

GESTION D'IMMOBILIER TERTIAIRE

Tout Lyon Affiches

Supplément au Tout Lyon Affiches du 12 octobre 2019 n° 5383

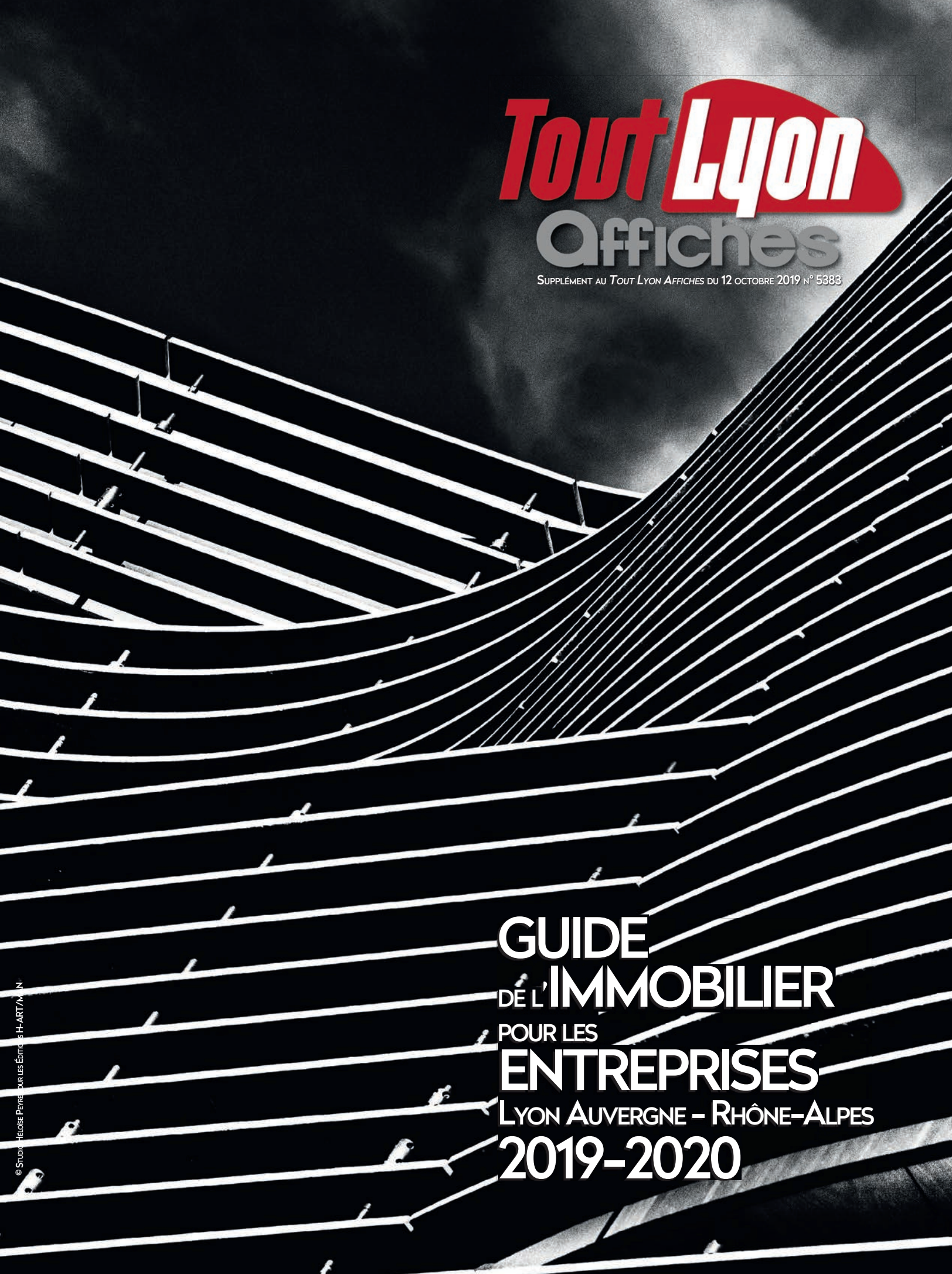
GUIDE DE L'IMMOBILIER POUR LES ENTREPRISES

Lyon Auvergne - Rhône-Alpes

2019-2020

Tout Lyon Affiches

Supplément au Tout Lyon Affiches du 12 octobre 2019 n° 5383



GUIDE DE L'IMMOBILIER POUR LES ENTREPRISES

Lyon Auvergne – Rhône-Alpes

2019-2020

© Studio Héloïse Peyre pour les Éditions H-ART/M.I.N

nexity une belle vie immobilière

LA FUTURE IMPLANTATION RÉGIONALE DU GROUPE NEXITY



VAISE INDUSTRIE LYON 9°



ARCHITECTES :
Brenac & Gonzalez & Associés
Surface : 13 230 m² en R+4
Filiales du groupe Nexity : 8 800 m²
Livraison : 1er trimestre 2022
Certification / Label : niveau visé
BREEAM very good / RT 2012 - 20%

NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE
Cité Internationale
66 Quai Charles de Gaulle
69463 - LYON CEDEX 06
04 72 35 27 85

nexity.fr

Éditorial p. 6-7
EDITORIAL

Immobilier de santé : la révolution est en marche p. 10-33
THE REVOLUTION OF HEALTHCARE REAL ESTATE



I - Conjoncture p. 34-177
I - ECONOMIC SITUATION

II - L'acte de construire p. 178-219
II - THE CONSTRUCTION PROCESS



III - Architecture et aménagement p. 220-267
III - ARCHITECTURE AND LAYOUT

IV - L'approche financière p. 268-281
IV - THE FINANCIAL APPROACH

V - L'approche territoriale : p. 282-337
Métropole de Lyon - Rhône
V - URBAN PROJECTS OF LYON-MÉTROPOLE / RHÔNE



VI - L'approche territoriale : p. 338-399
Départements rhônalpins et auvergnats
VI - URBAN PROJECTS OF AUVERGNE - RHÔNE-ALPES

VII - Aux frontières d'Auvergne-Rhône-Alpes : p. 400-413
Bourgogne-Franche-Comté, Gard, Suisse
VII - BEYOND THE REGION OF AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

VIII - Les projets de l'Île-de-France p. 414-425
VIII - URBAN PROJECTS OF ÎLE-DE-FRANCE

IX - Les projets immobiliers p. 426-440
Marseille - PACA
IX - URBAN PROJECTS OF MARSEILLE - PACA

Index des annonceurs p. 441-442
INDEX OF ADVERTISERS



En couverture, Heloïse Peyre pour les Éditions H-ART/MAN Pavillon 52 promoteur Cardinal, architecte Rudi Ricciotti

Tout Lyon Affiches
Supplément
au *Tout Lyon Affiches*
n° 5383

Société éditrice
Tout Lyon,
18 rue Childebert,
69002 Lyon,
SAS au capital
de 1 000 000 €

Président et directeur
de publication
Alain Milliat

ISSN 2102-7080

Commission paritaire
0919 I 85791

Rédaction en chef
Laurent Odouard

Rédaction
Jean-Baptiste Auduc, Noémie Coquet, Audrey Desfève, Jacques Donnay, Bruno Fournier, Laurie Joanou, Marie Maleysson, Denis Meynard, Jean-Marc Perrat, Stéphanie Polette, Séverine Renard, Fabien Rivier, Charlotte Robert, Éric Séveyrat, Sévim Sonmez, Caroline Thermoz-Liaudy, Julien Thibert, Jean-François Vaizand, Julien Verchère, Hélène Vermare, Stéphanie Véron

Partie VIII : Jean-Paul Viart et la rédaction d'*Affiches Parisiennes*

Partie IX : Frédéric Delmonte et la rédaction des *Nouvelles Publications*

Composition graphique
Jérôme Dufêtre

Traduction
Charlotte Robert

© Photographies
DR sauf mentions

Publicité commerciale
Philippe Besson
pbesson@le-tout-lyon.fr
Tél. 04 78 28 88 00

Impression
Imprimerie Chirat
Saint-Just-la-Pendue

Joint
à ce supplément
un encart
MALSCH PROPERTIES



Télépéage

FRANCE, ESPAGNE
PORTUGAL OU ITALIE ?



Choisissez vos envies d'évasion !

à partir de
1,70€
les mois utilisés

telepeagepourtous.fr

APRR

Pamplemousse.com - Avril 2019 - APRR - RCS 016 250 027 Dijon - Crédit photo : Shutterstock - Document non contractuel - Imprimé en France.

REAL ESTATE ***IN THE BEST OF HEALTH***

Years pass by, but commercial real estate stays on. Statistics are good; investment remains steady; actors of business property are optimistic about the future. Offices, logistics warehouses, commercial surfaces, industrial premises... Every type of real estate is well orientated. After having reached an all-time high in 2018, office investment continues to thrive everywhere in France. It may break a new record in 2019. The professionals of commercial real estate should not be impacted by economic or political turnarounds.

Healthcare real estate is a niche market within the larger real estate industry. Still, it develops high potential. Indeed, for the past few years, the municipalities and the local authorities have been undertaking the construction of ambitious healthcare facilities or renovating the existing ones. Such a paradox, knowing that millions of citizens are unable to see a doctor because living too far from any private or public hospital... The Guide de l'immobilier d'entreprise 2019-2020 *(commercial real estate investing guide) has chosen to investigate this specific sector in order to publish an acute analysis of the market, to unveil the tendencies, as well as the urban projects, which have been developed throughout the territory.*

The rest of the guide focuses on the real estate market of Auvergne-Rhône-Alpes, which follows the national trend with auspicious figures and successful results. Executives from all across the country pay interest to the region and have chosen to settle and set up business – which explains why services, trade and housing are so flourishing. No need to say that the professionals of commercial real estate hurried to fulfil the users' needs, providing them agreeable, comfortable reception rooms and furniture, as well as efficient working spaces. Green spaces, contemporary lines, ergonomic chairs, digital tools... All being aimed at improving the competitiveness and the production, but also stimulate the employees' well-being.

Architects, developers, designers, decorators, construction companies... Every professional follows the evolutions of business property carefully to protect themselves from the fluctuations of the economy. Better forecast the future rather than suffering from past errors! The key remaining, of course, the innovation race.

Laurent Odouard

METROPOLAM





À LA SANTÉ **DE L'IMMOBILIER !**

Le décryptage des exercices qui se succèdent ne laisse planer aucune ambiguïté. Les chiffres demeurent bons ; les signaux, verts ; les perspectives, encourageantes. Une analyse qui concerne tous les types d'actifs immobiliers, qu'ils se nomment bureaux, entrepôts logistiques, locaux commerciaux ou industriels. Ne cherchez pas le mouton noir dans le troupeau, il n'existe pas. À la lumière du dynamisme des investissements en bureaux en régions, qui, après le record historique enregistré en 2018, devraient à nouveau franchir des paliers jamais atteints, force est d'admettre que le ciel – et l'horizon immédiat – des acteurs de l'immobilier d'entreprise se drape d'un azur que les soubresauts économico-politiques auront bien du mal à taveler.

Pierre angulaire d'un secteur immobilier aussi protéiforme qu'alliciant, le marché de la santé et du médical apporte un écot majeur, dévoilant des projets structurants, des investissements notoires, à l'heure où l'on constate, au plan domestique, l'émergence de déserts médicaux. Dans cette « France oubliée », des millions de citoyens ne peuvent consulter des praticiens, faute d'en avoir à proximité. Construire des établissements apparaît comme un préalable, en rénover d'autres, comme une nécessité. Le dossier d'ouverture de notre Guide version 2019-2020 permet de prendre le pouls de ce secteur, d'ausculter le marché, de diagnostiquer les faiblesses et les points forts, et de livrer, après une analyse quasi… clinique, les grandes tendances, réalisations ou projets qui émaillent les territoires et les époques. Un check-up complet, porteur d'enseignements.

Parmi les constantes, la bonne santé de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Affichant de solides fondations, l'économie régionale, sans remettre en cause l'hégémonie francilienne, dans un contexte de jacobinisme aigu, tire son épingle du jeu. Les cadres hexagonaux se disent séduits par ce territoire et viennent y prendre pied. D'où la vitalité du tertiaire et de ses corollaires, le commerce et l'habitat. Il faut bien manger et se loger ! Et pour prendre soin de « ses » travailleurs, l'immobilier d'entreprise attache une importance prégnante aux aménagements intérieur et extérieur. Des environnements de travail ergonomiques, sains, contemporains, digitalisés, destinés à accroître certes l'efficacité – rien ne doit être sacrifié sur l'autel de la compétitivité et de la productivité –, mais surtout le bien-être des salariés-usagers.

Architectes, aménageurs, designers, bâtisseurs, décorateurs, concepteurs… Autant de métiers portés par la vague, aux petits soins de l'immobilier d'entreprise prompt, de façon presque pathologique, à se nourrir des nouveautés et des tendances. Une manière opportune de se vacciner contre les aléas conjoncturels et de prévenir les écueils plutôt que de les guérir. En mettant l'accent sur l'innovation, un remède à la stagnation. Pas d'immobilisme ! De l'immobilier !

Laurent Odouard











1 - Assistance Technique à Maîtrise d'Ouvrage
Chantier du Centre Hospitalier Drôme Vivarais (26)
2 - Conduite d'opération- EHPAD Les Écrins - Vizille (38)
3 - Cartographie de nos projets «santé» dans la grande région
Auvergne - Rhône-Alpes
4 - Étude de programmation - Hôpital de Saint-Laurent-de-Chamousset (69)

GROUPE
SERL

Catalyseur de projet(s)



Photographies : ©STUDIO GARDONI - CARTA Associés

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
Centre Hospitalier Viriat - Bourg-en-Bresse (01)

Acteur d'excellence sur son cœur de métier, l'Aménagement et la Construction, le Groupe SERL travaille au service des collectivités locales, des établissements publics et des organismes privés, sur des projets de toute taille. Le Groupe SERL développe notamment son expertise dans le domaine de la santé et du médico-social en accompagnant les maîtres d'ouvrage dans la conduite de leurs projets, de la programmation à leur livraison, ou en proposant aux entreprises de ce domaine des solutions d'implantation foncière sur les projets urbains que le Groupe aménage.

Toutes nos offres sur :
www.serl.fr

serl@services **serl@énergies** **serl@immo**



IMMOBILIER DE SANTÉ : **LA RÉVOLUTION EST EN MARCHE**

*THE REVOLUTION **OF HEALTHCARE REAL ESTATE***

De tout temps, le marché de l'immobilier de santé a évolué et connu des mutations majeures. Néanmoins, celles qui impactent aujourd'hui cet univers sont sans équivalent dans les annales. Car les changements qui se produisent sont complexes et interviennent à un rythme de plus en plus rapide. De l'accroissement des niveaux de soins, dans des installations de plus en plus pointues, au développement des soins ambulatoires, une formidable révolution est en route. À l'occasion de l'édition 2019 du rendez-vous annuel Paris Healthcare Week, qui s'est déroulé du 21 au 23 mai derniers, les acteurs de la filière immobilière n'ont pas manqué de souligner ce phénomène. À commencer par les architectes. Car leur travail, pourtant très en amont de l'usage quotidien de ces établissements, se doit, lui aussi, d'évoluer. Et plus que jamais, ils doivent travailler en étroite collaboration avec l'ensemble des parties prenantes de ces dossiers : promoteurs, opérateurs et personnels médicaux.

Although the niche market of healthcare real estate has always been evolving, never had it experimented such disruptions over recent years. Changes are more and more frequent, due to the improvement of medical practices and treatments, the modernization of facilities and the development of outpatient care... During the annual congress of Paris Healthcare Week, which took place from 21st to 23rd May 2019, the professionals of real estate did notice the change. Especially the architects, who have to consider the new requirements of the society – even if their job intervenes before any construction. More than ever, they need to work hand in hand with every actor of the sector: developers, operators and health professionals.

INVEST IN
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES, FRANCE

THE REGION TO BE SUCCESSFUL





Implantez votre entreprise en Auvergne-Rhône-Alpes :

1ère région industrielle de France
2ème région française la plus attractive pour les investissements étrangers
5ème région européenne pour la recherche
2ème région française pour la qualité de vie

Thierry Menillat - ©Conseil départemental du Cantal

AUVERGNE-RHONE-ALPES ENTREPRISES

UNE ÉQUIPE POUR VOUS ACCOMPAGNER À CHAQUE ÉTAPE DE VOTRE PROJET

www.invest-in-auvergnerhonealpes.com

Auvergne Rhône-Alpes Entreprises

CLAUDE BRUGIÈRE : « *LA RÉUSSITE D'UN PROJET MÉDICAL REPRÉSENTE CHAQUE FOIS UN NOUVEAU DÉFI* »

CLAUDE BRUGIÈRE: "THE CHALLENGE OF CONSTRUCTING HEALTHCARE FACILITIES"

À la tête de l'agence In Fine, qu'il a créée en 2000, Claude Brugière a rapidement développé une expertise en immobilier de santé. Une compétence qu'il entend enrichir au sein de la nouvelle agence Soho Atlas In Fine, née de la fusion des deux structures au 1er juillet 2019. Après avoir finalisé la réunion de leurs équipes lyonnaises sur le même site à la fin du mois de septembre, les dirigeants de cette agence ambitieuse feront de même en 2020 avec leurs équipes parisiennes.

In 2000, Claude Brugière founded In Fine, which has been specialising in healthcare real estate. In July 1st 2019, he decided to merge the agency with Soho Atlas, which gave birth to Soho Atlas In Fine. Last September, the managers successfully gathered the teams together in a unique site in Lyon. By 2020, they will do the same with the Parisian teams.

Comment accompagnez-vous les établissements de santé lorsque vous devez travailler avec eux sur la réimplantation d'unités très techniques, comme une stérilisation, un bloc opératoire… ?

Il y a des pièges majeurs à éviter quand on mène un tel projet, car il est certes très technique, mais il doit aussi répondre à du bon sens tout simplement. Le travail en amont est donc essentiel. Une chose est certaine, il n'y a pas de modèle type répondant à toutes les questions. En effet, nous devons autant concevoir ce projet pour les patients que pour ceux qui travaillent dans l'unité en question. Cela signifie que, au-delà de l'aspect immobilier, avec la conception et l'usage du site, il y a également une dimension plus profonde autour de la gestion des équipes et du confort des patients. C'est tout l'enjeu d'une démarche comme celle que nous avons menée l'année dernière au Centre Hospitalier d'Annonay, où nous avons totalement restructuré et agrandi le plateau technique : bloc opératoire, urgences, consultations externes, bureaux, accueil.

Existe-t-il des spécificités architecturales liées à ces unités ?

Bien entendu. Si nous restons sur l'exemple des unités de stérilisation, nous sommes en train de vivre une mutation profonde, avec l'automatisation de certaines fonctions. Nous passons d'un système manuel, ou semi-manuel, à une automatisation sans cesse plus importante. Il faut donc apprendre à intégrer cette dimension, en travaillant avec des ingénieurs spécialistes de ces process. Couramment, aujourd'hui, nos équipes de conception ou de réalisation font appel à des praticiens ou des spécialistes de ces process. Mais ce n'est pas spécifique aux unités de stérilisation. C'est également le cas quand on réalise une unité de pharmacie, un bloc opératoire… L'élargissement de l'équipe de conception permet toujours de mieux répondre au sujet.



Claude Brugière à la tête de l'agence In Fine, créée en 2000

Les professionnels du monde médical comprennent-ils cet impératif d'échanges entre les divers intervenants d'un projet ou avez-vous un véritable travail d'évangélisation à réaliser ?

Nous avons, en effet, un gros travail d'évangélisation à mener. Beaucoup de professionnels du monde médical se basent sur leurs pratiques dans un environnement bien précis. Mais bien souvent, celui-ci est ancien, ou en mauvais état, ou simplement,

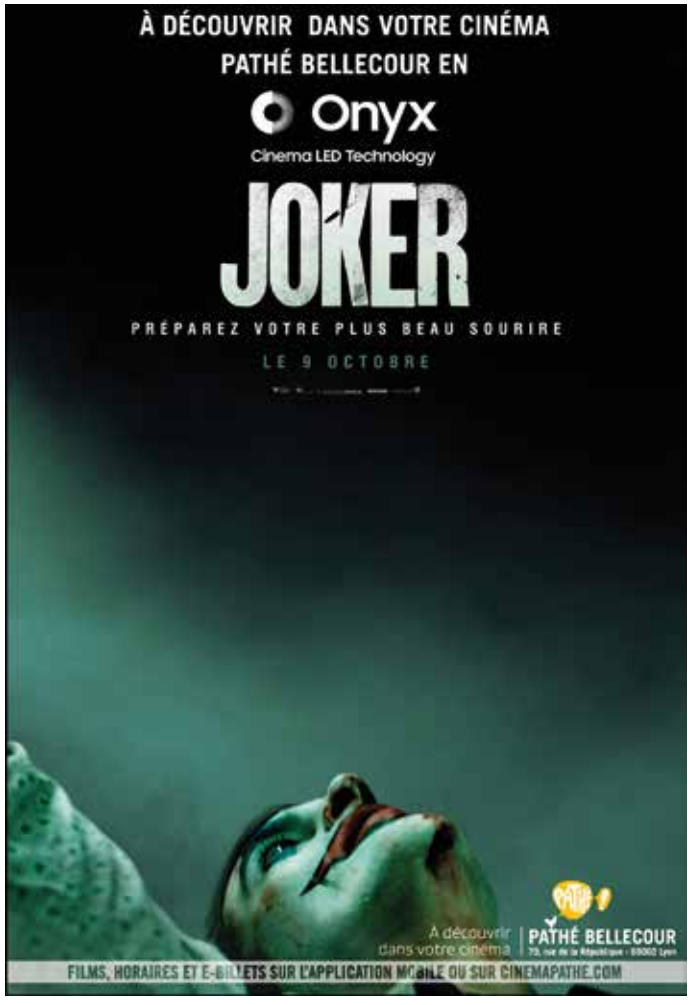


Au centre hospitalier d'Annonay, le plateau technique a été restructuré et agrandi

plus du tout adapté aux normes actuelles. Nous essayons donc de mettre en place une action de conduite du changement vers les nouvelles pratiques, puisque nous avons la chance de travailler sur une multitude de projets dans différents endroits. Nous sommes source de conseils, tant d'un point de vue spatial que financier ou encore technique. Et à travers le regroupement Soho Atlas In Fine, nous avons fait le choix de nous donner les moyens de jouer pleinement ce rôle en mutualisant certains investissements. Aujourd'hui, nous travaillons de plus en plus les projets en amont avec la réalité virtuelle et avec la maquette numérique.

Le BIM prend toute son importance dans les projets de santé…

Nous avons adopté la méthode BIM en 2010 et c'est une évolution fondamentale pour l'agence. C'est pour cette raison que nous avons décidé de renforcer cette dimension au sein de l'agence Soho Atlas in Fine avec l'intégration d'un BIM manager. Nous sommes en phase de recrutement, afin de créer réellement un pôle dédié. Nous devons, en effet, être capables de simuler en détail le projet le plus tôt possible et d'éviter ainsi certains désagréments. Le BIM est un formidable outil de communication, qui n'est pas encore assez utilisé. À l'avenir, il va permettre de lisser les problèmes lors de la réalisation du projet. Nous allons aussi pouvoir gérer les cycles de vie des bâtiments et programmer l'entretien et la gestion de ceux-ci sur des périodes pouvant aller jusqu'à 20 ou 30 ans. Cela permet d'avoir une indication sur le coût global du bâtiment dans le temps et donc de gérer les coûts en question.`



Qui est impliqué dans cette mise en œuvre du BIM ?

Pour chaque projet concerné, il s'agit d'organiser la coordination d'équipes réunissant de quinze à vingt personnes, qui travaillent sur la même maquette numérique. Comme tous les partenaires doivent être au même niveau, l'architecte a désormais une responsabilité importante dans la coordination des informations et dans la transmission de ces dernières à tous les membres de la conception. C'est en tout cas une des grandes attentes de nos maîtres d'ouvrage.

Un établissement hospitalier doit faire face à des coûts exceptionnels en matière d'énergie. Cette approche très détaillée en amont peut-elle les aider à maîtriser ces dépenses ?

Bien évidemment. Dans les nouveaux établissements, nous prenons systématiquement en compte la législation environnementale. C'est le cas dans tous les bâtiments, mais plus encore dans ceux qui sont dédiés à la santé, car nous avons une très forte concentration d'énergie, notamment avec le traitement d'air, puisque nous avons besoin d'une asepsie progressive dans certains endroits, comme les blocs opératoires notamment. En fait, la plus grande difficulté apparaît lorsque nous intervenons dans un centre hospitalier existant. Sur un site couvrant plusieurs dizaines de milliers de mètres carrés, nous ne maîtrisons généralement qu'une petite partie du complexe. C'était ainsi le cas en 2019 avec l'Hôpital Édouard-Herriot, à Lyon, sur lequel nous avons complètement restructuré le service des urgences. La problématique consiste donc à amener une vision qui améliore les choses, mais en intervenant uniquement sur une portion restreinte de l'établissement.



La stérilisation centrale du CHU Grenoble a été relocalisée

Lorsque vous intervenez sur un projet hospitalier, vous intervenez souvent en site occupé. Comment gérez-vous cette situation qui n'est pas fréquente dans l'univers du tertiaire par exemple ?

Lorsque nous intervenons en site occupé, si nous traitions le projet comme s'il s'agissait d'une seule entité, ce serait une catastrophe. En fait, très en amont, nous sommes obligés, dès l'esquisse et les premières réflexions, d'intégrer le fait que les projets se feront par phases successives et que celles-ci doivent être cohérentes entre elles. Cela signifie que l'on ne fait pas un projet, mais deux, trois, quatre… qui doivent être harmonieux pour atteindre l'objectif initial. Comme les bâtiments ne sont pas faits pour répondre à ce phasage, il faut bien souvent ré-intervenir de façon temporaire, sur chacune des phases, sur les installations techniques existantes.

L'intégration de cette dimension très technique dans les projets de santé limite-t-elle la créativité artistique des architectes ? Existe-t-il des principes que vous devez respecter et qui brident votre créativité ?

Le travail de l'architecte est toujours le même, mais il est rendu plus complexe en effet, car dans ce type de projets, il intègre un nombre de critères et de sujets à maîtriser beaucoup plus important que d'ordinaire. C'est la maîtrise de l'ensemble de ces critères qui va nous permettre d'arriver au projet final. Donc l'esthétique que l'on va donner au bâtiment ne peut pas être un geste architectural. En fait, celle-ci va naître de l'usage et de la vie du bâtiment. C'est cela qui va en faire un projet de qualité. L'exemple du CHU de Grenoble est révélateur. Sur ce site, nous avons relocalisé la stérilisation centrale. Ce n'est pas anodin, car la stérilisation reste un secteur déterminant dans un hôpital, puisque il s'agit d'un véritable relais entre le bloc opératoire et les autres services.

Cette approche particulière est-elle frustrante ?

Je dirai plutôt que c'est excitant d'essayer de maîtriser une technique complexe. Un projet réussi, c'est bien entendu un projet esthétique, mais aussi un projet dont la technique est maîtrisée, dont les flux fonctionnent, où les personnels se sentent bien, facile à maintenir, peu énergivore… C'est la bonne prise en compte de tous ces thèmes qui contribue à faire un beau projet. En fait, la réussite d'un projet médical s'apparente à chaque fois à un nouveau défi à relever.

