

# NEWS



NEWSLETTER INSPIRÉE

NUMÉRO SPÉCIAL GRANDS PROJETS

OCTOBRE 2020

# 33



**Et si  
la mixité fonctionnelle  
devenait la force attractive  
et structurante  
des milieux urbains...**



**30 ans  
em2c**



## sommaire

- 4    **— GINKGO ET EM2C LANCENT CANOPÉA À LYON 7<sup>e</sup>**
- 5    **— METRO FRANCE EXPLOITE LE PREMIER IMMEUBLE LYONNAIS DE LOGISTIQUE URBAINE « TOUT INTÉGRÉ »**
- 7    **— UN JARDIN POTAGER EN TOITURE DE 3 000 M<sup>2</sup>: METRO DEVIENT AGRICULTEUR URBAIN**
- 8    **— 22 500 M<sup>2</sup> DE BUREAUX "HAUTE SÉCURITÉ" POUR ENEDIS**
- 10    **— GROUPE EM2C ET GINKGO  
UNE VISION COMMUNE DE LA VILLE DE DEMAIN**
- 11    **— D-SIDE DÉCINES CERTIFIÉ HQE® AMÉNAGEMENT**
- 12    **— EM2C IMPLANTE BELISOFT SUR LE PARC HIGHLANDS**
- 13    **— LE BIM, OUTIL DE MANAGEMENT DE PROJET POUR LE CHANTIER SNCF DE VILLETTANEUSE**
- 14    **— DES CHANTIERS PARTOUT EN RÉGION**

## Repenser une ville mixte qui unit plutôt qu'elle ne fragmente

Il y a 10 ans, le Groupe em2c (Promoteur-Constructeur) lançait GREENOPOLIS: premier parc mixte d'activités économiques intra-urbain à Lyon 9<sup>e</sup>, développant 31 000 m<sup>2</sup> de SDP pour une pluralité d'entreprises. Une réussite autant en termes de développement économique qu'en termes de mixité urbaine et sociale tant les entreprises qui s'y sont implantées sont de natures différentes.

L'année de ses 30 ans, le Groupe em2c poursuit son métier d'ensemblier urbain et lance, avec GINKGO (Investisseur-Aménageur), les travaux de l'ilot économique CANOPÉA: 2 immeubles - 37 500 m<sup>2</sup>: un mix urbain de tertiaire, de négoce, de logistique du dernier kilomètre et... d'agriculture urbaine, mitoyen d'un vaste programme de logements.

Dans le même temps à Décines-Charpieu, le Groupe em2c développe D-Side!: un nouveau projet de ville mixant économie, logement et pôle médico-social dans une démarche inclusive et environnementale, doublement certifiée.

Mixité urbaine, mixité fonctionnelle, intergénérationnelle, mixité des usages, sociale, environnementale... la mixité offre une multitude de possibilités qui permettent aux Collectivités d'imaginer avec les experts de l'immobilier, des configurations innovantes au service d'une ville qui rassemble plutôt qu'elle ne fragmente, compartimente ou sépare les quartiers comme les populations.

Santé, économie, logement, mobilité, inclusion, éducation, formation... les combinaisons sont toujours gagnantes pour faire cohabiter, dans une même cohérence urbaine, toutes les fonctions qu'une ville doit offrir à ses habitants ou aux personnes qui y travaillent. Car c'est de cet équilibre entre toutes ces activités que se détermine la qualité de vie.

Le temps des quartiers monofonctionnels est donc révolu. En encourageant et en mettant en pratique la Mixité Fonctionnelle dans chacun des projets urbains auxquels il participe, le Groupe em2c bâtit les fondations et le socle des villes de demain.

Yvan Patet  
Président du Groupe em2c



**Projet urbain**  
**Immobilier mixte**

## CANOPÉA

Pour ses 30 ans, le Groupe em2c s'offre un joli gâteau d'anniversaire puisqu'il lance les travaux de l'îlot économique mixte CANOPÉA (Lyon 7<sup>e</sup>): 37 500 m<sup>2</sup> de logistique urbaine, de négoce, de bureaux... et d'agriculture urbaine.

Le Groupe em2c (Promoteur-Constructeur) cultive son expertise d'ensemble urbain et lance avec GINKGO (Investisseur-Aménageur), les travaux de l'îlot économique de CANOPÉA.

Sur la partie nord de l'ancienne friche des usines FAGOR BRANDT, CANOPÉA est un Projet Urbain Partenarial (PUP) en concertation avec la Métropole de Lyon, la Ville de Lyon et la Mairie du 7<sup>e</sup> arrondissement. Il propose, sur une superficie de 4,3 hectares **un urbanisme volontaire qui fait vivre et respirer la ville**. Sur une trame urbaine composée d'allées vertes, de rues ombragées, de parcs et de jardins, il fait se côtoyer un îlot de mixité urbaine de 37 500 m<sup>2</sup> d'activités économiques et près de 42 000 m<sup>2</sup> de logements.

Plus qu'un projet de reconquête urbaine d'un foncier inexploité au lourd passif environnemental, la réflexion du groupement GINKGO/EM2C apporte une réponse novatrice aux attentes locales, notamment en termes de mixité urbaine, de novation sociale et environnementale; ainsi que de soin apporté à l'intégration des bâtiments dans le paysage urbain.



