

# EN MOUVEMENT

LETTRE D'ACTUALITÉS DU GROUPE EM2C

AVRIL 2025



## SPÉCIAL HAUTE FIDÉLITÉ



# 42

## P.4

L'activité en étages  
prend de la hauteur  
à Vénissieux avec UP!

## P.8

Bas-carbone :  
em2c fait  
son bilan

## P.14

Lieux Solides :  
le défi de l'urbanisme  
transitoire

# sommaire



## 04.

Le Groupe em2c et AEW lancent UP! :  
21 000 m<sup>2</sup> d'activité à étage sur [Deltalys à Vénissieux](#)

## 08.

Extension, surélévation, réhabilitation :  
[CERFRANCE Maine et Loire](#) se transforme

## 09.

Efficacité énergétique  
pour le Bâtiment 36 au [CERN](#)

## 10.

Em2c place le réemploi au cœur  
de la transformation de [BIESSE](#)

## 11.

[Stratégie bas-carbone](#) : em2c fait son bilan

## 12.

Le Groupe em2c fête 35 ans  
d'audace et d'innovation

## 14.

[Lieux Solides et l'Étincelle](#) : gagner le pari  
de l'urbanisme transitoire et solidaire

## 16.

Actualité Ôm2c

## Nous sommes meilleurs ensemble

Au sein du Groupe em2c, nous avons toujours eu une conviction forte : la réussite d'un projet immobilier s'évalue avant tout dans la capacité à **tisser des relations durables avec nos clients, nos partenaires et l'ensemble des acteurs du territoire**. Cette fidélité, chacun de nos soixante-dix collaborateurs la construisent jour après jour. Nos projets récents en sont la criante illustration :

En démarrant notre **vingt-quatrième réalisation pour le groupe STEF**, nous poursuivons une collaboration de plus de vingt ans dans l'accompagnement du développement territorial de notre client sur plus de seize départements français.

En collaboration avec Ginkgo **pour notre client AEW** (page 4), nous mobilisons une expertise transversale pour imaginer et bâtir des produits immobiliers qui anticipent les évolutions futures. L'exemple du **parc d'activité à étage UP! à Vénissieux** est, à cet égard, emblématique. Sur une friche industrielle, nous avons conçu avec nos partenaires un projet d'envergure qui **conjugue innovation immobilière, engagement environnemental et développement économique local**. Pensé pour accueillir une mixité d'entreprises sur deux niveaux, UP! répond aux enjeux de l'activité productive en cœur de ville, tout en minimisant son empreinte foncière et énergétique. **Une opération qui renforce la confiance que nous témoignent nos partenaires économiques** puisqu'après les deux immeubles tertiaires Welink et Implid, UP! **est le troisième actif d'envergure cédé à AEW**. C'est également la cinquième opération que nous réalisons avec Ginkgo.

Ce souci d'accompagnement sur le long terme se manifeste encore dans nos **réalisations de réhabilitation**. À l'image du siège social de **CERFRANCE Maine et Loire** (page 8) qui entame, au cœur d'Angers, sa réhabilitation complète et trouve ainsi son équilibre entre frugalité foncière, qualité d'usage et performance énergétique. À la frontière Suisse, le **Bâtiment 36 du CERN** (page 9), se transforme pour atteindre les plus hauts standards énergétiques. À Brignais, le nouveau showroom de **BIESSE France** (page 10) — encore un client qui nous renouvelle sa confiance — est réalisé dans une démarche de réemploi des matériaux.

Enfin, notre engagement dépasse le simple cadre immobilier. L'urbanisme transitoire que nous avons initié avec Lieux Solides, ou encore la mise à disposition d'un bâtiment pour accueillir 160 mineurs isolés démontrent notre **capacité à être un acteur engagé, au service de l'humain dans les territoires et à tisser de nouveaux liens que nous espérons durables**.

À l'heure où nous célébrons nos 35 ans, construire ensemble, c'est bien plus que collectionner les m<sup>2</sup> dans le respect des délais. C'est imaginer de nouveaux lieux de vie, créer des opportunités et forger des attaches solides. **Chez em2c, la Relation Client n'est pas un département à part entière de l'entreprise ; elle est l'entreprise tout entière.**

**Yvan Patet**  
Président du Groupe em2c





Retour de l'activité  
en centre urbain.

## Pour AEW, le Groupe em2c et Ginkgo lancent UP! 21 000 m<sup>2</sup> d'activité à étage : une première en région Rhône-Alpes.

Le Groupe em2c, associé à Ginkgo, a signé avec AEW – un des leaders mondiaux en investissement et en gestion d'actifs immobiliers – la Vente en l'État Futur d'Achèvement pour la réalisation du parc d'activité à étage UP! visant à favoriser le retour d'une économie productive et bas-carbone en ville et répondant aux besoins d'une nouvelle génération d'opérateurs industriels, artisanaux et productifs.