MALLEVAL

A LYON DEPUIS 1869...

VINS FINS · CHAMPAGNE · SPIRITUEUX · ÉPICERIE FINE

CADEAUX D'AFFAIRES · SOIRÉES DÉGUSTATION · SERVICE LIVRAISON













11 Rue Émile Zola · 69002 Lyon

Tél : 04 78 42 02 07 · E-mail : contact@malleval.com

CUSHMAN & WAKEFIELD POINTE DU DOIGT **L'EXPLOSION À VENIR DES BESOINS EN IMMOBILIER DE SANTÉ**

Cushman & Wakefield forecasts a booming demand ***in healthcare real estate***

Le vieillissement de la population est aujourd'hui un facteur déterminant dans le développement des opérateurs de santé et, parallèlement, des investisseurs en immobilier dédié à ces activités. La France enregistrera même un véritable papy-boom à l'horizon 2040, avec un habitant sur quatre qui aura plus de 65 ans dans l'Hexagone à cette date. Conséquence logique de cette tendance lourde, le nombre de personnes dépendantes explosera et les besoins en immobilier de santé adapté à ces personnes suivront la même pente ascendante. Car la frontière entre dépendance et problèmes de santé est poreuse, l'un alimentant l'autre.

Demographic change is a defining issue of our time and the healthcare systems, as well as healthcare real estate professionals will face significant challenges to meet the needs of an ageing population. By 2040 in France, almost one in four people will be 65 years old or older. There will be consequently more and more dependent people and an increasing need of healthcare facilities.

Les plans gouvernementaux successifs, imaginés ces dernières années, ont permis le développement des places en Ehpad, qui sont aujourd'hui plus de 8 000 dans l'Hexagone, mais leur répartition sur le territoire est en revanche très inégale. Par ailleurs, avec la prise en charge renforcée des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer et d'autres troubles neurodégénératifs, la conception de ces établissements a considérablement évolué. Et l'intégration d'un volet de soins palliatifs dans ces projets d'établissements ne cesse d'augmenter.

Un véritable défi pour les architectes et les professionnels de la filière construction qui interviennent sur ces projets. Car les lourdeurs de la loi HPST (Hôpital Patients Santé et Territoires) et des procédures d'appels d'offres qui en découlent découragent bien souvent les promoteurs et les opérateurs. « *L'une des solutions imaginées par ces derniers est donc de redévelopper les structures existantes* », précise Cushman & Wakefield dans une étude consacrée cette année à l'immobilier de santé en France.

Au-delà de ces diverses lourdeurs, les opérateurs privés les plus actifs sur le secteur (Korian, Orpea, Domus VI) doivent également faire face à la rareté des fonciers. Ce qui les amène à solliciter les promoteurs et spécialistes de l'immobilier pour qu'ils les accompagnent dans leurs recherches. Dans le même temps, ces spécialistes de l'accompagnement de la dépendance s'appliquent à élargir leur offre, en développant le maintien à domicile. Là encore, les acteurs de la filière immobilière sont mis à contribution, avec la construction de programmes immobiliers résidentiels intégrant des aménagements spécifiques pour ce public bien particulier.

Réorganisations et restructurations

Les équipes de Cushman & Wakefield soulignent également une autre évolution lourde de conséquences. « *Dans une logique de rationalisation de la prise en charge des patients et d'optimisation des coûts de structure, les établissements de santé, publics et privés confondus, suivent une logique de concentration de leurs différents services et unités* ». La construction du Médipole de Villeurbanne, qui a ouvert ses portes au début de l'année et qui regroupe les activités de sept établissements de l'agglomération lyonnaise, symbolise parfaitement cette tendance. Avec ses 60 000 m² de surfaces de plancher, l'établissement rassemble 1 500 professionnels de santé et 250 médecins libéraux. Il devrait accueillir chaque année 40 000 urgences, et 50 000 séjours en chirurgie et médecine ambulatoire. Cette tendance constatée en MCO (Médecine Chirurgie Obstétrique) devient également la règle en SSR (Soins de Suite et Réadaptation).

La construction de ces nouveaux « vaisseaux de santé » s'accompagne d'un travail important pour améliorer l'accueil des patients et leur confort pendant leur temps d'hospitalisation. « *Le confort du patient améliorerait la qualité des soins et l'effet des traitements prodigués constituerait un véritable levier d'optimisation des durées de séjours hospitaliers* », notent les auteurs de l'étude.

Là encore, les opérateurs du marché font donc appel aux professionnels de l'immobilier de plus en plus en amont. « *La réalisation d'extensions et de nouveaux projets nécessite une réflexion approfondie garantissant adaptabilité et longévité. Dans ce contexte, les partenariats promoteurs-investisseurs/opérateurs prennent tout leur sens. L'expertise immobilière des uns complète l'expertise sanitaire des autres. En effet, tout en maîtrisant les coûts de construction et ensuite d'exploitation, ils choisissent les matériaux de construction, les finitions, les pans, les axes de circulation…* », souligne l'étude de Cushman & Wakefield.

L'organisation des bâtiments et leur conception constituent également de réelles sources d'optimisation des coûts pour

les opérateurs sanitaires. Ainsi, les nouveaux établissements de santé sont désormais certifiés sur le plan environnemental, à l'image de trois cliniques livrées cette année par Icade et certifiées Haute Qualité Environnementale. Le développement des soins en ambulatoire a également conduit à la réalisation de bâtiments dédiés assurant une gestion plus efficace des coûts de structure. Icade Santé a ainsi réalisé pour le compte de l'opérateur Capio un centre ambulatoire lourd à Domont (95). L'ouverture de jour de cet établissement permet, par exemple, à l'opérateur de réaliser des économies substantielles d'électricité et de gardiennage. À l'avenir, les acteurs de l'immobilier devront également concevoir les nouveaux centres médicaux qui mailleront le territoire français, comme le prévoit le plan « Ma santé 2022 ».

L'investissement au plus haut

Devenu un marché particulièrement prisé des investisseurs, l'immobilier de santé s'est envolé ces dernières années. Ainsi, « *de 2006 à 2013, il s'est développé au rythme des externalisations des opérateurs spécialisés, soit près de 300 M€ en moyenne tous les ans. La part des transactions secondaires, d'investisseur à investisseur, ne représentait alors que 40 % du volume total. Cette part a bondi dès 2014, pour atteindre 95 % du volume total, mais surtout en 2016 avec, entre autres, la vente historique du portefeuille Gecimed à Primonial Reim, pour le compte d'un "club deal" d'investisseurs institutionnels. L'engouement suscité par la vente de ce portefeuille illustre parfaitement l'intérêt grandissant des investisseurs pour cette classe d'actifs* », indique l'étude de Cushman & Wakefield.

Avec près de 425 M€ transactés, l'année 2017 a marqué une pause dans les volumes investis sur le marché français. Les investisseurs sont toutefois restés actifs sur ce secteur au travers de la signature de plusieurs partenariats investisseur-promoteur/opérateur, à l'image d'Icade Santé et Korian, et l'accompagnement des opérateurs à l'international. En 2018, année portée par le retour des externalisations (53 %), 730 M€ d'actifs immobiliers ont changé de mains, représentant une hausse de 6 % par rapport à la moyenne décennale. Deux cessions d'envergure correspondant à des portefeuilles d'Ehpad ont particulièrement contribué au volume investi : cession de huit établissements par GDP Vendome à AXA IM -Real Assets pour près de 250 M€ et acquisition par Icade Santé en sale & lease-back de quatorze Ehpad auprès du groupe Residalya.

En parallèle du marché de l'investissement, le parc des actifs de santé se développe au travers de nouvelles constructions et extensions qui, dans le cadre de partenariats avec les opérateurs, peuvent directement rejoindre le patrimoine des foncières partenaires. « *Par ailleurs, les grands mouvements de rachat d'opérateurs (ventes de murs et fonds) peuvent, sous l'impulsion de l'actionnariat en place, laisser place à de nouvelles opportunités d'externalisation, très prisées des investisseurs immobiliers* », conclut l'enquête de Cushman & Wakefield.





Sanae Architecture a reçu le MIPIM Award du « Meilleur développement de la santé », pour son projet de Polyclinique Courlancy, à Reims

LE BIM AU CŒUR **DES PROJETS D'ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ**

BENEFITS OF BIM ***FOR HEALTHCARE FACILITIES***

Spécialisée dans la conception, la réalisation et la rénovation de bâtiments de santé, l'agence Sanae Architecture fait appel au BIM pour rapprocher les acteurs impliqués dans les projets hospitaliers.

Sanae Architecture is specialised in the design, the construction and the renovation of healthcare facilities. The architect's office is using the BIM to help people working together.

Née en 2014, l'agence Sanae Architecture s'est constituée à partir de collaborateurs dessinateurs et architectes de setrhi|setae, société de maîtrise d'œuvre spécialisée dans la conception globale des établissements de soins. Installée à Limonest, dans la banlieue lyonnaise, et à Choisy-le-Roi (Val-de-Marne), elle concentre elle aussi ses compétences sur la conception, la réalisation et la rénovation de bâtiments de santé, en France et à l'étranger. Avec succès. Ainsi, cette année, Sanae Architecture s'est vu décerner le MIPIM Award du « Meilleur développement de la santé », pour son projet de Polyclinique Courlancy, à Reims.

De Reims à Melun, avec la clinique Saint-Jean l'Ermitage, en passant par Lyon-Villeurbanne avec le Médipôle, tous les programmes d'immobilier de santé se révèlent de plus en plus exigeants et questionnent le modèle classique des agences d'architecture. « *Ils imposent une approche transversale. Et cela nous amène au final à élaborer des solutions architecturales de plus en plus innovantes, qui ont pour ambition d'assurer une prise en charge médicale plus pertinente dans le futur* », analyse Hélène Lorenzi-Hardouin, architecte associée co-gérante de l'agence.

Cette transversalité est désormais favorisée par l'utilisation du BIM. « *Le travail collaboratif autour d'une maquette numérique unique facilite les rapprochements et la production d'intelligence collective* », confirme Arnaud Hirschauer, responsable de Sanae Architecture Ile-de-France. Un effet positif recherché par l'agence en 2015, lorsqu'elle a décidé de prendre ce virage et de former tous ses collaborateurs. « *Aujourd'hui, tous nos projets sont conçus en BIM. Car, plus qu'un outil de conception, le BIM est une méthode de travail collaborative* ».

Dans un premier temps, avant même d'impacter les clients hospitaliers de l'agence, le BIM a contribué à rapprocher les agences de Paris et de Lyon. « *Les équipes ont réfléchi ensemble à ce développement* », souligne Arnaud Hirschauer. Car l'enjeu était de taille. Dans la gestion des projets, en effet, le

BIM tend à redistribuer les cartes du phasage habituel des études de maîtrise d'œuvre, en faisant apparaître très tôt dans les études des sujets traités d'ordinaire beaucoup plus tard.

Des maquettes immersives grâce à un logiciel de visualisation 3D

Progressivement, Sanae Architecture a intégré des informations dans ses travaux de modélisation. « *Une fois celles-ci renseignées, la maquette BIM est devenue réellement performante, puisqu'elle permet à nos chefs de projet de partager beaucoup plus que des plans avec les autres spécialistes de la conception* », fait-il remarquer.

Appliqué spécifiquement aux projets de santé, le BIM permet de mettre en étroite relation tous les spécialistes impliqués, même si un travail d'évangélisation reste encore à fournir. « *Nos partenaires du domaine de l'ingénierie ont tous les compétences pour travailler en BIM* », assure Arnaud Hirschauer. « *Quant aux maîtres d'ouvrage, ils sont sensibilisés peu à peu à son utilisation, mais peu d'entre eux ont déjà recours de manière poussée à la maquette numérique* ».

Pour autant, il estime que le BIM est aujourd'hui au cœur des réflexions des gestionnaires d'établissements de santé. « *Nous n'avons pas de projet à l'agence, où la question de la reprise de la maquette pour l'exploitation ait été posée. Mais nous sommes complètement mûrs pour soutenir les responsables d'établissements de santé dans leur utilisation du BIM pour l'exploitation. Nous réalisons actuellement des maquettes immersives grâce à un logiciel de visualisation 3D. Dans le futur, nous souhaitons que ces possibilités avancées de visualisation soient utilisées de façon plus interactive lors de nos sessions de travail avec les utilisateurs. Par exemple, à l'occasion des études de micro-implantation d'une salle d'opération* », admet-il.



Le Médipôle de Lyon-Villeurbanne



SANAE ARCHITECTURE **MET L'ACCENT SUR LE RETOUR D'EXPÉRIENCE**

SANAE ARCHITECTURE ***PLEADS FOR FEEDBACK***

Impliqué dans la réalisation des plus grandes cliniques privées françaises, Sanae Architecture s'adosse sur l'avis des utilisateurs pour aller vers plus d'efficience.

Taking part in the construction of the biggest private hospitals of France, Sanae Architecture asks the users for advice to be more efficient.

Sanae Architecture a livré ces derniers mois quelques-uns des programmes les plus ambitieux de l'Hexagone en matière de santé. À commencer par la clinique Saint-Jean l'Ermitage de Melun, issue du regroupement des cliniques de la ville. Ou plus récemment encore, le Médipôle de Lyon-Villeurbanne. Des projets qui représentent à chaque fois un investissement de l'ordre de 100 M€ et qui portent en eux tous les ingrédients constitutifs de la nouvelle architecture de santé.

« *En matière d'immobilier de santé, le secteur privé a lancé un processus de rationalisation des surfaces de son patrimoine, de sa maintenance et de son exploitation. Les établissements publics commencent aussi à s'inscrire dans cette démarche, en transformant leur parc immobilier. De ce fait, nous travaillons aujourd'hui sur la question de la réversibilité des bâtiments de santé et sur les nouveaux usages* », avance Hélène Lorenzi-Hardouin.

Pour cela, Sanae Architecture s'appuie sur une méthode de conception faite d'allers-retours. « *Nous accordons une très grande importance au retour d'expérience des utilisateurs* », confirme-t-elle. De ces échanges, l'agence retire les informations qui doivent lui permettre d'améliorer ses pratiques et d'aller vers plus de performance. « *Cela passe aussi par l'anticipation* », ajoute-t-elle. « *Nous envisageons continuellement l'avenir des bâtiments en fonction de l'évolution des pratiques médicales* ». Enfin, dans le souci de produire une architecture durable et raisonnable, les équipes de Sanae Architecture planchent sur la durabilité des matériaux. « *C'est, en effet, une question à laquelle nous sommes particulièrement sensibles, car nous avons constaté la dégradation de certains établissements après quelques années d'utilisation* ».



La clinique Saint-Jean l'Ermitage, à Melun



Unique sur toute la ligne.

La Nouvelle BMW Série 1 est jeune, cool et urbaine. Par ses proportions compactes, sa ligne de toit fluide, ses courbes dynamiques et affûtées, elle promet une agilité et un plaisir de conduire immédiats. L'habitacle est contemporain, clairement structuré et offre plus d'espace que jamais aux passagers.

Réservez votre essai dès maintenant !

BMW 6ème Avenue

1 équipe, 2 adresses :

82 Boulevard Vivier Merle
69003 LYON
04.78.78.39.39
marketing@emeraudes.net.bmw.fr

2 rue Louis Blanc
69200 VENISSIEUX
04.78.78.39.39
marketing@emeraudes.net.bmw.fr

The 1 = La BMW Série 1.
Consommation en cycle mixte de la BMW Série 1M135i xDrive : Consommation en l/100 km (cycle mixte) : 6,8-6,9 CO_2 en g/km (cycle mixte) : 155-157 selon la norme européenne NEDC et NEDC Correlée. BMW France, S.A au capital de 2 805 000 € - 722 000 965 RCS Versailles - 3 avenue Ampère, 78180 Montigny-le-Bretonneux.

LES ACTIFS DE SANTÉ **PORTÉS PAR LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION**

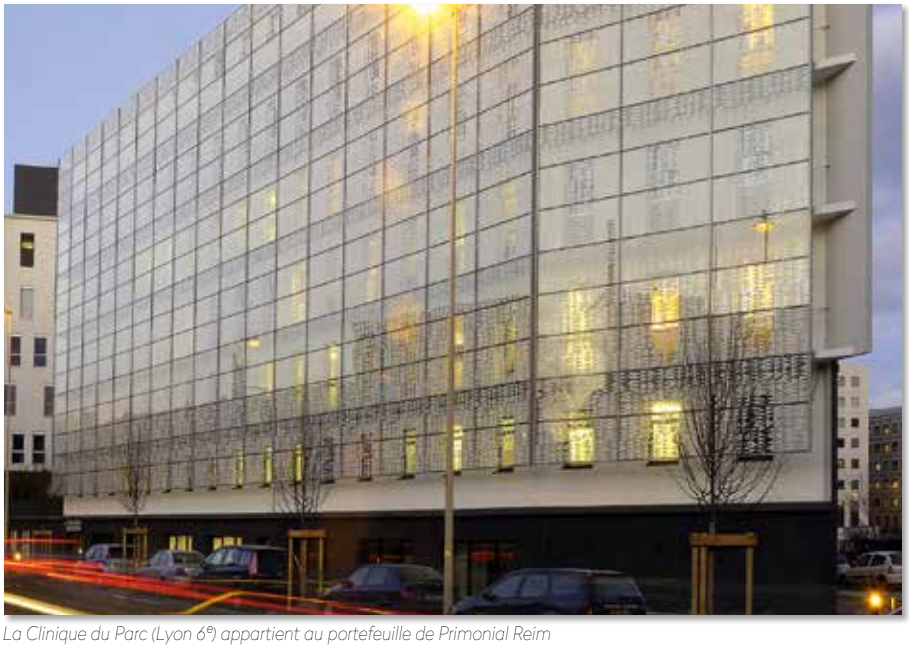
How ageing populations are changing ***our healthcare system***

En pleine croissance depuis plusieurs années, le secteur de la santé devrait maintenir cette dynamique haussière dans les années à venir, soutenu en cela par le vieillissement de la population dans les pays occidentaux. C'est en tout cas la conviction de Primonial Reim, l'un des principaux gérants européens d'actifs de santé, *via* son véhicule SCPI Primovie.

According to Primonial Reim, one of the main healthcare asset managers of Europe, the healthcare industry has been growing for many years and should continue to develop in the future due to ageing populations in Western Europe.

« *Les fondamentaux du marché sont solides. Le secteur de la santé représente désormais environ 11 % du PIB mondial et la demande de soins hospitaliers connait une augmentation croissante, de même que les besoins d'hébergements pour personnes âgées. Les statistiques prévoient d'ailleurs un doublement de la population des plus de 65 ans d'ici 2050 en Europe* », analyse Yann Balay, responsable Acquisitions et Asset management Santé Éducation chez Primonial Reim.

Porté par ces évolutions de facteurs démographiques favorables en Europe, l'immobilier de la santé n'en finit plus de progresser. Une tendance qui devrait se prolonger, sous l'effet d'une augmentation significative de la demande d'ici 2025. « *C'est un secteur moins cyclique que l'ensemble de l'économie. Il répond à une forte demande des pouvoirs publics, notamment sur les questions de la prise en charge et de la perte d'autonomie des personnes âgées, enjeu sociétal majeur* », poursuit-il. Résultat, les taux de rendement « prime » s'établissent, en France, à 4,25 % pour les Ehpad et 5,35 % pour les cliniques MCO (Médecine Chirurgie Obstétrique).



La Clinique du Parc (Lyon 6e) appartient au portefeuille de Primonial Reim

Créée en 2012, la SCPI Primovie profite de cette dynamique, en investissant principalement dans des actifs immobiliers liés aux secteurs de la santé. Les évolutions démographiques françaises et européennes, à commencer par le vieillissement de la population, ont conduit Primonial Reim à s'intéresser à cette typologie d'actifs. « *Par nature, ces activités répondent à des besoins spécifiques et impliquent une offre immobilière distincte de l'offre classique de biens immobiliers de bureau, de commerce ou de logement* », précise Yann Balay.

Aujourd'hui, avec 200 établissements de santé dans ses actifs (en France, en Italie et en Allemagne), estimés à plus de 3 Md€, Primonial Reim est devenu l'un des principaux acteurs sur le marché européen. Une position qui résulte notamment de deux acquisitions majeures réalisées en 2016 : Gecimed et Panacea. Le premier, acquis pour un montant de 1,24 Md€, compte 66 établissements de santé situés en France, tandis que le second, qui a nécessité un investissement de 994 M€, totalise 68 établissements de santé, installés en Allemagne.

Pour le futur proche, les investissements à l'étude concernent des crèches, des cliniques et des Ehpad, en France et en Allemagne. Primonial Reim maintient sa conviction sur l'immobilier de santé, dans un environnement marqué par la prise de conscience du manque d'offre privée face à des besoins croissants.

ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ : DES EXPERTISES MULTIPLES POUR DES PROJETS COMPLEXES

HEALTHCARE FACILITIES: COMPLICATED PROJECTS NEEDING ACUTE EXPERTISE

Métier historique de la SERL depuis les années 1980, l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) a été déclinée dans un premier temps dans les bâtiments d'enseignement et les équipements publics, avant de trouver sa place dans le cadre de projets hospitaliers et médico-sociaux. Un véritable savoir-faire, renforcé à partir de 2015 avec l'intégration d'équipes venant du groupe Icade, qui arrêtait cette activité.

The Serl has been providing contracting authority support since the 80's. In the beginning, it targeted schools and teaching buildings, as well as public facilities. Then it has begun to develop a know-how in the development of healthcare and health and social facilities. From 2015, several employees working for Icade have been hired by the society to give a hand.

Aujourd'hui, les projets de santé génèrent un quart de l'activité de mandats et d'AMO de la SERL. Une position que Vincent Malfère, le directeur général, s'efforce de conforter dans un contexte concurrentiel compliqué. « *Ce qui nous a poussés à réfléchir à un positionnement quelque peu différent des autres acteurs du marché. Corinne Kienou Hospital, référente et chef de projets programmation, intervient en amont de nos interventions d'AMO sur la définition du besoin, son expression, sa traduction en projet immobilier* ».

Architecte de formation, spécialisée dans les études de programmation, c'est-à-dire toutes les études amont, cette dernière réalise des études qui permettent d'accompagner le maître d'ouvrage en amont de ses besoins. « *Et nous constatons que nous sommes plus souvent retenus quand nous avons fait les études amont que lorsque ce n'est pas le cas* », ajoute Vincent Malfère. Une fois que le besoin est identifié, la SERL intervient très tôt sur sa description et sur la méthode la mieux adaptée pour mettre en place une réponse appropriée. « *Nous accompagnons ensuite le maître d'ouvrage dans ses prises de décision, aussi bien sur le plan technique que financier* », indique Corinne Kienou Hospital.



Vincent Malfère, le directeur général de la SERL

Une fois cette étape amont achevée, la SERL fait intervenir d'autres spécialistes, à l'image de Philippe Delecroix et Patrick Sivan, ingénieurs de formation et directeurs de projets. Avec leurs équipes, ils se chargent du pilotage général des opérations de construction, du lancement des études à la réception des travaux, en passant par le suivi des études de conception et la réalisation concrète des travaux. Il leur arrive également d'assister les maîtres d'ouvrage après la réception des travaux, quand la SERL a signé un marché de Conception Construction Aménagement Entretien Maintenance (CCAEM). « *Cela signifie qu'après la fin des travaux, nous avons une période de trois à six ans au cours de laquelle nous assurons l'exploitation maintenance. C'est en fait un suivi de la bonne exécution du contrat* », précisent-ils.

Construire ou restructurer ?

La question de savoir si l'on se lance dans une construction *ex nihilo* ou dans un projet d'extension-restructuration se pose généralement dès les étapes de programmation. Avec des questions précises : le bâti existant peut-il évoluer ? Si oui, moyennant quels coûts et quelles adaptations techniques ? Combien de temps cela va-t-il prendre ? Et si la question des coûts générés par une construction neuve et par une restructuration s'avère souvent décisive, elle ne suffit pourtant pas toujours pour trancher entre les deux options. Car, en cas de nouvelle construction, l'avenir du patrimoine immobilier délaissé se pose automatiquement ? Est-ce que l'établissement public va continuer à le porter financièrement ? Comment va-t-on l'entretenir ? Comment va-t-il évoluer ? Autant d'interrogations qui poussent parfois à garder l'existant et à le faire évoluer.

Des projets fortement impactés par l'humain

Le sujet de la conception des établissements de santé est tellement complexe, que la réponse architecturale apportée a beaucoup varié au fil du temps. Les concepteurs sont passés d'une logique de pavillons, sur le modèle de l'Hôpital Édouard Herriot à Lyon, à des bâtiments compacts dans les années 1960-1970, avant de proposer aujourd'hui des bâtiments qui rayonnent autour d'un cœur d'activité.

« *Dans le tertiaire, ce qui est compliqué, ce sont les façades. Les plateaux sont aménagés ensuite. En hospitalier, c'est exactement l'inverse. C'est l'intérieur et les flux qui sont très complexes à gérer. Sans parler des modifications en cours de chantier bien entendu* », souligne Patrick Sivan. « *Pour vérifier la validité d'un projet hospitalier, on trace les flux et on mesure les distances maximales. C'est cela qui fait la qualité d'un projet* ».

Car les travaux impactent les services quels qu'ils soient : service d'urgence, bloc opératoire, stérilisation, activités de long séjour avec des conditions d'hospitalisation et d'hébergement particulières... Il est donc essentiel de comprendre comment ils fonctionnent et comment projeter des organisations qui soient viables au niveau des ressources humaines, au niveau fonctionnel, au niveau matériel... « *Il faut intégrer tout ce qui touche à la structuration des services et bien comprendre le fonctionnement général pour arriver à une solution viable* », souligne Corinne Kienou Hospital.

L'approche architecturale diffère-t-elle entre hospitalier et médico-social ?

Corinne Kienou Hospital explique : « *Plutôt qu'entre hospitalier et médico-social, je crois qu'il faut faire une distinction entre unité ouverte et unité fermée. Si les résidents restent dans le même environnement en permanence, on est obligé d'affiner la copie, afin de proposer des prestations adaptées au bien vivre. Une unité Alzheimer, par exemple, pose des questions auxquelles l'architecture peut apporter une réponse. Un malade d'Alzheimer a besoin de marcher. Il doit avoir des espaces pour déambuler, sans obstacle, avec une bonne perception de ce qui se passe autour de lui. Il faut éviter les éléments vitrés qui sont très perturbants. Il faut également réaliser un travail au niveau des sols, en évitant les surfaces mouchetées ou quadrillées qui sont très perturbantes pour la déambulation. Il faut vraiment descendre profondément dans le niveau de détails* ».



Le Centre Hospitalier Annecy Genevois



Détection Intrusion

Détection Incendie

Contrôle des accès

Vidéosurveillance

NF SERVICE

APSAD N°134/10/367-81

Artémis SECURITE

22 Rue Jean Louis Calderon
69120 Vaulx en Velin
Tél: 08 26 10 42 60
Fax: 08 26 10 42 61
contact@artemis-securite.com

Visitez notre nouveau site web www.artemis-securite.com



Livrable à l'été 2020, le nouveau Centre Hospitalier Drôme Vivarais se déploie sur un site de quarante hectares

Des difficultés renforcées en site occupé

Les hôpitaux sont, bien entendu, des lieux de travail, mais aussi et surtout des lieux qui hébergent des patients. « *Des bâtiments qui fonctionnent 24 h/24, avec une logistique hôtelière lourde et des contraintes importantes* », insiste Philippe Delecroix. Cet aspect des choses n'est pas sans effet sur la mise en œuvre d'un projet, lorsqu'il s'agit non pas d'une construction neuve, mais d'une réhabilitation, d'une restructuration ou d'une extension. « *Il y a des problèmes de sécurité sanitaire à prendre en compte : exposition aux poussières, maintien des ventilations, des traitements d'air…* », précise-t-il. Tandis que Patrick Sivan complète : « *Cela fait incontestablement partie des opérations de réhabilitation parmi les plus complexes* ».