ARCHITECTE: LECLERCQ ASSOCIÉS

5

L'expertise commune et éprouvée du Groupe em2c et de GINKGO concernant la revalorisation durable de friches industrielles à passif environnemental en milieu urbain, conduit le groupement à imaginer **un ensemble immobilier encore inédit pour Lyon et sa Métropole**: l'assemblage de deux immeubles aux usages différenciés et innovants pour les usagers et pour le mieux-vivre de la cité et de ses habitants. Soit un bâtiment de logistique urbaine « nouvelle génération » associé à un immeuble tertiaire contraint à une grande sécurité.

Ce nouvel ensemble urbain mixte illustre la capacité du Groupe em2c à créer et développer avec ses partenaires, des solutions mixtes et innovantes en réponse aux enjeux urbains des Collectivités et des entreprises qui souhaitent s'y implanter.

CANOPÉA démontre la **parfaite compatibilité d'un ensemble économique avec un programme résidentiel en plein cœur de ville**. C'est tout le travail et l'engagement qu'accomplit le Groupe em2c en qualité d'ensemble urbain pour transformer une friche industrielle en un nouveau quartier désirable et durable.

L'écriture architecturale de cet îlot économique intra-urbain a été confiée au cabinet Leclercq Associés, urbaniste et architecte du PUP CANOPÉA.

Le partenariat financier du Groupe em2c sur l'opération est assuré, par la Caisse d'Epargne Rhône-Alpes, et la CEPRAL (filiale de la Caisse d'Epargne Rhône-Alpes).

CANOPÉA a reçu le Prix de l'Environnement aux Trophées du Bâtiment et de l'Immobilier en 2018. ■

### Logistique urbaine

## METRO FRANCE

s'implante sur le 1<sup>er</sup> immeuble lyonnais de logistique du dernier kilomètre, « tout intégré ».

Avec l'implantation avec l'implantation, à Lyon Gerland, du 1<sup>er</sup> de la restauration et des commerçants indépendants, le Groupe em2c encourage un retour vertueux de la logistique au cœur de la Métropole et de la Ville de Lyon.

Premier acte de l'îlot économique de CANOPÉA, un Contrat de Promotion Immobilière a été signé entre GINGKO et le Groupe em2c pour la réalisation d'un immeuble mixte (logistique urbaine/commerce de gros, bureaux).

METRO France exploitera (en qualité de locataire) le sous-sol, le RDC, le R+1 et les toitures terrasses de ce bâtiment en R+3 qui développe 10 000 m<sup>2</sup> de SDP en superstructure (+ 5 000 m<sup>2</sup> en infrastructure pour le stationnement et une partie de l'activité logistique de l'utilisateur). Un bâtiment dans lequel tout est pensé et organisé pour une nouvelle logistique urbaine vertueuse et durable.

logistique urbaine n'occasionnant aucune nuisance visuelle ni sonore pour son environnement urbain proche.

Plus qu'un nouveau point de vente complétant ceux de Limonest et de Vaulx-en-Velin en périphérie de Lyon, cette nouvelle adresse située boulevard de l'Artillerie, est une véritable plate-forme de Réception/Distribution en cœur de ville. Elle a été conçue avec la volonté de rapprocher les clients de METRO France et de permettre à chacun de gagner du temps en réduisant les distances... et donc les émissions de CO<sub>2</sub>.

### RÉDUIRE LES DISTANCES... ET LES ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>

Un bâtiment dans lequel tout est pensé et organisé pour une nouvelle logistique urbaine vertueuse et durable.

- Aucun mouvement des aires de livraison ou de stockage ne seront perçus

depuis la rue car les semi-remorques entrent à l'intérieur même du bâtiment pour décharger leur cargaison.

- Véhicules utilitaires et légers empruntent également les sous-sols pour stationner (131 places), charger leurs commandes, ou récupérer celles-ci au point Drive.

- Les flux piétons et véhicules sont totalement dissociés. L'accès véhicules (VL ou VU) aux sous-sols se fait par l'Est du bâtiment, tandis que l'entrée Ouest est réservée aux piétons qui accèderont directement à la surface de vente située au R+1 et de grande hauteur puisque ce niveau avoisinera les 5 mètres sous plafond.

- Le RDC de l'immeuble est dédié à la réception des marchandises, au stock, et à la préparation des commandes.

- Tous les locaux techniques ont été intégrés à l'intérieur du bâtiment pour éviter, là encore toute nuisance aux habitants du quartier et garantir une meilleure intégration ►

de l'immeuble dans son environnement urbain.

- L'exploitant utilisera des **véhicules 100 % énergies renouvelables** pour effectuer ses livraisons de proximité, intégrant ainsi une neutralité carbone de référence.

L'immeuble développe près de **3 000 m<sup>2</sup> de surface de vente**. L'espace de stockage représente 4 000 m<sup>2</sup> dont plus de 1 000 m<sup>2</sup> de chambres froides en froids positif et négatif. L'ensemble compte 7 monte-charges (dont 2 de + 4 000 kg) dédiés aux flux verticaux entre le stock et le point de vente.

L'immeuble compte également plus de **1 000 m<sup>2</sup> de bureaux situés en R+2 et R+3 et proposés à la location**.

L'écriture architecturale est signée par le cabinet Leclercq Associés. Les façades qui recouvrent la **structure poteaux et poutres en béton** sont élégamment habillées par un mix de lames en aluminium anodisé, teinté gris et or, de vantelles métalliques et de tôles plissées qui confèrent à l'ensemble **un effet cinématique**.

