construction pour l'aménagement intérieur (peinture écologique, cloisons Fermacell et ouate de cellulose pour l'isolation) ont été sélectionnés en fonction de leur faible impact environnemental.

L'unité de production a été organisée autour des flux et du process industriel afin d'optimiser l'ergonomie et la fonctionnalité tout en gardant une souplesse d'évolution pour d'éventuels aménagements futurs. L'architecture générale a été conçue en adéquation avec la symbolique fēng shuǐ. C'est donc selon les grands principes de cette « médecine chinoise de l'habitat » qu'ont été considérés l'orientation, les dimensions et les volumes du bâtiment. Au cœur du site, un patio aménagé par un géobiologue marque la jonction des bureaux et de la production tandis que les extérieurs, conçus comme un grand jardin, sont une invitation à entrer dans l'entreprise.

La conception de ce bâtiment a nécessité l'intervention de Bureaux d'Etudes Techniques (HQE, thermique, process), d'un cabinet d'architectes et d'un géobiologue ; le tout coordonné par em2c, garant du budget et de la qualité finale.

Ainsi avec des solutions alternatives, le Groupe em2c valorise le patrimoine immobilier de son client qui pérennise son investissement. Avec Pain de Belledonne, preuve est faite que la qualité environnementale reste accessible, y-compris aux Petites et Moyennes Entreprises.



Félix &amp; Pollier Architectes

## LOIRE ATLANTIQUE

## em2c construction Grand Ouest réalise la nouvelle EHPAD d'Odélie à Châteaubriand (44)

Plus qu'un gestionnaire d'établissements médico-sociaux, Odélie Association allie engagement humaniste et pragmatisme économique afin de rendre accessible aux personnes vieillissantes et dépendantes des structures de soins et des lieux de vie innovants.

Après la construction d'un EHPAD de 84 lits à Sillingy (74), le Groupe em2c, partenaire d'Odélie, met toute son expertise dans la réalisation d'infrastructures médico-sociales au service d'un 2<sup>e</sup> établissement à Châteaubriand (44).

L'établissement se trouvant en plein centre-ville, le Groupe em2c a travaillé de concert avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine afin que le projet participe à la perception d'ensemble du quartier. Ce centre d'hébergement médicalisé pour personnes dépendantes comptera 90 lits. La surface SHON de 4 440 m<sup>2</sup> sera répartie sur 3 niveaux comptant notamment deux unités de vie spécialisées pour les malades atteints d'Alzheimer et un PASA (pôle d'Activité et de Soins Adaptés). Aussi, la conception de l'établissement a apporté un soin particulier à l'organisation spatiale du lieu et aux flux des services afin qu'ils soient adaptés aux différents degrés de dépendance des résidents comme à la surveillance accrue qu'il est nécessaire de leur offrir.

Encore une fois, la maîtrise du Groupe em2c dans la réalisation de bâtiments à caractère médico-social, a permis d'atteindre des coûts de construction en adéquation avec l'engagement du Maître d'Ouvrage à proposer des tarifs d'hébergements accessibles.

## CONSTRUCTION

# Le Groupe em2c a livré un nouveau centre d'appels à Montceau-les-Mines pour Bâtifranc et son utilisateur Webhelp.



Déjà acteur majeur des centres d'appels et de l'externalisation de la relation clients, le groupe Webhelp rachète EOS Contact Center. A Montceau-les-Mines, les locaux d'EOS (environ 1 000 m<sup>2</sup> au sol) n'entrent pas dans les standards Webhelp, habitué à des surfaces beaucoup plus vastes.

Le Groupe em2c est alors choisi par Bâtifranc (Société d'Economie Mixte spécialisée en immobilier d'entreprise en Franche-Comté - Bourgogne) pour construire, à proximité de l'ancien bâtiment, une extension de 2 600 m<sup>2</sup> en R+2, dédiée aux plateformes d'appels.

Le rez-de-chaussée compte 5 salles de formation, 1 salle de détente, des bureaux et un réfectoire de 160 m<sup>2</sup>. Les 2 étages se partagent en 4 plateaux accueillant les centres d'appels dont les surfaces varient entre 250 et 290 m<sup>2</sup>. Le bâtiment est prévu pour recevoir 385 postes de travail, tous informatisés.

L'activité de centres d'appels implique une forte densité de collaborateurs et de matériels informatiques (PC, téléphones) dans un environnement sonore élevé. Le Groupe em2c a mené une réflexion approfondie afin d'offrir aux usagers un confort de travail optimal. Ainsi, un soin particulier a été apporté autant à la distribution et à l'aménagement des surfaces de travail, qu'à l'isolation acoustique et à la ventilation du bâtiment.

## Très Haute Performance Energétique

Webhelp a fait de l'engagement sociétal et durablement responsable une des valeurs fondamentales de son groupe. C'est donc tout naturellement que ce nouvel ouvrage a été conçu pour atteindre le niveau THPE (Très Haute Performance Energétique). Un atout patrimonial supplémentaire pour le Maître d'Ouvrage Bâtifranc qui assure ainsi la pérennisation de son investissement. La conception bioclimatique du bâtiment met en avant

une isolation renforcée grâce aux menuiseries aluminium, aux diverses protections solaires et à un double vitrage très performant ( $U_w < 1,7$  à  $1,8$  W/m<sup>2</sup>.K). Le système de production de chaud et de froid est également classé Très Performant puisque ce procédé à récupération d'énergie adapte sa puissance aux besoins thermiques des locaux traités, à tout moment de la journée et quelle que soit la saison. Il intègre également le système de ventilation double flux qui annonce un rendement de 80 %.

