

NEWS



NEWSLETTER INSPIRÉE

NUMÉRO SPÉCIAL COLLECTIVITÉS

AVRIL 2021

34



**Coproducteur des villes
et des territoires de demain,
notre mixité d'expertises
est au service de la mixité
des usages et des fonctions.**

sommaire

4

- EXTENSION DE 24 HA DU PARC D'ACTIVITÉS
LES PLATIÈRES POUR VALORISER LA FILIÈRE
AGRI-AGROALIMENTAIRE
- GROS PLAN SUR **VALORIPOLIS**, FILIALE DU GROUPE
EM2C SPÉCIALISÉE DANS LA VALORISATION FONCIÈRE

6

- **DUCREUX** PREMIÈRE ENTREPRISE À S'IMPLANTER
SUR L'EXTENSION SUD DU PARC D'ACTIVITÉS
LES PLATIÈRES

8

- LE GROUPE EM2C DUPLIQUE SON MODÈLE **ARTIPOLIS**
À COMMUNAY

2

10

- **LIVRAISONS:** ARTIPOLIS VOURLES 2, AZERGO,
CLÉAS PROTECTION, LE JOINT TECHNIQUE, NETTO,
PAPREC RECYCLAGE, STEF

14

- **CHANTIERS EN COURS:** B&B HOTEL, BELISOFT, EHPAD
AMBROISE PARÉ, FIT&FOOD, K-RACT'R, METRO, ENEDIS

16

- **LE GROUPE EM2C SOLIDAIRE**
- **NEW BUSINESS**

Développer une vision 360° et coproduire, avec les élus, l'urbain de demain.

Historiquement, la planification territoriale était l'exclusivité des pouvoirs publics. Aujourd'hui, nous avons la chance – aménageurs, promoteurs, constructeurs – d'être invités à travailler plus en amont, avec les élus, à la définition de l'identité des futures collectivités. Depuis une quinzaine d'années maintenant, nous croisons avec eux nos visions et conjuguons nos réflexions pour inventer l'urbain et les territoires de demain.

Notre proximité avec les élus territoriaux nous confère une connaissance concrète des enjeux économiques, sociaux et environnementaux locaux. Par ailleurs, notre position d'opérateur privé, spécialiste de l'immobilier d'entreprise, nous permet de comprendre avec précision les besoins des grands groupes, comme des TPE/PME, tous secteurs d'activités confondus. Ainsi, notre valeur ajoutée réside dans notre rôle d'ensemblier consistant à concevoir et à porter des projets « à la carte » qui mettent en lien ces enjeux et ces besoins.

C'est dans cette logique de proximité et d'interlocuteur unique que nous faisons se rencontrer tous nos métiers de l'immobilier afin de traduire les attentes des territoires avec des projets contemporains dans leur vision de l'urbain, novateurs dans leurs fonctions et avec une architecture pérenne et vertueuse.

Les exemples concrets développés par le Groupe em2c sont nombreux: hier, **Greenopolis**, modèle de mixité économique et environnementale à Lyon 9^e; depuis 2017, **D-side!**, modèle de mixité inclusive à Décines et aujourd'hui, l'extension de 24 ha de la Zone d'Activité des Platières en pays Mornantais afin de renforcer les filières agri-agroalimentaires et organiser des circuits courts pour l'alimentation dans la Métropole de Lyon (Lire en pages 4 à 7).

Développer des projets mixtes au cœur des villes et des territoires, créer les conditions de réussite de projets volontaires au niveau économique et respectueux de l'environnement, placer notre mixité d'expertises au service de la mixité des usages et des fonctions, tel est notre rôle d'aménageur, d'ensemblier... de coproducteur de l'urbain de demain.