ARCHITECTE : STONE ARCHITECTES

Les surfaces foncières se font rares au cœur de la métropole lyonnaise pour les PME/PMI souhaitant développer leur activité, sans devoir s'éloigner des centres-villes, ni multiplier les trajets pendulaires entre leurs locaux professionnels et leurs clients. Le Groupe em2c répond avec UP! : **21 000 m<sup>2</sup> neufs et mutualisables pour l'activité au plus proche de la Zone à Faibles Émissions de l'agglomération.**

### UP! S'INSÈRE DANS LE DÉVELOPPEMENT DU PROJET URBAIN DELTALYS

UP! est la composante motrice du projet urbain mixte DELTALYS à Vénissieux (69), aménagé et réalisé par le Groupe em2c, en partenariat avec Ginkgo et soutenu par la Métropole de Lyon. Ainsi, 5,6 ha sont reconvertis et régénérés sur l'ancienne friche de la fonderie Duranton Sicfond. L'ensemble urbain est situé avenue Viviani en jonction du 8<sup>e</sup> arrondissement de Lyon.

Sur une assiette foncière de 2,6 ha, **UP! repousse les standards du marché en offrant plus de 21 000 m<sup>2</sup> de Surface Utile sur deux bâtiments et deux niveaux ; une première à Lyon et en Région** pour un parc d'activité de cette envergure :

- **12 500 m<sup>2</sup> utiles en RDC** abritant **8 cellules de 1 200 à 2 500 m<sup>2</sup>** équipées d'un quai de déchargement, de deux portes sectionnelles dont une à quai -1,20 m et de 15% de bureaux en mezzanine,
- **8 500 m<sup>2</sup> utiles en R+1** abritant **18 cellules de 350 à 800 m<sup>2</sup>** équipées d'une porte de plain-pied et de 20% de bureaux en mezzanine.

Au-delà du choix de la verticalité pour concilier économie des ressources foncières et accueil de mixité économique, la conception

de UP! synthétise une **réflexion structurante et réaliste en réponse aux attentes de l'activité productive en centre urbain.**

Ainsi, UP! se distingue avant tout par **l'offre diversifiée de ses 26 cellules**, dont **18 unités industrielles légères flexibles** d'une superficie moyenne de 450 m<sup>2</sup> et huit **entrepôts urbains** avec quais de déchargement, à partir de 1 200 m<sup>2</sup>. L'ensemble accueillera **tout type d'activité industrielle, artisanale ou de distribution de proximité.**

UP! participe ainsi à la **réinstallation d'un tissu d'entreprises** en entrée de ville, dans un esprit d'écosystème permettant de développer les échanges économiques et les partenariats dans une logique de synergie.

Accessibilité unique, volumes adaptés, stockage et manutention optimisés, sécurité et indépendance assurées, UP! propose une offre fonctionnelle adaptée et inspirée par les besoins des entreprises soucieuses d'une implantation stratégique.

### PRIORITÉ À LA FONCTIONNALITÉ !

**L'organisation spatiale est pensée pour optimiser la fluidité des flux** et faciliter l'accès aux utilisateurs, à leurs clients et à leurs partenaires. Ainsi, des accès distincts répondent aux usages de tous les véhicules (petits porteurs, véhicules légers et vélos) et sont répartis aux quatre extrémités du projet.

- **La cour camions intérieure** desservant les cellules du RDC a la capacité de recevoir des véhicules de 38 tonnes.
- **Une rampe d'accès extérieure à double sens et faible pente** assure l'accessibilité aux véhicules jusqu'à 7,5 tonnes à l'étage.

- **4 monte-charges de grande capacité** sont dédiés aux approvisionnements des poids-lourds depuis la cour intérieure.

**Des hauteurs libres** dimensionnées pour une **grande variété d'activités et de process** :

- 7 à 8 m sous poutre en zone d'activité,
- 2,60 m dans la partie bureaux en mezzanine.

Les charges d'exploitation au sol permettent une véritable flexibilité des besoins :

- RDC : 3 tonnes / m<sup>2</sup> en exploitation courante et jusqu'à 4 tonnes ponctuellement sous platine,
- R+1 : 1,5 tonnes / m<sup>2</sup> en exploitation courante.

Ces atouts programmatiques se conjuguent avec un niveau d'équipement ayant pour vocation de faire de chaque local professionnel, le partenaire idéal d'une activité ou d'un métier.

UP! s'inscrit également dans une **dynamique de redirection urbaine responsable et bas-carbone**. Sa localisation en limite de ZFE encourage la réduction du trafic routier en ville et les trajets des utilisateurs entre leurs locaux professionnels et leurs clients.

