

NEWS



NEWSLETTER INSPIRÉE

NUMÉRO SPÉCIAL ANNIVERSAIRE

MAI 2020

32



30
ans
em2c

sommaire

4

— UN NOUVEL HÔTEL B&B À BOIS D'ARCY

— LA FILIÈRE LOGISTIQUE FACE À SES DÉFIS

6

— RÉFÉRENCE LES LOGES À DÉCINES

8

— EN CHANTIER

- RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE DE DÉCINES
- SUD ACCESS – TRANCHE 2

10

— POUR UN IMMOBILIER PLUS VERT(UEUX)

2

12

— ÉVÉNEMENTS

- POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE MAXON
- POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE LE GRAND PONT

— EN BREF

Une nouvelle fois... se réinventer

À l'heure où nous mettons sous presse cette édition, nous vivons ce que nous espérons être nos derniers jours de confinement et de télétravail avant de tous nous retrouver pour enfin, **se parler, réfléchir, échanger et retravailler** autrement qu'à travers nos connexions Zoom, Skype, ou Starleaf. La grande majorité de nos chantiers ont d'ores et déjà repris, avec toutes les précautions sanitaires requises pour permettre à chaque compagnon d'intervenir en toute sécurité.

S'il est encore trop tôt pour mesurer l'impact de cette crise sanitaire sur toute la chaîne de valeur des métiers du Groupe, on peut noter que, **de ces deux mois, émergent déjà de nouveaux réflexes sur notre rapport au travail**, au télétravail avec un besoin de flexibilité qui va certainement s'accentuer. Les espaces tertiaires demanderont d'avantage de pluralité d'usages. Les établissements médico-sociaux et autres ERP devront répondre à des exigences sanitaires plus que jamais renforcées. Le commerce en ligne devrait encore consolider le marché de la logistique et faire s'accélérer les réponses aux problématiques du dernier kilomètre. Enfin, l'impact environnemental des bâtiments sera plus que jamais d'actualité.

Dans ces moments de doutes inévitables aux périodes de turbulence, je suis certain d'une chose: depuis 30 ans, les équipes du Groupe em2c ont toujours eu la capacité à **s'adapter rapidement aux évolutions du marché**. Dans cette nouvelle conjoncture, elles continueront à **se ré-inventer** afin de comprendre au mieux l'ADN de chaque entreprise-cliente, sa définition du bien-être au travail et proposer ainsi des **bâtiments porteurs de sens et des solutions toujours « sur mesure »**.

Outre le drame humain qui continue à se jouer à l'échelle planétaire, l'impact du Covid-19 sur la santé des entreprises et de notre économie est colossal. Notre secteur d'activité est essentiel à la reprise de celle-ci. **Le jour d'après c'est aujourd'hui. Au travail!**

Yvan Patet
Président du Groupe em2c





4

new business Île-de-France

Le Groupe em2c poursuit son développement en Île de France avec la réalisation d'un HÔTEL B&B à Bois d'Arcy (78)

Avec la réalisation d'un nouvel établissement pour l'enseigne B&B Hotels, le Groupe em2c signe sa première opération avec Grand Paris Aménagement sur la ZAC de La Croix Bonnet à Bois d'Arcy.

La commune de Bois d'Arcy a confié à Grand Paris Aménagement l'aménagement des 120 ha de « La Croix Bonnet » consacrés à l'habitat et au développement économique avec 50 ha dédiés aux entreprises; en majorité PME/PMI ainsi que des petits programmes de bureaux qui disposent de services aux entreprises.

Sur un site offrant une **mixité fonctionnelle et sociale remarquable**, le Groupe em2c identifie un tènement pour l'implantation d'un hôtel. Il propose l'opportunité à

B&B Hotels en tant que locataire, ainsi qu'à Whiterock et BPI France Investissement en qualité d'investisseurs.