Yvan Patet
Président du Groupe em2c

LES PLATIÈRES

Le Groupe em2c et sa filiale Valoripolis accompagnent l'extension du parc d'activités des Platières: 24 ha au cœur du Pays Mornantais (69)

Le Groupe em2c et sa filiale Valoripolis, spécialisée dans le développement foncier, portent une vaste opération d'aménagement de 24 hectares, en extension du parc d'activités Les Platières sur les communes de Beauvallon et de Saint-Laurent-d'Agny (69). Ils offrent ainsi aux entreprises l'opportunité de s'implanter au cœur d'un tissu économique riche et diversifié dans une logique de synergie entre acteurs de l'agri-agroalimentaire mais également de l'industrie.

Initié par la Communauté de Communes du Pays Mornantais (COPAMO), le **projet d'extension des Platières** vise à accompagner le renforcement et la montée en gamme de cette zone d'activité économique, en déployant une opération d'aménagement de **24 hectares supplémentaires** sur trois secteurs: 11 hectares au Sud à Beauvallon, 6 hectares au Nord à Saint-Laurent-d'Agny, et 7 hectares à l'Est à Saint-Laurent-d'Agny également.

Le Groupe em2c et sa filiale Valoripolis, ont travaillé sur un projet équilibré pour répondre aux différents enjeux, économiques, agricoles, urbains et environnementaux du territoire.

Axé autour de deux secteurs d'activités prioritaires, le projet vise à créer **800 emplois directs** prévus à 5 ans dans le cadre du projet global d'extension:

- L'agroalimentaire et l'agriculture, afin d'initier une polarité forte en s'appuyant sur les producteurs locaux. Il s'agit d'accompagner les acteurs de la chaîne de valeur agroalimentaire et d'accueillir de nouvelles activités afin d'apporter de nouveaux débouchés aux producteurs locaux, dans une logique de circuits courts. Ce projet fait écho à la stratégie d'autonomie alimentaire de la Métropole de Lyon, qui vise à renforcer les approvisionnements



PARC D'ACTIVITÉS LES PLATIÈRES

ARCHITECTE: AA GROUP

5

alimentaires dans un rayon de 50 km autour de Lyon.

- L'industrie pour accompagner le développement des entreprises régionales et des industries déjà présentes sur la COPAMO, notamment dans la métallurgie et la menuiserie aluminium. Cet objectif s'inscrit dans les priorités du territoire d'industrie « Vienne Condrieu », retenu par l'Etat sur le territoire de 5 intercommunalités dont la COPAMO.

REFORCER L'ÉCOSYSTÈME AGROALIMENTAIRE ET INDUSTRIEL

Dans le cadre de ce projet d'extension, **des terrains modulables de 4000 à 70 000 m² environ** s'offrent aux entreprises comme autant d'opportunités pour s'implanter au cœur d'un tissu économique riche et diversifié. Un écosystème permettant de développer des échanges et des partenariats entre les acteurs locaux.

Une trentaine d'entreprises devraient s'implanter. L'objectif est de créer de l'emploi localement (800 créations sur toute la zone d'activité) afin de limiter les déplacements

pendulaires et de répondre ainsi à l'enjeu de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Après la signature d'un protocole partenarial avec la Communauté de Communes du Pays Mornantais (COPAMO) en 2018, Valoripolis a réalisé une opération de remembrement foncier d'envergure, obtenu les autorisations administratives et lancé les travaux d'aménagement de l'extension Sud.

Les opérations d'aménagement sont conçues pour permettre **une intégration optimale des nouvelles activités dans leur environnement**:

- Une stratégie d'évitement et de compensation des impacts sur la biodiversité a été définie en lien avec les acteurs locaux et des spécialistes de la protection de l'environnement;

- Des actions visant à **renforcer le potentiel agricole** du territoire ont été conçues avec le monde agricole local;
- Des mesures ont été définies avec les collectivités et les entreprises locales afin d'améliorer les conditions de circulation sur le secteur et mettre

en œuvre un plan de déplacements interentreprises (PDIE) sur le secteur d'ici fin 2022.