6



METRO FRANCE

#### UNE FERME URBAINE EN TOITURE

Nouvel acteur de l'évolution des villes et des métropoles, la ferme urbaine se nichera bientôt au cœur de CANOPÉA puisque les toits terrasses de l'immeuble METRO France accueilleront **un jardin potager et fruitier d'une surface approchant les 3 000 m<sup>2</sup>** dont la production sera proposée aux clients de l'enseigne en circuit court; une première dans l'agglomération lyonnaise.

En 2018, METRO avait créé, dans son entrepôt de Nanterre, le premier potager urbain indoor. Un espace de 80 m<sup>2</sup> composé de 18 modules en verre éclairés par LEDs qui produisent des herbes et des plantes aromatiques. Engagé depuis 2011 dans une démarche RSE d'envergure, et dans sa quête de toujours plus de qualité, de proximité et de recherche de solutions à destination de ses clients professionnels, METRO va plus loin et plus haut avec une nouvelle ferme urbaine en toiture de son nouvel immeuble de Lyon. Avec ce **système de permaculture verticale** (Voir page 7), le concept s'inscrit aussi dans une démarche durable de **gestion des déchets et de l'eau en ville**, et engage un peu plus METRO dans l'accélération de

sa transition environnementale et de celle de ses lieux d'implantation.

Les locaux METRO seront **classés ERP 3<sup>e</sup> catégorie**. L'implantation de l'enseigne générera **80 emplois**. Les travaux ont débuté en mai 2020 pour une livraison prévue à l'automne 2021.

Le preneur a été conseillé par BNP Paribas Real Estate.

L'implantation de METRO France au cœur du 7<sup>e</sup> arrondissement de Lyon offre une **première réponse concrète aux problématiques de logistique urbaine du dernier kilomètre dans la métropole lyonnaise**. En accompagnant l'entreprise dans la fluidification des flux de marchandises en milieu urbain, la réduction des trajets de livraison et les émissions de CO<sub>2</sub> ainsi que l'optimisation des coûts d'acheminement des commandes sur les derniers kilomètres pour le distributeur comme pour ses clients, le Groupe em2c pose les nouveaux standards d'un immobilier compétitif et différentiateur répondant aux défis économique et écologique du dernier kilomètre. ■



© SOUS LES FRAISES

#### Immobilier vert(ueux)

## UN JARDIN POTAGER VERTICAL DE 3000 M<sup>2</sup> EN TOITURE:

à Lyon, le Groupe em2c et METRO FRANCE portent l'agriculture urbaine au sommet.

Agriculture urbaine; qui aurait pensé associer ces deux noms il y a encore quelques années? Si l'agriculture était longtemps l'affaire des campagnes, elle devient aujourd'hui une solution concrète pour **réinventer l'espace urbain**, améliorer le cadre de vie de ses habitants, gérer l'équilibre énergétique d'un bâtiment, contribuer à la gestion écologique des eaux de pluie et des déchets organiques ainsi qu'à la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

Plus encore, la production alimentaire urbaine contribue à la **réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux transports des aliments**, qui autrement auraient parcourus des dizaines (voire des milliers de kilomètres) avant d'être consommés. C'est d'abord pour cette dernière raison que **METRO France accueille sur environ 3 000 m<sup>2</sup> de toit terrasse, une ferme urbaine** dont la production «ultralocale» sera directement proposée à ses clients.

Le potager utilise une technologie unique: une membrane hydrobiologique composée de laine de mouton et de chanvre, munie de poches où l'on ajoute du compost et où l'on installe les plantes. Ce tissu permet de conjuguer les avantages de la culture verticale hors sol avec ceux de la permaculture.

Ainsi, sans dépasser le poids de 50 kilos par mètre carré, on évite l'utilisation d'engrais chimiques, en exploitant la capacité des plantes à enrichir progressivement leur substrat et à se nourrir réciprocement.

Un pilotage automatisé de l'irrigation garantit la **gestion précise et économique de la ressource en eau** tout en assurant un développement optimal des tomates, fraises, framboises et autres herbes aromatiques.

Cette réalisation est un véritable **acte militant de réappropriation de l'espace urbain**, un acte citoyen en faveur d'un meilleur accès à une alimentation saine dont on connaît la provenance et le mode de culture.

En accompagnant METRO FRANCE dans son projet de ferme urbaine, le Groupe em2c souhaite partager et développer le modèle. Nous avons désormais à Lyon l'illustration concrète que l'**agriculture urbaine participe activement au développement économique et environnemental de la cité**. Plus que cela, les entreprises qui accueilleront demain des potagers suspendus se doteront d'un outil d'éducation, d'intégration sociale et de renforcement des capacités d'agir de leurs collaborateurs.

À l'échelle d'un territoire, les fermes urbaines d'entreprises auront demain une fonction paysagère pour accélérer, favoriser et structurer la dynamique de végétalisation des villes. Il importe donc d'intégrer l'**agriculture urbaine aux démarches de planification et aux réglementations d'urbanisme**.