Et Vincent Malfère, pointant du doigt un des problèmes que rencontrent les acteurs de ces opérations, d'ajouter : « *Désamianter un hôpital en exploitation, ce n'est pas simple. Il n'y a aucun droit à l'erreur* ». En milieu hospitalier, le cas de l'amiante est, en effet, très particulier. « *Car pour réaliser un bon diagnostic amiante, il faut que les locaux soient vides* », rappelle Patrick Sivan. Comme l'hôpital ne s'arrête jamais de fonctionner, il reste toujours une incertitude sur le diagnostic amiante. « *Autant d'incertitudes que l'on paie au moment de la réalisation, car cela engendre des arrêts de chantier et donc des surcoûts* ». De ce fait, la solution consiste souvent à organiser le chantier par phases, comme dans le cas du Centre Hospitalier Drôme Vivarais qu'a géré la SERL. Ou tout simplement, comme elle l'a fait à Chambéry et à Seynod, avec le Centre Hospitalier Annecy Genevois, à démolir avant de reconstruire.

Une opération exemplaire en Drôme Vivarais

Livrable à l'été 2020, le nouveau Centre Hospitalier Drôme Vivarais se déploie sur un site de quarante hectares. Lancé fin 2015, le projet de nouveau Centre Hospitalier Drôme Vivarais verra le jour dans un an, à l'issue d'une opération de démolition-reconstruction exemplaire. L'architecte en charge du projet a décidé d'organiser l'opération en deux temps. « *Nous construisons dans des dents creuses du site, pour ne pas perturber le fonctionnement des activités. Pendant ce temps, les patients vivent normalement à l'intérieur des bâtiments existants* », explique Patrick Sivan, directeur de projets. Au fur et à mesure de l'avancement des travaux, les patients déménagent. « *Nous lançons alors les opérations de désamiantage, puis de démolition* », ajoute-t-il.

Le site, dédié à une unité de psychiatrie adultes et enfants, abritait treize bâtiments à l'origine et il en comptera exactement le même nombre à la fin de l'opération, dont le budget s'établit à 60 M€. Retenu en juillet 2017, le groupe Campenon Bernard, filiale du groupe Vinci, a débuté les travaux en juillet 2018. « *Nous réceptionnerons le dernier bâtiment en mars 2020 et nous livrerons le programme à l'été 2020. C'est un dossier qui a été géré en un temps très court, car le maître d'ouvrage n'a fait pratiquement aucune modification de programme* », conclut Patrick Sivan.

SKYNIGHT FRANCE

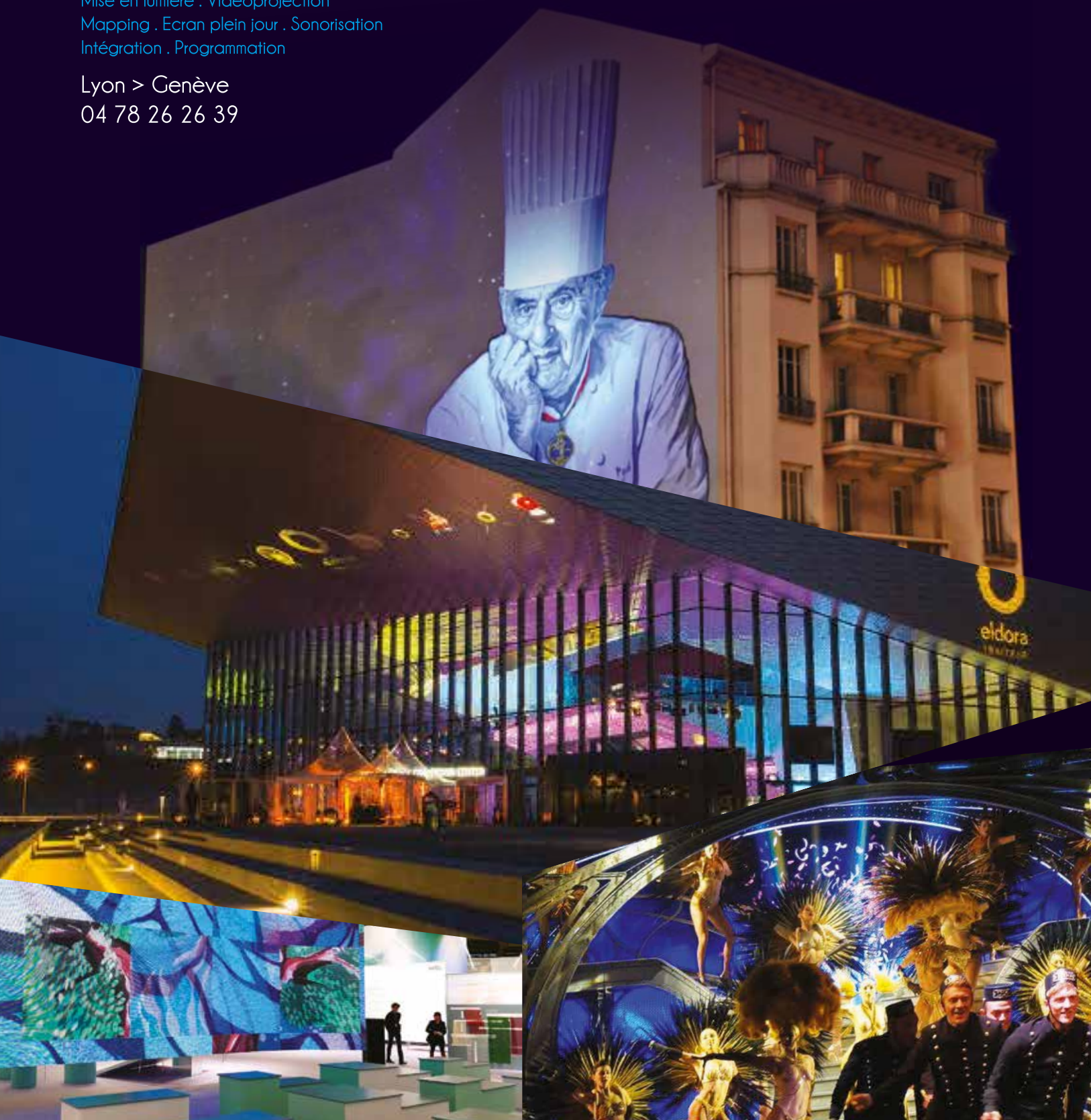
Éveille vos sens

Sublimez vos réalisations immobilières !

Nos équipes mettent leurs savoir-faire au profit de la mise
en valeur extérieur & intérieur de vos bâtiments

Mise en lumière . Vidéoprojection
Mapping . Ecran plein jour . Sonorisation
Intégration . Programmation

Lyon > Genève
04 78 26 26 39



D-SIDE ! : UNE EXPÉRIENCE D'IMMOBILIER INCLUSIF À DÉCINES

DÉCINES: TAKE A WALK ON THE INCLUSIVE "D-SIDE !"

Rebaptisé D-Side !, le Multipôle Santé, développé par le groupe em2c à Décines, constitue le premier exemple de quartier 100 % inclusif sur le territoire de la Métropole de Lyon.

D-Side !, previously known as the Multipôle Santé, is currently under construction in Décines. Developed by em2c, the health and social centre will be the first of Lyon Métropole to be entirely inclusive.

Engagé sur quelque dix hectares de l'ancienne friche Archémis, le futur Multipôle Santé de Décines prend forme peu à peu. Après l'Ehpad de 82 lits, d'ores et déjà livré à l'association Morlot, et le centre pour l'autisme, le groupe em2c a lancé les travaux de la troisième tranche de cet ambitieux programme. Il s'agit cette fois de réaliser un immeuble intergénérationnel de 170 appartements, réunissant seniors et jeunes adultes. Dans le même temps, le groupe dirigé par Yvan Patet va lancer la construction du dernier volet de ce dossier, avec un ensemble immobilier totalisant 50 000 m². Toujours à vocation médico-sociale, cette dernière tranche de travaux sera centrée autour d'un parc d'activités « bienveillant », réunissant différents acteurs du secteur de la santé autour de bureaux, d'activités de laboratoires et de Recherche & Développement. À terme, le Multipôle Santé totalisera 88 000 m² de surfaces de plancher.



Philippe Mortel et Jean-Roger Revellin

Un projet immobilier et urbain innovant

« *Nous sommes intervenus en tant qu'aménageur sur ce foncier lorsque la décision a été prise de réaliser le Médipôle à Villeurbanne* », explique Jean-Roger Revellin, directeur de la stratégie territoriale du groupe em2c. « *Nous avons proposé à la Ville, à la Mutualité, propriétaire du terrain, et à la Métropole de Lyon une programmation intégrant des produits classiques d'activité et de bureau, mais aussi des produits médico-sociaux* ». Cette proposition va constituer le point de départ d'une aventure immobilière inédite dans l'agglomération lyonnaise, avec la création du premier quartier 100 % inclusif. Une aventure dans laquelle le promoteur-aménageur de Vourles va créer une relation d'échange avec une fondation qui s'est donnée pour mission



L'Ehpad de 82 lits, livré à l'association Morlot



La Maison d'Accueil Spécialisée de la Fondation OVE

d'accompagner des personnes en situation de handicap ou en grande difficulté. « *Nous avions un projet d'aménagement et nous avons trouvé intéressant que se rencontrent, dans un même espace, des entreprises, des logements et des structures médico-sociales* », raconte Philippe Mortel, directeur général adjoint de la Fondation OVE. Avant de reprendre : « *L'accès à la santé pour les personnes en situation de handicap pose aujourd'hui un vrai problème. Une personne en situation de handicap a entre 9 et 19 ans d'espérance de vie en moins parce qu'elle n'a pas accès à certains types de soins* ».

Réunir tous les acteurs de la société

Pour répondre à cet enjeu, le groupe em2c et la Fondation OVE ont décidé d'allier leurs forces, afin de réunir l'ensemble des acteurs concernés par cette problématique. Une démarche validée par la Métropole de Lyon, la Ville de Décines et l'Agence Régionale de Santé (ARS). Chaque acteur dans son domaine, en effet, a une responsabilité : em2c comme promoteur-aménageur-constructeur, OVE en tant que fondation, les collectivités de la Métropole et de Décines… Avec un fil rouge : placer l'immobilier de santé au service de l'inclusion sociale. « *Le 100 % inclusif consiste à définir comment on va intégrer un bâtiment dans son quartier. Cette démarche doit être engagée très en amont, dès la préparation du projet, pas une fois que la programmation est totalement définie* », souligne Jean-Roger Revellin.

Convaincues par cette analyse, la Métropole de Lyon et l'ARS ont candidaté pour être désignées Territoire 100 % inclusif au début de l'année 2019. Une requête acceptée par le secrétariat d'État aux Handicapés, qui s'est basé sur le travail engagé à Décines pour prendre sa décision. « *C'est une sorte de laboratoire, dans lequel nous avons déjà montré comment nous pouvions travailler et quels résultats nous pouvions obtenir à court terme* », ajoute-t-il.

Autant d'initiatives qui pourront être dupliquées ensuite sur le reste du territoire métropolitain. « *Notre ambition ne se limite pas à favoriser l'accessibilité des personnes handicapées physique, visuelle ou auditive. Nous voulons aussi intégrer les personnes déficientes intellectuelles et les autistes dans notre réflexion. Notre objectif n'étant pas d'obtenir des résultats à très long terme, mais à six mois, voire un an. Nous allons d'ailleurs mettre en œuvre des outils pour mesurer ces progrès* », précise Philippe Mortel.

Un carré médico-social de 12 800 m²

À ce jour, 8 300 m² dédiés à la santé et à la solidarité des populations de tous âges sont d'ores et déjà en activité, après la livraison de deux opérations :

- **La Fondation OVE (3 700 m²) a inauguré sa Maison d'Accueil Spécialisée accueillant des personnes atteintes d'autisme.**
- **Établissement de 80 lits pour personnes âgées, comprenant deux unités de vie protégées (Alzheimer et Parkinson), l'Ehpad Albert Morlot (4 600 m²) est également entré en activité.**

Il reste donc 4 600 m² de surfaces de plancher disponibles dans la partie Est de D-Side ! Décines. Ils accueilleront prochainement des associations de la filière médico-sociale.

MÉDIPÔLE LYON-VILLEURBANNE : UN CHANTIER HORS NORMES

The extraordinary Médipôle Lyon-Villeurbanne

Historiquement tournée vers la médecine, l'agglomération lyonnaise abrite depuis peu un nouveau pôle médical. Baptisé Médipôle Lyon-Villeurbanne, ce gigantesque navire de 60 000 m² réunit six établissements de santé précédemment dispersés sur le territoire lyonnais. Sa conception architecturale a été confiée au cabinet Sud Architectes.

Capital of medicine since the Middle Ages, Lyon welcomed a new medical centre in 2018. Built on 60,000 m², the Médipôle Lyon-Villeurbanne gathers six healthcare facilities, which were previously established all over the city. Sud Architectes dealt with the architecture.

Le nouveau pôle médical de l'Est lyonnais a ouvert ses portes l'année dernière, au terme d'un chantier pharaonique. Cet immense bâtiment se développe sur une surface de 60 000 m² pour 170 m de long et 80 m de large. Baptisé Médipôle Lyon-Villeurbanne, il propose plus de 700 lits et places. Compact et fonctionnel, le bâtiment met en pratique les dernières innovations en matière de prise en charge du patient. Une fois qu'il aura atteint son rythme de croisière, il devrait gérer 40 000 urgences par an, réaliser 250 000 consultations et donner naissance à 2 500 bébés.

À ce moment-là, le Médipôle Lyon-Villeurbanne emploiera 1 500 salariés et réunira 250 praticiens. Fruit du regroupement des activités des cliniques mutualistes de la région lyonnaise (Clinique mutualiste de Lyon, Clinique de l'Union, Clinique du Grand Large, Centre des Ormes) et de deux établissements du groupe Capio (Clinique du Tonkin et Centre Bayard), la construction du Médipôle de Villeurbanne s'est étalée sur plus trois ans et a nécessité un investissement de l'ordre de 175 M€, dont 12,5 M€ sur fonds propres et 30 M€ de subvention de l'Agence Régionale de Santé (ARS). Le solde, soit près de 110 M€, sera financé par un crédit-bail immobilier. Sur ce chantier hors normes, la préfabrication a été privilégiée par les architectes, notamment par la mise en œuvre de façades en prémur isolé. Cette double peau en béton est une grande première pour un bâtiment aussi imposant. Les différents éléments de la structure ont été préfabriqués dans l'usine Spurgin Leonhart de Blyes, dans l'Ain. Cette opération monumentale a été réalisée par le groupement piloté par Bouygues Bâtiment Sud-Est (mandataire) et Citinéa (Vinci), accompagnés pour l'occasion par Artelia (mandataire de la maîtrise d'œuvre), Sud Architectes et Iliade Ingénierie.



Une offre de soins complète

Le bâtiment se compose de sept niveaux, dont un rez-de-chaussée réservé aux urgences, à la dialyse et à l'ambulatoire. Les étages abritent les blocs opératoires et les « lits chauds » au premier, un pôle mère/enfant au deuxième, les soins de suite et de réadaptation au troisième, la chirurgie au quatrième et la médecine au cinquième. Après la délivrance du permis de construire en janvier 2015, les travaux se sont enchaînés jusqu'à la livraison du bâtiment programmée au second semestre 2018. « *Le Médipôle Lyon-Villeurbanne est conçu pour anticiper les évolutions futures du secteur de la santé. Il nous permet de proposer à la population une offre de soins complète, fondée sur la médecine moderne que nous mettons en œuvre dans tous nos établissements* », expliquent, dans un communiqué commun, Pierre-Yves Guiavarch, directeur régional Capio, et Dominique Lebrun, chef du projet Médipôle pour la Mutualité.



Le pavillon H de l'Hôpital Édouard-Herriot de Lyon a été conçu pour accueillir 5 500 patients par an

QUATRE ANS DE TRAVAUX POUR REGROUPER **LA CHIRURGIE AU CHU ÉDOUARD-HERRIOT**

Hôpital Édouard-Herriot: a four-year construction for the new Pavillon H

Véritable pierre angulaire du projet de modernisation de l'Hôpital Édouard-Herriot, la construction du nouveau pavillon H, où sont regroupées la quasi-totalité des activités de chirurgie et d'imagerie du CHU, symbolise parfaitement l'importance du travail que doivent réaliser en amont les acteurs intervenant sur un projet immobilier de cette dimension.

The construction of the new Pavillon H of the university hospital of Edouard Herriot was inaugurated in 2018 after four years of work. Gathering almost every services of surgery and imaging, the new building symbolises the crucial role of the professionals taking part in such ambitious real estate projects.

Il aura fallu quatre années de travaux et 72 M€ d'investissement pour que le pavillon H de l'Hôpital Édouard-Herriot (HEH) de Lyon ouvre ses portes l'année dernière. Conçu pour accueillir 5 500 patients par an, il totalise 18 000 m² de surface couverte. Dessiné par le cabinet d'architectes parisien Michel Rémon & Associés, il a été pensé pour accueillir une médecine et une chirurgie de haute technicité. Mais au-delà de l'aspect purement technique de l'opération, les équipes qui ont planché sur le dossier ont dû tenir compte du caractère très particulier du bâtiment d'origine.

Imaginé par Tony Garnier, HEH comporte des éléments inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. « *Nous avons choisi de préserver l'intégrité patrimoniale du site, en respectant les gabarits et les rythmes du plan masse existant, en employant le même vocabulaire architectonique que l'architecte concepteur, mais aussi la même grammaire de pleins et de vides, de corniches et de pergolas* », explique Michel Rémon.

La solution préconisée par l'équipe lauréate reprend, par un jeu de césure en façade, l'organisation pavillonnaire de l'hôpital initial. La façade principale, orientée au sud, apparaît plus découpée qu'elle ne l'est en réalité. Elle donne l'illusion d'une organisation en trois pavillons pour une image urbaine préservée, tout comme sa configuration en R+3 répond à cette même préservation du gabarit des pavillons existants. Implanté au centre des 22 pavillons qui constituent l'Hôpital Édouard-Herriot, le nouveau bâtiment apporte une solution concentrique, aussi précieuse pour les patients que pour assurer l'efficience de l'activité, en rassemblant les opérations lourdes et urgentes qui étaient jusque-là disséminées sur le site.

De ce fait, le travail en amont a été essentiel pour réussir le projet. Non seulement avec les personnels et les Hospices Civils de Lyon, mais aussi avec les fournisseurs appelés à intervenir sur ce projet. Ainsi, bien que le bâtiment reçoive peu de monde et regroupe des fonctions très techniques, les équipes de Michel Rémon se sont appliquées à proposer, dès la phase de conception, des repères forts pour que les différents utilisateurs soient en mesure de s'orienter dans ce bâtiment très compact. Quitte à sacrifier parfois la dimension esthétique.

« *Nous avons attaché une grande importance aux sols. En univers hospitalier, ils répondent à de très hautes exigences sur le plan technique, qui peuvent limiter leurs performances sur le plan esthétique. Mais nous avons sollicité les fabricants en amont et ceux-ci ont bien identifié nos attentes* », confirme l'architecte. Sollicité, le fabricant lyonnais Gerflor confirme : « *Le maître d'ouvrage a rédigé un cahier des charges intégrant des exigences très précises en matière de performance, d'esthétique et d'hygiène. En donnant ses directives très tôt, il nous a permis de comprendre ses besoins et d'apporter une réponse adaptée* ».

BIOSERRA 1 ET 2 : DES BÂTIMENTS ADAPTÉS AUX EXIGENCES DES BIOTECHS

Bioserra 1 and 2 conform to biotechs' requirements

Installés sur le Bioparc (Lyon 8e), à proximité du pôle santé de Lyon-Est, les deux bâtiments Bioserra 1, opérationnel depuis septembre 2019, et Bioserra 2, livré à l'été 2020, répondent à des problématiques spécifiques des chercheurs des biotechnologies.

Located in the Bioparc, in the 8th arrondissement of Lyon and close to the health centre of Lyon-Est, the buildings of Bioserra 1 (operational since September 2019) and Bioserra 2 (to be completed in summer 2020) both comply with the specific requirements of the biotechnological searchers.

Environ 60 % de la surface en laboratoires dans les trois bâtiments de Bioserra 1. Près de 75 % dans le futur Bioserra 2, dont un laboratoire P3. Les deux pôles installés sur le Bioparc sont des équipements innovants et adaptés aux besoins spécifiques des biotechnologies. « *La destination initiale du Bioparc était les entreprises de santé. Grâce à l'aménageur, le groupe Serl, et à la Métropole de Lyon, cette ambition a été maintenue et nous a permis d'imaginer des sites correspondant parfaitement à un type d'entreprise très spécifique, les entreprises de biotech en phase de croissance* », relate Alexandre Scappaticci, le dirigeant de Vaillance Immobilier, constructeur, promoteur et gestionnaire de Bioserra 1 et, d'ici à l'été 2020, de Bioserra 2.



Bioserra 1 héberge quatre entreprises de biotech en pleine croissance

Quatre entreprises de biotech lyonnaises ont intégré, en septembre 2019, les trois bâtiments qui constituent Bioserra 1 : Edelris, AB Sciences, Enyo Pharma et Erytech Pharma, soit près de 200 chercheurs à elles quatre. Les 7 000 m² sur quatre étages comprennent notamment des laboratoires, jusqu'au niveau 2 de sécurité, et des parties communes pour mutualiser des volets assez techniques comme le stockage des effluents et des déchets, les réseaux d'oxygène, d'air comprimé ou de CO_2. « *Nous avons noté, et c'était aussi la demande des entreprises lorsqu'elles ont été contactées par la Serl et la Métropole, que la population de ces entreprises, les chercheurs et les techniciens, était en attente d'échanges informels. Le restaurant d'entreprise s'avérait donc nécessaire pour répondre à cette demande* », précise Alexandre Scappaticci. Devant le succès de ce site, les partenaires du Bioparc ont décidé de lancer Bioserra 2. Le permis de construire d'un bâtiment de près de 5 500 m² d'un seul bloc, en R+5, a été déposé en juin 2019. Des biotechs se sont déjà manifestées pour l'intégrer. « *À l'été 2019, nous avions commercialisé 40 % de la surface* », confirme le promoteur. Bioserra 2 repose sur les mêmes principes avec, cette fois, près de 75 % des surfaces consacrés aux laboratoires de recherche. « *En plus des laboratoires de niveau 2, nous construisons un laboratoire de niveau 3. Il en existe un seul à Lyon, sur le site du Biodistrict de Gerland. Celui-ci sera ouvert à d'autres entreprises de la région lyonnaise et ne sera pas uniquement destiné aux locataires des Bioserra* ». Ces infrastructures « *coûtent très cher* », admet Alexandre Scappaticci, mais « *la mutualisation des équipements a permis d'inclure ces investissements dans les prix des loyers, restés très attractifs* » au regard de la technologie proposée. Près de 17 M€ ont été investis dans la construction et les équipements des deux Bioserra.

Le modèle semble promis à un bel avenir. « *Nous cherchons un autre endroit pour construire un Bioserra 3* », confie le promoteur.



L'immobilier, *vecteur* de performance

- **Concevoir** des espaces innovants en lien avec vos évolutions d'organisation
- **Favoriser** la co-création et le travail en mode projet
- **Assurer** avec succès la cohabitation intergénérationnelle
- **Offrir** à vos collaborateurs un cadre de travail et de vie épanouissant
- **Adapter** vos aménagements à votre culture d'entreprise
- **Attirer** et retenir les talents
- **Régénérer** votre patrimoine immobilier

Leader du conseil en immobilier d'entreprise,
JLL vous accompagne dans l'élaboration de votre stratégie immobilière,
la recherche de vos locaux et l'aménagement de vos espaces de travail.

JLL tétris

132 Cours Charlemagne, 69002 Lyon
04 26 83 64 63 | contact.lyon@eu.jll.com

I – CONJONCTURE
I – ECONOMIC SITUATION

INTERVIEW : BENOÎT DE FOUGEROUX, PRÉSIDENT DE FNAIM ENTREPRISES LYON : « UNE NOUVELLE ANNÉE EXCEPTIONNELLE » 38
INTERVIEW: BENOÎT DE FOUGEROUX, PRESIDENT OF FNAIM ENTREPRISES LYON: "ANOTHER AMAZING YEAR"

INTERVIEW : BENOÎT QUIGNON, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE SNCF IMMOBILIER : « LE PARTENAIRE DES COLLECTIVITÉS POUR RÉINVENTER LA VILLE » 54
BENOÎT QUIGNON, GENERAL MANAGER OF SNCF IMMOBILIER: "WE WORK HAND IN HAND WITH THE LOCAL AUTHORITIES TO REDRAW THE CITY"

DOSSIER : FRICHES INDUSTRIELLES EN RECONVERSION 60
ENQUIRY: BRINGING BROWNFIELDS BACK TO LIFE

ACTEURS 82
ACTORS

TERTIAIRE 123
SERVICES

INDUSTRIE 142
INDUSTRY

LOGISTIQUE 148
LOGISTICS

LOCAUX MIXTES 150
HOUSING AND BUSINESS PREMISES

LOCAUX COMMERCIAUX 154
COMMERCIAL PREMISES

GESTION 158
MANAGEMENT

RÉNOVATION 170
RENOVATION

ÉTAT DES LIEUX 174
INVENTORY





UN EXPERT DÉDIÉ VOUS CONSEILLE AU QUOTIDIEN ET VOUS AIDE À PRENDRE LES BONNES DÉCISIONS POUR VOUS ET VOS SALARIÉS.

- Près de 300 conseillers experts de la protection sociale **pour maîtriser vos restes à charge**,
- Un réseau de plus de 11 000 professionnels de santé et 1 000 établissements de soins partenaires **pour vous garantir un service de qualité au meilleur coût**,
- Plus de 380 intervenants spécialistes de la prévention **pour réaliser diagnostics et plans d'actions pour répondre à vos questions de santé en entreprise**.

LE CHOIX POUR MIEUX DÉCIDER.
PRÉVENTION • SANTÉ • PRÉVOYANCE

Découvrez nos solutions sur **harmonie-mutuelle.fr/entreprises**
0 805 50 00 19*

Harmonie mutuelle
GROUPE VYV

SOGELYM DIXENCE

FINANCEMENT – MANAGEMENT DE PROJETS – CORPORATE REAL ESTATE



URBAN GARDEN – Lyon Gerland

Valode & Pistre

Le temps respecte ce qui est construit avec passion



AFAA

LE NEW AGE – Lyon Part-Dieu

LYON - PARIS – GENÈVE
Tél. : 04 72 74 69 69

sogelym-dixence.fr

BENOÎT DE FOUGEROUX, PRÉSIDENT DE FNAIM ENTREPRISES LYON : « *UNE NOUVELLE ANNÉE EXCEPTIONNELLE* »

Benoît de Fougeroux, president of FNAIM Entreprises Lyon: "Another amazing year"

Sur un marché qui ne cesse de battre des records, le président de FNAIM Entreprises Lyon est bien en peine pour renouveler son discours. Une redondance qu'il ne regrette cependant pas un instant, convaincu que la croissance enregistrée depuis plusieurs années est saine et durable. Cette année encore, il est contraint d'enchainer les superlatifs au moment de dresser un premier bilan de l'activité constatée entre janvier et août 2019. Une courbe très nettement orientée à la hausse, qui devrait conserver la même trajectoire au second semestre. Ainsi, en tertiaire, les mètres carrés placés atteindront de nouveaux sommets à la fin de l'année et le niveau des investissements devrait franchir une fois encore la barre du milliard d'euros.