Sur un terrain de 1800 m², l'établissement (Deux Étoiles Plus) en R+3 développera 2400 m² de SDP. Il comptera 84 chambres pour une capacité d'accueil de 173 personnes, un parking en sous-sol ainsi qu'un restaurant de 250 m² en RDC dont l'enseigne reste à définir.

TOITURES VÉGÉTALISÉES ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le bâtiment est dessiné par Romero Architecture dans le respect des prescriptions architecturales et paysagères de Grand Paris Aménagement. Il a fait l'objet d'un traitement particulier des façades avec une

vêture en briquettes afin d'intégrer parfaitement l'édifice dans son environnement urbain selon les exigences de la collectivité. Les deux pignons d'angle forment l'élément signal du site en bordure du rond-point d'entrée sud de la ZAC.

Le cahier de gestion des eaux pluviales s'est placé en cohérence avec la politique environnementale ambitieuse d'une zone généreusement verte **en lisière de la forêt domaniale de Bois d'Arcy**. Ainsi, la toiture végétalisée alimentera le bassin de rétention d'eau, relié à un canal artificiel devenu une **zone de protection de la biodiversité** inscrite Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique.

Le bâtiment vise la **certification BREEAM**. Les travaux ont débuté en janvier 2020 pour une livraison prévue au printemps 2022. C'est le deuxième hôtel B&B réalisé par le Groupe em2c après celui de Vénissieux (69): 129 chambres sur le toit de deux concessions automobiles. ■



I challenge

L'IMMOBILIER LOGISTIQUE face à ses défis... et le Groupe em2c à ses côtés

L'actualité du Groupe em2c sur la filière de la supply-chain reste dense puisqu'il finalise à ce jour **plusieurs projets** avec de nombreux logisticiens, investisseurs et entreprises pour un total de 220 000 m² de Surface De Plancher.

Ce secteur est porté par une dynamique forte avec une grande distribution en pleine réorganisation et l'avènement du e-commerce qui rebat toutes les cartes, notamment sur le marché de la **logistique urbaine**: un des axes majeurs de réflexions du Groupe em2c.

Après avoir répondu en 2018, avec Prologis, à l'appel d'offre de la CNR et de la Métropole de Lyon concernant la création d'un hôtel logistique sur le Port Edouard Herriot

de Lyon, le Groupe em2 vient de démarrer les travaux d'un **immeuble mixte de logistique urbaine (10 000 m²) pour l'enseigne Metro** dans le 7^e arrondissement de Lyon.

S'il s'est historiquement éloigné des centres-villes, le marché de la logistique doit aujourd'hui s'en rapprocher pour fluidifier les flux de marchandises en milieu urbain et optimiser le coût et l'acheminement des colis sur les derniers kilomètres.

RELEVER LE DÉFI DE LA LOGISTIQUE URBAINE

Reconstituer un **foncier logistique en centre-ville**, identifier des réserves foncières, les rendre disponibles à des prix accessibles fait partie des premières pistes stratégiques à explorer. Les friches industrielles, les

emprises ferroviaires ou fluviales s'offrent comme autant de solutions. Les réflexions portant sur de **nouveaux concepts innovants mutualisés (hôtels logistiques, city hubs multifonctions)** constituent également de nouvelles variables stratégiques. Ces pistes ouvrent également la voie au **développement de véhicules plus propres** (camionnettes/ voitures à gaz ou hybrides) pour les derniers kilomètres.

Si la logistique urbaine joue un rôle essentiel dans l'émergence d'une ville plus durable et plus compétitive, il conviendra d'en accompagner le développement par un portage politique fort. Ainsi, si une agglomération ou une région veut agir sur la mobilité des marchandises, elle dispose aujourd'hui d'une grande palette d'outils pour le faire.