Avec ce projet, le **Groupe em2c poursuit sa politique d'accompagnement des territoires dans la création de valeur au niveau économique** (création d'emplois et de synergies entre les acteurs), **sociétal** (renforcement des circuits courts alimentaires, rapprochement du lieu de travail et du lieu de résidence) et **environnemental** (protection de la biodiversité, amélioration des conditions de déplacements).

LE TÉMOIGNAGE DE L'AMÉNAGEUR

VALORIPOLIS, FILIALE DU GROUPE EM2C SPÉCIALISÉE DANS LE DÉVELOPPEMENT FONCIER.



partenarial avec la COPAMO en 2018. Il a permis de définir les rôles respectifs des deux partenaires. En lien étroit avec les acteurs du territoire, le rôle de Valoripolis est ainsi de porter les opérations de remembrement foncier, d'obtenir l'ensemble des autorisations administratives et environnementales, de réaliser les travaux d'aménagement et de commercialiser les terrains à destination des entreprises. Le tout dans le respect de la biodiversité locale.

Ainsi, nous avons mis en œuvre un cadre permettant de bâtir des partenariats avec un large cercle d'acteurs locaux. Pour cela, nous avons constitué une équipe pluridisciplinaire. Elle regroupe des spécialistes experts des questions urbaines et environnementales. Ainsi, nous avons conçu un ensemble urbain cohérent permettant de concrétiser la vision des acteurs locaux.

Elodie Labalme
Directrice de Valoripolis



VALORIPOLIS
développement foncier

www.valoripolis-foncier.com

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS MORNANTAIS.



Nous avons engagé, avec le Groupe em2c et Valoripolis, une réflexion globale pour le développement maîtrisé d'un tissu économique déjà bien installé sur le territoire. L'enjeu est aujourd'hui **d'accueillir de nouvelles entreprises et de multiplier les interactions entre les filières agricole, agroalimentaire et industrielle** avec le souci permanent de réduire quel qu'impact sur notre environnement. Ainsi, les orientations du projet ont été définies afin de répondre à ces enjeux à plusieurs niveaux de territoire.

À l'échelle du Pays Mornantais, il nous faut renforcer le tissu agricole local. Nous allons créer de nouveaux débouchés pour les producteurs locaux dans une logique de circuits courts. L'investissement de 127 000 euros dans des mesures en faveur de l'**agriculture durable**, prévu dans le cadre de la compensation agricole collective ira dans ce sens. Nous avons également pour objectif de **réduire les émissions de gaz à effet de serre** et la congestion routière sur le plateau. La création de 800 emplois directs pour les actifs du territoire permettra de réduire les flux pendulaires importants. Ce projet doit valoriser la **montée en gamme de la zone d'activités des Platières**, avec la création de nouveaux services, l'amélioration de la qualité urbaine et architecturale et une meilleure intégration dans le paysage.

À l'échelle métropolitaine, cette extension contribuera à la stratégie d'autonomie alimentaire de la Métropole de Lyon qui vise à augmenter la part d'approvisionnement en produits locaux dans un rayon de 50 km autour de Lyon. Avec le projet d'extension des Platières, nous allons **organiser des circuits**

courts alimentaires, renforcer et diversifier la production agricole du territoire.

À l'échelle régionale, le projet vise à accompagner le développement des entreprises industrielles afin de **soutenir l'emploi et la capacité de production** localement. La priorité sera donnée aux entreprises industrielles locales dans le projet d'extension des Platières. Ce projet s'inscrit dans les objectifs du « Territoire d'industrie Vienne Condrieu ». De plus, les Platières sont **labelisées par la Région Auvergne Rhône Alpes** en tant que parc d'activités économiques d'intérêt régional, ce qui permettra de faciliter l'accès à des financements en matière d'innovation pour les entreprises industrielles.