La conception du parc d'activité a **anticipé sur les attentes du Décret Tertiaire afin de se rapprocher de ses exigences à l'Horizon 2040** : l'installation d'une GTB de classe A, la production locale d'électricité grâce à une ferme photovoltaïque en 5<sup>e</sup> façade, garantissent aux utilisateurs, une **gestion économe de leurs consommations énergétiques et une baisse**

**AEW** « Cette acquisition hors marché représente une opportunité stratégique d'entrer sur le marché très convoité de Lyon avec un pôle industriel et logistique urbain idéalement situé. Le bâtiment s'implante dans une zone industrielle établie et sous tension en termes d'offre, où la demande des occupants reste forte. Le développement de ULLIS City-Hub Vénissieux est en parfaite adéquation avec la stratégie du fonds ULLIS, qui vise à détenir des actifs dans un périmètre de 30 minutes autour d'une zone de chalandise de 1,1 million d'habitants, en créant un site parfaitement adapté aux activités industrielles et de distribution du dernier kilomètre. Grâce à notre collaboration avec notre partenaire EM2C, nous avons réussi à concevoir un bâtiment fonctionnel et simple d'utilisation, respectant nos objectifs ESG et nos critères de taxonomie. Cette acquisition renforce également l'expertise d'AEW dans le développement et la gestion d'actifs industriels et logistiques multi-étages. »

**Alexandre Petitpré**  
Directeur Exécutif des Investissements  
chez AEW

**de leurs charges globales.** De plus, 20 des places de stationnement sont équipées en soutien à la mobilité durable ; 80% sont d'ores et déjà pré-équipées.





ARCHITECTE : STONE ARCHITECTES



#### UP! Vénissieux

- Assiette foncière : 2,6 ha
- Surface disponible : 21 150 m<sup>2</sup>
- Divisibilité : de 350 à 2 500 m<sup>2</sup>
- Certification : BREEAM
- Labellisation : BiodiverCity
- Disponibilité : à partir du 3<sup>e</sup> trimestre 2026
- Conseil vendeur : Étude ALCAIX  
– Me Hervé RAVAU et Romain SADDIER
- Conseil acquéreur : Étude MONASSIER & Associés  
– Me Guillaume PALAIS
- Partenaire bancaire : Caisse d'Épargne Rhône-Alpes
- Architecte : STONE Architectes  
– Mathias SOULIER
- Contractant Général : em2c Construction

### UP! VECTEUR DE SYNERGIE ÉCONOMIQUE ET D'ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL

L'utilisation de matériaux préfabriqués hors site pour les façades assurent une **réduction des nuisances et des déchets pendant la période du chantier**.

Du fait de sa conception verticale, UP! permet **l'économie de 2 à 3 ha de terrain**, par rapport à la conception d'un parc classique pour le même volume utile réalisé. De plus, **15% de renaturation en pleine terre** est programmée sur l'ensemble de ce site, à l'origine 100% imperméabilisé. **UP! est engagé dans une démarche de certification BREEAM Construction et de labellisation BiodiverCity.**

Son architecture en étage et ses façades sur rue, éloignées des standards des bâtiments industriels, lui confèrent une **insertion urbaine de référence**. Ce programme, à la croisée d'un tissu pavillonnaire et d'activités économiques propose un **renforcement de la végétation, créant un écran de nature afin de préserver le tissu résidentiel**. Une composition architecturale élégante, offre aux riverains et aux passants une lecture efficace

des volumes avec l'intégration de failles composées de patios en hauteur, ainsi qu'une césure végétalisée sur l'avenue Viviani.

**UP! ouvre ainsi la voie à une nouvelle ère de l'immobilier d'activités alliant performance économique et engagement bas-carbone.** En concrétisant ce nouveau projet innovant **le Groupe em2c déploie toutes ses spécificités d'intégrateur urbain** : la souveraineté foncière de l'entreprise et sa capacité à proposer des terrains premium à des clients de premier rang ; le goût de créer et favoriser les échanges entre les équipes d'un acteur économique et les services d'une collectivité territoriale dans un climat de confiance partagée ; une vision 360, des réponses stratégiques et précises ainsi qu'une agilité d'anticipation de la réglementation et des enjeux urbains durables.

Les travaux ont débuté en mars 2025. Ils sont réalisés par em2c Construction. La livraison est prévue pour le troisième trimestre 2026.





Extention | surélévation | réhabilitation

## Grandir en cœur de ville : le siège de CERFRANCE Maine et Loire se transforme.

Construire sans raser l'existant, s'agrandir sans artificialiser les sols, adapter ses locaux aux nouveaux usages et gagner en qualité de vie au travail : em2c Construction accompagne CERFRANCE Maine et Loire dans la réhabilitation urbaine d'un ensemble tertiaire de plus de 2 000 m<sup>2</sup> à Angers (49).

ARCHITECTE : ATELIER AA GROUP



CERFRANCE Maine-et-Loire est un cabinet d'expertise comptable et de conseil, présent sur tout le département avec douze agences de proximité dont deux ont été livrées en 2024 par em2c Construction. **L'entreprise renouvelle sa confiance à l'agence nantaise du groupe** pour la réhabilitation et l'agrandissement de son siège social en centre-ville situé rue Jean Joxé à Angers.