Fort d'une expertise de 30 ans sur ces problématiques, le Groupe em2c se tient prêt, mobilisé et déterminé à répondre à un retour progressif, intelligent et vertueux de la logistique au coeur des villes. ■



5



6

7

ARCHITECTE: DUMÉTIER DESIGN

référence
LES LOGES
5300 m² de bureaux
livrés entièrement
commercialisés sur
OL City à Décines

L'ensemble des utilisateurs de l'immeuble Les Loges (VINCI Energie, l'Olympique Lyonnais, DHL, Prosegur, ou encore le Groupe STAL...) ont emménagé dans leur nouvel espaces de travail à quelques mètres du Parc Olympique Lyonnais. L'immeuble, dessiné par Dumétier Design est labellisé BREEAM niveau Very Good.

Ce programme a été mené conjointement par Vinci Immobilier et le Groupe em2c.





8

ARCHITECTE: SUD



9

Renseignements sur
WWW.EM2C-VOSLOCAUX.COM

LE GROUPE EM2C LIVRE LA 2^E TRANCHE DU PARC SUD ACCESS (5100 M²) À VÉNISSIEUX (69)

Sur un foncier de 1,2 ha (terrains du Couloud sur les communes de Vénissieux et de Feyzin au Sud de la Métropole de Lyon – 69), le Groupe em2c vient de livrer la deuxième tranche de SUD ACCESS: un parc d'activités (5100 m²) composé de 2 bâtiments de 2550 m².

La première tranche a été livrée en octobre 2017 à la Française REM. Depuis ce bâtiment compte 8 entreprises implantées.

La deuxième tranche de travaux vient d'être achevée. Le bâtiment est déjà commercialisé à 50 % puisque 4 entreprises ont déjà signé des VEFA. KMB, Alpere et Imaura pour 1 cellule chacune et Espace Groupe pour 2 cellules.

3 autres cellules sont déjà sous promesse de vente.

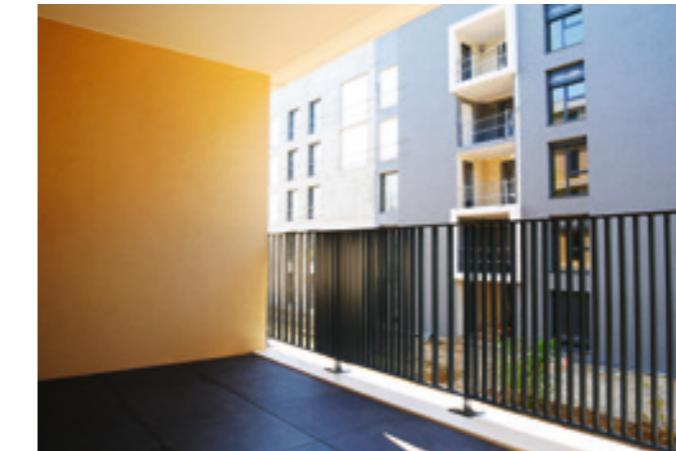
en chantier RÉSIDENCE INTER-GÉNÉRATIONNELLE de Décines

Le pôle médico-social de D-side! Décines continue de s'étoffer avec la Résidence Intergénérationnelle dont le chantier a largement progressé puisqu'en ce début de mois de mai, 80 % de l'ouvrage est achevé.

Seuls les aménagements intérieurs et quelques travaux de façade restent à finaliser sur la partie sud.

À terme, le bâtiment de 7 800 m² comptera 114 logements dont 97 ont été acquis par Est Métropole Habitat.

Une partie de l'immeuble abritera également une unité d'accueil pour l'APAJH (Association Pour Adultes et Jeunes Handicapés).



RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE: POUR UN IMMOBILIER PLUS VERT(UEUX)

La responsabilité d'une entreprise immobilière est encore plus forte compte tenu de son impact sur l'environnement et de son influence sur les populations. Bien au-delà des obligations réglementaires, les questions environnementales, sociales et inclusives font l'objet d'une attention toute particulière dans les pratiques du Groupe em2c, et ce depuis de nombreuses années. Tour d'horizon des opérations et initiatives qui rendent notre business model compatible avec un monde plus vert(ueux).