Will the market of real estate ever stop breaking records? The president of FNAIM Entreprises Lyon has not the answer but prays for the growth to continue. An assessment of the first eight months of 2019 reported that the investments were good and should continue to rise in H2. The number of square metres constructed for the tertiary market should reach new heights by the end of the year and the number of transactions should once again pass the symbolic mark of €1 B.

Le souffle de la dynamique qui a porté le marché l'année dernière est-il retombé ou avez-vous le sentiment que 2019 sera encore plus exceptionnel que 2018 ?

Nous savions dès le début de l'année que l'exercice qui se profilait serait bon, voire très bon. Et en effet, nous allons vivre une nouvelle année exceptionnelle, aussi bien en termes de mètres carrés placés qu'en montants investis. Alors que nous avions franchi la barre des 300 000 m² placés en bureaux en 2018, pour la première fois dans l'histoire du marché lyonnais, nous serons sans doute très proches de celle des 400 000 m² à la fin de cette année. La seule question qui subsiste, en fait, est de savoir à quel moment cette dynamique va prendre fin. Pour le moment, nous n'avons pas la réponse et d'une certaine façon, c'est plutôt une bonne nouvelle. Une chose est sûre, la tendance restera bonne au deuxième semestre, avec une activité toujours très intense sur les surfaces de moins de 5 000 m².



Benoît de Fougeroux

Cette tendance haussière se retrouve-t-elle sur tous les segments de marché ?

En tout cas, les conditions sont réunies pour que, globalement, nous réalisions encore une année de très belle facture, non seulement sur le bureau mais aussi en locaux d'activités et en investissements. Bien évidemment, les résultats seront plus ou moins exceptionnels selon les segments de marché pris en considération, mais dans l'ensemble, la tendance est très favorable. Le cas de la logistique est un peu particulier, avec une forte demande mais peu d'offres à mettre en face.

Comment s'explique cette nouvelle année record sur le marché du bureau ?

Comme nous le constatons notamment à la Part-Dieu, ce sont les grandes transactions qui portent cette dynamique. Sur les fondamentaux du marché, c'est-à-dire les opérations inférieures à 5 000 m², nous sommes sur un niveau à peu près identique à l'année dernière. Au premier semestre 2019, en effet, 291 deals ont été signés contre 298 au premier semestre 2018. Autant dire que la différence n'est pas significative. En revanche, sur les transactions supérieures à 5 000 m², nous avons atteint au premier semestre de cette année un niveau encore jamais vu par le passé. Nous avons notamment enregistré la signature de quatre « mega deals » (NDLR : Framatome sur 27 000 m² et le CIRC sur 11 000 m² dans le 7e arrondissement de Lyon, RTE sur 20 000 m² à Jonage et enfin Renault Trucks avec un compte propre pour 11 300 m² à Saint-Priest). Et je ne compte pas Solvay, qui a signé pour un peu moins de 10 000 m² sur Silex 2. De ce fait, alors que nous étions aux environs de 138 000 m² placés à la même période l'année dernière, cette année nous avons déjà franchi le cap des 220 000 m² placés. Pour l'anecdote, cela représente un total supérieur à celui de l'ensemble de l'année 2011. Et tout indique que la tendance ne s'inversera pas au second semestre.

« Sur les transactions supérieures à 5 000 m², nous avons atteint au premier semestre de cette année un niveau encore jamais vu par le passé »

Avec de nouveaux « mega deals » en perspective ?

Tout à fait. Les « mega deals » que nous avons enregistrés au premier semestre seront suivis par de nouvelles signatures d'ici à la fin de l'année. À commencer par le To-Lyon, dont la première pierre a été posée lundi 9 septembre et qui n'apparaît pas dans les chiffres du premier semestre. Cette seule opération représente déjà un formidable coup d'accélérateur, tant en investissement qu'en prise à bail. On enregistre, en effet, 20 000 m² d'Apicil et 10 000 m² de Regus. Cela signifie que nous totalisons déjà 100 000 m² placés avec ces six « mega deals. » Deux autres opérations de très grande envergure sont en cours de finalisation, mais il est possible qu'elles ne se concrétisent pas avant le début de l'année prochaine.

Ces niveaux de commercialisation exceptionnels traduisent certes une formidable dynamique, mais ne sont-ils pas un peu angoissants ? Concrètement, ne redoutez-vous pas un renversement de tendance ?

Même avec des années d'expérience sur ce marché, on est toujours surpris devant de telles progressions. Personne ne peut dire qu'il s'attendait, il y a deux ou trois ans, à ce que la barre des 400 000 m² placés soit franchie aussi rapidement. Nous pensions que c'était envisageable, mais à plus long terme. En fait, le seul sujet qui nous préoccupe est de savoir si nous parviendrons à maintenir ce rythme dans les prochaines années. Pour 2020, nous n'avons pas vraiment d'inquiétude. Nous voyons déjà poindre deux ou trois « mega deals », donc il n'y aura pas d'inversion de tendance. De là à dire que nous réaliserons une année aussi exceptionnelle qu'en 2019, c'est beaucoup moins sûr. Mais je le répète, le plus important, ce sont les fondamentaux. Ils traduisent la bonne santé d'un marché et de l'économie locale. C'est la preuve qu'il y a un tissu de PME et des filiales de grandes sociétés qui s'implantent, se développent, rachètent et continuent de se développer à Lyon et sur son bassin. Cependant, pour entretenir cette dynamique, il faut que l'écosystème local soit en mesure d'accueillir ces entreprises. Il est donc essentiel que l'offre ne diminue pas.

Ce dernier point constitue-t-il un sujet d'inquiétude pour vous ?

Non, le renouvellement se fait, mais il y a quand même des tensions qui apparaissent. Il faudra surveiller attentivement cette évolution. Pour la première fois cette année, nous allons passer en dessous de la barre des 5 % de taux de vacance. L'année dernière, nous étions aux alentours de 5,5 à 6 et actuellement nous sommes plutôt aux environs de 4,7/4,8. Et je pense que nous finirons l'année à 4,5 %. Il faut savoir que la zone d'équilibre se situe entre 5 et 7 %, ce qui correspond au taux de rotation naturelle, qui permet de maintenir un marché sain. Au-dessus de ce niveau, on est en suroffre et en dessous, nous sommes en sous offre. C'est ce que nous vivons depuis très longtemps sur Presqu'île, mais aussi depuis un certain temps sur la Part-Dieu et désormais sur la plupart des quartiers d'affaires de la Métropole, hormis Carré de Soie et Confluence. Ce sont deux marchés beaucoup plus récents, sur lesquels il y a moins de profondeur, mais où la dynamique se met en place, car ils répondent à une certaine demande. C'est d'ailleurs la grande force du marché lyonnais : tout le monde n'ayant pas les moyens de s'installer à la Part-Dieu ou à Gerland, il propose des immeubles neufs ou de seconde main dans les différents quartiers, avec des valeurs qui varient énormément.

« Pour la première fois cette année, nous allons passer en dessous de la barre des 5 % de taux de vacance »

Puisque vous évoquez la diversité de l'offre, quelle est la part des transactions qui ont été réalisées dans le neuf et dans l'ancien depuis le début de l'année ?

Sur les 223 000 m² commercialisés, un peu plus de 150 000 m² concernent du neuf. C'est excessivement important. Nous avons consommé en six mois autant de neuf que sur l'intégralité des années précédentes. Cela s'explique, entre autres, par la volonté des entreprises de prendre des locaux de très belle qualité et de dernière génération, afin de répondre aux normes environnementales notamment.

Est-ce un bon signe ?

Oui. En se tournant vers des produits neufs, ces entreprises créent les conditions préalables à la rénovation des immeubles vétustes. Ces bâtiments peuvent avoir une deuxième vie, voire une troisième, et c'est très important pour un marché comme celui de Lyon, qui se renouvelle régulièrement. Il n'y a rien de pire pour une ville que de ne pas pouvoir réhabiliter ses immeubles. Lorsque c'est malheureusement le cas, les entreprises qui veulent s'installer ou se développer ne peuvent pas trouver d'offres adaptées à leurs besoins.

L'offre de produits neufs étant désormais réduite, les immeubles de seconde main sont-ils à même d'accueillir les futures demandes ?

Cela dépend de la taille de ces demandes, car à partir du moment où une entreprise recherche plus de 5 000 m², il n'y a pas beaucoup de produits de seconde main qui sont en mesure de répondre à ce type de besoins. En revanche, il y a beaucoup d'immeubles, notamment sur le secteur Part-Dieu, qui sont à réhabiliter. Beaucoup, d'ailleurs, l'ont déjà été et ont trouvé une nouvelle vie. Je pense au 107 Servient, au 6B dans le quartier des Brotteaux... De toute façon, sur un quartier comme la Part-Dieu, où les fonciers sont extrêmement rares, on est quasiment obligé de passer par de la réhabilitation. A l'inverse, à Gerland, nous sommes essentiellement sur du neuf : les Jardins du LOU, Brickwall...

« Sur un quartier comme la Part-Dieu, où les fonciers sont extrêmement rares, on est quasiment obligé de passer par de la réhabilitation »

Puisque vous évoquez ces critères distinctifs entre l'offre de la Part-Dieu et celle de Gerland, arrêtons-nous un instant sur le poids des différents quartiers d'affaires dans l'activité globale du marché. Constatez-vous un changement à ce niveau ?

Il est incontestable que Gerland explose depuis 3/4 ans. Les chiffres sont là pour le prouver. Avec 73 000 m² placés au premier semestre, c'est le quartier le plus dynamique et de loin. Dans le même temps, la Part-Dieu a enregistré seulement 18 000 m² placés, pendant que la première et la deuxième couronne de l'Est lyonnais totalisaient un peu plus de 20 000 m² placés. En fait, le manque de produits neufs impacte fortement la Part-Dieu. Il y a un vrai besoin de réhabilitation et de renouvellement des actifs sur ce quartier, où nous avons 35 000 m² de produits de seconde main disponibles. Dans le même temps, à horizon de douze mois, je n'ai que 13 000 m² en produits neufs, alors que Gerland en propose 45 000. Gerland profite vraiment à plein régime de la sous offre chronique de la Part-Dieu pour engranger de nombreux deals. Comme c'est



Lors du premier semestre 2019, a été enregistrée la signature de quatre « mega deals », dont celle du CIRC sur 11 000 m² dans le 7e arrondissement de Lyon

youse

faire ville
commune





Epure Lyon 7

Ensemble immobilier de 8.579 m² comprenant : une école élémentaire de 16 classes, 4.500 m² de bureaux (NF HQE Tertiaire Excellent – Effinergie +), une salle paroissiale, 20 logements locatifs et 77 places de stationnement en sous-sol.
Travaux en cours - Livraison : 2019-2020

Co-promoteur : REDMAN
Architecte : AFAA Architecture
Crédit perspectives : Archigraphi



People connect Grenoble

Ensemble immobilier de 14.000 m² de Surface De Plancher comprenant : un hôtel 4**** de 100 chambres, un équipement multisport-loisir privé, des bureaux, un centre de coworking et 126 places de stationnement, au cœur de la Presqu'île Scientifique de Grenoble.

Co-promoteur : REDMAN
Architecte : Hardel & Le Bihan
Crédit perspectives : Asylum / Pulp Picture



Afin de répondre aux besoins spécifiques des territoires dans lesquelles elles s'implantent, les opérations Epure et People Connect, affichent une grande mixité d'usages et une forte dimension servicielle.

Au travers de ses deux premières opérations, youse affiche sa volonté de participer à la construction d'une ville désirable, aussi humaine qu'intelligente et son ambition de développer en partenariat avec les collectivités et les aménageurs des projets urbains fédérateurs, esthétiques et innovants qui s'intègrent parfaitement dans la Living City.

youse-dev.com

WOJO
15, rue des Cuirassiers
CS 33821
69487 LYON CEDEX 03

contact@youse-dev.com

ENSEMBLE, ANTICIPONS **VOTRE IMMOBILIER** DANS LA MÉTROPOLE DE **LYON**

PART-DIEU

M1 - 29 700 m²
Bureaux - Logements
Commerces





EST

Corbas - 13 500 m²
Messagerie
Livraison 2020





OUEST

Solaris - 11 000 m²
Bureaux - Limonest
Livraison 2021

CARRÉ DE SOIE

Eastwood - 9 000 m²
Bureaux 100% bois - Villeurbanne
Livraison 2021

GROUPE DCB INTERNATIONAL

DCB INTERNATIONAL
30, quai Perrache 69002 Lyon
+33 (0)4 78 35 24 24 - www.dcbinternational.com

M1- LYON PART-DIEU



24 100 m² de Bureaux



3 200 m² de Commerces



2 400 m² de Logements



Un Atrium majestueux



Si les quartiers comme la Part-Dieu, où les fonciers sont extrêmement rares, doivent opter pour de la réhabilitation, le quartier de Gerland mise sur du neuf. Ici, le projet Brickwall

un quartier qui a encore de nombreux fonciers à muter et qui deviennent de véritables pépites, aussi bien pour le résidentiel que pour le tertiaire, je pense que la dynamique ne s'inversera pas dans les prochaines années.

Au-delà de ce manque d'offre, la Part-Dieu conserve-t-elle malgré tout une forte attractivité pour les entreprises ?

Oui, bien évidemment. La Part-Dieu reste le secteur préféré des entreprises en termes de localisation. Mais les prix augmentant fortement, je pense que nous allons voir apparaître un vrai marché des produits de seconde main de qualité. Cela permettra d'accéder à ce quartier à des loyers nettement plus intéressants que dans le neuf. Certains actifs ont d'ailleurs commencé à muter.

« Le marché est en baisse de 7 ou 8 % sur Paris-Ile-de-France, alors qu'il progresse dans la plupart des régions et notamment dans les grandes métropoles »

Le dynamisme du marché lyonnais est-il unique en région ?

Non, les régions aujourd'hui se portent plutôt bien. Le marché est en baisse de 7 ou 8 % sur Paris-Ile-de-France, alors qu'il progresse dans la plupart des régions et notamment dans les grandes métropoles. L'arc atlantique, par exemple, connaît un grand succès. Des marchés comme ceux de Bordeaux et Nantes enregistrent de belles progressions. Et il est impossible de ne pas signaler la forte dynamique qui touche le marché lillois. La métropole des Hauts-de-France fait une entrée fracassante dans le club des villes affichant plus de 200 000 m² placés, alors que Lyon était la seule capitale régionale à franchir cette barre symbolique jusque-là. Cette année, Lille devrait même avoisiner les 300 000 m² placés, niveau exceptionnel que nous avons atteint seulement l'année dernière à Lyon. Les régions ont vraiment le vent en poupe.

Cette nouvelle concurrence pourrait-elle fragiliser le marché lyonnais ?

Je ne pense pas, cette évolution démontre surtout que nous avons à faire à une tendance de fond. Il n'y a pas de concurrence malsaine entre les régions. De toute façon, nous avons suffisamment à faire à Lyon avec les projets d'installation et de développement qui remontent déjà actuellement. Nous ne sommes vraiment pas inquiets.

Contruisons une ville désirable

NACARAT
GROUPE RABOT DUTILLEUL


Apollo - VIENNE


Le Spring - GRENOBLE

Immobilier d'entreprise

Des programmes **conçus pour tous et des projets sur mesure.**
Nacarat vous accompagne selon la nature de votre projet sur la recherche de sites,
le montage juridique, les partenariats financiers, les budgets de fonctionnement,
la construction, les optimisations et la performance.


ShAKe - LILLE


Trudaine - PARIS


Unity - NICE


Armstrong - VIENNE

Et aussi, Ensembles multifonctionnels, Immobilier géré, Aménagement, Résidentiel

04 37 91 98 00
Prix d'un appel local depuis un poste fixe.

www.**nacarat.com**

83/85 BOULEVARD MARIUS VIVIER MERLE - 69003 LYON



Chemin du Plateau
DARDILLY



TRÉVOUX

ARIOSTE

L'art de la rénovation immobilière

Acteur majeur de la restructuration d'immeubles de bureaux ou de parcs d'activités anciens, Arioste se distingue par son savoir-faire et signe des réalisations emblématiques.



Résidence Créqui
LYON 6

“ ARIOSTE REDONNE DE LA VALEUR ”
AUX ACTIFS IMMOBILIERS



Résidence Créqui
LYON 6



Vue de Part-Dieu

Cette forte croissance des mètres carrés placés se traduit-elle au niveau des montants investis ?

L'année dernière, nous avons atteint un niveau historique avec un montant total investi, tous types d'actifs confondus, de 1,4 Md€. Cette année, nous sommes déjà à 446 M€, soit une baisse de 5 % par rapport à l'année dernière à la même époque, mais avec le dossier du To-Lyon, qui représente à lui seul plus de 600 M€, nous franchissons déjà le cap du milliard. Comme d'autres dossiers vont sortir, puisque des actifs importants sont en train de tourner et vont se vendre au deuxième semestre, nous serons encore à des niveaux exceptionnels.

« Cette année, nous enregistrons le retour des Allemands sur quelques gros actifs »

Constatez-vous de nouvelles marques d'intérêt chez les investisseurs pour le marché lyonnais ?

Oui. Cette année, nous enregistrons notamment le retour des Allemands sur quelques gros actifs. C'est ainsi le cas sur Convergence, qui a été signé en début d'année. Ils ont été très présents à Lyon il y a une dizaine d'années, avant de quitter le marché pour réaliser leurs gains, et nous les voyons revenir de façon très forte aujourd'hui. Ils n'étaient pas totalement absents ces dernières années, mais ils n'étaient pas les plus agressifs en termes de prix. Aujourd'hui, avec les taux qui ont encore tendance à fléchir, puisque le taux prime le plus bas constaté est à 3,7 sur Convergence, donc plus bas que



Brickwall, où nous étions déjà inférieurs à 4, ils retrouvent de l'appétence pour le marché lyonnais. Globalement, cette année, nous devrions enregistrer au moins quatre à cinq deals en-dessous de 4 %. Ce qui relevait encore de l'exceptionnel il y a deux ans devient régulier aujourd'hui, parce que les investisseurs veulent absolument acheter à Lyon et privilégient, pour certains d'entre eux, des immeubles prime comme le To-Lyon, comme Convergence, comme le Lugdunum qui est en cours de vente... Autant d'immeubles phares qui répondent à la demande des investisseurs.

Le manque de produits résidentiels pourrait-il, en revanche, fragiliser la dynamique du marché tertiaire ?

Il est certain que l'immobilier d'entreprise ne peut pas grandir sans un écosystème dynamique. Cela signifie, en effet, que pour prolonger cette croissance, nous avons besoin que se construisent de nouvelles infrastructures, que se développent des services... Nous avons également besoin d'un bassin étudiant dynamique, avec des filières d'excellence. Enfin, il faut bien entendu que l'offre résidentielle soit à même d'accueillir les salariés des entreprises en croissance. Nous constatons donc avec un peu d'inquiétude que le nombre de permis de construire a encore baissé cette année.

Le marché de la logistique n'est-il pas à contre-courant de cette dynamique de croissance ?

Non, la demande est très forte, mais l'offre est largement insuf-

fisante et freine donc le développement des transactions. Résultat, nous sommes sur un premier semestre en demi-teinte par rapport à l'année précédente, avec seulement 126 000 m² commercialisés contre 185 000 m². Cela fait trois/quatre ans que cela dure et nous avions à peine six mois de stock au début de l'été dernier. C'est très embêtant, car cela signifie que nous risquons de perdre des dossiers. C'est d'ailleurs déjà le cas, avec des entreprises qui vont se positionner sur les secteurs de Valence au sud, et de Chalon/Mâcon au nord.

La solution ne sera-t-elle pas, une fois de plus, d'aller vers des restructurations et réhabilitations pour créer une nouvelle offre ?

De toute façon, les plateformes qui ne correspondent plus aux normes ICPE devront impérativement en passer par là. Une réflexion est d'ailleurs engagée pour réaliser des plateformes à étage. La technique est là et on commence à voir sortir de tels produits dans des pays voisins. Il reste cependant à faire accepter par tous la construction de plateformes plus hautes de 15 mètres que l'existant.

« Même si nous observons des augmentations de loyer sur certains secteurs, ils restent accessibles et sont bien inférieurs à ceux que l'on observe en Ile-de-France »

Malgré ce petit bémol, 2019 sera donc encore une très belle année…

Oui, on peut même parler une fois de plus d'année exceptionnelle. Tous les fondamentaux sont bons et nous n'avons aucun signal d'alerte qui indique un essoufflement. En fait, la seule chose qui pourrait nous freiner, c'est un volume d'offres insuffisant. Car le marché lyonnais est raisonnable. Et même si nous observons des augmentations de loyer sur certains secteurs, ils restent accessibles et sont bien inférieurs à ceux que l'on observe en Ile-de-France. Pour être plus explicite, nous sommes sur des niveaux de prix de 325 à 330 €/m² en IGH et à 300 €/m² hors IGH en Presqu'île ou à la Part-Dieu. Cela correspond à une augmentation maitrisée, puisque nous étions aux environs de 280 €/m² il y a deux ou trois ans. Quant aux entreprises qui ne peuvent pas se positionner sur ces niveaux de prix, elles peuvent se tourner vers des secteurs tertiaires comme Vaise, Gerland, Carré de Soie et Confluence, où l'on trouve des loyers à partir de 180 €/m² dans le neuf.



L'immeuble Lumen à Confluence qui sera livré en 2020.



ANNE CAUDARD-BREILLE A ACQUIS L'ÎLOT DESAIX, QUI FAIT PARTIE DE L'OPÉRATION SKY AVENUE, TOUT PRÈS DU QUARTIER DE LA PART-DIEU



© G. PERRET

ANNE CAUDARD-BREILLE

keys immobilier

IMMOBILIER : KEYS, UNE SOCIÉTÉ EN PLEIN ESSOR À LYON

ANNE CAUDARD-BREILLE A CRÉÉ KEYS IMMOBILIER VOILÀ QUATRE ANS. SA SPÉCIALITÉ : L'ACQUISITION ET LA GESTION DE BIENS À FORTE VALEUR PATRIMONIALE.

Keys Immobilier est une filiale du groupe 6e Sens immobilier (340 millions d'euros de chiffre d'affaires), qui s'est spécialisée dans l'achat de commerces et de bureaux, dans Lyon intra-muros. Le critère le plus important, en commerces comme en bureaux, «c'est l'emplacement !», assure la jeune chef d'entreprise.

Aujourd'hui, Keys a déjà acquis près de 15 000m² en l'espace de quatre ans sur la région lyonnaise, et «beaucoup de mètres carrés supplémentaires sont dans les tuyaux, précise-t-elle. Je suis en recherche constante d'actifs de diverses surfaces, de tout type, ayant comme point commun des emplacements numéro 1».

20 OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES EN COURS

Aujourd'hui, Keys compte une vingtaine d'opérations en cours. «Il faut détecter le potentiel de chaque bien et posséder une bonne capacité d'analyse du marché», explique Anne Caudard-Breille,

Chaque acquisition nécessite une réflexion et des actions spécifiques : travaux, mise en copropriété, opérations juridiques ou administratives, remembrement, etc.

Parmi les exemples d'acquisitions réalisées en 2019 par Anne Caudard-Breille, on peut citer l'îlot Dessaix, qui fait partie de l'opération Sky Avenue, tout près du quartier de la Part-Dieu, à Lyon 3e : 1700 m² de commerces, dont seule la moitié était louée lors de l'achat. Aujourd'hui, le taux d'occupation des huit enseignes, parmi lesquelles on trouve la célèbre brasserie du Ninkasi, est de 100 %. Et lorsque le quartier Part-Dieu, actuellement en plein chantier, arborera son nouveau visage, nul doute que l'îlot Dessaix aura pris encore de la valeur.

DE NOMBREUX INVESTISSEMENTS DANS L'HYPER-CENTRE DE LYON

Autre exemple d'acquisition, un immeuble situé place Bellecour composé de logements, de bureaux et de commerces. Un bien rare à Lyon.

Keys a également acquis 1 500 m² de murs commerciaux dans le quartier des Jacobins, ou encore 750m² de bureaux (actuellement en cours de commercialisation) dans l'immeuble Study Hall situé dans le quartier Confluence à Lyon 2. Plus au nord, dans le quartier de Vaise, c'est un immeuble tertiaire de 1200 m² que Keys est en train de rénover entièrement.

Comme pour l'îlot Dessaix, Anne Caudard-Breille a également réalisé plusieurs investissements sur de petites surfaces à vocation commerciale, dans des quartiers très recherchés des 6e et 8e arrondissements de Lyon.

Keys Immobilier, actuellement basée à Sainte-Foy-lès-Lyon, devrait bientôt prendre ses quartiers dans un de ses immeubles situé en presqu'île, secteur de prédilection d'Anne Caudard-Breille.

Keys Immobilier poursuit plus que jamais son développement. Pour découvrir toute l'actualité de l'entreprise :
www.keys-immobilier.com

keys immobilier
28, avenue du Général de Gaulle
69110 SAINTE-FOY-LES-LYON
tél. 04 78 82 61 77

PUBLIREPORTAGE

AMÉNAGEUR PROMOTEUR CONSTRUCTEUR

ENSEMBLIER URBAIN



+

L'IMMOBILIER INSPIRÉ

Ensemblier urbain, aménageur, promoteur, constructeur, le Groupe em2c est le partenaire inspiré des entreprises et des collectivités territoriales. Inspiration foncière, architecturale, technique, constructive ou financière, nous accompagnons chaque décideur tout au long de son projet immobilier. Avec une approche unique et des réponses globales et sur-mesure, nous avons construit plus de 2 900 000 m² sur le territoire national et dans la métropole lyonnaise. À votre tour, mesurez combien on est toujours bien inspiré de confier son projet immobilier au Groupe em2c.









A. IMPLID — 5 400 m² — Immeuble tertiaire à Lyon 6e (69). **B. DELTALYS** – 62 000 m² – Parc d'activités mixte (distribution, activités tertiaires et productives) à Vénissieux (69). **C. EVERIAL** – 11 400 m² – Ensemble mixte (siège social et bâtiment d'archivage) à Rillieux-la-Pape (69). **D. DIPTYK** – 4 800 m² – Les deux premiers immeubles tertiaires du parc D-Side ! – 11 ha aménagés de SDP à l'entrée ouest de Décines-Charpieu (69).

www.em2c.com

BENOÎT QUIGNON, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE SNCF IMMOBILIER : « *LE PARTENAIRE DES COLLECTIVITÉS POUR RÉINVENTER LA VILLE* »

BENOÎT QUIGNON, GENERAL MANAGER OF SNCF IMMOBILIER: "WE WORK HAND IN HAND WITH THE LOCAL AUTHORITIES TO REDRAW THE CITY"

Benoît Quignon occupe le poste de directeur général de SNCF Immobilier depuis le 1er février 2016. Diplômé d'HEC, il a notamment exercé à la Caisse des Dépôts & Consignations, à la direction générale du Conseil général de l'Aisne, au Groupe Logement Français et à la Métropole de Lyon. Sa connaissance du secteur immobilier et de l'aménagement urbain ainsi que sa grande pratique des relations avec les élus locaux sont des atouts essentiels qu'il met au service de la branche immobilière du Groupe SNCF. Benoît Quignon décrypte les missions de SNCF Immobilier et son rôle central dans la construction de la ville de demain.