Les deux bâtiments existants, datant de 1989 et de 2002, font l'objet d'une réhabilitation complète afin de retrouver une **générosité spatiale propre à l'évolution des usages et à la création d'une zone ERP**. Elle offre ainsi des conditions favorables d'apport de lumière naturelle dans un **cadre de travail performant et collaboratif**.

**C'est le choix de la frugalité foncière et du travail sur l'existant en verticalité** qui a été retenu pour l'extension de l'ensemble tertiaire. Ainsi, **un nouveau bâtiment (sur pilotis)** sera créé, en R+1 et R+2, à l'aplomb d'une partie des parkings. **Un étage supplémentaire (R+2), agrémenté d'une terrasse accessible,**

sera édifié sur l'un des bâtiments existants. L'ensemble restituera le caractère institutionnel attendu d'un siège social au regard de son environnement urbain proche. **Un travail complexe et spécifique a été mené sur la structure existante** pour la conforter et la faire évoluer vers une structure permettant de réaliser les ambitions du projet.

**Au total, le projet totalise 1 585 m<sup>2</sup> de réhabilitation, 450 m<sup>2</sup> de construction dont 70 m<sup>2</sup> de terrasse.**

**Le chantier, en trois étapes, sera piloté en site occupé dans un environnement urbain dense :**

- Phase 1 : construction de l'extension de 250 m<sup>2</sup>,
- Phase 2 : construction de l'extension en R+2 de 150m<sup>2</sup> en structure bois avec terrasse de 70 m<sup>2</sup>, puis réhabilitation du RDC et R+1 : renfort de structure, changement d'une partie des châssis, rénovation complète de l'intérieur et rafraîchissement de la façade,
- Phase 3 : réhabilitation des 3 niveaux du plus vieux bâtiment : dépose et repose de plus de la moitié des façades et des châssis, reprise de l'isolation et l'étanchéité de la toiture existante et rénovation complète de l'intérieur.

Au terme de chaque phase, un déménagement/emménagement des collaborateurs est programmé afin d'entamer l'étape suivante.

Ce projet de surélévation/extension/réhabilitation en site occupé et dans un environnement urbain contraint, illustre la capacité des équipes em2c à programmer et mener à terme des sujets qui mêlent innovation et complexité afin d'offrir une valeur supplémentaire aux actifs patrimoniaux de ses clients.

Ce chantier d'envergure a commencé en avril 2025 pour une livraison prévue en janvier 2027.

## Réhabilitation

## Au CERN, le Bâtiment 36 se met sur son 31 et opère sa mue d'efficacité énergétique.

Le Groupe em2c a lancé les travaux de réhabilitation d'un bâtiment tertiaire en R+3 de 2 500 m<sup>2</sup> sur le site du CERN – Organisation européenne pour la recherche nucléaire – à Meyrin (01).

Le CERN est le plus grand laboratoire mondial de physique des particules. Il s'étend sur 200 hectares à la frontière franco-suisse et plus de 600 bâtiments accueillent les 2 500 permanents qui y travaillent, soutenus par 17 000 scientifiques internationaux issus de plus de 110 nationalités.

C'est em2c Construction qui a été choisi pour la **rénovation du Bâtiment 36 sur le site**. Datant de 1969, l'immeuble de bureaux n'avait bénéficié d'aucuns travaux importants depuis sa construction. Afin de **répondre aux dernières normes de sécurité, de durabilité et d'efficacité énergétique**, le projet de consolidation consiste en une réhabilitation globale selon un programme de travaux ambitieux prévoyant :

- La rénovation des façades et de la toiture,
- La mise à niveau de la ventilation et du chauffage,
- La rénovation des installations électriques 5TGBT et CVCSEA,
- Les finitions intérieures.

Les 2 500 m<sup>2</sup> du bâtiment ont fait l'objet d'un désamiantage selon la méthode spécifique de ponçage mécanisé. Les travaux de second œuvre sont en cours. L'étude thermique réalisée à l'échelle du bâtiment, tenant compte de l'ensemble des travaux de rénovation, nous indique que le **gain prévisionnel sur la consommation totale d'énergie primaire est de 69,8 %**.



Cette réhabilitation ambitieuse offre au Bâtiment 36 une nouvelle vie et une performance énergétique de référence, au service des exigences d'excellence du CERN.

### Panobloc® : une façade bois préfabriquée innovante



Pour le revêtement de la façade, c'est le choix du sur-mesure, de l'innovation et de l'excellence technique qui a été prescrit avec l'installation des panneaux de façade Panobloc® de TECHNIWOOD. Un procédé constructif, en ligne avec les objectifs Éco-Energie tertiaire.