Le défi est de taille puisque les municipalités doivent également montrer l'exemple en encourageant cette pratique s'inscrivant directement dans les objectifs de développement durable et de promotion des saines habitudes de vie. Fort de cette expérience avec METRO, le Groupe em2c est disposé à travailler avec les élus qui le souhaiteront afin d'initier de nouveaux projets pionniers, cohérents, exigeants et ambitieux et de voir à l'avenir, fleurir de nouvelles fermes sur les étages supérieurs de nos milieux urbains. ■

7



8

## Immeuble tertiaire

# WELINK

Un immeuble tertiaire de 22500 m<sup>2</sup> pour accueillir les départements DSI et OIT d'ENEDIS

ENEDIS – entreprise de service public en charge du réseau de distribution d'électricité en France – souhaitait **regrouper sur un même site** à Lyon intramuros plusieurs équipes de sa **Direction des Services Informatiques et de ses Opérateurs Informatiques et Telecom** (un total de 1400 personnes).

Lorsque le Groupe em2c et JLL proposent à ENEDIS, lors d'une consultation organisée par Nexity Conseil et Transaction, un foncier de **6900 m<sup>2</sup>** sur l'ilot économique du programme CANOPÉA développé par GINKGO dans le 7<sup>e</sup> arrondissement de Lyon, la nouvelle implantation est actée.

Un BEFA – Bail en l'État Futur d'Achèvement – de 9 ans a été signé entre ENEDIS et GINKGO pour la **location de l'ensemble de l'immeuble baptisé WELINK**, situé Boulevard de l'Artillerie, quartier de

Gerland. Un CPI (Contrat de Promotion Immobilière) a été signé entre GINKGO (Investisseur-Aménageur) et le Groupe em2c (Promoteur-Constructeur) pour la réalisation du bâtiment.

Le partenariat financier du Groupe em2c sur l'opération est assuré, par la Caisse d'Epargne Rhône-Alpes, et la CEPRAL (filiale de la Caisse d'Epargne Rhône-Alpes).

### UN IMMEUBLE PARTAGE

L'immeuble tertiaire en R+3 développe

**18 600 m<sup>2</sup> de SDP en superstructure**

(+ 3 900 m<sup>2</sup> de parking en sous-sol) dont

**16 800 m<sup>2</sup> de bureaux**, et 1 800 m<sup>2</sup> d'espaces collectifs (restaurant d'entreprise, salle de sport...). L'immeuble propose 127 places de stationnement et de nombreux emplacements pour les 2 roues en sous-sol.

Pensé dans l'esprit de **replacer l'humain et son bien-être au cœur du programme**:

ambiances, volumes, espaces verts... ici tout a été imaginé pour le confort des usagers et pour favoriser autant les échanges et les rencontres, que l'innovation et la créativité dans des espaces de travail qualitatifs et flexibles au sein d'un environnement favorable et apaisé.

La première particularité de cet immeuble ouvert sur son environnement est son Rez-de-Chaussée actif, visible et traversant avec **sua rue intérieure de grande hauteur (7 m)**.

Outre un **apport généreux de lumière naturelle** (élément remarquable du bâtiment tout entier), elle dirige les usagers dans leurs espaces de travail tout en leur **offrant sur le chemin des îlots de partage et de convivialité tels que des cafés et des zones de détente**, elles-mêmes se déployant du RDC vers des mezzanines plus intimes.

Un **principe de mezzanines adopté également sur certains plateaux de bureaux** dans le but d'exploiter et adopter de nouvelles méthodes de travail et bien sûr, de répondre aux besoins spécifiques du preneur.

Outre les **450 m<sup>2</sup> de terrasses**, WELINK compte **1 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts** dont deux patios intérieurs. Tels des îlots fédérateurs, ces espaces sont à contempler, à écouter, à vivre et à partager comme autant d'extensions des bureaux.

Le **traitement des façades quant à lui, est animé par un jeu de matériaux reposant sur la dualité des couleurs** (teintes cuivrées

sur les façades intérieures et minérales sur les façades extérieures) **et des matières**. Briquette grise, bardage en métal brossé ou en aluminium miroir se conjuguent en diverses variations: mat VS brillant, lisse VS rugueux ou massif VS léger.

Ainsi, au regard des activités de l'utilisateur installé sur le site, un équipement haute-technologie a été mis en œuvre afin



L'écriture architecturale du bâtiment est signée par le **cabinet Leclercq Associés**, architecte urbaniste du PUP CANOPÉA.

### UN IMMEUBLE HAUTEMENT SÉCURISÉ

ENEDIS est désignée Opérateur de Service Essentiel (OSE). Un statut caractérisant une entité publique ou privée fournissant un service essentiel, tributaire de réseaux informatiques ou de systèmes d'informations dont l'arrêt aurait un impact significatif sur le fonctionnement de l'économie ou de la société. La **nature OSE d'ENEDIS impose donc une gestion particulière des accès et des installations du site réglementé** par l'ANSSI (Agence Nationale de Sécurité des Systèmes d'Information, rattachée au Secrétariat Général de la Défense et de la Sécurité Nationale (SGDSN)).

Sur les façades intérieures et minérales sur les façades extérieures) **et des matières**. Briquette grise, bardage en métal brossé ou en aluminium miroir se conjuguent en diverses variations: mat VS brillant, lisse VS rugueux ou massif VS léger.

Ainsi, au regard des activités de l'utilisateur installé sur le site, un équipement haute-technologie a été mis en œuvre afin

d'assurer un haut niveau de sécurité active.

Le bâtiment vise la certification **BREEAM Niveau Very Good**. Une attention particulière a été portée sur une infiltrométrie performante du bâtiment, un apport en éclairage naturel idéal et un niveau de confort acoustique optimum.

Les travaux ont débuté en septembre 2020 pour une **livraison prévue à l'automne 2022**.