Benoît Quignon has been managing SNCF Immobilier since February 1st 2016. He graduated from HEC Paris and worked for the Caisse des Dépôts & Consignations (Deposits and Consignments Fund), the Conseil général de l'Aisne (Department council of Aisne), the Groupe Logement Français and the Metropolis of Lyon. He became specialised in real estate and urban planning. Working with the local authorities helped him manage the real estate branch of Groupe SNCF. Interview with a professional, who is well-aware of the central role he is playing in the construction of the city of tomorrow.

Quels sont les métiers de SNCF Immobilier ?
SNCF Immobilier est un des six métiers du Groupe SNCF (hors SNCF Gares & Connexions et réseau ferré national). Notre savoir-faire se déploie sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier autour de trois missions principales : nous assurons la gestion et l'optimisation immobilière du parc social, tertiaire, industriel et ferroviaire du Groupe SNCF, nous réalisons l'aménagement et la valorisation des biens fonciers et immobiliers non utiles au système ferroviaire avec Espaces Ferroviaires, et nous sommes opérateur du logement et bailleur social avec ICF Habitat.

Pourquoi le groupe SNCF est-il impliqué pour bâtir la ville de demain ? Cette mission ne s'éloigne-t-elle pas du cœur d'activité du groupe ?
SNCF Immobilier est engagé dans une démarche partenariale avec les collectivités et met son patrimoine et son expertise au service de leurs projets. D'une part, il s'agit de reconquérir et valoriser les fonciers ferroviaires cessibles. SNCF Immobilier, point d'entrée unique des collectivités pour leurs projets urbains, accompagne les métropoles engagées dans des protocoles de cession pour transformer ces espaces et les aider dans les projets de valorisation autour des fonciers ferroviaires cessibles. D'autre part, il s'agit de mener les grands projets d'aménagement urbain avec Espaces Ferroviaires. Ces opérations complexes et d'envergure sont menées en collaboration étroite et intelligente avec les territoires.



Benoît Quignon, directeur général de SNCF Immobilier

Quels sont vos actifs et comment se répartissent-ils par typologie et secteur géographique ?
Nous avons 8,5 millions de mètres carrés de bâtiments, dont 6,5 millions de mètres carrés de locaux d'activité industrielle et ferroviaire, nous disposons de 20 000 hectares de terrains dont 3 000 hectares urbanisables, et nous avons un parc de 100 000 logements dont 90 % de logements sociaux. Nos actifs sont répartis sur l'ensemble du territoire, principalement aux abords des emprises ferroviaires. Nos clients sont les lignes métiers et activités du groupe ferroviaire,

MAÏA IMMOBILIER

UN INCROYABLE **TALENT**

CRÉATION : 2011

LIEU : Lyon 5 Antiquaille

EFFECTIF : 4 personnes

PROGRAMMES : 14 en cours



*photo réalisée dans le jardin de l'Hôtel Villa Maïa *****

MAÏA IMMOBILIER a vu sa création et son évolution avec, en 2011, l'installation du siège du GROUPE MAÏA sur le site de l'Antiquaille et une première opération sous l'entité MAÏA IMMOBILIER qui a consisté à l'achat et la rénovation du « bâtiment siège » classé aux Monuments historiques de France. On doit notamment au GROUPE MAÏA la réalisation de l'hôtel Villa Maïa 5* et son concept de boutique-hôtel très haut de gamme livrée en 2017.

Forte de cette prestigieuse réalisation, MAÏA IMMOBILIER renoue avec un des premiers métiers du groupe, la construction immobilière, avec pour ambition de promouvoir l'immobilier résidentiel collectif et individuel haut de gamme, la réhabilitation des immeubles anciens alliant charme et modernité, et l'aménagement urbain pour requalifier les centres villes et d'atteindre l'excellence en termes de qualité de services, en s'adaptant aux besoins spécifiques de ses clients, en se fixant des objectifs et en respectant ses engagements pour satisfaire ses clients primo-accédants, investisseurs, bailleurs, entreprises,... MAÏA IMMOBILIER c'est aujourd'hui quatre personnes « sur tous les fronts », René Cabon Directeur Général, Gaëlle Caillens Musitelli Responsable de programmes, Virginie Pizelle chargée d'opérations et Magali Audrerie, assistante technique. Et pas seulement, car notre équipe s'appuie au quotidien sur les compétences techniques d'un groupe de 400 collaborateurs dont 60 % d'ingénieurs.

« Notre force aujourd'hui, notre transversalité avec une prise de décision directe » Lauréat du premier îlot de l'esplanade à Dardilly (en co-promotion avec l'entreprise Promoval) MAÏA IMMOBILIER poursuit aujourd'hui son développement avec l'acquisition récente de deux immeubles très bien placés dont l'un à Lyon 4e à quelques pas de la grande rue de la Croix Rousse et l'autre à Lyon 6e dans le secteur de la place Maréchal Lyauthey.

Présent également sur les bords du Lac Léman à Lugrin (à 6 km d'Evian) et en secteur Alpin à Notre Dame de Bellecombe (à 15 min de Megève), MAÏA IMMOBILIER imagine des collections immobilières et des gammes construites autour d'un besoin comme la collection montagne, prestige, ... etc

Après 2 années d'existence, la jeune équipe de MAÏA IMMOBILIER continue également son développement en créant MAÏA STORE société de conseil en immobilier pour nos clients.

« Notre réputation est notre seule carte de visite ».

http://maia-immobilier.groupe-maia.com

mais aussi des partenaires externes, tels que les collectivités et les acteurs publics et privés de l'immobilier et de l'aménagement urbain.

Depuis votre création en 2015, quel est le bilan chiffré de vos actions en immobilier d'entreprises ?

La mission de gestion et d'optimisation des actifs industriels et tertiaires du Groupe positionne SNCF Immobilier comme partenaire clé et levier de performance des différentes entités du groupe dans le cadre du projet de transformation de la SNCF. Ainsi, notre palette d'interventions comprend, par exemple, l'ouverture de nouveaux campus de formation pour SNCF Réseaux, le réaménagement d'espaces de travail ou encore la construction des technicentres de Romilly-sur-Seine, Lyon-Vénissieux et Hellemmes. Ces technicentres sont de véritables usines du futur 4.0 et nous investissons plus de 100 M€ dans leur construction. Pour ses actions d'aménagement et de valorisation des biens fonciers et immobiliers, SNCF Immobilier a signé, entre 2015 et 2018, quatorze protocoles de cession de fonciers ferroviaires avec les métropoles de Lille, Lyon et Bordeaux, mais aussi avec des villes comme Saint-Étienne, Rennes, Reims ou Paris. En 2019, cinq nouveaux protocoles ont été conclus avec Saint-Omer, Arles, Thionville, Vannes et Quimper et nous espérons pouvoir signer avec Le Mans, Rouen, Strasbourg, Clermont-Ferrand, Chambéry... En 2020, nous envisageons des signatures à Lunel, Nîmes, Narbonne, Nice et Nantes.

« Nos technicentres sont de véritables usines du futur 4.0 »

Quels sont les grands projets menés et en cours ?

Dans toute la France, nous conduisons 33 opérations stratégiques de développement urbain avec la filiale d'aménagement de promotion Espaces Ferroviaires. Nous avons là un programme important, sur une quinzaine de grandes villes en Ile-de-France et dans les régions, qui représente plus de 100 hectares. A Paris, 25 hectares sont concernés avec des projets emblématiques comme celui de Chapelle international. Ce chantier de transformation urbaine va permettre la reconversion de sept hectares de foncier ferroviaire en un quartier durable accueillant 150 000 m² de surface de plancher mixant les fonctions et les usages : 1 100 logements, 45 000 m² d'hôtel logistique, 35 000 m² de bureaux, des espaces verts. Il y a d'autres chantiers emblématiques à Paris, comme celui de la gare de Lyon Daumesnil, Hébert et Ordener. En régions, nous avons également de beaux projets en cours, notamment à Rennes, près de la gare, avec 11 200 m² de logements, 1 500 m² de commerces et 12 200 m² de bureaux, ou encore à Toulouse avec deux sites, la halle Sernam et l'ancien Tri Postal qui accueillera la Tour Occitanie. En région lyonnaise, les grands projets portent sur le Technicentre de Vénissieux et le campus formation Réseau à Saint-Priest. Le technicentre industriel de Vénissieux s'inscrit dans le programme stratégique « Excellence 2020 » de SNCF qui vise à améliorer l'efficacité opérationnelle et industrielle du matériel roulant ferroviaire. Ce nouveau site regroupera deux centres d'excellence : le centre de maintenance des moteurs électriques de traction des locomotives et le centre de maintenance des convertisseurs de puissance. SNCF Immobilier en assure, avec la filiale S2Fit, la maîtrise d'ouvrage. Ce projet, dont la livraison est prévue en janvier 2020, représente un investissement de 70 M€. Sur un foncier de 8,5 hectares, le technicentre abritera 33 000 m² d'ateliers, 7 000 m² de locaux tertiaires et 500 postes. Le nouveau campus forma-



Le technicentre industriel de Vénissieux s'inscrit dans le programme stratégique « Excellence 2020 » de SNCF qui vise à améliorer l'efficacité opérationnelle et industrielle du matériel roulant ferroviaire



À Paris, Chapelle international : ce chantier de transformation urbaine va permettre la reconversion de sept hectares de foncier ferroviaire en un quartier durable

tion, qui devrait ouvrir en 2021 à Saint-Priest, offrira 13 000 m² de bâtis dont 6 700 m² d'hébergements, 740 m² de restauration, 5 560 m² de salles de formation et de bureaux. Le plateau technique extérieur s'étendra sur 6 135 m² et proposera un plateau de trois voies de 250 mètres de long. Ce campus pourra accueillir 288 stagiaires/jour qui seront encadrés par 61 formateurs.

Comment travaillez-vous avec les métropoles et les villes ?

SNCF Immobilier est doté d'un patrimoine exceptionnel sur le territoire national et nous avons souhaité mettre en œuvre une politique partenariale active en direction des collectivités. Depuis notre création, nous développons cette méthode qui consiste à mettre en place des partenariats nourris de plusieurs mois de rencontres et de discussions avec les élus et les équipes opérationnelles. Ce sont de nouveaux types de partenariat qui s'inscrivent dans une démarche contractualisée, équilibrée, d'échanges de services et dans une action collective des équipes de SNCF Immobilier avec les élus et les directions générales des services. Cette démarche va au-delà d'un simple acte institutionnel car elle fait la preuve de l'engagement de chacun dans la réflexion menée par la collectivité pour valoriser un quartier ou repenser l'aménagement d'un site. Afficher un partenariat, c'est permettre à chacun de reconnaître l'expertise et la valeur ajoutée de l'autre : cela passe par un partage des ambitions respectives et un engagement respectueux autour de méthodes de travail définies et précises. Par ailleurs, SNCF Immobilier, partenaire des collectivités et acteur de la ville de demain, s'est engagé auprès du gouvernement et plus particulièrement du ministère de la Cohésion des territoires pour accompagner le Plan Action Cœur de Ville.

SNCF Immobilier développe également l'urbanisme transitoire. Qu'est-ce que cela vous apporte ?

Depuis 2015, nous avons conduit plus d'une vingtaine de projets, dont huit sont actuellement ouverts au public, qui ont accueilli plus de 2,5 millions de visiteurs. Au-delà des chiffres, je considère que l'urbanisme transitoire constitue un levier de réflexion plus large sur les enjeux de la ville de demain. Nous sommes confrontés à des enjeux sociétaux de taille : raréfaction des moyens, défi climatique, hyper métropolisation du territoire, difficultés économiques... Je crois que l'urbanisme transitoire permet d'apporter des réponses à ces défis. De par sa nature expérimentale et collaborative, l'urbanisme transitoire permet de tester des projets et des actions pour répondre aux crises actuelles de la ville. La récente charte de la Ville de Paris en la matière, signée par une vingtaine d'organismes, en atteste. Et d'autres collectivités souhaitent s'engager dans ce mouvement. Avec l'urbanisme transitoire, nous mettons en œuvre, nous testons, nous confrontons de nouvelles méthodes de fabrication, de gouvernance ou encore de gestion. Nous nous engageons dans cette démarche pour le développement d'une ville frugale, inclusive et plus sobre, marquée par l'émergence de nouvelles urbanités. Nous y travaillons au sein d'un collectif associant des urbanistes, des architectes, des juristes, des opérateurs de projet, des universitaires, tels que Encore Heureux, Dominique Alba (APUR), la coopérative Plateau Urbain, Yes we camp, Chevreux Notaires, Michel Lussault et l'Ecole Urbaine de Lyon. Ces projets viennent bouleverser la chaîne de valeur, les notions de propriété et d'usages, les systèmes de gouvernance, les postures et rôles de chacun. Ces projets posent en amont la question de l'impact, du sens, de la trace de nos actions dans une ville pour l'essentiel déjà constituée : le cadre d'action doit évoluer et faciliter le déploiement de ces démarches. La question de nos capacités et savoir-faire pour transformer l'existant est fondamentale. Il faut l'expérimenter et l'anticiper pour relever le défi de la transition en cours. Nous espérons pouvoir proposer rapidement de nouvelles initiatives en ce sens.

Quelles sont les équipes dont dispose SNCF Immobilier et comment sont-elles réparties sur le territoire ?

SNCF Immobilier compte plus de 500 collaborateurs répartis sur l'ensemble du territoire au sein de sept directions immobilières, dont une pour le Sud-Est.

6ème Sens immobilier

PROMOTION - REVALORISATION

Résidentiel - Bureau - Activité et Logistique



16 500 m² de bureaux sur un ensemble immobilier de 28 000 m² - Lyon 7





4 125 m² de bureaux à la Défense - 92



7 500 m² de bureaux, Paris 17



1 700 m² de bureaux - Paris 2





20 000 m² de bureaux,
locaux d'activité - Alixan- 26



11 300 m² de bureaux,
commerces - Lyon 7





7 600 m² de bureaux, locaux d'activités - Argonay (74)



3 000 m² de bureaux- Lyon 6

6emesensimmobilier.com



FRICHES INDUSTRIELLES **EN RECONVERSION**

BRINGING BROWNFIELDS ***BACK TO LIFE***

Auvergne-Rhône-Alpes concentre 18 % de friches industrielles et se positionne comme la première région de France en la matière. De quoi impulser des projets de requalification diversifiés et innovants pour les aménageurs (collectivités, architectes, promoteurs) et *in fine* pour les utilisateurs. Ces programmes présentés sont « remarquables » par l'originalité de leur reconversion, leur disruption architecturale ou leur intégration innovante dans le reste de la cité. Tour d'horizon.

18 % of the industrial wastelands are located in the region of Auvergne-Rhône-Alpes (first region of France). No wonder the local authorities, architects and developers are keen on developing daring projects aiming at the conversion of brownfields – and the satisfaction of new customers. Focus on a few conversion projects, which have been selected for their originality, their disruptive architecture or their new way of thinking integration.

CARDINAL

promoteur immobilier

COLLECTION **2019**



Lumen la Cité de la Lumière – Confluence



Siège Opteven – Carré de Soie



Organdi – Carré de Soie



Bandai Namco Entertainement Europe – Vaise

© Luxigon, a+ Samuel Delmas I © Asylum, Atelier du Pont I © J. Letoublon, AFAA I © Inimagenable, Hubert Godet

UN PEU DE BÉTON, BEAUCOUP D'IMAGINATION.

www.groupecardinal.com

SAINT-ÉTIENNE **SE RÉINVENTE À LA MANUFACTURE**

Saint-Étienne: ***the new life of the Manufacture/Plaine Achille***

Créée en 2009, la ZAC Manufacture/Plaine Achille doit symboliser, à terme, le nouveau visage et les nouvelles ambitions de Saint-Étienne. D'une friche de 107 ha, dont le cœur tourne autour de l'emblématique Manufacture d'armes, la cité ligérienne entend faire l'élément central de son renouveau. Patiemment remodelé depuis dix ans par l'EPA de Saint-Étienne, qui souhaite en faire un modèle de mixité, le site abrite déjà la Cité du design et l'école art & design, Telecom Saint-Étienne, le pôle optique vision, la Grande Usine Créative... Mais aussi de l'immobilier résidentiel, des équipements publics et quelque 13 hectares réservés à des espaces de vie : places, squares, parcs et jardins. S'il est déjà bien engagé, le programme est pourtant encore loin de son terme. La réhabilitation des bâtiments de l'ancienne Manufacture se poursuit et de nouvelles implantations majeures sont annoncées. À commencer par celle du Centre des savoirs pour l'innovation de l'Université Jean-Monnet, qui prendra bientôt possession du bâtiment des forges. Plus d'un siècle et demi après sa construction, le cœur du quartier bat de nouveau au rythme du progrès et des ambitions retrouvées.

Inaugurated in 2009, the joint development zone of Manufacture/Plaine Achille has the ambition to bring the ex-industrial area of Saint-Etienne back to life. For the last ten years, the former brownfield of 107 hectares, which includes the emblematic Manufacture d'armes (arms manufacturer), has been transforming into a brand new district. Developed by the EPA de Saint-Étienne (public planning institution), the site has already welcomed the Cité du design and the school of art & design, as well as Telecom Saint-Étienne, the Pôle optique vision, the Grande Usine Créative... It will also provide housing, public facilities and green spaces on 13 hectares (squares, parks, gardens). The urban project is not finished yet. The renovation of the former Manufacture buildings is under process. Several constructions will be conducted as well, such as the Centre des savoirs pour l'innovation of the university of Jean-Monnet, which will settle in the forge building. More than a century and a half later, the district has regained dynamism.



JACK ARTHAUD, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'EPASE : « *UN TERRITOIRE EN RECONVERSION* »

Comment évolue aujourd'hui la friche sur laquelle a été créée la ZAC Manufacture/ Plaine Achille ?
Le terme de friche me semble inapproprié pour qualifier cet espace. À l'EPASE, nous préférons parler de territoire en reconversion. Une friche est un site laissé à l'abandon, alors qu'il y a bien longtemps que ce territoire est devenu un quartier bien vivant, que ce soit du côté Manufacture ou du côté Plaine Achille. Cela n'a jamais été un espace où il ne se passait rien et les opérations se sont enchaînées. Les différentes parties de la ZAC ont été réinvesties progressivement par de multiples acteurs. Il y a eu des logements construits dans les années 2000 sur une ancienne partie démolie de la Manufacture. La Ville et Saint-Étienne Métropole ont également pris possession de parties existantes pour implanter la Cité du design. Enfin, le cœur central sur lequel nous intervenons aujourd'hui a été libéré par l'armée très tardivement, en 2008, et nous sommes intervenus immédiatement.

Que représente la ZAC Manufacture/ Plaine Achille et comment l'EPASE intègre-t-il ce morceau de ville dans sa stratégie globale ?
La ZAC totalise 107 hectares, mais l'EPASE n'intervient pas *stricto sensu* sur la ZAC. En fait, nous prenons également en compte son environnement immédiat. À l'origine, l'ensemble du périmètre opérationnel de l'EPASE, celui sur lequel nous intervenions donc réellement, représentait un peu plus de 400 hectares sur toute la ville de Saint-Étienne, alors que nous avions un périmètre de compétence sur 980 hectares. Nous avons changé de philosophie depuis deux ans, en partant du principe que nous devions être en capacité d'intervenir sur l'ensemble de notre périmètre de compétence. Pour cela, nous avons mis en place des accords cadre de maîtrise d'œuvre urbaine sur l'ensemble des 980 hectares. Aujourd'hui, nous sommes donc opérationnels sur l'ensemble du secteur et, pour ce qui concerne Manufacture/Plaine Achille, nous avons une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, Virage - architectes collectifs, qui a pris la suite d'Alexandre Chemetoff depuis 2018. Ils ont un périmètre de réflexion qui est quasiment le double de celui sur lequel planchait leur prédécesseur, c'est-à-dire quasiment 300 hectares, sur lesquels nous n'avons pas mis en place d'outil spécifique comme une ZAC, mais où nous sommes en réflexion et en accompagnement des porteurs de projets et en coordination de tous les projets.

Qu'est-ce qui vous a poussé à faire ce choix ?
Un besoin de cohérence dans un ensemble qui va bien au-delà des limites de la ZAC. Ce qui nous intéresse de plus en plus, ce n'est pas de nous intéresser au périmètre d'une ZAC, mais au projet global, pour voir la cohérence et l'articulation entre les différents projets. Si l'on prend l'axe du développement économique, nous agissons sur deux leviers. Le quartier créatif Manufacture/Plaine Achille, tout d'abord. C'est là que nous faisons en sorte d'implanter les entreprises innovantes, les start-ups, toutes les entreprises qui travaillent autour du design, tout l'environnement des entreprises qui tournent autour du label French Tech... Dans le même temps, nous jouons aussi sur le levier de Châteaucreux pour implanter des entreprises plus traditionnelles, avec une offre de bureaux complémentaire qui s'articule autour de la gare. A notre échelle, ce qui est intéressant, ce n'est pas de travailler sur une opération, mais de regarder l'articulation entre les différentes opérations et d'être en capacité de répondre à l'ensemble des demandes.

Est-ce le symbole du renouveau de Saint-Étienne, ou en tout cas le symbole de la nouvelle image que Saint-Étienne entend renvoyer ?
Oui, ce quartier a vraiment cette vocation de symbole. C'est son positionnement et nous voulons que les entreprises aient la conviction que c'est bien là que les choses se passent. Aujourd'hui, il y a une coopération forte entre Saint-Étienne et Lyon autour du label French Tech et à Saint-Étienne, c'est bien sur cet espace qu'il s'incarne. Plus globalement, nous constatons que l'image a déjà changé fortement dans l'esprit des décideurs. Nous le voyons avec la commercialisation des 8 500 m² que nous avons déjà développés dans la Manufacture pour les industries créatives et de l'innovation. Il y a une véritable appétence pour ce quartier et pour ce que l'on y trouve. Et je ne parle pas uniquement du design. On y trouve aussi le pôle optique vision, des pôles de recherche industrielle... C'est incontestablement un lieu qui est reconnu nationalement et internationalement en la matière. L'image n'est pas à forger. Elle existe déjà chez les industriels, les scientifiques et les experts.

La Grande Usine Créative s'agrandit

Véritable axe stratégique pour la Ville de Saint-Étienne, le développement des industries créatives et de l'innovation a trouvé un espace d'expression avec la mise en service de la Grande Usine Créative, à l'automne 2017. Trois ans plus tard, ce programme immobilier déjà emblématique, qui totalise 2 600 m² de surfaces de plancher, prendra encore plus d'ampleur, avec la livraison d'une extension de 3 500 m² à l'automne 2020.
« *Ce nouveau programme s'inscrit dans la continuité de la première tranche* », indique les services de la Ville. « *Il propose des locaux divisibles à partir de 25 m², une trame de bureaux simple, rationnelle et évolutive, avec de nombreux espaces de partage : coworking, salle de réunion, cuisine équipée...* » Un lieu de travail qui se veut unique, avec une conception sur mesure pour faciliter les échanges entre les entreprises présentes sur le site.
Pour mener à bien cette opération, l'EPA Saint-Étienne a pu s'appuyer sur la Banque des Territoires, qui s'est engagée à ses côtés, depuis 2015, dans la création d'une foncière immobilière. Celle-ci a pour objet de faciliter l'accueil et le développement des entreprises créatives et/ou innovantes aux différents stades de leur croissance. « *Grâce à ce partenariat, le quartier Manufacture propose désormais une gamme de produits immobiliers de grande qualité, offrant un parcours résidentiel complet aux entreprises, de l'incubation à la maturité* », précisent encore les services de la Ville.
Pour ce programme, l'EPA Saint-Étienne et la Banque des Territoires s'engagent encore plus dans la recherche d'exemplarité en matière de performance environnementale et énergétique des bâtiments. Le programme bénéficiera notamment d'une labellisation BBC rénovation pour cette nouvelle phase de travaux. L'objectif est d'atteindre un gain de 40 % de consommation d'énergie calculé selon la réglementation thermique globale, un véritable challenge dans des bâtiments inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.
Confiée à l'agence Vurpas & Associés, lauréat désigné en 2015 pour la réhabilitation de la Manufacture, l'architecture de la Grande Usine Créative reste sobre et magnifie les traces du passé, pour révéler la dimension industrielle des bâtiments. « *Les matériaux utilisés - bois, tôles d'acier brut teintées "canon de fusil" - rappellent la production de l'ancienne manufacture d'armes. De grandes baies vitrées assurent une belle luminosité des locaux et les grands volumes offrent des espaces de travail généreux, intégrant de nombreux services* », souligne l'architecte. Engagés au mois de mai, les travaux s'étaleront sur dix-huit mois.

DÉVELOPPEUR & CONSTRUCTEUR

Accompagnement sur mesure

&

Maîtrise globale

de vos projets clés en main



RÉHABILITATION
Kingspan Light + Air à Saint Priest



TERTIAIRE
Spie à Bron



LOGISTIQUE
Aubade Mestre à Saint Priest



INDUSTRIE
Neom à Ambronay

Novelige - VINCI Construction France
34 rue Antoine Primat CS60261 - 69603 Villeurbanne
E-mail : novelige@vinci-construction.fr
TEL : 04 72 78 10 48
& www.novelige.fr

EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE









Ils nous font confiance, **pourquoi pas vous ?**

VINCI CONSTRUCTION | FRANCE

ZAC DES GIRONDINS (LYON 7E) : UNE MIXITÉ D'USAGES ET DE FONCTIONS

MULTIPURPOSE ACTIVITIES TO BE DEVELOPED IN THE JDZ OF LES GIRONDINS

La ZAC des Girondins, au pied du métro Jean-Jaurès, crée un nouveau cœur de ville sur un espace autrefois très industriel. Ce quartier accueillera à terme 6 500 nouveaux habitants dans près de 3 000 logements, et 4 000 salariés dans 75 000 m² de bureaux et de commerces.

Located in the 7th arrondissement of Lyon, close to the metro station of Jean-Jaurès, the joint development zone of Les Girondins is transforming the former industrial site into a centre of high technology. By 2027, 6,500 inhabitants should move into 3,000 accommodations, while 4,000 employees might work in 75,000 m² of office and commercial spaces.

Il y a une dizaine d'années, cet espace du 7e arrondissement de Lyon était encore occupé par des usines et des entrepôts. Aujourd'hui, il a laissé la place aux premières constructions et de nombreuses grues s'élèvent encore dans le ciel. Lancée en 2012, cette opération de 17,5 hectares, initiée par la Métropole et la Ville de Lyon, est à mi-parcours de sa programmation. En 2027, fin prévisionnelle des travaux, 2 900 logements, 65 600 m² de bureaux, 10 000 m² de commerces et locaux d'activités, 17 000 m² d'équipements publics et privés, et 7,5 hectares d'espaces publics seront érigés. La page industrielle du site sera ainsi définitivement tournée.