**Matériaux responsables** : le Panobloc®, 100% français, est fabriqué à partir de matériaux biosourcés et bas carbone. Composé de lames de bois en plis croisés (classe A), d'un isolant minéral et d'une structure adaptée pour accueillir châssis et parement, ce panneau est préfabriqué en usine puis installé directement sur la façade, pour une empreinte carbone réduite.

**Performance énergétique** : avec une isolation thermique renforcée de 60% par rapport aux anciennes façades, ces panneaux apportent une excellente étanchéité et acoustique au bâtiment. Il est produit à seulement 60 km du CERN, à l'usine de Rumilly en Haute-Savoie.

ARCHITECTE : ATELIER ARCHIPLEIN



Rénovation

Biesse France **renouvelle sa confiance au Groupe em2c pour la transformation de 1 400 m² mixtes en un showroom dernière génération.**

À Brignais (69), le Groupe em2c rénove les bureaux de son client BIESSE France. Ensemble, ils engagent le chantier dans une démarche de réemploi des matériaux.

Après avoir réalisé en 2007 les 1 700 m² de bureaux et d'ateliers (R+2) du siège de BIESSE France, le Groupe em2c est à nouveau sollicité par la filiale française de cette multinationale italienne, spécialisée dans les technologies d'usinage du bois, du verre, de la pierre et des matériaux composites.

Le projet actuel porte sur la transformation des 1 400 m² (ateliers, zone de stockage et bureaux) situés au rez-de-chaussée, en **un immense showroom comprenant un espace d'accueil, un amphithéâtre et des salles de réunion.**

Si le RDC du bâtiment connaît une seconde vie... les matériaux aussi ! **Un chantier que le Groupe em2c et son client ont voulu éco-responsable et engagé dans l'économie circulaire.** En partenariat avec l'entreprise spécialisée MADE IN PAST, 2,2 tonnes d'éléments de second œuvre (mobilier, plaques de

plâtre, montants en aluminium) ont été soigneusement déposés pour **un réemploi Ex-Situ en circuit court.**

Grâce à cette démarche, **2,29 tonnes de CO<sub>2</sub> équivalents** ont été évitées, soit l'équivalent de 10 542 km en voiture à énergie fossile, la fabrication de 26,7 smartphones, ou encore la production de 91,4 jeans. C'est une belle victoire pour l'économie circulaire et **un pas de plus vers la généralisation de chantiers plus durables.**

Les travaux ont démarré en décembre 2024, pour une livraison effectuée en mars 2025.

Une réalisation qui illustre l'expertise du Groupe em2c à accompagner ses clients sur le temps long, à prévoir, dès la conception des ouvrages, leur changement d'usage et à suivre ces transformations en alliant performance, innovation et décarbonation.



ARCHITECTE : ILPRISMA

Entreprise à mission

Empreinte carbone : **le Groupe em2c fait son bilan et structure sa trajectoire de décarbonation.**

Entreprise à mission depuis 2023, le Groupe em2c nourrit une des ambitions essentielles de sa raison d'être – réduire son empreinte sur l'environnement – en réalisant son premier bilan carbone.

Afin d'identifier l'impact de ses activités en matière d'émission de Gaz à Effet de Serre, le Groupe em2c a souhaité réaliser un premier bilan et **identifier les leviers majeurs sur lesquels agir de manière plus efficace.** Il a été réalisé sur l'exercice 2022-2023 selon les principes développés par l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) avec l'accompagnement de la société spécialisée WeCount.

Ont été comptabilisés tous les pôles d'émissions directes ou indirectes liées au fonctionnement de nos bureaux (siège social et agences) ainsi que celles liées à nos projets (travaux, d'aménagement, de promotion ou de construction). **À la suite de cette étude approfondie, l'empreinte carbone de l'entreprise a été évaluée à l'équivalent de 130,3 kilotonnes de CO<sub>2</sub>.** Ce résultat est une base solide pour structurer nos leviers d'actions à court et long termes pour assurer la limitation d'impact malgré le développement de notre activité.

**PETITS GESTES, GROS IMPACT.**

Depuis, le déploiement **d'un plan d'actions et de mesures de sobriété a été engagé afin d'agir** en priorité sur les 3 postes les plus émissifs :

- nos transports,
- la consommation d'énergie de notre siège social et surtout de nos chantiers,
- le poids carbone de nos opérations (construction et exploitation).

Des **actions qui montrent déjà de premiers résultats** parmi lesquels le renouvellement du parc automobile en **véhicules hybrides et électriques**, la rédaction d'une **charte d'achats responsables**, la réduction des déchets DIB et papiers/cartons (-50%), la mise en place d'une stratégie afin de **maximiser le réemploi** sur nos chantiers.

En 2024, le Groupe em2c a participé au **Challenge Mobilité** de la région AURA, a intégré le parcours du bassin lyonnais de la **CEC (Convention des Entreprises pour le Climat)** et a rejoint le réseau **Ville & Aménagement Durable.**

Autant d'initiatives qui nous font **progresser dans une démarche d'amélioration continue** afin de prendre notre part à la transition environnementale en cohérence avec les ambitions climatiques de l'Accords de Paris tout en étant plus performant.