À l'échelle du Pays Mornantais, il nous faut renforcer le tissu agricole local. Nous allons créer de nouveaux débouchés pour les producteurs locaux dans une logique de circuits courts. L'investissement de 127 000 euros dans des mesures en faveur de l'**agriculture durable**, prévu dans le cadre de la compensation agricole collective ira dans ce sens. Nous avons également pour objectif de **réduire les émissions de gaz à effet de serre** et la congestion routière sur le plateau. La création de 800 emplois directs pour les actifs du territoire permettra de réduire les flux pendulaires importants. Ce projet doit valoriser la **montée en gamme de la zone d'activités des Platières**, avec la création de nouveaux services, l'amélioration de la qualité urbaine et architecturale et une meilleure intégration dans le paysage.

À l'échelle nationale, l'enjeu de **préservation des espèces protégées** se renforce. En réponse à cet enjeu, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts sur la biodiversité ont été définies dans le cadre du projet d'extension des Platières. Ces mesures sont relayées par des outils innovants telle l'**Obligation Réelle Environnementale** signée par notre partenaire Valoripolis, le Conservatoire d'espaces naturels Rhône-Alpes et un propriétaire/exploitant du territoire.

Renaud Pfeffer
Président de la Communauté de Communes du Pays Mornantais (COPAMO), Maire de Mornant et Vice-Président du Conseil Départemental du Rhône



ARCHITECTE: O. GAUDY

New business en Rhône-Alpes

DUCREUX

Première entreprise à s'implanter sur le pôle agri-agroalimentaire des Platières: 11 800 M².

Acteur majeur du sourcing et du négoce de produits alimentaires en Auvergne-Rhône-Alpes, le **Groupe DUCREUX** fait face à la saturation de ses sites et regroupe ceux de Marcy-l'Etoile (dont le siège social de l'entreprise) et de Vénissieux en un seul, sur la partie Sud de l'extension du Parc d'activités Les Platières à Beauvallon (69).

Le Groupe em2c a proposé à l'entreprise une implantation sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays Mornantais (COPAMO) qu'il accompagne dans son projet de développement d'un pôle agri-agroalimentaire (24 ha aménagés pour une capacité de 80 000 m² de surface bâtie).

Une opportunité foncière qui constitue un emplacement stratégique pour DUCREUX :

- L'entreprise s'implante au sein d'une polarité en plein développement autour de la chaîne de valeur agri-agro, dont l'objectif est de renforcer les circuits courts alimentaires entre la COPAMO et la métropole lyonnaise.

- DUCREUX se rapproche des producteurs locaux et d'un de ses principaux partenaires: le groupe coopératif Sicoly - Sicodis, implanté sur le Parc d'activités Les Platières, qui regroupe plus

de 135 producteurs de fruits et légumes et dont DUCREUX distribue les produits.

- Avec un emplacement au sud-ouest de Lyon, DUCREUX réduit ses flux d'approvisionnement et optimise ses flux de livraisons.

Le futur bâtiment, conçu et réalisé par le Groupe em2c, développera 11 800 m² de surface bâtie en R+3 (sur un foncier de 33 000 m²) dont 10 324 m² d'unités



« L'implantation de notre entreprise sur les Platières s'intègre dans la stratégie de développement d'une polarité agroalimentaire portée par la COPAMO, accompagné par le Groupe em2c, afin d'offrir de nouveaux débouchés aux producteurs locaux et de renforcer les circuits courts alimentaires avec la métropole lyonnaise. Cette implantation nous rapproche de nos partenaires, la Sicoly notamment qui est un de nos plus gros fournisseurs. Elle nous permettra également d'améliorer la connexion avec les artisans de la boulangerie, de la pâtisserie et de la restauration implantés dans la métropole lyonnaise. Par ailleurs, un quart de nos effectifs réside d'ores et déjà sur la COPAMO, ce qui permettra de réduire la distance parcourue par nos salariés pour se rendre sur site. »

Laurent DUCREUX
Co-dirigeant du Groupe DUCREUX

de stockage en températures contrôlées et dirigées. Les hauteurs sous-plafond varient de 5 à 11 mètres.