« *Dans le prolongement de la ZAC Massimi, réalisée dans les années 1990, et de la ZAC du Bon Lait, qui date des années 2000, la ZAC des Girondins assure la couture et conforte la nouvelle centralité au nord de Gerland* », explique Sébastien Donguy, directeur du projet pour la SERL (Société d'équipement et d'aménagement du Rhône et de Lyon), lauréat de l'appel d'offres pour l'aménagement du site avec TVK, architecte-urbaniste conseil, et Base, paysagiste et maître d'œuvre des espaces publics. Diviser les grands tènements, créer des espaces publics et paysagers, définir différentes catégories d'îlots, réaliser des voiries... ont permis peu à peu de donner corps à la ZAC.



« *Il y a des îlots mixtes avec de l'habitat, des bureaux et un socle actif de commerces, localisés le long de l'avenue Jean-Jaurès. En cœur de ZAC, on trouve les îlots jardins* », détaille Sébastien Donguy. Côté tertiaire, Cap Gemini, qui s'est implanté dans le bâtiment Ivoire, et RTE (Réseau de transport d'électricité), qui a pris possession du programme Villarte, ont ouvert la voie. En 2021, ce sera au tour d'environ 800 collaborateurs d'EDF de s'installer dans le projet Brickwall.

Les surfaces commerciales jouent un rôle prépondérant pour l'attractivité et l'ambiance d'un quartier. Afin d'avoir une vision d'ensemble et de bâtir une offre cohérente avec les attentes des habitants et des salariés, la SAS Girondins Commerces, filiale du groupe SERL et de la Caisse des dépôts, assure le portage immobilier de l'ensemble des magasins créés dans le cadre de la ZAC. Elle va progressivement acquérir, commercialiser et assurer la gestion des rez-de-chaussée commerciaux. Les surfaces de vente seront peu à peu livrées entre 2020 et 2024, mais les premiers contacts pour l'implantation de commerces sont déjà pris. Les points de vente (alimentation, équipement de la personne, services, loisirs, cafés, restaurants...) seront situés en majorité de chaque côté de la rue des Girondins. La SAS Girondins devrait investir environ 25 M€ dans cette opération.

Lycorne

Idéalement situé près de l'ancien Marché Gare, le projet Lycorne incarne une ville active, durable et ambitieuse. Au cœur de cet îlot à énergie positive, trois immeubles à l'architecture épurée et fonctionnelle offriront une diversité de volumes favorisant des usages mixtes.

ÎLOT ACTIF DE LA CONFLUENCE

7 000 m²
DE BUREAUX

3 200 m²
DE LOGEMENTS

300 m²
DE COMMERCES

LES INTERVENANTS

Aménageur : SPL Lyon Confluence
Maître d'ouvrage : Bouygues Immobilier
Architectes : David Chipperfield (Londres), Aires Mateus (Lisbonne), Atelier Vera (Lyon)



Bouygues Immobilier, SAS au capital de 138.577.320 €, SIREN 562 091 546 RCS Nanterre, siège social, 3 boulevard Gallieni à Issy-les-Moulineaux (92130).
Conception : J'articule - Perspectiviste : Asylum. Perspective due à la libre interprétation de l'artiste, non contractuelle.

Bouygues Immobilier



DU PUISOZ AU GRAND PARILLY : L'AVÈNEMENT D'UN NOUVEAU QUARTIER

A NEW BUSINESS DISTRICT TO BE DEVELOPED BETWEEN LE PUISOZ AND LE GRAND PARILLY

Projet partenarial et innovant, le Grand Parilly dessine peu à peu un nouveau quartier au point de rencontre entre Vénissieux et le 8e arrondissement de Lyon.

Lionheart is currently developing the business park of Le Grand Parilly between the city of Vénissieux and the 8th arrondissement of Lyon.

Portée par l'opérateur privé Lionheart, filiale de l'immobilière Leroy Merlin France, en partenariat avec la Métropole de Lyon et la Ville de Vénissieux, cette opération urbaine ambitieuse doit contribuer à « agrafer » deux morceaux de ville jusque-là déchirés par le boulevard Laurent Bonnevay. Pour relever ce challenge, les trois partenaires ont imaginé un projet mêlant, sur 20 hectares, des activités commerciales, avec deux enseignes emblématiques (Ikea et Leroy Merlin) comme moteurs, des logements, des bureaux, des équipements publics... qui prendront place sur un espace paysager. À terme, quelque 2 000 emplois devraient être créés pour faire vivre ce territoire, dont la conception et la réalisation auront nécessité plus de quinze ans.

Un hôtel et des bureaux

Le Grand Parilly abritera un établissement hôtelier et un immeuble de bureaux. C'est finalement au groupe Eklo hôtels qu'a été attribué un foncier de près de 3 000 m² à l'entrée ouest du site. Sur cet espace, l'enseigne ouvrira un établissement de 110 chambres, autour d'un concept hybride entre hôtellerie économique et auberge de jeunesse. « *Nous ciblons une clientèle intergénérationnelle, qui va du jeune étudiant au retraité, du cadre à l'ouvrier en déplacement* », explique Emmanuel Petit, président du groupe. La livraison est attendue en septembre 2021.

Avant cela, l'entreprise Fontanel Immobilier inaugurera l'immeuble de bureaux Initial Grand Parilly. Ce programme ambitieux, qui va transformer le quartier en profondeur, totalisera quelque 8 800 m² de bureaux en R+8, auxquels s'ajouteront 1 800 m² de restaurant en rez-de-chaussée. « *Nous avons signé un accord avec l'enseigne Les Trois Brasseurs* », précise Jocelyn Fontanel, directeur général de l'entreprise familiale. Élément fort de ce dossier de rénovation urbaine, cet immeuble conçu comme un bâtiment signal a été dessiné par le cabinet d'architectes lyonnais Soho Atlas.

À terme, en 2025, le quartier accueillera 600 logements en accession et en locatif social, 400 logements pour étudiants et seniors, 23 000 m² de bureaux et 4 000 m² d'activités. Un tiers du quartier, soit six hectares, est dédié aux espaces publics. À l'est du projet, une réserve foncière de 2,5 hectares est réservée à un équipement d'agglomération dont la nature sera connue en fin d'année. Architecte en chef en charge du projet Grand Parilly, Thierry Roche, fondateur de l'Atelier Thierry Roche et associés, s'est appliqué à dessiner un quartier bienveillant et confortable, où la mixité des fonctions et des populations sera la règle.

LA CIMENTERIE ÉPHÉMÈRE (ALBIGNY-SUR-SAÔNE) : LA FRICHE QUI CRÉE L'ÉVÉNEMENT

La Cimenterie éphémère makes a splash in Albigny-sur-Saône

Stratégiquement située au cœur d'un bassin de vie en devenir, l'ancienne cimenterie entame sa nouvelle vie orientée culture.

Benefiting from a strategic geographic location in the district of Val de Saône, the former cement plant has been transformed into a cultural place dedicated to events and exhibitions.

Posons tout d'abord le décor. L'ancienne cimenterie d'Albigny-sur-Saône se situe dans le Val de Saône, un territoire à fort potentiel de développement qui concentre 14 % de la superficie de la métropole de Lyon, 4 % de sa population et 2 % des emplois salariés du privé. D'où la volonté de concilier, sur ce secteur, l'épanouissement des hommes, des activités et la préservation du patrimoine naturel et bâti.
« *Le site de la cimenterie s'intègre plus largement dans un ensemble en friche de 13 hectares. Son caractère transcommunal ne freine en rien les projets qui y sont nourris* », explique Jean-Paul Colin, maire d'Albigny qui travaille main dans la main avec son homologue de Couzon-au-Mont-d'Or, Patrick Véron. Entièrement privée, cette zone échappe à toute politique publique d'aménagement, exceptée celle des voiries communales. « *Cela n'empêche pourtant pas que nous puissions donner une vision d'ensemble et exprimer des souhaits face aux acteurs privés propriétaires des lieux. Nous travaillons notamment en bonne intelligence avec DCB International, la Compagnie de Portland et Novali et avons été séduits par leur projet qui intègre des préoccupations environnementales au sein d'un cadre clairement urbain. Nos collectivités agissent en tant que facilitateurs, notamment dans la conduite et la délivrance des permis de construire* », poursuit notre interlocuteur.

Le projet : un lieu alternatif et hybride

Aux côtés de ses associés Didier Caudard-Breille (DCB International) et Serge Mathieu (Novali), Jacques Chalvin, président de la Compagnie de Portland, est l'exploitant de La Cimenterie éphémère, un lieu que ces propriétaires souhaitent alternatif et hybride mais qui doit aussi répondre à des enjeux



SOROVIM
CONSEIL IMMOBILIER









SOROVIM BUREAUX

Implanter et accompagner votre entreprise

Des locaux professionnels adaptés
à votre activité

SOROVIM RÉSIDENTIEL

Acquérir et évaluer

La réussite de votre projet immobilier

SOROVIM INVESTISSEMENT

Investir et valoriser

Un service complet et unique pour les
investisseurs institutionnels et privés

SOROVIM FONCIER ACTIVITÉ

Développer et aménager

Identifier les potentiels de valorisation et
concevoir un projet à votre image

mayflower - www.agencemayflower.com - Crédits Photos : photothèque Sorovim

SOROVIM
CONSEIL IMMOBILIER

www.sorovim.fr

SOROVIM RHÔNE-ALPES
13, rue Tronchet - 69006 Lyon
Tél. : +33(0)4 78 89 26 36
info@sorovim.fr

SOROVIM ÎLE DE FRANCE
118, bd Haussmann - 75008 Paris
Tél. : +33(0)1 42 94 23 35

LE PARC DE l'AEROPOSTALE

Locaux **mixtes Activité & Bureaux**

Rue de l'Aéropostale - 69124 Colombier-Saugnieu



UN EMPLACEMENT EXCEPTIONNEL

En face de l'**Aéroport de Lyon Saint-Exupéry**

À proximité immédiate de l'A432

À 9 minutes de l'A43 Lyon Grenoble



1 800 m² divisibles à partir de 170 m²

25 places de stationnement

Prestations de qualité

Disponibilité 4e trimestre 2020

Architecte :

ATELIER 4+LYON

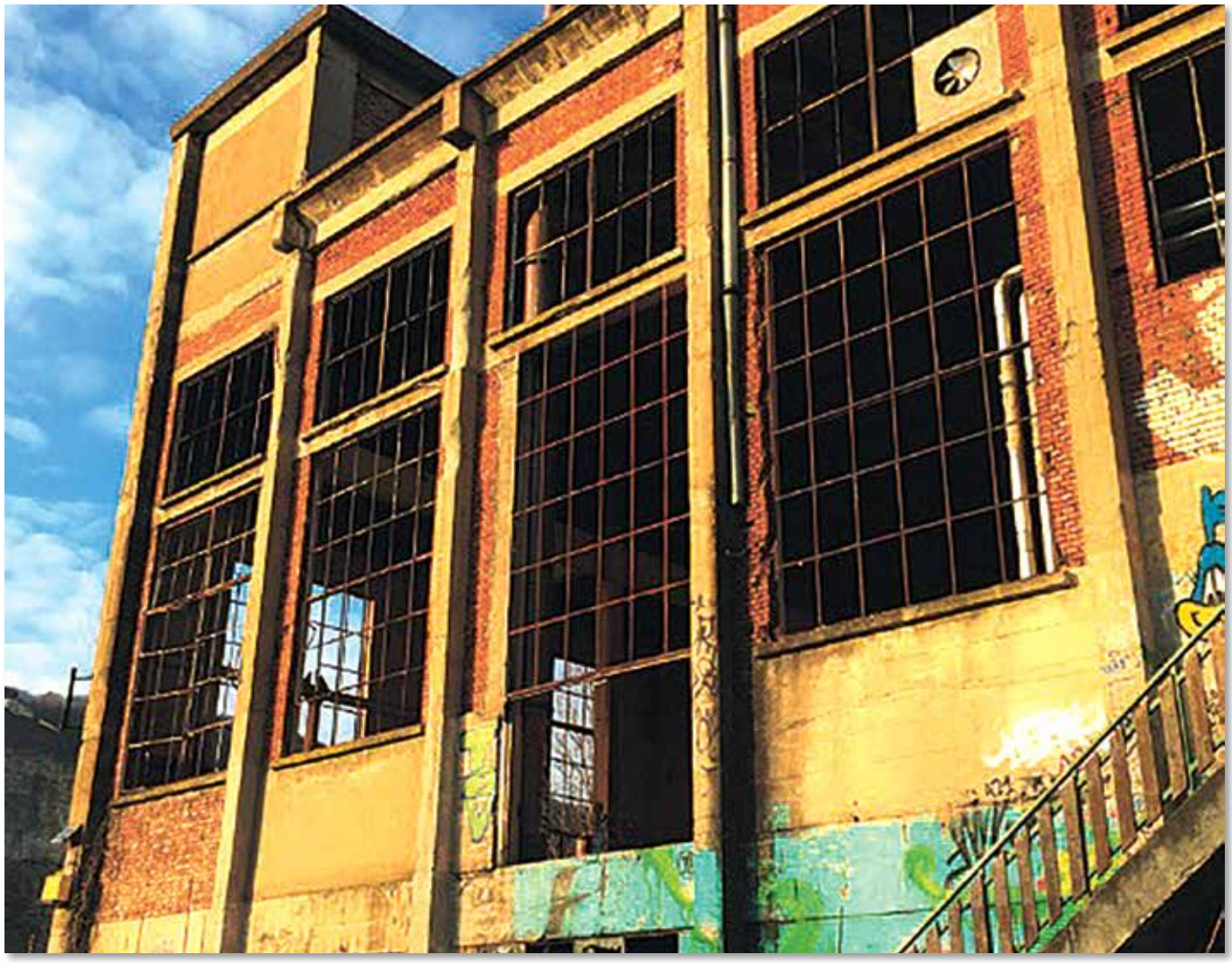
www.atelier4plus.fr

Commercialisation :

SOROVIM

www.sorovim.fr

Valentin PAGE
04 78 89 26 36
vpage@sorovim.fr



d'aménagement du territoire, dans une zone particulièrement stratégique, l'entrée nord de la métropole de Lyon.

Il explique : « *Le parti pris initial s'inscrit dans une logique de patrimoine industriel et de tiers-lieu. En attendant les autorisations administratives nécessaires pour lancer le chantier de réhabilitation, nous avons souhaité apporter une innovation majeure en proposant, avant le début des travaux, une phase d'exploitation "La Cimenterie éphémère", servant de laboratoire à tous les acteurs du projet et aux futurs occupants des lieux. L'idée est aussi d'associer les riverains (habitants, associations, entreprises) en tant qu'acteurs, dans une démarche de co-construction de la programmation éphémère. Plutôt que d'attendre donc et de supporter des coûts fixes de manière passive, nous avons voulu commencer à raconter l'histoire de la Cimenterie à travers l'organisation de 55 événements, d'avril à fin juillet, qui ont accueilli plus de 50 000 personnes. Ce qui nous sert à préfigurer notre produit pour une mise en route de "Ma Cimenterie" à partir de 2022, date des premières implantations* ».

Un lieu totem

Le début des travaux est prévu à l'automne 2020. « *La partie située à l'entrée, où s'érige la grande tour, deviendra un lieu totem avec une brasserie type industrielle. Le bâtiment principal, qui se déploie sur trois niveaux, accueillera une résidence d'artistes au rez-de-chaussée. Le niveau intermédiaire deviendra un pôle sport/détente (ndlr : sous forme de franchise) avec vraisemblablement des activités dites "émergentes". Le troisième, qui s'étend sur 1 200 m², servira à l'organisation d'évènements divers grâce à une capacité d'accueil de 500 personnes. Parallèlement, nous allons créé une association d'intérêt général, destinée à développer et promouvoir le site d'une manière plus large autour de la sauvegarde du patrimoine, la culture et le tourisme, notamment fluvial* ».

Un peu d'histoire

L'ancienne cimenterie d'Albigny-sur-Saône a été construite entre 1926 et 1929. Dans les années 1920, la société des Ciments Portland de Couzon, nouvellement constituée, a décidé d'utiliser le calcaire de la carrière de Couzon-au-Mont-d'Or pour fabriquer du ciment. Interrompues dès 1929 en raison de la faillite du groupe à l'initiative du projet, les carrières sont restées inexploitées. Le bâtiment a été racheté en 1947 par une société de placage en bois, les Placages du Sud-Est. Puis une partie du site a été reprise par un entrepreneur en cheminées, Guy Selva. L'activité des placages en bois s'est arrêtée en 2011 lors de la liquidation judiciaire de la société.

VAILLANCE IMMOBILIER

CONCEPTEUR, REALISATEUR, INVESTISSEUR

Pour vos entreprises, nous proposons et réalisons l'ensemble des solutions d'accueil.
Nous vous accompagnons de la phase de conception,
durant la construction et tout au long de votre croissance...

UN SEUL INTERLOCUTEUR



Genas - 10 000 m² de bureaux livrés et 10 000m² en développement



Limonest - 186 chambres Kyriad et Golden Tulip en construction



Saint-Priest - 6 000 m² de messagerie livrés



Lyon - 7 000 m² de bureaux et laboratoires livrés



Saint-Priest - 4 000 m² d'activités livrés



Rillieux - 14 000 m² d'activités en développement

VAILLANCE IMMOBILIER
38 avenue des Frères Montgolfier - 69680 CHASSIEU
Tél. 04 78 90 11 97 - Fax 04 78 40 67 96
infos@vaillance-immobilier.com



La navette autonome Mia, exploitée par Berthelet sur la Zac de Jonage-Meyzieu, a été testée à Transpolis

TRANSPOLIS : UNE VILLE LABORATOIRE SUR L'ANCIEN CAMP DES FROMENTAUX

Transpolis, the city of tomorrow on the former camp of the Fromentaux

Le camp des Fromentaux, dans la plaine de l'Ain, a longtemps été propriété de l'armée. Il servait de lieu de stockage de munitions. Inoccupé depuis 2004, il est aujourd'hui le terrain de jeu de l'innovation urbaine : la voiture autonome y est notamment testée.

Located in the Plaine de l'Ain, the camp of the Fromentaux has been property of the army for a long time, who used it to stock ammunition. Inoccupied since 2004, it has been transforming into an innovative urban centre. Self-driving cars are currently tested on the site.

Des baraquements. Des entrepôts de stockage pour des munitions. Le site militaire, situé à cheval sur les communes de Chazey-sur-Ain, Leyment et Saint-Maurice-de-Rémens, dans la Plaine de l'Ain, est déserté de ses occupants depuis 2004. Au début des années 2010, l'Ifsttar (Institut français des sciences et technologies des transports, de l'aménagement et des réseaux) s'intéresse à cet espace unique de 70 hectares pour y installer un centre d'essai sur la mobilité urbaine. Le terrain, acquis par le conseil départemental de l'Ain, lui a été remis en 2013 par un bail emphytéotique.



Jean-Louis Guyader, président de la communauté de communes de la Plaine de l'Ain

Une plateforme d'expérimentations

Le projet a pour but « *de créer une plateforme d'expérimentations et de recherches dédiée aux transports collectifs urbains de personnes et de marchandises, avec autant une approche technologique sur la mobilité du futur qu'une réflexion autour des politiques urbaines de déplacement, pour concevoir la ville de demain* », disent les études de faisabilité publiées à l'époque. Modification des PLU (Plans locaux d'urbanisme) des communes, traitements des sols, démolition de certains bâtiments : les aménagements du site démarrent pour le rendre opérationnel début 2019.

Transpolis aux commandes

L'exploitation commerciale est alors confiée à la SAS Transpolis, créée en 2011 par un pool d'actionnaires privés et publics. Renault Trucks, Colas, Aixam (groupe Polaris), Vibratec, Eve System, Adetel et l'Ifsttar constituent les membres fondateurs de cette société au capital de 2,1 M€. Ils sont rejoints, en 2016, par le groupe Caisse des dépôts, la Fédération française de la carrosserie industrielle, Groupama Rhône-Alpes Auvergne, Sequanta et le groupe Berthelet. « *La vision des fondateurs, des industriels et des chercheurs est de disposer d'un outil permettant de se projeter dans le futur de la mobilité urbaine, en abordant les problématiques des villes et du dialogue entre les véhicules, de plus en plus autonomes et connectés, et les infrastructures* », explique Stéphane Barbier, directeur du développement. « *Dans cet objectif, la SAS Transpolis s'est donnée pour mission de créer un environnement systémique alliant la recherche et les constructeurs pour tester des innovations grandeur nature* ».

Près de 18 M€ de travaux ont été engagés pour aménager un site capable de répondre à ces objectifs. Les fonds investis proviennent à 60 % de subventions publiques et à 40 % d'apports en matériels ou compétences des partenaires industriels privés. Ses premiers clients sur le marché du véhicule autonome sont Navya, Renault Trucks, Iveco, Bolloré, JTekt, Plastic Omnium, Renault et, sur le marché des infrastructures, principalement des entreprises du bâtiment qui travaillent sur les routes intelligentes ou les nouveaux revêtements. « *Cette ville-laboratoire attire des visiteurs et des clients du monde entier, avec une montée en puissance attendue dans les prochaines années. Ce lieu central et unique du savoir-faire dans le domaine de la mobilité urbaine innovante va forcément attirer un écosystème d'entreprises innovantes, que nous allons nous efforcer d'accueillir et d'accompagner* », se réjouit Jean-Louis Guyader, président de la communauté de communes de la Plaine de l'Ain.

Dès 2013, cette collectivité a décidé d'accorder des fonds au projet global. Sur cinq ans, elle a octroyé 5 M€ pour contribuer à faire de ce site une ville-laboratoire, aux ambitions européennes, pour le transport urbain. Outre les 70 hectares aujourd'hui exploités par Transpolis, la zone des Fromentaux dispose de 37 hectares qui ambitionnent de devenir le pendant de Transpolis sur les enjeux des aménagements publics. Acmutep, pour Accélérateur de mutation de l'espace public, en est le nom de code.

« *Les thématiques développées seront liées à la capacité des villes à vivre demain de façon mieux adaptée face au réchauffement climatique notamment. Etudiés aussi le recyclage des déchets de démolition, testé en grandeur nature lors de la déconstruction de certains baraquements à l'occasion de l'aménagement du site de Transpolis, ou encore les enjeux de l'agriculture urbaine* », complète Jean-Louis Guyader.



Vue aérienne de Transpolis

FONTANEL
IMMOBILIER

L'EXCELLENCE DE LA RELATION

INITIAL
Grand Parilly

VOTRE RÉUSSITE COMMENCE ICI

INITIAL - Grand Parilly offre un cadre de travail agréable grâce à ses multiples espaces de convivialité qui favorisent les échanges entre collaborateurs et ses prestations exceptionnelles (hall prestigieux, hauteur libre jusqu'à 6m dans les étages, nombreuses terrasses avec vue sur la place publique, utilisation de matériaux nobles et durables).

INITIAL - Grand Parilly bénéficie d'une accessibilité exceptionnelle pour ses utilisateurs : Métro D arrêt Parilly direct Bellecour en 15 min, Tram T4 arrêt Joliot Curie direct Part-Dieu en 15 min.



LIVRAISON JANVIER 2020

8 800 M² DE BUREAUX
bâtiment R+8,
40 m de hauteur

BREEAM®
Certification
BREEAM excellent

BÂTIMENT SIGNAL
d'un nouveau quartier proposant 6 ha d'espaces verts et à terme 2 500 emplois et 1 000 logements

SERVICES
Restaurants en pied d'immeuble, nombreux stationnements, hôtel et magnifique place publique de 7 000 m²

Informations complémentaires : b.robert@fontanel-groupe.fr | www.fontanel-immobilier.fr

FONTANEL - Parc d'activités Le Chuel, route de Chasselay 69650 Quincieux - 04 72 26 39 70 - immobilier@fontanel-groupe.fr
www.fontanel-immobilier.fr



CAP&CO
Montluel
2 600 m² de bureaux / activités sur mesure



LE PARKS
Lyon 9
1 000 m² de bureaux à louer,
avec 250 m² de terrasses privatives



INITIAL - GRAND PARILLY
Vénissieux
8 800 m² de bureaux à louer

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

04 72 26 39 70 | **www.fontanel-immobilier.fr**



ANNONAY REDESSINE **SON CENTRE-VILLE**

ANNONAY: ***A NEW LIFE FOR THE CITY CENTRE***

L'activité papetière a pris fin il y a tout juste dix ans à Annonay avec la fermeture de l'usine Canson. Le site Faya Canson, qui employait jusqu'en 2009 une soixantaine de salariés et produisait le célèbre papier-calque, incarne aujourd'hui le point de départ d'une nouvelle vie pour ce quartier de centre-ville.

In Annonay, the paper industry ended ten years ago with the closing down of the Canson factory. On the site of Faya Canson, about sixty employees worked up to 2009 to manufacture the famous permatrace (or drafting film). The place will be entirely renovated.

L'ouverture le 9 août de l'enseigne Super U en lieu et place de la fabrique séculaire a donné le go d'une profonde mutation, sous l'impulsion de l'agglomération et de la municipalité d'Annonay, mutation soutenue par l'expertise foncière et technique de l'Epora (Établissement public foncier de l'ouest Rhône-Alpes). Mais au bord de la rivière Deûme, la requalification du site industriel Faya Canson, qui pendant près d'un siècle a abrité l'usine de fabrication de papier du groupe Canson, n'a pas été un long fleuve tranquille. L'Epora a acquis cet espace de 1,6 ha en 2011, puis a mené les études nécessaires au désamiantage, à la démolition puis à la dépollution de la friche en vue de livrer une plateforme compatible avec le projet commercial. Ces études ont révélé une forte présence d'amiante, de mâchefers et de polluants divers (métaux lourds et hydrocarbures) et des travaux ont été menés de novembre 2017 à mai 2018.

Un chantier complexe

Il a également fallu compter avec la complexité d'une digue à recréer. Le bâtiment, situé en bordure de rivière, jouait justement ce rôle qu'il a fallu assurer dans le même temps que s'effectuait sa démolition. Cela a nécessité un phasage des interventions pour que le caractère digue de l'édifice soit conservé jusqu'à la mise en service du nouvel ouvrage, créé avec des matériaux issus de la déconstruction-démolition. Cette digue de protection contre les crues de la Deûme a été intégrée dans la plateforme de support du parking du nouveau centre commercial. Deux façades caractéristiques de l'architecture industrielle du secteur ont par ailleurs été préservées pour témoigner de l'histoire du lieu. L'Union européenne et la Région Auvergne-Rhône-Alpes ont soutenu la requalification du site grâce au Feder (Fonds européen de développement régional) et au programme IDfriches à hauteur de 1,2 M€ pour le caractère innovant de l'opération. En juin 2018, l'Epora a revendu le site à l'enseigne Super U. La démolition de l'usine Faya Canson a marqué le départ de la rénovation de ce vaste secteur en hypercentre, complétant ainsi le programme Action Cœur de Ville engagé par la commune.

PROMOTION

PROJECT MANAGEMENT

CONSEIL AMO/MOD

FONCIÈRE



AU CŒUR DE TECHLID

2 306 m² de surface de bureaux dont 1 673 m² existants et 633 m² créés.

S T@R T
TECHLID

RETROUVEZ TOUTES NOS RÉALISATIONS SUR WWW.GRGROUPE.COM

GR Groupe

Real Estate Developer & Project Manager

GR Projets Immobiliers

GR Foncière de Participations

L'USINE VIVANTE **FAIT BATTRE LE CŒUR DE CREST**

L'Usine Vivante **brings Crest back to life**

Dans le centre de Crest, commune drômoise de 8 000 habitants au pied du Vercors, l'usine Salmson, spécialisée dans la fabrication d'engrenages, a laissé place à un tiers-lieu innovant.