BOISSONS D'AVRIL !

Le Groupe em2c fête ses 35 ans...  
et le début d'une nouvelle aventure.

C'est un 1<sup>er</sup> avril, en 1990, qu'Yvan Patet a créé le Groupe em2c. Transformant une intuition (réinventer le vieux métier de Contractant Général) en une opportunité économique. Le Groupe fête aujourd'hui 35 ans d'audace et d'innovation ; désormais reconnu comme opérateur majeur – et toujours indépendant – de l'immobilier et de la fabrique de la ville.



Déjà 35 ans que le Groupe em2c œuvre pour l'accomplissement de ses missions dévolues à l'amélioration de la vie quotidienne au travail de chacun et au développement économique et social des territoires. Un parcours marqué par un goût prononcé pour l'innovation, une excellence constructive visée à chaque réalisation et un engagement indéfectible envers ses clients.

Toutes ces années, nous avons **créé des liens durables** avec toutes nos parties prenantes. Constructeur, promoteur, puis aménageur et acteur des territoires, nous avons **initié notre transition environnementale** en nous engageant à réduire notre empreinte carbone et à **assurer la durabilité** – mais également la réversibilité – **de nos produits immobiliers**.

Lieux de rencontre, de partage entre population active, seniors, étudiants, les centres urbains se doivent d'être toujours plus inclusifs. Nous nous attachons à ce que nos **bâtiments, résidences ou nouveaux quartiers soient accessibles au plus grand nombre**, toutes générations ou parcours de vie confondus. Mixité sociale et économique, accessibilité, mixité et complémentarité des usages, des avancées significatives ont été réalisées ses quinze dernières années.

VERS L'ENTREPRISE À MISSION.

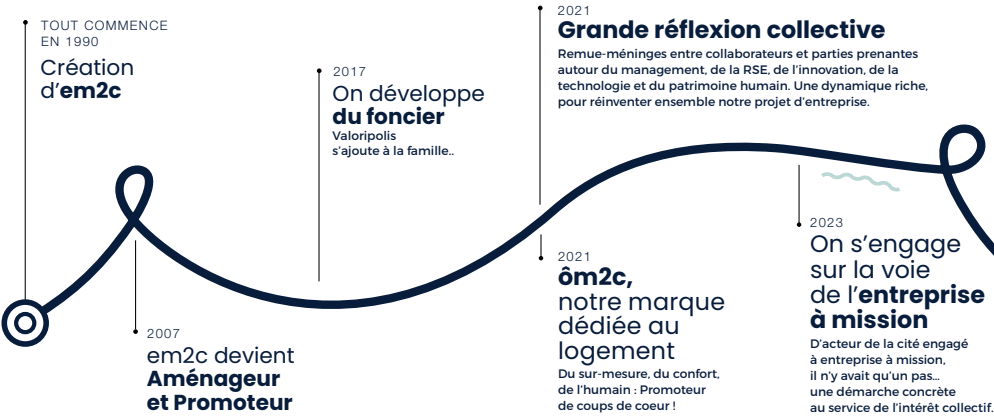
Autant d'actions que nous sommes impatients d'améliorer encore, de dupliquer et de multiplier **à travers notre nouveau statut d'Entreprise à Mission**. Nous jouons ainsi pleinement notre rôle de partenaire privé, utile à l'intérêt général et contribuons à la croissance et à la durabilité de notre secteur d'activité.

Aussi, pour marquer cet anniversaire, nous avons eu le plaisir de réunir l'ensemble des équipes em2c, autour d'un événement autant chaleureux que fédérateur, afin de rendre hommage à leur **engagement, leur loyauté, leur énergie et leur contribution à cette folle aventure**.

Et parce qu'il n'est pas d'anniversaire sans cadeau, chaque collaborateur s'est vu remettre une œuvre d'art originale réalisée par les artistes résidents de LIEUX SOLIDES : partenaire de notre opération d'urbanisme transitoire à Lyon 9<sup>e</sup> et incubateur d'écosystèmes artistiques, sociaux, artistiques et culturels émergents (voir page suivante).

Nos soixante-dix collaborateurs ont pu découvrir le travail des artistes Fouapa, Val Barrango, Elsa Muller et Yandygraffer, tous présents pour l'occasion.

Fêter 35 ans d'histoire, c'est célébrer un passé riche d'expériences et d'engagements. C'est aujourd'hui ouvrir un nouveau chapitre, résolument tourné vers l'avenir. **Les défis à venir sont nombreux ; ils nourrissent notre ambition** : continuer à bâtir des lieux de vie où il fait bon vivre, travailler, se rencontrer, échanger... grandir ensemble. **L'aventure ne fait que commencer.**



1<sup>ER</sup> AVRIL 2025,  
UNE JOURNÉE UN PEU GONFLÉE...  
POUR NOTRE ANNIVERSAIRE !