4 RÉALISATIONS PRIMÉES DANS LES CATÉGORIES DÉVELOPPEMENT DURABLE



ALMA CONSULTING GROUP – Gennevilliers (93)

Prix du Développement Durable aux MedImmo Awards – 2008

Immeuble de bureaux (siège social) de 18 500 m².

1^{er} bâtiment tertiaire certifié HQE 2006

SIEMENS – Grenoble (38)

Prix GreenBuilding Program dans la catégorie

« réhabilitation » – 2011

Éco-rénovation au niveau THPE d'un immeuble tertiaire.

GREENOPOLIS – Lyon 9^e (69)

Trophée de l'Architecture Durable – 2016

Parc d'activités mixte intramuros (tertiaire, activité, négoce) de 31 000 m².

Récompensé par l'Ademe et la Région Rhône Alpes comme opération exemplaire de Bâtiments Basse Consommation.

CANOPEA – Lyon 7^e (69)

Prix de l'Environnement aux Trophées du Bâtiment et de l'immobilier – 2018

Projet urbain de 4 ha à destination mixte (80 000 m² de logement et d'activité économique).

CRÉATION DU LABEL INTERNE BYGREENOPOLIS POUR UN DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ET DES BÂTIMENTS RESPONSABLES ET DURABLES

Cette analyse technique, fonctionnant tel un « label » interne à l'entreprise depuis 2012, répond de manière globale et innovante à toutes les **contraintes économiques, sociales, culturelles, environnementales et réglementaires** afin de transformer un foncier inexploité ou dégradé en un « écosystème » idéal pour son redéploiement.



Chaque projet urbain, chaque bâtiment labellisé « ByGreenopolis » répond à des critères précis en termes de **performance économique, de pérennisation de la valeur foncière et d'impact environnemental**. Il est construit en partenariat étroit avec les élus, les investisseurs (publics ou privés) et les entreprises qui partagent alors la même ambition: **agir pour l'expansion intelligente et raisonnée d'un territoire et la qualité de vie de ses occupants**.

- Développer un immobilier d'entreprise urbain dans des valeurs de marchés pérennes,
- Encourager la mixité d'usages des bâtiments,
- Favoriser le maintien et la création d'emplois,
- Reconquérir un espace inexploité, requalifier ou redynamiser une friche industrielle,
- Apporter des solutions au traitement des sites à fort passif environnemental,
- S'enraciner dans l'histoire et le tissu urbain,
- Réussir son intégration dans l'environnement proche,
- Préserver la matière première de l'immobilier: le terrain,
- Donner une nouvelle dynamique environnementale au site en privilégiant les déplacements doux, renforçant la végétalisation, développant une gestion optimisée des énergies, encourageant la conception bioclimatique.
- Garantir l'efficacité et la performance énergétique des bâtiments,
- Encourager les énergies renouvelables,
- Minimiser au maximum les nuisances et déchets en phase chantier, comme en phase d'exploitation,
- Viser les certifications et anticiper les prochaines,
- Anticiper dès la conception, la déconstruction des bâtiments sans nuisance future.



CHASSIEU

SANCTUARISATION D'UNE ESPÈCE PROTÉGÉE ET CRÉATION D'UN ESPACE NATUREL

Avec Valoripolis (sa filiale foncière), le Groupe em2c réalise l'aménagement écologique de 2 zones naturelles sur la commune de Chassieu:

- Crédit d'une zone favorable à l'Œdicnème criard.

Cette zone de 1 ha sera aménagée pour permettre la nidification de l'Œdicnème criard (*Burhinus oedicnemus*), un oiseau protégé. Ce migrateur est présent de février à octobre et affectionne particulièrement les milieux ouverts avec peu de végétation pour se nourrir et nicher. Le Groupe em2c a adhéré au Plan Local de Sauvegarde de l'Œdicnème criard. L'Est lyonnais accueille une population d'environ 80 couples nicheurs de cette espèce menacée.