Cette nouvelle réalisation illustre la capacité du Groupe em2c à adapter sa réflexion, sa programmation et ses principes constructifs aux cahiers des charges les plus complexes. WELINK traduit également l'aptitude du Promoteur Constructeur à concilier contraintes constructives techniques, performance énergétique et haute qualité d'usage. ■



9

L'urbain... demain

## GROUPE EM2C ET GINKGO ADVISOR

une vision commune de la ville de demain:  
efficiente, durable et désirable



ARCHITECTE: LECLERCQ ASSOCIES

— L'ensemble immobilier METRO ET ENEDIS inaugure le développement de CANOPÉA: un vaste projet de ville situé sur l'ancienne friche industrielle des usines FAGOR BRANDT dans le quartier de Gerland (7<sup>e</sup> arrondissement de LYON - 69) mixant un programme de 42 000 m<sup>2</sup> logements avec un îlot économique mixte de 37 500 m<sup>2</sup>.

C'est GINKGO qui se porte Investisseur et Aménageur de ce vaste programme de reconquête urbaine. L'entreprise suisse apporte son savoir-faire dans l'acquisition, l'assainissement et le développement de terrains présentant des situations environnementales complexes comme c'était le cas sur la friche FAGOR BRANDT. Pour la partie économique de CANOPÉA, elle s'appuie sur le Groupe em2c, acteur majeur dans

la reconversion des friches industrielles au passif environnemental lourd. Rappelons le succès de GREENOPOLIS (parc d'activité économique mixte intra-urbain de 31 000 m<sup>2</sup> au cœur du 9<sup>e</sup> arrondissement de Lyon sur les anciennes usines VISSEAUZ d'ampoules électriques. Une réussite tant économique (+ de 100 entreprises implantées et propriétaires de leurs locaux professionnels) qu'environnementale (GREENOPOLIS a été retenu par l'ADEME et la Région Rhône-Alpes comme opération exemplaire de bâtiments Basse Consommation; il a reçu le prix de l'Architecture Durable). Citons également la revitalisation du complexe NESTLÉ de Saint-Menet près de Marseille (13) sur 23 ha pour une programmation de 100 000 m<sup>2</sup> de SDP. Le Groupe em2c, en groupement avec la SERL, est également désigné lauréat

de L'APPEL DES 30; l'appel à projet lancé par la Métropole de Lyon en faveur du redéploiement de la filière Chimie/Énergie/ Environnement, sur 30 ha dans la Vallée de la Chimie au Sud de Lyon.

L'association GINKGO/EM2C se fonde naturellement dans le partage d'une expertise commune: répondre aux enjeux écologiques, économiques et sociaux de la reconversion des friches industrielles en milieu urbain; redonner une seconde vie à ces territoires inexploités; y reconstruire la ville sur la ville, recréer de l'activité, des emplois et de la qualité de vie, dans une logique de mixité économique parfaitement intégrée à un paysage urbain régénéré. Le groupement réinvestit ces espaces en y installant de nouvelles fonctions; toujours en concertation avec les élus des territoires.

Aujourd'hui sur l'ilot économique de CANOPÉA, il assemble deux immeubles aux usages différenciés et innovants pour les usagers comme pour le mieux-vivre de la cité et de ses habitants. L'ensemble apporte à la fois une réponse aux problématiques de logistique urbaine du dernier kilomètre et une réponse 100 % tertiaire au bien-être des utilisateurs et à la performance induite d'un bâtiment contraint à une haute sécurité. Ainsi, GINKGO/EM2C proposent des solutions innovantes garantissant la compétitivité des projets, la durée de vie des bâtiments, leur séabilité en cas de changement d'utilisateur et ainsi, la pérennisation de la valeur foncière et immobilière.

Le Groupe em2c et GINKGO sont également co-promoteurs de l'opération DELTALYS à Vénissieux (69): opération d'aménagement d'ensemble de 61 000 m<sup>2</sup> de SDP sur 5,6 ha. Elle met en oeuvre la reconversion d'une ancienne fonderie en un parc d'activités mixte selon des critères d'efficacité énergétique, de mixité fonctionnelle et de qualité architecturale. ■



CANOPÉA



Immobilier vert(ueux)

## LE PROJET URBAIN D-SIDE! DÉCINES:

Premier parc mixte intégrant de l'activité économique dans la Métropole de Lyon, à recevoir la certification HQE Aménagement®

Le Groupe em2c et Etche France développent 88 000 m<sup>2</sup> de SDP sur les 11 ha du projet Urbain mixte D-Side! à Décines-Charpieu (69). L'aménageur a inscrit, conjointement avec la Ville de Décines et la Métropole de Lyon, le parc d'activités dans une démarche de certification environnementale HQE Aménagement: certification française délivrée par l'organisme CERTIVÉA.

L'enjeu de cette démarche est de parvenir à concilier les impératifs du développement durable dans le cadre d'une opération d'aménagement en considérant toutes les interactions et développer un projet cohérent dans sa globalité.

Elle vise à prendre en compte depuis le lancement de l'opération jusqu'à sa livraison les préoccupations environnementales, économiques et sociétales, contribuant ainsi aux six finalités du développement durable (telles que définies par la norme internationale ISO 37101): Attractivité; Bien être; Cohésion sociale; Préservation et amélioration de l'environnement; Résilience; Utilisation responsable des ressources.