Located at the foot of the mountain chain of Vercors, Crest is a town of 8,000 inhabitants in the department of Drôme. In the city centre, the former Salmson factory, which was specialised in the making of gears, has been transformed into an innovative third place.



Au cœur de Crest, l'usine Salmson, qui a cessé son activité en 2013, était condamnée à la démolition. Elle devait laisser place à un projet immobilier. Mais son avenir a finalement été tout autre grâce à la pugnacité d'un petit groupe associatif. Ce dernier a su persuader le propriétaire des lieux de donner un autre destin à cet édifice de 2 000 m².

« *Cet immense bâtiment industriel, situé à deux pas du centre, représentait pour nous une opportunité à ne pas laisser passer. Ce sont nos valeurs, autour de l'entreprenariat, la solidarité, la citoyenneté, la mixité d'usage ou encore la préservation du patrimoine, qui ont séduit les propriétaires alors qu'ils étaient sur le point de signer le compromis de vente avec le promoteur* », décrit Céline Ferry-Parmentier, co-présidente de l'association Usine Vivante qui a finalement créé sur le site un lieu professionnel aux multiples compétences. Professions libérales, salariés d'associations, artisans et artistes partagent ainsi cet espace aujourd'hui, voire même s'associent, et de nombreux bénévoles et adhérents soutiennent et animent le projet autour d'ateliers et d'événements ouverts au grand public.

Créer du lien social

« *Le bâtiment administratif datant des années 1950-1960 demandait peu de travaux. Pour financer la rénovation des bureaux et en faire des espaces de coworking, des salles de réunions et un coin restauration, le tout sur 400 m², nous sommes passés par une plateforme de crowdfunding et avons récolté près de 20 000 €. Nous avons aussi participé à des appels à projet du Département sur la réalisation de tiers-lieux, ce qui nous a permis d'investir plusieurs dizaines de milliers d'euros, et un important fonds européen (FESI) nous a aidés à financer le mobilier. En 2015, nous avons accueilli nos premiers locataires. Aujourd'hui, ils sont une trentaine. Les hangars industriels datent eux des années 1900 et accueillent les ateliers loués et gérés par le propriétaire* ».

L'Usine Vivante est aussi un espace culturel et festif qui crée avec bonheur du lien social. Et c'est ce qui en fait sa singularité...

L'Avenue
DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

SGM
Société des Grands Magasins

«Ensemble, valorisons l'immobilier !»









www.avenuedi.com
www.societedesgrandsmagasins.com

49 rue Président Edouard Herriot 69002 LYON - 04 78 930 781

GSE DONNE DU SENS À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

GSE, A HUMAN VISION OF COMMERCIAL REAL ESTATE

Depuis 40 ans, GSE apporte des solutions techniques, financières et maintenant environnementales aux entreprises pour construire les bâtiments les plus adaptés à leur activité et aux hommes qui y travaillent.

For more than 40 years, GSE has been providing technical, financial and environnemental solutions to the companies, so that they might construct high efficiency-buildings for both staff and activity.

Avec Roland Paul, l'esprit GSE, c'est d'abord mettre les hommes au cœur du projet de l'entreprise. Qu'il s'agisse de celle qu'il dirige en tant que PDG depuis quatre ans ou de celles, en devenir, dont rêvent les clients qui font appel à GSE. « *Nous avons une très forte focalisation sur la satisfaction client et l'élément qui nous différencie, ce sont les hommes GSE* », analyse le dirigeant de cette entreprise avignonnaise désormais présente dans le monde entier et dont le chiffre d'affaires atteint 600 M€.

Aujourd'hui, GSE, forte de son expertise en matière de conception et de construction de bâtiments, oriente clairement son positionnement vers le développement durable. Encore une fois, il ne s'agit pas pour l'entreprise d'une posture marketing mais bel et bien d'un engagement quasi citoyen dans la marche du monde. « *Nous faisons des bâtiments. Nous savons que nous avons donc une empreinte sur le foncier, sur la consommation d'énergies. GSE a été au début de la fondation Global Compact et 80 % des bâtiments que nous fournissons ont le label HQE, LEAD ou BREEAM* ». Plus qu'une préoccupation, GSE donne un sens à l'immobilier d'entreprise avec des solutions comme EnerGiSE, des bâtiments connectés qui régulent la consommation d'énergie et impliquent les occupants pour un usage plus écoresponsable. Et le PDG de rectifier : « *Plutôt que des bâtiments, je préfère dire que nous apportons des solutions immobilières. Nous prenons le projet à sa conception et nos équipes, qui maillent et connaissent leur territoire, trouvent le terrain, les investisseurs et proposent la meilleure conception possible* ».

Désormais, GSE développe aussi des partenariats, comme à Avignon, où l'agglomération, après un appel d'offres, a confié à l'aménageur la cogestion d'une zone d'activités qui verra ses premières implantations en 2021. La ZAC du Plan sera, pour M. Paul, « *un modèle de ce que l'on sait faire de mieux en termes de développement durable, de fonctionnalité, d'esthétique et de bien-être au travail* ».

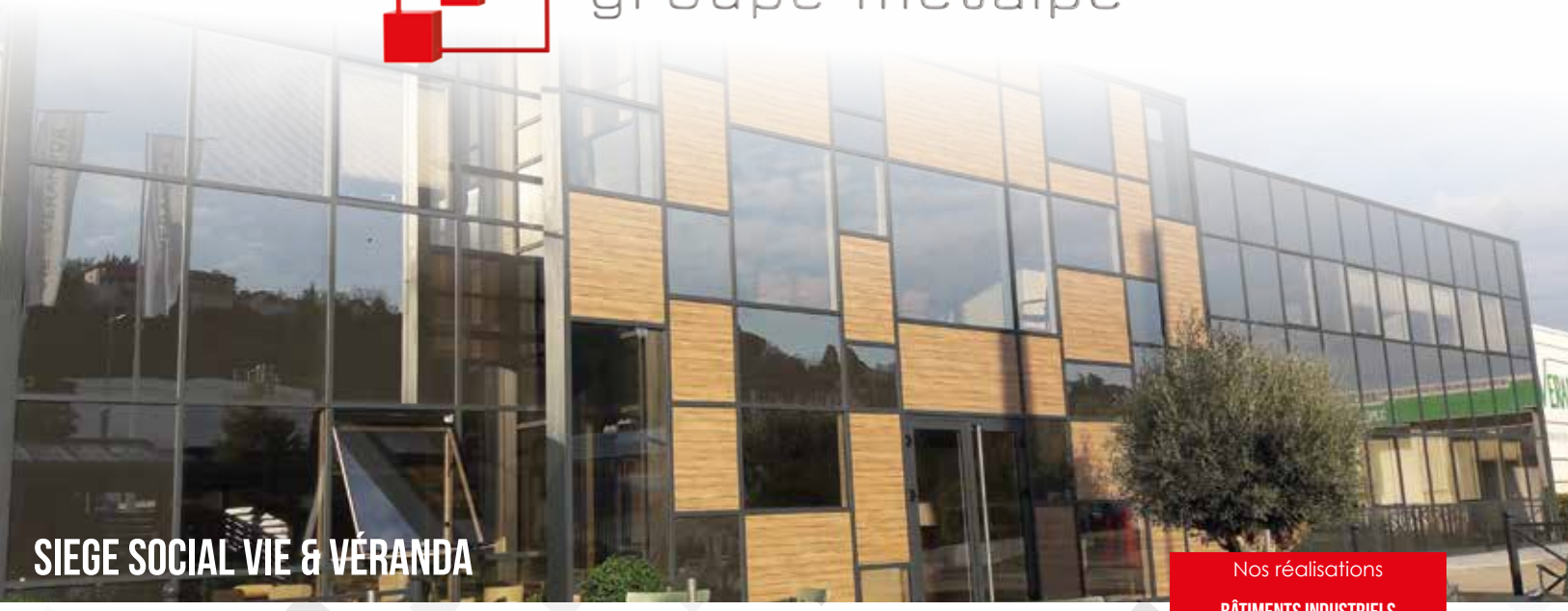
Troisième axe majeur de GSE : la R&D. « *Une PME est vouée à disparaître sans recherche et développement* », poursuit Roland Paul qui propose un minimum de 30 heures de formation par an et par salarié au sein de GSE afin d'avoir toujours des « *esprits agiles et stimulés* ». Avec le BIM, GSE mise sur le numérique dès la conception, et jusqu'à la réalisation des structures. Enfin, la PME vauclusienne, rachetée en mai par le groupe familial allemand Goldbeck, renforce sa présence physique par des agences dans toute l'Europe, notamment l'Europe du Nord, et l'Asie (Inde, Chine...).

En région, GSE est en train de finaliser un projet pour l'entreprise Juste Bio à Carpentras, un programme de bureaux à Nice, des entrepôts pour IKEA presque en plein centre de Hambourg... Environ 70 projets par an sortent des jeunes cerveaux d'ingénieurs de GSE. Cet été, GSE a annoncé le recrutement de Ruth Soufflet, ancienne championne du monde de karaté et spécialiste en immobilier logistique, en qualité de responsable Développement Auvergne-Rhône-Alpes. Diplômée d'un Master 2 en Développement territorial de l'université Jean-Monnet de Saint-Étienne, Ruth a pour mission de proposer des solutions immobilières clés en main à destination des TPE-PME et ETI.



Roland Paul, PDG de GSE

KAPECI
groupe metalpe



Nos réalisations

BÂTIMENTS INDUSTRIELS
BÂTIMENTS TERTIAIRES
BÂTIMENTS COMMERCIAUX
ÉQUIPEMENTS SPORTIFS
LOGEMENTS
BÂTIMENTS LOGISTIQUES
BÂTIMENTS PUBLICS

MENUISERIE ALUMINIUM

Gamme SCHÜCO

DEPUIS PLUS DE 50 ANS

KAPECI, SPÉCIALISÉE DANS LA MENUISERIE ALUMINIUM VOUS ACCOMPAGNE POUR DONNER VIE

à vos projets !







www.kapeci.fr

QUALIBAT

04 74 76 08 24

kapeci@kapeci.fr

ALTAREA COGEDIM

PREMIER DÉVELOPPEUR IMMOBILIER DE FRANCE

PARTENAIRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DES VILLES

À la fois développeur et investisseur, le Groupe est présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier (bureau, commerce, et logement) lui permettant d'être leader des grands projets mixtes de renouvellement urbain en France.

NOS PROJETS EN COURS

EMLYON

LYON 7e

Quartier Gerland



L'ENJEU

Comment incarner la stratégie pédagogique de l'EMLyon tout en intégrant les spécificités du site et du territoire lyonnais.

LE PROJET

Un ensemble architectural novateur et sur mesure, sur près de 30 000 m², en écho au programme Early Makers développé par l'EMLyon. Une invitation à penser différemment, dans un hub hybride, vivant et totalement modulable, le Early Makers Hub.





Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations : PCA / MABE Visual / Huni architectes / Wark design / G-AYMARD. COGEDIM, Société par Actions Simplifiée au capital de 30 000 000 euros - Siège Social : 8 av. Delcassé - 75008 Paris - RCS PARIS : 054500 814 - SIRET : 054 500 814 00 55 - n° ORIAS 13005113 - Document non contractuel - 09/19. Conception : ADJECTIF

GRAVITY

LYON 7e

Quartier Gerland



L'ENJEU

Le pari était ici de réussir une intégration douce dans ce nouvel écoquartier de Gerland, avec un immeuble de bureaux répondant aux besoins des utilisateurs.

LE PROJET

Gravity (4 700 m²) a été pensé en clin d'œil au passé industriel de Gerland. Son bâtiment de couleur uniforme s'étire sur 6 niveaux pour renforcer son caractère de signal dans l'angle Sud Est du quartier.



ÎLOT G

VILLEURBANNE - *Carré de Soie plein centre*

L'ENJEU

Au cœur de la ZAC de Villeurbanne La Soie, créer sur un espace de 13 000 m² une transition douce entre le tissu pavillonnaire et les zones tertiaires.

LE PROJET

Au pied du tramway, du métro et des commerces, l'îlot s'organise autour de 2 bâtiments à l'architecture contemporaine et dynamique posés sur un socle de plus de 900 m² de commerces. Le premier bâtiment, siège d'Est Métropole Habitat, dispose d'un hall ouvert sur les 2 rues pour faciliter la communication. L'autre bâtiment de 7 niveaux offre de belles terrasses à ses occupants et des plateaux de bureaux fonctionnels.

Altarea Cogedim, en immobilier d'entreprise, c'est...

60
projets
en développement

4,4 Mds€
de valeur potentielle

100%
des projets qui sont certifiés qualité et/ou environnement

Quelques références récentes



View One - Villeurbanne



Boehringer Ingelheim - Lyon

Pour nous contacter : **ie-lyon@altareacogedim.com**

6ÈME SENS IMMOBILIER : **DEUX DÉCENNIES DE CONQUÊTE IMMOBILIÈRE**

6ème Sens Immobilier has been conquering ***the real estate market for two decades***

Le groupe lyonnais a su se hisser au sommet jusqu'à devenir le 5e promoteur national en volume d'affaires immobilier d'entreprise. Une réussite que son président-fondateur Nicolas Gagneux attribue d'abord aux femmes et aux hommes qui l'entourent.

The group from Lyon has become the 5th biggest French developer of commercial real estate. According to its founder and president Nicolas Gagneux, the company owes success to the employees.

Début septembre, 6ème Sens Immobilier a fêté ses 20 ans. C'est, en effet, le 9/9/99 que Nicolas Gagneux a fondé la Compagnie Lyonnaise Immobilière qui deviendra 6ème Sens en 2002. Quelques dates et décisions importantes jalonnent le développement de l'entreprise qui reste aujourd'hui encore familiale et indépendante. Parmi les dates à retenir, Nicolas Gagneux cite la loi Scellier en 2009, le virage stratégique de l'immobilier tertiaire et le développement en Ile-de-France en 2012 ou bien la création d'une filiale de revalorisation d'immobilier tertiaire en 2016.

Mais le président-fondateur de 6ème Sens estime que la réussite de l'entreprise est avant tout une réussite humaine. « *Je n'ai jamais eu de plan de développement, mais j'ai toujours cherché à m'entourer de personnes compétentes. Nous avons noué une vraie relation de confiance et les équipes sont fidèles* », explique Nicolas Gagneux qui souligne le bon état d'esprit et l'ambiance conviviale qui règnent dans l'entreprise. Le groupe, qui emploie un peu plus d'une cinquantaine de personnes, tire aussi sa force de cette taille humaine. « *C'est un gage de réactivité, d'agilité et de proximité* », assure le président qui met aussi en avant la méthode de travail. Etre à l'écoute du client final pour proposer un bâtiment clé en main adapté aux utilisateurs plutôt qu'un bâtiment standard fait partie de l'ADN de 6ème Sens. « *Nous étudions beaucoup l'entreprise cliente pour comprendre ses besoins et voir ce que nous pouvons amener. Nos confrères se focalisent trop souvent sur le bâtiment plutôt que sur l'utilisateur* ».


© Guillaume Perret

Nicolas Gagneux

Organisé autour de deux métiers, la promotion immobilière et la revalorisation, 6ème Sens est structurée autour d'une holding générale et de cinq filiales dédiées à ses différents marchés des secteurs résidentiel et tertiaire. En 2018, le groupe a généré 505 M€ de volume d'affaires résidentiel et 410 M€ de volume d'affaires immobilier d'entreprise. e chiffre d'affaires consolidé de 6ème Sens s'élève à 225 M€ pour un résultat d'exploitation de 47,6 M€. La diversification entre le résidentiel et l'immobilier d'entreprise ainsi que la présence à Paris et à Lyon constituent des atouts pour la croissance.

Interrogé sur les opérations les plus marquantes, Nicolas Gagneux affirme que ses équipes sont toujours fières des projets présentés même quand le marché n'est pas remporté ou qu'il s'agit d'une petite opération de dix logements. La restructuration du garage Citroën dans le 7e arrondissement de Lyon tient toutefois une place particulière dans les références du groupe. Ce bâtiment de 31 500 m², classé Monument Historique, a fait l'objet d'une rénovation exceptionnelle, avec le concours de Sud Architectes et Alep, mettant en avant la beauté et la singularité de l'architecture.

Solidement ancré à Lyon, 6ème Sens Immobilier s'engage fortement dans des projets culturels, sportifs et solidaires en soutenant Docteur Clown, les biennales, le LOU rugby ou plus récemment un nouveau tournoi de tennis féminin. Une manière de partager la réussite pour un groupe qui n'oublie pas non plus le bien-être de ses salariés. Une extension de 350 m² est en cours de construction au siège et sera dédiée aux loisirs avec un game center, un sauna, une grande salle de restauration...

KEOPS : SPÉCIALISTE DES BÂTIMENTS À FORT ENJEU TECHNIQUE

KEOPS, THE SPECIALIST OF TECHNICAL BUILDINGS

Contractant général et promoteur, Dominique Moreau décline les deux activités sous l'identité Keops. Dans l'Ain, où il est installé, mais aussi dans les départements limitrophes.

The general contractor and developer Dominique Moreau does business under the name of Keops. Although he is based in the department of Ain, he intervenes in the neighbourhood as well.

Lorsque Dominique Moreau décide de créer sa société, en 2006, il ne choisit pas de la baptiser Keops par hasard. Certes, le « h » qui orne le nom de la célèbre pyramide égyptienne a disparu, mais la référence est belle et bien là. Car il sait déjà qu'il va se concentrer sur des bâtiments à fort enjeu technique. Non seulement parce qu'il s'agit d'un élément fort de diversification, mais aussi parce qu'il est passionné par les projets complexes.

Pour cet ingénieur Arts et Métiers de formation, diplômé en 1985, construire un bâtiment peut s'apparenter à relever un défi. Et il en va de même pour ses collaborateurs, soigneusement sélectionnés pour être en mesure de traiter les dossiers que Dominique Moreau engrange. L'entreprise est, en effet, spécialisée dans la réalisation de bâtiments industriels, tertiaires et commerciaux, à fort enjeu technique. « *Tous nos ingénieurs connaissent non seulement le bâtiment, mais aussi les process de production industrielle et les contraintes qui pèsent sur ce type d'activité. Nous sommes donc en mesure d'intervenir sur des sites occupés et en activité* », explique-t-il. Avant d'assurer en souriant : « *Notre entreprise est en quelque sorte un concentré d'intelligence* ».

À la fois contractant général et promoteur depuis quelques années, Keops réalisera environ 8,5 M€ de chiffre d'affaires en 2019. « *Nous sommes en constante progression. Nous étions à 5,3 M€ en 2018 et nous devrions réaliser 13 M€ en 2020* », souligne son dirigeant. Pour atteindre les objectifs qu'il se fixe, Dominique Moreau est aujourd'hui épaulé par une quinzaine de collaborateurs. « *Nous faisons également appel régulièrement à une douzaine d'autres acteurs de la chaîne immobilière, afin d'intégrer des compétences complémentaires. À commencer par celles d'un architecte* ».

Comme beaucoup de dirigeants de PME, Dominique Moreau est cependant confronté à un problème de ressources. « *Nous formons des salariés et nous les voyons partir quelques années plus tard dans de grandes entreprises, qui peuvent proposer des salaires plus importants. C'est un véritable sujet de questionnement pour les dirigeants de PME* », souligne-t-il.

Malgré cela, Keops poursuit son développement et peut s'enorgueillir de belles réalisations, notamment en Saône-et-Loire. Bien qu'elle soit installée à Neyron, dans l'Ain, l'entreprise a, en effet, livré plusieurs bâtiments industriels dans ce département, notamment pour le compte d'entreprises du cluster ferroviaire. « *Nous sommes actuellement en train de réaliser un bâtiment industriel totalisant 11 000 m² à Saint-Germain-du-Plain, toujours en Saône-et-Loire, pour le compte de la société Comège, leader français en potences, portiques et palonniers. Il sera livré en fin d'année* », précise Dominique Moreau qui trouve quand même le temps de plancher sur des sujets régionaux. Ainsi, il réalise le nouveau bâtiment de stockage de France Air, à Beynost, et lancera bientôt les travaux pour un bâtiment de 2 500 m² couverts à Gleizé, dans le Rhône.



Dominique Moreau

AnaHome Immobilier
SE DÉVELOPPE TOUS AZIMUTS



Le Blok sera, en 2020, le nouveau siège social d'AnaHome Immobilier



Pierre Nallet a fondé AnaHome Immobilier en 2010

En 2020, AnaHome Immobilier fêtera ses 10 ans. Pour l'occasion, le Promoteur Lyonnais emménagera à Vaise, dans un immeuble flambant neuf, le Blok, qu'il partagera avec ses partenaires. Fort d'une trentaine de salariés, la société poursuit son expansion.

2020 sera une année à marquer d'une pierre blanche pour AnaHome Immobilier. Créée en 2010 par Pierre Nallet, l'entreprise de Promotion Immobilière soufflera ses 10 bougies. Un anniversaire qu'elle a bien l'intention de fêter dignement, en se dotant d'un nouveau siège social : le Blok, situé à Vaise. Un ensemble de 6 500 m² de bureaux, sur quatre étages, au sein duquel AnaHome Immobilier occupera une surface de 1 800 m². Le reste des locaux sera réservé à ses partenaires. « 95 % des locaux sont déjà loués ! », se félicite Pierre Nallet. L'inauguration est prévue pour le 8 décembre 2020. Une date qui ne doit rien au hasard, pour une entreprise qui souhaite mettre en lumière ses différents champs de compétences.

AnaHome Immobilier, généraliste de l'Immobilier

« Le Blok est représentatif de notre savoir-faire », explique Pierre Nallet. Son entreprise regroupe volontairement les différentes branches du secteur de l'Immobilier : Promotion Immobilière, construction résidentielle et tertiaire, aménagement d'immeubles anciens, construction de bâtiments neufs, Maîtrise d'Ouvrage déléguée, marchand de biens... « Être généraliste nous permet de nous adapter en fonction des tendances, et de nous orienter vers les secteurs plus ou moins porteurs », précise Pierre Nallet. « Comme nous sommes une société à taille humaine, cela permet à nos collaborateurs d'avoir des tâches très différentes ». En effet, AnaHome Immobilier compte une trentaine de salariés. Six à sept embauches sont prévues en 2020. Il faut dire que, aujourd'hui, l'entreprise ne se cantonne plus à la région lyonnaise. Après avoir ouvert une filiale à Paris en 2018, elle a vocation à se développer dans le Sud et dans les Alpes. Courant 2020, une agence va voir le jour à Aix-les-Bains, AI2S (Ain Isère Deux Savoie) et une autre près de Marseille, l'agence Grand Sud. À moyen terme, c'est dans le Sud-Ouest qu'AnaHome Immobilier souhaite s'implanter.

AnaHome Immobilier s'apprête à tripler son chiffre d'affaires

Au niveau du chiffre d'affaires, « nous devrions passer de 45 millions d'euros en 2018/2019 à plus de 120 millions d'euros en 2020 », espère Pierre Nallet. Un chiffre d'affaires presque triplé qui s'explique par le bénéfice d'opérations entamées les années précédentes, l'ouverture de l'agence à Paris qui commence à porter ses fruits et par l'ouverture du capital au profit d'un investisseur institutionnel régional.

AnaHome Immobilier multiplie les programmes d'immobilier d'entreprise. Au-delà de la construction emblématique du Blok, l'entreprise mène une opération de construction de bureaux sur Lyon 8e. À Saint-Fons, c'est un immeuble de 2 760 m² de bureaux, Le Signal, qui devrait sortir de terre courant 2020. Par ailleurs, « une belle opération est en prévision sur l'Est de l'agglomération lyonnaise », assure le dirigeant.

Et comme l'entreprise souhaite étendre la zone géographique sur laquelle elle rayonne, elle mène notamment un important projet sur la première couronne parisienne et une opération de marchand de biens à Monaco. Elle est également en finale de plusieurs gros appels d'offres dans le Sud et l'Est de la France.

PUBLIREPORTAGE

AnaHome Immobilier

LYON | PARIS

41 rue Garibaldi - CS 80016 - Lyon cedex 06
Tél Lyon : 04 37 48 48 48

72 Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris
Tél Paris : 01 75 43 89 89

contact@anahomeimmobilier.com

www.anahomeimmobilier.com | anahomeimmobilier

AnaHome
Immobilier

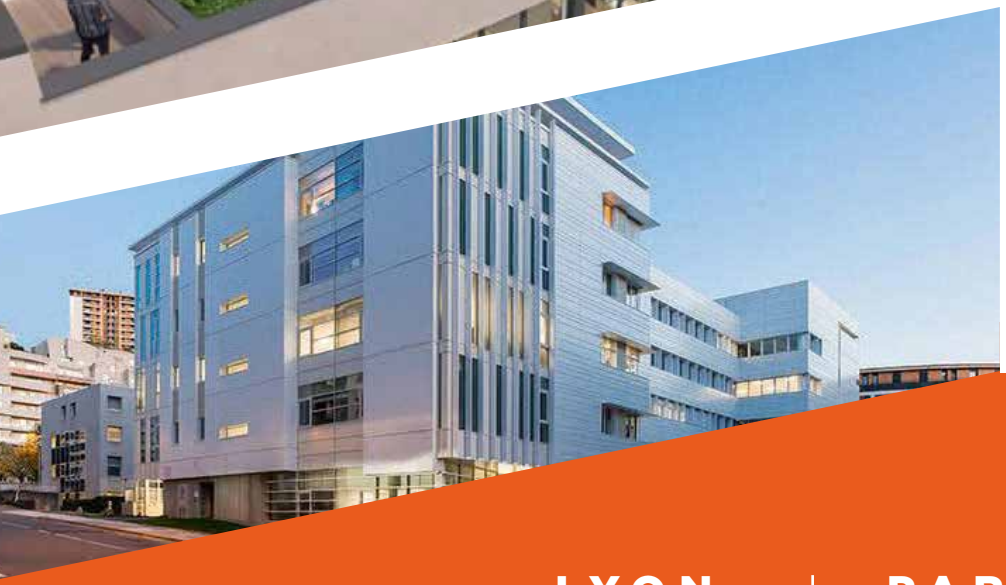
Nous construisons **l'Avenir...**



Le Signal
Saint-Fons



3 rue de la Part-Dieu
Lyon 3e



Campus HEP
Lyon 9e

LYON | **PARIS**

41 rue Garibaldi - CS 80016 - Lyon cedex 06
Tél Lyon : 04 37 48 48 48

72 Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris
Tél Paris : 01 75 43 89 89

contact@anahomeimmobilier.com

www.anahomeimmobilier.com | **anahomeimmobilier**

PHOTOGRAPHIE – IMMOBILIER : **LES DEUX FONT LA PEYRE !**

Heloïse Peyre, ***another way to look at commercial real estate***

Elle pose son regard averti, son œil « particulier et différent » sur une matière surprenante, quoique bien vivante : l'immobilier d'entreprise. Des locaux, des bureaux, des bâtiments historiques ou non… Ils constituent la substantifique moelle du travail précis et novateur d'Heloïse Peyre, photographe lyonnaise, qui concède deux penchants : le premier pour le béton, le second pour Le Corbusier et son œuvre foisonnante. Rencontre.