- Crédit d'une zone favorable à l'avifaune bocagère

Un espace naturel permet la recréation d'un espace bocager. Le bocage répond aux exigences biologiques de nombreuses espèces animales et rend de nombreux services écologiques à l'homme. Ainsi, des haies intégrées au sein d'un parcellaire agricole offrent un habitat aux insectes polliniseurs des cultures. Elles offrent aussi un habitat aux nombreux prédateurs auxiliaires des cultures.

D-SIDE! DÉCINES

DES HIBERNACULUMS INSTALLÉS AVEC LES PENSIONNAIRES DE LA MAS MICHEL CHAPUIS

Les études de terrain menées par les écologues sur le site de D-Side! à Décines ont identifié la présence d'espèces dont les travaux d'aménagement de la zone pouvaient perturber le quotidien. Outre l'Œdicnème criard, le lézard des murailles (*Podarcis muralis*) a également fait l'objet d'une attention particulière avec la création d'hibernaculum. Ces abris artificiels, utilisés durant l'hivernage ou comme abri régulier le reste de l'année, ont été installés avec la contribution des pensionnaires de la Maison d'Accueil Spécialisé pour jeunes autistes de la Fondation OVE.



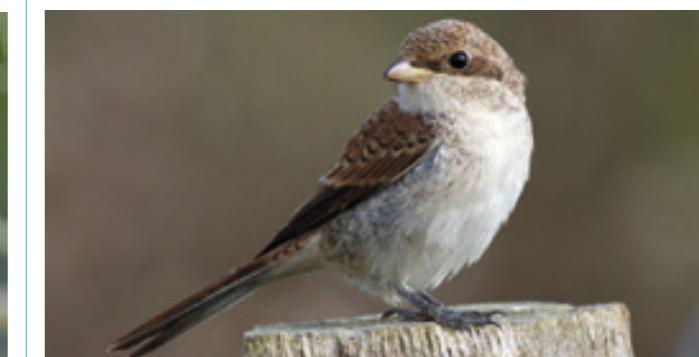
SAINT-ANDÉOL-LE-CHATEAU

PLANTATION DE 2900 MÈTRES LINÉAIRES DE HAIES FAVORABLES À LA PIE GRIÈCHE ECORCHEUR

Afin de répondre à la mesure compensatoire portée dans le dossier de dérogation relatif à la protection des espèces protégées (Pie Grièche Ecorcheur) pour les extensions Nord/Sud de la ZA Les Platières, le Groupe em2c plante 2900 mètres linéaires de haies.

Cette plantation, située à moins de 4 km des projets d'aménagements, est réalisée uniquement avec des essences locales et permettra de créer, sur un territoire dépourvu, un maillage écologique. Au-delà de la fonction vitale de cette plantation pour la pie grièche et son cortège, cette plantation permettra de lutter contre l'érosion et favorisera une importante diversité biologique grâce aux microclimats qu'elle engendre (zone d'ombre, de lumière, d'humidité, ...)

Une opération réalisée avec le concours des étudiants de la Maison Familiale Rurale de Anse. Parallèlement, une action a été menée avec une classe de CM2 de l'école primaire de Saint-Andéol-Le-Château afin de sensibiliser les enfants à l'environnement.



rendez-vous

NOS CLIENTS créent l'événement

15 JANVIER 2020

Pose de la première pierre du pôle commercial du Grand Pont à Rive de Gier

Le Groupe em2c a posé la première pierre du futur pôle commercial du Grand Pont en présence de Monsieur Jean-Claude CHARVIN (Maire de Rive de Gier), Monsieur Thomas MICHAUD (Secrétaire général de la Préfecture de la Loire), Monsieur Eric WOLF (adhérent NETTO) et Monsieur Yvan Patet, Président du Groupe em2c.