– Faune flore: création d'hibernaculum pour les lézards, parcelles de compensation pour l'avifaune bocagère, collaboration avec une fiducie environnementale sur 30 ans, travail en lien avec la Ligue Protectrice des Oiseaux, avis favorable du Conseil national de la protection de la nature,

– Démarche inclusive par le végétal: orientation dans l'espace par le végétal (exemple: taille des arbres sur les voies publiques, couleurs des feuillages),

– Volonté de mettre en place des équipements publics d'excellence de grandes qualités: végétaux, signalétiques, stationnements drainants,

– Synergie économique locale entre les utilisateurs: interaction et partage des chaînes de valeurs entre utilisateurs du site,

– La Ville de Décines s'est engagée dans une démarche 0 phyto pour la gestion des espaces verts sur le site projet.

Cette certification, ajoutée à celle de « Territoire 100 % inclusif » illustre l'engagement du Groupe em2c à promouvoir et mettre concrètement en œuvre un développement territorial et un immobilier responsables et durables. ■

ARCHITECTE URBANISTE: YVES MÉLIA – SUD



ARCHITECTE: AA GROUP

#### E-commerce

## BELISOFT

**Le parc d'activités économiques HIGHLANDS à Rillieux-la-Pape (69) poursuit son développement avec l'implantation du siège social de BELISOFT**

Créée en 2010, la société BELISOFT spécialisée dans le commerce électronique s'est rapidement imposée comme le leader sur le marché du plaisir pour adultes en France.

décident de déménager de quelques centaines de mètres pour investir la totalité d'un des deux bâtiments prévus sur le site.

**Sur un foncier de 5 400 m<sup>2</sup>, l'ouvrage deviendra 2 220 m<sup>2</sup> de SDP répartis en 1 580 m<sup>2</sup> d'activité, associés à 640 m<sup>2</sup> de bureaux.** Il a été acquis en VEFA, signée le 16 juillet 2020 avec em2c Promotion Aménagement.

« Nous avons fait confiance à em2c pour la réalisation de notre nouveau siège social, non loin de là où la société a vu le jour il y a 10 ans. Un promoteur avec lequel nous avons eu immédiatement



PARC HIGHLANDS

un très bon contact et qui a su adapter son projet de base pour répondre à nos besoins de spécialiste du e-commerce. Un bâtiment pouvant accueillir à la fois une logistique innovante en pleine croissance sans pour autant faire l'impasse sur la partie bureaux qui sera moderne et résolument orientée sur le bien-être des collaborateurs! »

**Maxime Blin et Cyril Deveye, associés et fondateurs de BELISOFT.**

**Ce nouveau siège, dont la livraison est prévue en juillet 2021, devrait accueillir à terme 80 collaborateurs et porter la dynamique du groupe BELISOFT (50 salariés à ce jour), qui après avoir fait du web son terrain de jeu avec les sites EspacePlaisir.fr et SexyAvenue.com, souhaite démultiplier les boutiques physiques et les produits en marque propre. Un développement dopé par les trois mois de confinement en 2020 puisque BELISOFT prévoit 18 M€ de chiffre d'affaires soit 50 % de croissance par rapport à l'an dernier.**

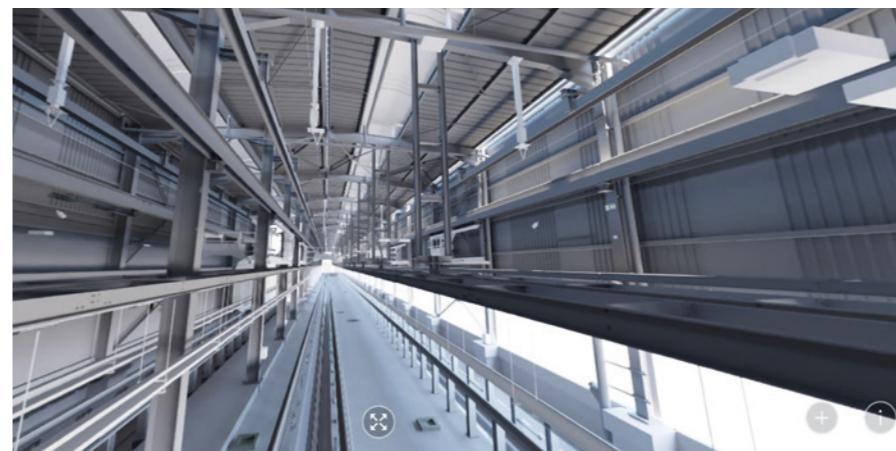
Le parc d'activité économique HIGHLANDS est un programme mixte (tertiaire et activité) qui développe 6 400 m<sup>2</sup> de SDP sur un terrain d'1,3 ha. La commercialisation d'un immeuble de bureaux (HIGHLANDS OFFICE) de 4 200 m<sup>2</sup> divisibles a d'ores et déjà commencé.

Avec cette nouvelle implantation, le Groupe em2c poursuit ainsi son ancrage sur le plateau de Rillieux-la-Pape et la dynamique économique qu'il a initiée au Parc des Bruyères avec l'implantation du siège social d'Everal (10 000 m<sup>2</sup> en 2019). ■

#### I Management de projet

## 3D, 4D, 5D...ET BIM!

**em2c simplifie, accélère et sécurise tous les processus opératoires de son chantier pour la SNCF en île-de-France**



**Le Groupe em2c entame officiellement sa transition numérique avec l'utilisation du BIM pour la préparation et la conduite du chantier Technicentre SNCF à Villetaneuse (93).**

La modernisation du Technicentre SNCF Joncherolles suit son cours avec la construction d'un nouveau **bâtiment sur les voies 31, 32 et 33**. Un ouvrage qui permettra d'adapter les équipements de maintenance aux spécificités des nouveaux RER NG.