Les flux de réception et départ de marchandises ont été optimisés avec des quais différenciés pour les petits porteurs et les autres véhicules. Les zones de réception ont été séparées pour la clientèle professionnelle et les particuliers. Les 1 486 m² de bureaux offrent une grande souplesse d'organisation de travail et un véritable confort d'usage.

L'installation sera équipée d'un dispositif de pompe à chaleur qui chauffera les locaux en récupérant la chaleur produite par les groupes froids du bâtiment.

Le R+3 proposera un espace réceptif modulaire d'environ 200 m² avec une terrasse accessible. Il sera équipé d'une cuisine pour présenter de nouveaux produits et organiser de petits événements culinaires.

Une trentaine de nouveaux collaborateurs seront recrutés à court terme ou moyen terme pour rejoindre le site. La livraison du bâtiment est prévue au printemps 2022. ■



New business

ARTIPOLIS

Le Groupe em2c duplique le succès du modèle Artipolis à Communay (69): deux bâtiments à destination des artisans et des TPE/PME (6300 m² SDP)

Fort du succès des 2 Artipolis construits à Vourles en 2016 et 2020 (ainsi que Sud Access à Vénissieux en 2021), le Groupe em2c reproduit son modèle de parc d'activités à destination des artisans, TPE/PME à Communay (69) dans le cadre de l'extension de la ZAC Val de Charvas.

Artipolis Charvas est situé sur la commune de Communay au sud de l'agglomération lyonnaise, en façade de la D150 à proximité de l'A46 (rocade Est), desservant les grands bassins d'entreprises de la région. Comme tous les parcs Artipolis réalisés par le Groupe em2c, l'emplacement du village d'entreprises est étudié en fonction de son accessibilité et de sa proximité avec les axes routiers stratégiques les plus proches.

Ce nouveau projet développe 6300 m² répartis sur 2 bâtiments :

- **Artipolis Nord: 7 cellules de 124 à 1270 m², pour un total de 2813 m² de surface accessible.**

Les travaux ont commencé.

Livraison prévue en juillet 2021

- **Artipolis Sud: 4 cellules de 760 à 934 m², pour un total de 3532 m² de surface accessible.**

Livraison prévue en avril 2022

La conception du parc privilégie un traitement paysagé soigné dans un espace clos, des parkings en nombre suffisant ainsi que des aires de manœuvres facilitées, autant pour les véhicules utilitaires que pour les poids

lourds. **Chaque cellule comprend une mezzanine** pour une éventuelle partie bureaux. Ces lots, de surfaces différentes, sont tous équipés d'une porte sectionnelle motorisée, isolée de 3,5 x 3,5 m. **Les cellules peuvent être réunies en fonction des besoins des entreprises.** Elles sont disponibles à l'acquisition.

Avec cette nouvelle réalisation, **le Groupe em2c apporte une réponse immobilière concrète aux véritables besoins de la première entreprise de France: L'Artisanat.** Le concept est également suffisamment souple afin de s'adapter aux demandes de différentes entreprises, afin d'intégrer également des services, de la production, des ateliers, du stockage, des bureaux, etc. ■



ARTIPOLIS : UN PRODUIT SPÉCIFIQUE CRÉÉ PAR LE GROUPE EM2C



SUD ACCESS



ARTIPOLIS 2

Artipolis est un village d'entreprises **conçu spécialement pour les artisans, les petites et moyennes entreprises** confrontés à un véritable problème de locaux (surfaces trop grandes... ou trop petites, loyers ou prestations souvent démesurés par rapport à leurs métiers). Artipolis s'adapte aux besoins de tous les professionnels. **Sans artifice, ni prestation superflue, la conception modulaire d'Artipolis va à l'essentiel et propose des surfaces et un équipement répondant, au mieux, au besoin et au prix le plus juste.** La possibilité de diviser ou regrouper différents lots permet de trouver la typologie de

surface la mieux adaptée à chaque entreprise que ce soit pour du stockage, de la petite fabrication ou pour l'accueil de clients et de fournisseurs. Ainsi, l'aménagement des cellules est opéré en collaboration avec les futurs acquéreurs, pour que les locaux finalisés apportent **une réponse précise et clé-en-main.**

Artipolis propose également aux collectivités un site économique retenant ou attirant en un lieu unique les **artisans, les petites et moyennes entreprises** de leur commune ou des communes environnantes.