12



En juillet 2016 le Groupe em2c et la Ville de Rive de Gier signent un protocole visant la réalisation d'un pôle commercial afin de **renforcer l'activité économique dans le quartier du Grand Pont** via, notamment, des commerces de proximité. Les services de la Ville et le promoteur travaillent un projet en collaboration avec l'architecte Olivier Gaudy (a'Studio).

Sur un foncier de 2360 m², le programme développe 1900 m² de SDP. Il se compose de **cinq cellules** pouvant héberger des activités commerciales et de services de 125 à 1270 m².

À ce jour, **80 % du parc est commercialisé** puisque 2 entreprises ont déjà validé leur implantation : la **Pharmacie du Grand Pont** (250 m²) et **IMMO MOUSQUETAIRES** pour l'implantation d'un magasin **NETTO** – hard discount alimentaire (1273 m²). Il ne reste à commercialiser qu'une surface de 380 m² divisible en 3 cellules.

Les travaux ont débuté en octobre 2019 pour une livraison prévue en juin 2020. ■

23 JANVIER 2019

Pose de la première pierre de maxon france 4.0 à Beynost

Daniel VON WYL, Président de MDP maxon France et Alain PONTILLE, Directeur Général de MDP maxon France, ont célébré la pose de la **première pierre du futur bâtiment maxon France 4.0 à Beynost** (01), en présence de Karl-Walter BRAUN, Propriétaire du Groupe maxon et Eugen ELMIGER, CEO du Groupe maxon et de Madame le Maire de Beynost : Caroline TERRIER. Avec la création de ce **futur Centre d'Innovation et de Production dédié aux Systèmes Mécatroniques**, le groupe maxon confirme son implantation en France et affiche clairement son ambition de se positionner comme un **acteur majeur de la conception de systèmes dits « intelligents »** (alliance entre motorisation, mécanique, électronique et intelligence artificielle). ■



rendez-vous

BREEAM EXCELLENT!

Depuis sa livraison en août 2019, l'ensemble immobilier Implid (ex-Segeco) dessine le paysage tertiaire du 6^e arrondissement de Lyon à l'angle du cours Vitton et du Boulevard Stalingrad. Ce nouveau siège administratif de 5 600 m² a obtenu la certification BREEAM – Niveau Excellent. Elle traduit la volonté du Groupe em2c d'accompagner ses clients dans leur démarche responsable, sur le plan environnemental comme sur le plan social.



ARCHITECTE: GUILLAUME GRANGE – AA GROUPE

BREEAM... IN BLUE

Le nouveau siège social d'EVERIAL, livré en décembre 2018, a obtenu la certification BREEAM – niveau Good – pour la partie tertiaire de son nouvel ensemble immobilier à Rillieux-la-Pape (69) qui développe 10 000 m² de SDP dont 4 700 m² de bureaux.



ARCHITECTE: GUILLAUME GRANGE – AA GROUPE

NOUVEAU PERMIS DE CONSTRUIRE POUR DELTALYS

Un permis de construire a été déposé auprès des services de la mairie de Vénissieux pour l'implantation d'un nouveau bâtiment en continuité des concessions automobiles BMW / Mini et Carnex en bordure du boulevard périphérique Lyonnais. Plusieurs projets sont à l'étude pour l'implantation d'un nouveau showroom automobile ou d'une salle de fitness.



ARCHITECTE: SOHO

rendez-vous

CIEL – LYON

Le **CIEL** (Carrefour de l'Immobilier d'Entreprise Lyonnais) qui devait se tenir les 10 et 11 juin 2020 à Lyon est reporté au mois d'octobre 2020.



Lettre trimestrielle **Groupe em2c** (tirage en 500 ex.)
Directeur de la publication **Yvan Patet**
Rédacteur en chef **Éric Santonnat**
Conception & réalisation **Kojak, bureau de création**



www.em2c.com
Chemin de la Plaine – 69390 Vourles
tél. 04 72 31 94 44
Paris | Lyon | Nantes