Avec un bâtiment d'une **longueur de 272 mètres pour près de 11 mètre en hauteur**, le processus de conception et de réalisation de l'ouvrage nécessitait **la plus haute précision technique et une coordination optimale dans la préparation du chantier autant que dans les différentes phases de travaux**.

Déjà éprouvée pour la réalisation de l'ensemble immobilier IMPLID à Lyon 6<sup>e</sup> (Voir News #28), le Groupe em2c intègre donc la Technologie du BIM (Building Information Modeling) pour son dossier SNCF.

L'essence de la méthode de travail du BIM est de permettre la création de **modélisations 3D (imagerie), 4D (chronologique) et 5D (économique) pouvant être exploitées et manipulées par tous les acteurs d'un projet** – de la conception à la réalisation – facilitant ainsi la compréhension des relations entre les espaces, les matériaux, les réseaux et les systèmes du bâtiment. Ainsi, une immense base de données génère une **image 3D et crée les plans de construction de la structure et des différents réseaux et matériaux**. Les données et cette maquette détaillée, qui évoluent **en temps réel**,

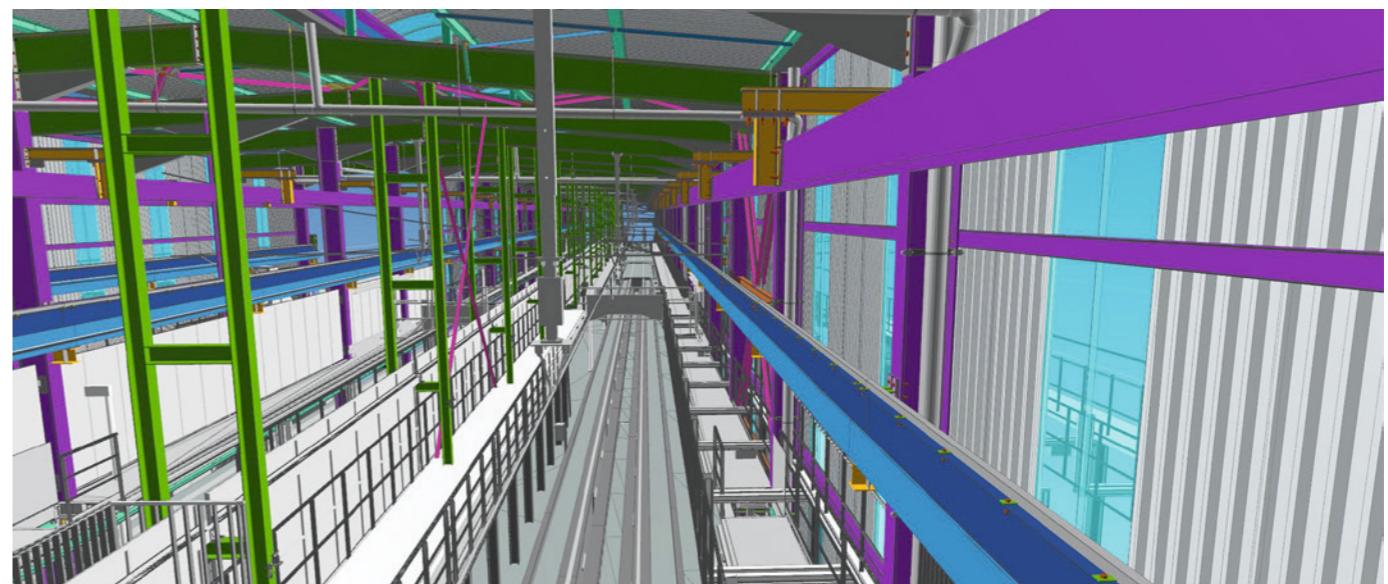
permettent ainsi d'anticiper la détection de bugs éventuels et éviter leur incidence en termes de coûts. L'outil permet également de prendre de meilleures décisions de conception en amont, d'améliorer les performances lors de la construction en aval et de mieux collaborer tout au long du projet. Il facilite aussi la planification et la conduite du projet grâce à une coordination efficace de tous les acteurs impliqués.

Car si le BIM est encore souvent assimilé à un logiciel 3D, c'est avant tout une méthode de **Management de projet en mode collaboratif**. Elle simplifie, accélère les processus de conception et de réalisation. Elle renforce la communication, le partage d'information, la collaboration et la coordination de tous les acteurs. Elle sécurise la qualité, le coût de l'ouvrage et les délais de réalisation.

**Les possibilités de ce nouvel outil numérique sont infinies:** simuler les futurs comportements des matériaux, prévoir la façon dont un bâtiment pourra être réparé (ou détruit); anticiper la manière dont ses matériaux pourront être recyclés... cette révolution numérique représente un atout majeur pour le métier de bâtiisseur, où l'anticipation et la réactivité sont indispensables.