30 ANS / 3 millions de mètres carrés construits

Déjà plus d'un an que la crise sanitaire perturbe autant nos habitudes que le maillage de notre économie. Un contexte qui, s'il nous a contraint, ne nous a pas empêché, grâce à la mobilisation de nos équipes, de mener les chantiers à leur terme. Avec la livraison de la plate-forme logistique STEF à Poupry (28) le Groupe em2c a atteint le chiffre de 3 millions de m² construits depuis sa création en 1990.

CLEAS PROTECTION	3 700 m ²	Vourles (69)	A
PAPREC RECYCLAGE	4 000 m ²	Illats (33)	B
AZERGO	2 200 m ²	Vourles (69)	C
STEF	24 500 m ²	Poupry (28)	D
NETTO	1 300 m ²	Rive-de-Gier (42)	E
LE JOINT TECHNIQUE	2 700 m ²	Saint-Genis-l'Argentière (69)	F
ARTIPOLIS 2	2 400 m ²	Vourles (69)	G

10



A



B



E



C



D



F



G

...ET 30 ANS /
3 000 FOLLOWERS
SUR LINKEDIN



Vous êtes de plus en plus nombreux à suivre notre actualité sur les réseaux sociaux. Merci de votre fidélité sur LinkedIn, Facebook et Instagram.



11

Cleas Protection et Azergo...

PLUS C'EST BEAU, PLUS ON A TOUS ENVIE DE RETOUR- NER AU BUREAU!



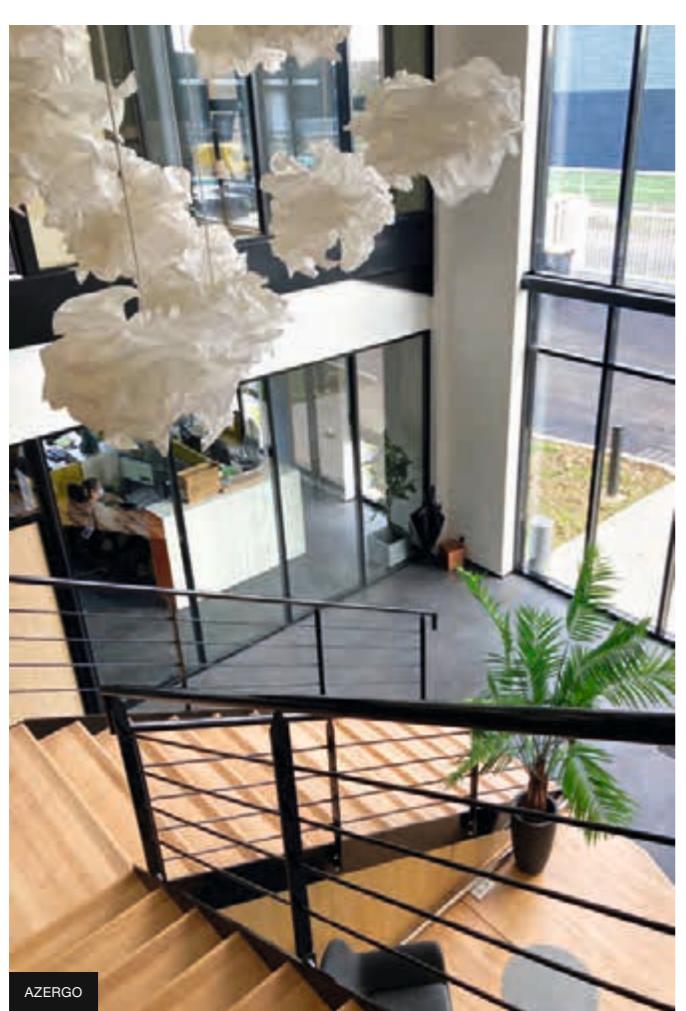
“ Crise sanitaire oblige, l'organisation du travail est confrontée à de profonds changements: déploiement d'outils digitaux toujours plus performants, développement du télétravail... heureusement, nombreux sont les salariés – et leurs dirigeants – qui restent persuadés que la vie est au cœur du lieu de travail.