Le Groupe em2c  
fête ses 35 ans



ET DEMAIN >  
POUR SUIVRE  
NOTRE DYNAMIQUE

Pour nos clients et leurs écosystèmes

être proactifs en anticipant les attentes et la réglementation, en innovant dans les approches de construction, d'aménagement et des usages.

Pour nos collaborateurs

valoriser les expertises métiers, développer l'autonomie et l'engagement au service de la mission d'utilité sociale.

Pour les territoires et leurs communautés

développer des offres responsables en ayant un impact environnemental positif tout en restant adapté à la réalité économique et sociale ainsi qu'à leurs spécificités locales.

Pour nos fournisseurs et partenaires

être impliqués dans le développement de l'économie locale et valoriser les démarches d'achats responsables au bénéfice d'une économie durable.

Pour TOUS

s'engager dans la durée, prendre soin des parties prenantes et les accompagner dans leur développement, promouvoir un comportement inclusif et éco-responsable dans notre action quotidienne.

LE FIL DE L'HISTOIRE CONTINUE AVEC VOUS !



# Avec Lieux Solides, le Groupe em2c engage le pari gagnant/gagnant de l'urbanisme transitoire.

Lieu de vie hybride de production artistique, artisanale et culturelle, la Cité des Halles est contrainte de quitter sa résidence du 7<sup>e</sup> arrondissement de Lyon. Elle trouve refuge à l'îlot Saint-Simon (Lyon 9<sup>e</sup>) propriété du Groupe em2c.



Lors de l'inauguration

Après 3 ans d'occupation de l'ancienne friche Nexans dans le 7<sup>e</sup> arrondissement de Lyon, la Cité des Halles a fermé ses portes le 31 décembre 2024. L'avenir de la cinquantaine de structures artisanales et artistiques était en suspens, toutes espérant une solution de relocalisation. C'est sur l'îlot Saint-Simon (Lyon 9<sup>e</sup>), propriété du Groupe em2c, que l'équipe et une partie de ses résidents peuvent assurer le maintien de leur activité.

Une convention d'occupation temporaire de l'immeuble Saint-Simon a été signée entre Lieux Solides (gestionnaire de la Cité des Halles) et le Groupe em2c. Elle prend la forme d'un bail précaire de 2 ans – renouvelable 1 an – pour l'occupation du bâtiment, désormais dédié à la culture, l'artisanat, l'innovation et la solidarité en cœur de ville.

Le Groupe em2c amorce ainsi la transition d'un ancien immeuble mixte (bureaux et atelier garage) de plus de 1300 m<sup>2</sup> en un espace de création et de production vivant et innovant, porteur de sens pour le maintien de l'activité fabricante en cœur urbain.

L'immeuble est situé au 30 rue Saint-Simon, quartier de Vaise, dans le 9<sup>e</sup> arrondissement de Lyon, face au parc d'activités

mixte Greenopolis, développé par le Groupe em2c 10 ans plus tôt. Le bâtiment, en R+2, déploie environ 1 100 m<sup>2</sup> de Surface Utile Locative. Le Rez-de-chaussée et le garage du bâtiment sont dédiés aux artisans productifs disposant de machines. Les étages supérieurs du bâtiment accueillent artistes et artisans disposant d'installations plus légères ou démarrant leur activité.

Ce sont quelques 30 structures qui se sont déjà implantées sur le site. Parmi elles, entreprises d'insertion professionnelle, créateurs de vêtements ou de mobilier, muralistes, designers graphiques, photographes, architectes ou artistes occupent désormais l'îlot Saint-Simon dans une dynamique joyeuse et vivante d'urbanisme transitoire.

Plus qu'une nouvelle solution d'occupation temporaire, cette collaboration entre le Groupe em2c et Lieux Solides, est un véritable levier de réactivation de la vie locale et de la mixité d'usages répondant aux enjeux économiques et sociaux de la fabrique de la ville.

« Créer des lieux comme l'îlot Saint-Simon, c'est bien plus qu'offrir un lieu de production à des artisans, artistes et créateurs. C'est explorer les interstices de la ville pour réactiver des espaces en attente, insuffler de la vie et du sens dans nos territoires urbains, et permettre à des initiatives locales de grandir et de s'épanouir. Avec Lieux Solides et le Groupe em2c sur cette opération, nous nous mobilisons pour démocratiser ces démarches d'urbanisme tactique et encourager la création de nouveaux partenariats. Nous croyons fermement que ces projets temporaires et innovants sont des leviers puissants pour imaginer la ville de demain : une ville inclusive, créative et en phase avec les réalités économiques et sociales de notre époque. »

Maxime Cadet : Associé Lieux Solides

# 160 mineurs isolés, relogés dans un bâtiment mis à disposition : avec em2c, AXENTIA met le "sans-abrisme" dehors !

Peu avant Noël, 160 mineurs non-accompagnés vivant dans un square du 7<sup>e</sup> arrondissement de Lyon, ont appris qu'ils seraient mis à l'abri dans un bâtiment privé récemment libéré. Une initiative d'AXENTIA grâce à la médiation du Groupe em2c avec la Ville de Lyon.