L'éclairage naturel est favorisé grâce à un puits de lumière zénithale sur l'escalier qui dessert la lumière en second jour sur les quatre plateaux d'appels. Chaque poste de travail devant être confortablement éclairé, des luminaires Type T5 (néons) à basse consommation (8W/m<sup>2</sup>) ont été choisis pour une meilleure diffusion du flux lumineux et de meilleurs rendements d'éclairage. La conjugaison de toutes ces solutions techniques diminue les consommations énergétiques du bâtiment pour atteindre le niveau THPE.

## Un partenariat public/privé exemplaire

Le bâtiment a été livré le 30 mars 2011. La construction de cette nouvelle plateforme d'appels est une opération immobilière exemplaire en termes de partenariat public/privé. Le Groupe em2c a en effet travaillé en collaboration étroite, autant avec l'Agence de développement économique du territoire (Creuzot Montceau Développement), qu'avec Bâtifranc. Ensemble, ils ont trouvé les solutions foncières, techniques et financières afin de bâtir un projet immobilier commun répondant à la fois aux contraintes économiques et urbaines souhaitées par la Communauté de Communes, aux exigences financières de l'investisseur et aux besoins spécifiques d'exploitation du locataire utilisateur.



## New business

### ADP - Reventin-Vaugris (38)

1 017 m<sup>2</sup> SHOB - Construction d'un laboratoire de conditionnement et d'une unité de stockage.

### Bricoman - Massieux (01)

5 424 m<sup>2</sup> : Construction d'une surface de vente.

### Capem Capinox - Arbouans (25)

1 690 m<sup>2</sup> SHON - Extension d'un bâtiment (1 440 m<sup>2</sup>) et création de bureaux (250 m<sup>2</sup>).

### Clinique de l'Atlantique - Puilboreau (17)

400 m<sup>2</sup> : Restructuration d'un service ambulatoire en bloc opératoire endoscopie.

### Comité du Rugby du Lyonnais - Chaponnay (69)

472 m<sup>2</sup> SHON - Extension d'un bâtiment tertiaire.

### Foncière du Pré - Gonesse (95)

25 000 m<sup>2</sup> SHON : construction d'une plate-forme Logistique dont 4 555 m<sup>2</sup> de bureaux.

### François Marché - Corbas (69)

1 120 m<sup>2</sup> SHON - Aménagements intérieurs de bureaux et surface d'activité.

### Infiniti / Garage Europa - Le Cannet (06)

533 m<sup>2</sup> SHON - Réhabilitation et aménagement intérieur d'une concession automobile.

### Mazet - St-Fons (69)

853 m<sup>2</sup> - Construction d'un bâtiment d'activité.

### Metracem - Vourles (69)

554 m<sup>2</sup> - Construction d'un bâtiment mixte. Ingénierie spécifique pour réalisation de cages de Faraday.

### Métaconcept - Chaponost (69)

987 m<sup>2</sup> - Construction d'un bâtiment mixte bureaux et activité sur une surface foncière de 3 700 m<sup>2</sup>.

### Mission - Meyzieu/Jonage (69)

2 148 m<sup>2</sup> SHON de bureaux et activité.

### Odélie - Sillingy (74)

4 684 m<sup>2</sup> SHON - Réalisation d'un EHPAD de 84 lits d'hébergement permanent + 6 places d'accueil de jour.

### Odélie - Châteaubriand (44)

4 440 m<sup>2</sup> pour la construction d'une maison médicalisée.

### Pain de Belledonne - Rotherens (38)

2 055 m<sup>2</sup> BBC : bureaux et boulangerie biologique.

### Rescaset - Colombe (38)

868 m<sup>2</sup> : construction d'un bâtiment de bureaux et modification du bâtiment existant.

### Serpol Penol - Penol (38)

6 900 m<sup>2</sup> - Centre de tri mécano biologique des déchets ménagers.

### Siebec - Ecoparc de St-Egrève (38)

3 800 m<sup>2</sup> de bureaux et d'atelier industriels.

### Star'Terre - St-Fons (69)

2 500 m<sup>2</sup> construits pour Showroom et bureaux + réhabilitation de 1 500 m<sup>2</sup> pour les ateliers d'un nouveau site automobile.

### Webhelp - Montceau-les-Mines (71)

2 600 m<sup>2</sup> SHON - Construction d'une Plateforme d'appels et ses bureaux - niveau Très Haute Performance Energétique.

## Une réalisation em2c primée à l'«Annual GreenBuilding Award 2011»

En mars dernier, le Groupe Siemens a reçu le Prix « GreenBuilding Program »\* dans la catégorie « réhabilitation » pour le plan de rénovation de ses bâtiments administratifs à Grenoble (1 800 m<sup>2</sup> de réhabilitation profonde au niveau THPE). Ce Prix récompense également la volonté du Groupe em2c de rester une entreprise innovante, orientant sa stratégie vers la promotion active de l'efficacité énergétique.

\* En 2005, la Commission Européenne a lancé le Programme GreenBuilding (GBP) visant à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments non résidentiels en Europe sur une base volontaire. Le programme s'adresse aux propriétaires d'immeubles non résidentiels qui réalisent des mesures rentables améliorant l'efficacité énergétique de leurs bâtiments dans un ou plusieurs services techniques.