On désire autant des lieux où s'isoler, se concentrer, que des espaces collaboratifs pour se rencontrer, échanger ou se détendre. On voit apparaître des amphis ouverts, des lieux déprogrammés tels que les terrasses extérieures ou des corners de réunions dans les circulations entre deux escaliers.

Cafétérias, salles de repos (ou de fitness), services de conciergerie font également leur apparition au sein de l'entreprise. Une fois de plus, tout est question d'équilibre pour mieux satisfaire les besoins des utilisateurs. Pour exemple, les sièges sociaux d'Azergo et de Cleas Protection que nous venons de réaliser, et dont les dirigeants ont compris que les aménagements intérieurs devenaient des vecteurs d'attractivité, de bien-être, de productivité et d'image relationnelle.»

[bycodesign]

Thomas Monteillet
Architecte d'intérieur – Groupe em2c / ByCodesign



GRAF SESSION CHEZ CLEAS BY GRAFFMATT

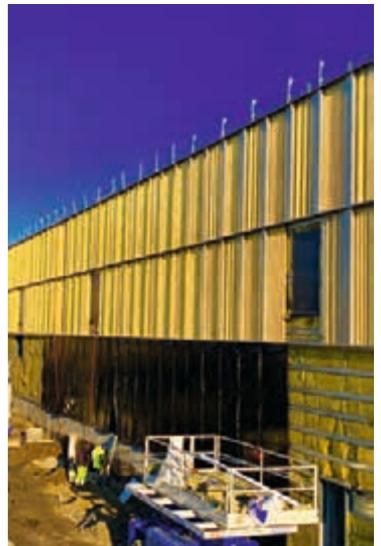


Pour habiller les murs du nouveau siège social de Cleas Protection, le Groupe em2c a proposé à l'entreprise de faire intervenir GRAFFMATT du team OFFSIDE Studio. L'artiste urbain a interprété le logo de l'entreprise sur le mur de l'escalier principal. Sur une cloison de l'amphithéâtre, GRAFFMATT a réalisé une fresque allégorique en lien avec l'univers de l'entreprise (la protection anti-chute): verticalité, urbain, tours, rouge, force, puissance et modernité; tel était le brief et un résultat... à la hauteur !



METRO FRANCE & ENEDIS

14



METRO FRANCE

Après 8 mois de travaux et 8 600 m³ de béton, 800 T d'acier, 435 poteaux, 3 500 ml de poutres et 15 500 m² de plancher, les équipes d'Axis Bâtiment finalisent le gros-œuvre du chantier Metro France. Le bâtiment s'habille de sa vêteure en lames d'aluminium anodisé teinté gris et or.

15

En chantier !

FOCUS sur les ouvrages en cours de réalisation

Les travaux se poursuivent pour l'ensemble mixte, Metro France à Lyon 7^e, l'hôtel B&B à Bois d'Arcy, l'EHPAD Ambroise Paré à Chassieu, Belisoft à Rillieux-la-Pape... sans oublier la résidence K-ract'r de 27 logements à Villeurbanne... visite express sur nos chantiers en cours.



K-RACT'R



EHPAD AMBROISE PARÉ



BELISOFT



B&B HOTEL



FIT&FOOD