Depuis plus d'un an, de jeunes migrants en recours de minorité s'étaient installés dans le square du Béguin (Lyon 7<sup>e</sup>). Sur proposition de la mairie du 7<sup>e</sup> arrondissement, en accord avec le propriétaire AXENTIA – partenaire du Groupe em2c de plusieurs projets immobiliers – un lieu d'accueil et de mise à l'abri, dans un bâtiment vacant, est mis à disposition Boulevard Yves Farges.

Cet ancien foyer de vie (1 400 m<sup>2</sup> en R+3) comporte 45 chambres d'environ 30 m<sup>2</sup> avec salles de bains plusieurs pièces utilisées pour assurer les soins seront reconverties en chambres. Un bail à titre gratuit a été signé entre AXENTIA et la mairie. Celle-ci gèrera le site d'hébergement transitoire et de mise à l'abri en régie directe via son Centre Communal d'Action Sociale (CCAS).

Une initiative gagnante pour tout le monde puisqu'elle répond au logement des plus fragiles et permet d'éviter le squat et les difficultés de cohabitation avec certains riverains.



Le site est mis à disposition à titre temporaire jusqu'en octobre 2025. À cette date, il fera l'objet d'un projet immobilier de logement (libre et social) en partenariat porté par Ôm2c (marque du Groupe em2c), ERILIA et AXENTIA.

## Entreprise à mission

# Un comité de mission en mouvement !



De gauche à droite : Yvon Léa, Guénaëlle Richard-Paris, Bruno Dehan, Océane Patet, Jeffrey Blain, Thérèse Laroche, Yohann Patet, Camille Goudet et Jean-Roger Revellin

2024 a été une année phare pour le Groupe em2c et ses équipes en devenant officiellement Entreprise à Mission. Ce nouveau statut est l'aboutissement de plusieurs années de réflexion et d'ateliers d'échanges internes et externes. L'engagement de tous, nos objectifs, nos indicateurs et nos actions sont désormais challengés par un Comité

de Mission : collège stimulant constitué de profils riches et diversifiés. Il rassemble des professionnels exigeants, inspirés et éclairés sur les enjeux de responsabilité en lien avec nos métiers et leurs impacts.

Il s'est réuni déjà à plusieurs reprises et nourrit les échanges qui permettent au

Groupe em2c de favoriser l'alignement de l'ensemble de ses parties prenantes qui partagent la volonté de placer, au cœur du modèle d'affaires, des objectifs sociaux et environnementaux utiles à l'intérêt général.



## ART DE VILLE : 51 logements livrés au cœur battant de Villefranche-sur-Saône



En décembre 2024, Ôm2c a livré avec succès la résidence ART DE VILLE dans la cité caladoise. Après 20 mois de travaux, les nouveaux occupants de l'immeuble ont emménagé face au musée Paul Dimi, au collège Faubert et à deux pas de la rue Nationale : poumon commerçant et emblème du centre-ville.

La réussite de ce programme réside dans sa qualité architecturale (agence SAAR), le niveau de ses prestations, son îlot végétalisé ainsi que la volonté d'équiper la totalité des logements d'une loggia, d'un balcon ou d'une terrasse plein ciel ; pour vivre « dedans-dehors » en cœur de ville.

L'adresse bénéficie également d'une bonne connexion puisque, en plus de son arrêt de bus en pied d'immeuble, tout est accessible à pied ou à vélo !

ART DE VILLE compte 51 logements du T1 au T5 qui placent le bien-être et le confort des habitants au cœur de la conception et de la qualité de chaque réalisation. Cette nouvelle livraison est l'illustration de la capacité d'Ôm2c à proposer des logements qui répondent aux évolutions des usages et localisés sur des emplacements de premier choix.



## Près de Thonon-les-Bains, **LES BALCONS DU LYAUD** achèvent leur commercialisation



Là encore, c'est sur un emplacement premium (les hauteurs de Thonon-les-Bains) que se construit le programme LES BALCONS DU LYAUD. Le chantier de cette résidence de 40 logements est entré dans sa phase de second œuvre depuis fin 2024.



L'installation d'un appartement modèle est venu compléter l'attractivité de cette résidence de deux immeubles et la promesse d'une vie douce et préservée dans ce petit village de Savoie ; à seulement 10 minutes de la ville thermale et d'un des plus beaux lacs d'Europe.

Seul un appartement cherche encore un acquéreur avant une livraison prévue au 2<sup>e</sup> trimestre 2025.