13

**La digitalisation transforme progressivement le secteur de l'immobilier... et le Groupe em2c ne prendra pas le train en marche.** Avec cette expérience répétée sur le chantier SNCF, il affiche l'ambition d'intégrer cette technologie à ses futures réalisations majeures afin d'améliorer la démarche collaborative entre Maîtrise d'Œuvre et Maîtrise d'Ouvrage, faciliter la vie d'un chantier et sécuriser l'investissement de ses clients. ■





14

## Travaux

# DES CHANTIERS partout en région

**Après une activité ralentie par la crise sanitaire, tous les chantiers du groupe sur le territoire mettent les bouchées doubles pour respecter leurs engagements en termes de délais de livraison.**

À Gerland (Lyon 7<sup>e</sup>), la plateforme de **WELINK** est prête à accueillir les travaux de ce nouvel immeuble pour **ENEDIS** de 22 500 m<sup>2</sup> en R+3.

À quelques mètres, le gros œuvre du futur bâtiment **METRO France** (15 000 m<sup>2</sup>) se poursuit puisque le sous-sol est achevé et que la superstructure commence à sortir de terre.

Au Lyaud (74), la résidence autonomie **ODELIA** du Vallon des Vouas entame son second œuvre et les premiers aménagements intérieurs. La livraison de ce nouveau de lieu de

vie de 25 appartements est prévue en février 2021.

La première tranche du futur centre de valorisation des déchets **COVED ENVIRONNEMENT** (4 900 m<sup>2</sup>) à Illats (33) est achevée avec la mise en service du bâtiment de réception des déchets. La deuxième phase des travaux (process tri et valorisation) a démarré.

Les travaux de clos et couvert de la plateforme logistique Froid de **NORFRIGO** à Loon-plage (59) sur le port de Dunkerque sont terminés. Les 5 700 m<sup>2</sup> seront livrés comme prévu en novembre 2020 en attendant les livraisons de trois autres plates-formes pour **STEF** à Poupry (28), Vannes (56) et Rennes (35) pour un total de 26 000 m<sup>2</sup>.

ENEDIS

© ECOLAPSE



© GINKGO

15



ODELIA



NORFRIGO



STEF

engagés !

# Protection de l'œdicnème criard: opération baguage réussie !



Dans le cadre des mesures de compensations concernant la réalisation du projet urbain D-Side! Décines (11 ha aménagés pour la création d'un ensemble mixte de 88000 m<sup>2</sup> de SDP), une zone protégée de 1 ha à Chassieu (69) a été aménagée par le Groupe em2c et mis à disposition de l'avifaune

bocagère et en particulier à l'Œdicnème Criard (oiseau migrateur protégé) afin de faciliter sa nidification. Un programme d'actions permet de suivre la population de protéger les nichées et de mener des études permettant de mieux connaître la biologie de cette espèce.

En juin 2020, des oisillons nés sur le site D-Side! ont été bagués. La Ligue Protectrice des Oiseaux, avec laquelle le Groupe em2c collabore dans son adhésion au plan de sauvegarde de l'Œdicnème Criard a déjà repéré un couple d'oiseaux sur la parcelle de sanctuarisation, preuve que le site est attractif pour les espèces à protéger. ■

happy culture

## Miel em2c: une récolte millésimée 30 ans

Depuis 4 ans, le Groupe em2c a installé sur les toitures végétalisées de son siège social deux ruches. Transformant ainsi une partie de ses espaces verts (trop souvent sous-exploités dans les entreprises) en refuge pour la biodiversité, le Groupe em2c participe modestement au ralentissement de perte des colonies d'abeilles dont dépendent la pollinisation... et l'alimentation de tous.

La parenthèse liée au confinement aura-t-elle été bénéfique à la biodiversité ? Sûrement puisque l'année 2020 a donné lieu à une belle récolte. Les 80 000 abeilles

ont produit 30 kilos d'un miel savoureux et totalement Bio.

Si vous souhaitez, vous aussi, accueillir des colonies d'abeilles dans votre entreprise, contactez URBAPI (contact@urbapi.com). ■



# new business

## ENEDIS — Lyon 7<sup>e</sup> (69)

22 500 m<sup>2</sup> – Réalisation d'un immeuble de bureaux (siège social).



ARCHITECTE: LECLERCQ ASSOCIÉS

## METRO FRANCE — Lyon 7<sup>e</sup> (69)

15 000 m<sup>2</sup> – Réalisation d'un immeuble mixte (négocié, bureaux avec une ferme urbaine en toiture).



ARCHITECTE: LECLERCQ ASSOCIÉS

## BELISOFT — Rillieux-La-Pape (69)

2200 m<sup>2</sup> – Réalisation d'un bâtiment mixte (activité/bureaux)

## MARCHAL — Estrablin (38)

2900 m<sup>2</sup> – Réalisation d'un bâtiment mixte (activité/bureaux)

## LE JOINT TECHNIQUE

Saint-Genis-l'Argentière (69)

2700 m<sup>2</sup> – Réalisation d'un bâtiment mixte (activité et bureaux)

## CROKUS — Villefontaine (69)

1100 m<sup>2</sup> – Extension d'un bâtiment d'activité

## STARTERRE — Vénissieux (69)

3 800 m<sup>2</sup> – Réhabilitation des voiries et extension du parking des véhicules d'exposition

## LAGRANGE — Vourles (69)

1000 m<sup>2</sup> – Extension d'un bâtiment d'activité



Retrouvez em2c au CIEL  
le 14 et 15 octobre 2020

Palais de la Bourse, Place de la Bourse, 69002 Lyon

STAND  
A14



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](http://www.em2c.com)  
Chemin de la Plaine – 69390 Vourles  
tél. 04 72 31 94 44  
Paris | Lyon | Nantes