Heloïse Peyre dedicates herself to property photography. Offices, workshops, historic or contemporary buildings… Every type of premises offer beautiful lines, surprising angles, original perspectives to snap. The photographer from Lyon confesses to being fascinated by concrete and the architecture of Le Corbusier. Interview.

Photographier l'immobilier d'entreprise. La démarche semble saugrenue. D'où est-elle née ?

Aux origines, je suis photographe publicitaire, plutôt axée mode. La lingerie notamment. En 2014, j'ai ajouté une corde à mon arc en devenant professeur à l'Ecole de Condé. Je vous signale aussi que j'ai fait des études d'Histoire de l'art. La clé de l'immobilier date de 2015, année de ma rencontre avec Pierre-Jean Perrin (société MC5). J'ai lancé un pari à ce dernier. Je lui ai proposé de photographier le bâtiment le plus pourri (*sic*). Je lui ai envoyé mon travail, il a adoré. Il a apprécié ma vision des choses et m'a dit : « *Tu vois autrement, ton œil est construit différemment* ».

Qu'appréciez-vous dans le fait de photographier ces bâtiments ?

C'est comme si je photographiais une femme. Je décèle des courbes, une double peau, un vrai langage corporel. J'évoque souvent des « murmures » entre l'immobilier et moi. Je photographie des bâtiments historiques, d'autres non, certains assez lourds, d'autres plus confidentiels. À chaque fois, je me laisse guider par mon instinct, par mes émotions. La photographie est un acte amoureux. L'émotion est primordiale. C'est à chaque fois une nouvelle découverte, une surprise. À l'instar d'un enfant, je veux constamment être émerveillée.

Est-ce qu'un matériau en particulier retient votre attention ?

Sans hésitation, le béton. La pierre liquide me fascine. Pourtant j'aime la nature, mais je rêve d'une ville tout en béton. Je suis subjuguée par les villes de l'Est, bétonnées. Elles sont tristement belles ! Le béton prend la lumière, offre des perspectives tranchantes. Je pourrais parler du béton pendant des heures.



Comme de Le Corbusier ?

Oui. Si la photographie est la femme de ma vie, Le Corbusier en est assurément l'homme. Grâce à lui, je fais le tour du monde, je vais en Inde, au Japon… Son œuvre est magnifique. Le Corbusier est l'architecte de la lumière.

Comment se matérialise aujourd'hui votre activité ?

Avec Pierre-Jean et Frédéric Boisson, nous avons créé H-ART/MAN. Notre activité photographique tourne autour de l'architecture. Les piliers de notre clientèle sont Vinci, Youse, Promoval, Cardinal. Mais nous en avons beaucoup d'autres, dans des domaines divers, à l'image de Claire Dufer et de sa société Belugart, spécialisée dans l'acquisition et l'intégration d'œuvres d'art sur des espaces publics ou privés, ou de la start-up SailEasy (location de voiliers en libre-service). Je suis basée dans le quartier lyonnais de la Croix-Rousse mais je voyage beaucoup. Pour chaque nouvelle collaboration, pour chaque nouveau projet ou travail, c'est une question de rencontre, de feeling.

Proudreed

FONCIÈREMENT ACTIFS

Pour plus d'informations rendez-vous sur:
multiparcs.com

Suivez-nous sur:

UNE SOLUTION IMMOBILIÈRE ADAPTÉE AUX BESOINS DE VOTRE ENTREPRISE.



Multiparc de Serres-les-Sapins

Des concepts de bâtiments innovants qui permettent aux TPE et aux PME d'accéder à des locaux modulaires qui allient en un seul lieu tous les espaces nécessaires: activités et bureaux en rez-de-chaussée ou en mezzanine.

Découvrez nos différents parcs d'activités dont celui de Serre-les-Sapins sur le site www.multiparcs.com

À PROPOS DE PROUDREED

2 Md€ de patrimoine

Proudreed est la première foncière privée de France grâce à son ancrage en régions et son développement long terme.

1 200 clients

Le portefeuille de Proudreed comprend plus de 600 actifs très diversifiés représentant plus de 2 100 000 m² et plus de 1 500 baux.

7 délégations régionales

La capacité des équipes Proudreed à répondre à des problématiques locales fait notre force.

Contact

01 44 40 70 84

KORUS PROPOSE SON SAVOIR-FAIRE À L'HÔTELLERIE-RESTAURATION

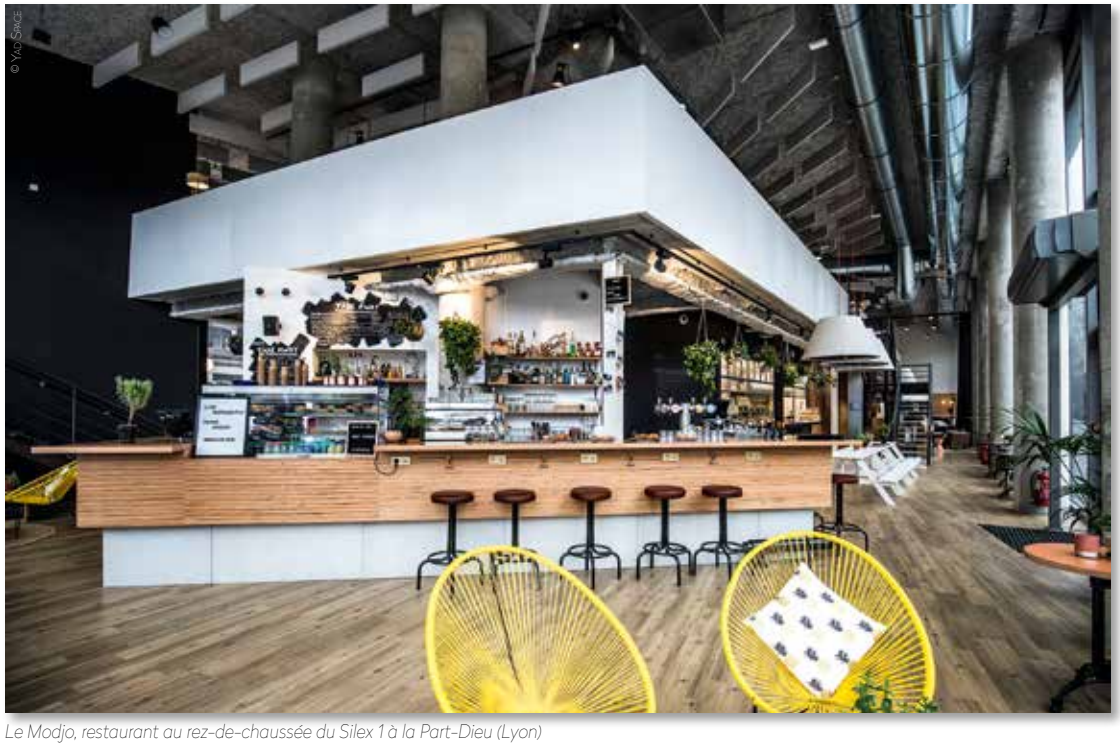
KORUS EMBARKS ON HOSPITALITY

Spécialisé dans la réalisation et l'aménagement d'espaces professionnels, le groupe isérois apporte ses compétences dans un nouveau secteur d'activités. La gestion et le développement de ce pôle Hôtellerie-Restauration ont été confiés à Olivier Dury.

Specialised in the construction and the layout of office spaces, Korus (department of Isère) is currently developping another business sector: the hotel-restaurant field. Olivier Dury has been entrusted with the management and development.

Après les agences bancaires, les commerces et les espaces tertiaires, Korus s'est lancé en janvier dernier dans un nouveau secteur en pleine mutation : l'hôtellerie-restauration. « *Nous sommes face à un parc hôtelier vieillissant. Les modes de consommation des clients ont changé. Ils ne recherchent plus seulement une chambre, mais ils veulent être plongés dans un univers, vivre des expériences, ressentir des émotions. L'hôtel est un lieu de vie hybride qui doit être multi-usages : dormir, consommer, se restaurer, se détendre, se réunir, se divertir, travailler grâce à des espaces de convivialité, d'expérimentation, de culture, d'échange. Cette véritable révolution s'associe à une digitalisation des pratiques. Les opérateurs ont donc besoin de repenser leurs espaces, mais aussi de valoriser leur patrimoine pour augmenter leur fréquentation et ne pas se laisser dépasser par les nouveaux entrants* », analyse Olivier Dury, directeur du développement Hôtellerie-Restauration de Korus. Si Korus s'adresse à une nouvelle typologie de clientèle, la méthode de travail reste identique. « *La réussite d'un projet tient d'abord à la qualité de la relation humaine entre toutes les parties prenantes de l'opération. Savoir s'immerger dans l'univers des clients, comprendre leur structure de l'intérieur, poser les questions qui n'avaient pas été envisagées, trouver des angles nouveaux... C'est tout un art où la compétence technique se met au service d'une vision humaine de l'espace. Les collaborateurs de Korus partagent ce savoir-être, aussi essentiel que leurs expertises métiers* », souligne le directeur. Côté compétences, l'offre se décline autour des quatre métiers du groupe : la stratégie et le design pour la conception des espaces, les études et le pilotage des travaux pour la réalisation du projet, les solutions de mobilier et l'agencement pour donner vie au lieu, la gestion technique pour exploiter le site. Korus couvre donc tout le cycle de vie d'un espace et apporte des solutions aux questions d'optimisation des coûts immobiliers, d'attractivité des lieux, de valorisation du patrimoine, de recherche d'une identité...

« *Dans l'hôtellerie-restauration, il faut savoir allier simplicité, praticité et durabilité dans les choix d'aménagement, de matériaux, de décoration... L'approche technique est également plus forte* », estime Olivier Dury.
L'aménagement du Modjo, en lien avec les architectes-designers Yad Space, en est l'illustration. Situé au rez-de-chaussée de l'immeuble Silex 1 à la Part-Dieu (Lyon), le premier restaurant du réseau de coworking Wojo a nécessité le passage de gaines sur neuf étages dans un bâtiment occupé et la réalisation d'une cuisine professionnelle. Une mezzanine a également été créée pour offrir davantage d'espaces de travail. Autres références : 220 chambres de l'hôtel Crowne Plaza à Milan, un restaurant Sushi's, un hôtel du groupe Accor à Strasbourg...



Le Modjo, restaurant au rez-de-chaussée du Silex 1 à la Part-Dieu (Lyon)

ICADE, L'IMMOBILIER DE TOUS VOS FUTURS

DES ADRESSES DE PREMIER PLAN AU COEUR DES GRANDS PROJETS DE LA MÉTROPOLE DE LYON.

CARRE DE SOIE
LE KARRE ET KBIS

Sur l'îlot mixte Karré - 28 000 m² de logements et de bureaux dans un environnement paysager - Le Karré & Kbis offrent 17 000 m² de bureaux au coeur du grand pôle économique Carré de Soie.
Karré : livré
Kbis : livraison fin 2ème trimestre 2020


© Exfolio


© Jean de Gastines


© Rue Royale


© Erik Saillet

PART-DIEU
SKY 56

Nouveau siège de la Direction Régionale ICADE. L'immeuble signature de la porte sud de la Part-Dieu - 30 700 m² de bureaux.
Livré.

LYON CONFLUENCE
FACTORY & UNITY

Au sein d'Ynfluences Square - 28 000 m² de logements et d'immobilier tertiaire - îlot modèle de Confluence, Factory & Unity proposent 10 400 m² de bureaux sur l'une des adresses les plus recherchées de la Métropole. ***Livré.***


© Herzog & de Meuron

GERLAND
OXAYA

À proximité immédiate du pôle multimodal Jean Macé, Oxaya développe 7 200 m² de bureaux ergonomiques et lumineux, dans un bâtiment à taille humaine.
Livré.


© Icade

www.icade.fr

04 37 91 49 12
agence.rhone-alpes@icade.fr
Direction Régionale Tertiaire Rhône-Alpes
SKY 56 - 18 rue Général Mouton-Duvernet
69003 LYON

ICADE
L'immobilier de tous vos futurs



PASCAL CARRÉ
Directeur
Redman
à Lyon

REDMAN, FIGURE DE PROUE DE LA VILLE INCLUSIVE

Innovation, qualité architecturale, attention portée aux usagers : tels sont les maîtres-mots de Redman, acteur d'avant-garde présent sur le marché de l'immobilier depuis 12 ans.
C'est en 2007 que Matthias Navarro, avocat, et Nicolas Ponson, ingénieur, lancent Redman, dont la spécialité est l'asset development. Une combinaison entre l'asset management et le développement immobilier. Une activité sur-mesure pour cette entreprise qui compte aujourd'hui 55 collaborateurs et 5 implantations géographiques : Île-de-France, PACA, Aquitaine, Auvergne-Rhône-Alpes et… Dakar au Sénégal.
« Notre métier consiste moins à vendre des produits immobiliers qu'à délivrer un ensemble de services. Avec pour drivers l'innovation, la qualité architecturale et l'attention aux usages, Redman traite ses opérations immobilières comme des smartphones : le mariage de l'hardware, du software et des services. Cela permet d'apporter des réponses idoines et intelligentes à des besoins privés ou publics singuliers », précise Pascal Carré, directeur Auvergne-Rhône-Alpes de Redman.
Redman a ainsi concrétisé, en une décennie, bon nombre de projets ambitieux tels que Thecamp, à Aix-en-Provence, espace de travail collaboratif et futuriste de 10 000 m², ou encore la Station F, le plus grand incubateur de start-up en Europe, situé dans la halle Freyssinet à Paris.

DES PROJETS COMPLEXES ET INNOVANTS EN FRANCE ET EN AFRIQUE

2019 sera l'année des moissons pour Redman. L'entreprise livrera d'importants projets tels que le siège du journal Le Monde (23 000 m²) ou encore Grand Central Saint-Lazare (24 000 m² de bureaux et de commerces) à Paris. À Lyon, Redman mène à bien le projet de l'immeuble Epure, 8400 m² d'un bâtiment mixte bureaux-école-logements à Gerland. L'entreprise se développe également en Afrique. À Dakar, elle mène un vaste projet de résidences étudiantes situé sur le site de l'université Cheikh Anta Diop.
Ces pièces immobilières ont pour points communs d'être conçues avec la créativité et l'exigence d'une maison de couture.

« POUSSER LA MIXITÉ DES USAGES ET L'HYBRIDATION DES IMMEUBLES »

Aujourd'hui, Matthias Navarro et Nicolas Ponson se concentrent sur d'autres sujets qui questionnent l'accès à l'urbain et la ville décarbonnée et inclusive. « Pour assurer l'inclusion sociale, la ville doit garantir l'égalité des droits et la participation de tous, y compris des plus marginalisés. Nous voulons construire des immeubles pour tout le monde, éviter les ghettos, pousser la mixité des usages au maximum et partout pour engendrer un cycle vertueux », explique Matthias Navarro. Pour Pascal Carré, « Redman a compris que nous avons changé de monde ». Et compte bien être un acteur de ce changement.



© Archi Graphi

LYON, 8 400 m²
de bureaux, logements
et groupe scolaire privé
Architecte : AFAA
Livraison : début 2020

REDMAN LYON
27 rue Maurice Flandin
69003 Lyon
+33 (0)6 79 92 34 21
www.redman.fr

PUBLIREPORTAGE

GRAND CENTRAL

PARIS Gare Saint Lazare,
24 835 m² de bureaux, commerces, équipements et agriculture urbaine.
ARCHITECTE : Ferrier Marchetti Studio
LIVRAISON : octobre 2019



© L'AUTRE IMAGE

BORDEAUX,
9 900 m² d'hôtel « Radisson Blu », spa, fitness et sky-bar
ARCHITECTE : King Kong Architectes
LIVRAISON : septembre 2018

DOCK G6


© KINGKONG ARCHITECTES

REDMAN

IVRY, 12 000 m² de logements en coliving, commerces et services
ARCHITECTE : Wilmotte & Associés Architectes
LIVRAISON : janvier 2019

FLATMATES


© BENOÎT FLORENÇON

PARIS, 23 000 m²
Siège du Groupe Le Monde
ARCHITECTE : Snøhetta
LIVRAISON : décembre 2019

LE MONDE


© SNØHETTA

COGEDIM : 50 000 M² DE TERTIAIRE EN DÉVELOPPEMENT DANS LA MÉTROPOLE LYONNAISE

COGEDIM DEVELOPS 50,000 M² FOR THE TERTIARY MARKET IN LYON-MÉTROPOLE

L'année 2019 a été riche pour le promoteur qui a été retenu pour deux projets majeurs en immobilier d'entreprises. Très présent et reconnu sur l'activité logements, le groupe Altarea Cogedim intervient aussi sur les marchés du bureau et des commerces.

In 2019, the developer was entrusted with two major projects of commercial real estate. Renowned for the development of housing buildings, Altarea Cogedim also intervenes in the construction of offices and stores.

Virginia Bernoux, présidente Régions Est de Cogedim, peut avoir quelques motifs de satisfaction. Ces derniers mois, le promoteur a remporté deux projets tertiaires significatifs dans la métropole lyonnaise : le futur site d'emlyon business school à Gerland et le nouveau siège d'Est Métropole Habitat à Villeurbanne-La Soie.

Pour participer au concours de conception-réalisation lancé par emlyon, Cogedim a innové dans sa méthode de travail. « *Au départ, la feuille de route était blanche car emlyon demandait de proposer les bâtiments de l'école de demain. Nous avons travaillé avec un sociologue, un designer, l'école d'architecture de Los Angeles… et avons soumis des rendus intermédiaires qui ont donné lieu à des échanges* », détaille Virginia Bernoux. A l'issue de la consultation, Altarea Cogedim et le cabinet d'architectes PCA-Stream ont donc été désignés lauréats pour réaliser cet ensemble de près de 30 000 m². « *Le futur campus sera ouvert sur la ville et adaptable. Ce projet conjugue nos expériences dans le commerce, avec un socle de flux, et dans le tertiaire, avec des bâtiments flexibles pour évoluer selon les besoins et les usages* », souligne la présidente Régions Est de Cogedim.

Durant l'été, Cogedim a remporté la consultation en dialogue compétitif menée par Est Métropole Habitat pour une opération à Villeurbanne-La Soie. Le projet porte sur deux bâtiments, totalisant 12 000 m², qui accueilleront le nouveau siège du bailleur social sur 6 000 m² et des bureaux et commerce sur près de 7 000 m². « *Nous avons fait appel à l'agence espagnole OAB et à l'agence lyonnaise AFAA pour réfléchir à l'architecture de ce programme qui prend place sur une parcelle en triangle. En rez-de-chaussée de cet immeuble qui s'ouvre sur l'esplanade Miriam Makeba, nous installerons des commerces et des activités. Les travaux doivent démarrer l'été prochain pour une livraison fin 2022* », fait savoir Virginia Bernoux.

Ces deux projets d'envergure représentent une part essentielle des opérations en cours, mais d'autres programmes sont en préparation. « *Nous avons environ 50 000 m² d'immobilier tertiaire en développement dans la métropole lyonnaise. Nous assurons aussi l'intégration de commerces dans nos opérations mixtes. Cette demande de commerces est de plus en plus importante et nous travaillons sur les enseignes à accueillir en fonction des projets* », indique la présidente Régions Est de Cogedim. Dans le secteur Gratte-Ciel à Villeurbanne, le promoteur a été retenu pour un macro-lot où seront construits des logements, mais aussi 7 000 m² de bureaux et 5 000 m² de commerces. Sur l'opération « 75 Gerland », portée par Gecina dans le cadre d'un PUP, Cogedim livrera mi-2021 un bâtiment de 4 600 m² de bureaux en R+6. « *Ce programme, dessiné par le cabinet Gautier+Conquet et baptisé Gravity, pourrait intéresser un preneur unique* », estime Virginia Bernoux.

En région lyonnaise, Cogedim emploie quelque 120 collaborateurs, dont une dizaine de personnes dédiées à la conduite des projets tertiaires. « *Les entreprises veulent être accompagnées pour construire un projet immobilier qui reflète bien leur philosophie. Le bien-être au travail et la qualité d'usage, avec des espaces partagés et des espaces extérieurs, sont des sujets prégnants* », constate Virginia Bernoux.



Virginia Bernoux, présidente Régions Est de Cogedim



Le Multiparc de Parilly, dont les quinze bâtiments sont loués à 90 %

PROUDREED RENFORCE SES INVESTISSEMENTS **EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES**

PROUDREED INVESTS IN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

La foncière possède un patrimoine de plus de 410 000 m² à travers 120 actifs. Ce portefeuille devrait encore s'étoffer puisque le dynamisme d'Auvergne-Rhône-Alpes en fait une région clé pour Proudreed.

The real estate company owns more than 410,000 m² via 120 assets. The portfolio should grow in the region of Auvergne-Rhône-Alpes, where Proudreed plans to expand.

La fin d'année s'annonce active pour Proudreed dans la région. Deux nouveaux bâtiments devraient être lancés en blanc sur le Multiparc du Jubin à Dardilly, un bâtiment est en cours de construction sur le parc du Grand Large à Meyzieu et les travaux d'un autre bâtiment devraient démarrer sur un foncier disponible sur le Multiparc de Dagneux. Ces projets illustrent bien le recentrage des activités de Proudreed sur les parcs d'activités. « *Nous nous désengageons de plus en plus de la logistique au profit des parcs d'activités. Aujourd'hui, notre portefeuille régional compte 120 actifs totalisant plus de 410 000 m², dont 50 % d'activités ou mixtes, 20 % de bureaux, 15 % de commerces et 15 % de logistique* », précise Nicolas Heintz, responsable de la délégation régionale.

Le concept « M by Proudreed », mis en œuvre dans les multiparcs, se caractérise par la grande modularité des surfaces avec des locaux d'activité en rez-de-chaussée et des bureaux à l'étage, dans des bâtiments offrant une divisibilité à partir de 100 m². Cette approche a fait le succès du Multiparc de Parilly à Saint-Priest, dont les quinze bâtiments sont loués à 90 %, mais aussi des autres multiparcs du territoire. « *À Dardilly, deux bâtiments sont en cours de commercialisation, portant à cinq le nombre de bâtiments construits. Dès que nous aurons atteint 70 % de commercialisation, nous débuterons la construction de deux nouveaux bâtiments de 2 100 m² et 1 300 m², sans doute en fin d'année. En tout, le projet proposera 14 immeubles pour 24 000 m². A Meyzieu, trois bâtiments sont totalement occupés et un autre de 2 000 m² est en cours de construction. A terme, il y aura six bâtiments d'activités, avec des bureaux en mezzanine à la demande. Les quatre bâtiments du Multiparc de Dagneux sont totalement loués et nous avons à disposition un foncier pour développer prochainement un bâtiment de 2 000 m²* », détaille Nicolas Heintz. Considérant que les parcs de demain ne sont plus seulement un lieu de travail, mais aussi un lieu de vie, Proudreed s'attache à verdir ses opérations et à apporter des espaces de convivialité. « *Dans nos multiparcs, nous veillons à installer trois-quatre entreprises de restauration, de services, de loisirs* », confirme le responsable régional.

Si 70 % du patrimoine de Proudreed se concentre dans l'agglomération lyonnaise, la foncière vise d'autres secteurs en développant ses propres projets ou en réalisant des acquisitions, tant en activités qu'en bureaux. « *Grenoble, Chambéry et le territoire frontalier de la Suisse nous intéressent. Quand nous achetons des biens, nous optons pour des actifs loués. La région génère 18 % de nos loyers, juste derrière l'Ile-de-France qui représente 33 % des loyers* », fait savoir Nicolas Heintz. En 2019, l'enveloppe nationale d'acquisitions de Proudreed s'élève à 70 M€. La foncière a ainsi acheté un programme mixte à Roche-la-Molière, près de Saint-Étienne, et des commerces à Bourg-en-Bresse. Pour gérer son patrimoine et évaluer la qualité des actifs en vente dans la région, Proudreed s'appuie sur son équipe lyonnaise de huit personnes.

OGIC : L'INNOVATION RESPONSABLE

OGIC, ALWAYS INNOVATING NEVER IMITATING

Depuis plus de cinquante ans, Ogic joue la carte de l'innovation dans le secteur du logement, mais aussi de l'immobilier d'entreprise. Avec plus de 400 000 m² de bureaux et 300 000 m² de locaux d'activités à son actif, à Lyon mais aussi à Paris et dans tout le quart sud-est de l'Hexagone, l'entreprise présidée par Emmanuel Launiau élargit progressivement son terrain de jeu.

For more than fifty years, Ogic has been developing innovative housing and office buildings. With more than 400,000 m² of office spaces and 300,000 m² of business premises in Paris, in the southern and in the eastern parts of France, the company led by Emmanuel Launiau is gaining ground.

En remportant la Pyramide d'Or 2019 pour le programme Ydéal Confluence, dans la catégorie « Bâtiment bas carbone », Ogic a conforté son image de promoteur innovant, soucieux de faire avancer la construction vers un avenir responsable. Une démarche sociétale assumée, voire revendiquée, qui n'interdit pas, loin de là, d'afficher de fortes ambitions sur le plan esthétique. L'exemple du programme Ydéal Confluence est là pour en attester, comme l'a souligné la Fédération des Promoteurs Immobiliers Région Lyonnaise, en lui décernant également le Grand Prix Régional 2019.

Une double ambition qu'Emmanuel Launiau, président du directoire, défend avec conviction : « *Ogic doit devenir une entreprise à missions. Nous envisageons même de l'inscrire dans nos statuts. L'impact environnemental des promoteurs immobiliers est souvent décrié. Et nous faisons aujourd'hui partie des métiers les plus polluants. Il est temps d'y remédier. Face à deux défis majeurs, celui de l'humain et celui du vivant, nous sommes bien décidés à participer à la création et à la mise en œuvre de solutions adaptées* ».

Pour le président d'Ogic, chaque projet doit s'adapter à son contexte : le vivant qui l'entoure, l'écosystème économique, la population... « *Nos principaux alliés doivent être les acteurs du territoire. Et justement, notre discours trouve écho auprès des élus, quelle que soit leur étiquette politique. La croissance exponentielle des villes crée des tensions. Nous parlons à nos clients de la ville, de ses besoins et usages. Nous leur proposons des solutions. Et nous nous engageons dans la durée, notamment pour être en mesure de garantir l'entretien des bâtiments et des espaces verts, ainsi que leurs consommations. C'est une attente forte de nos clients et cela rassure aussi les élus* », souligne-t-il.



Emmanuel Launiau, président du directoire d'Ogic

Une philosophie qui n'est en rien un frein au développement économique de l'entreprise, comme le démontre la croissance enregistrée au cours des dernières années. Ogic, qui employait un peu moins de 240 personnes jusque-là, en a recruté une cinquantaine en 2018 et devrait conserver le même rythme d'embauche cette année. Par ailleurs, alors qu'elle réalisait 150 M€ de chiffre d'affaires au moment de sa reprise, en 2008, l'entreprise aujourd'hui contrôlée par Norbert Dentressangle a changé de dimension. Et il y a bien longtemps qu'elle a franchi plusieurs caps. Ainsi l'année dernière, Ogic a réalisé pour 344 M€ de ventes. Et le promoteur compte bien atteindre les 700 à 800 M€ à horizon 2022, en continuant de décliner son savoir-faire de Lyon à l'Ile-de-France, en passant par un large quart sud-est du pays.





SPART

PROMOTEUR INVESTISSEUR EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

www.spart-groupe.com







OPERATIONS TERTIAIRES EN METROPOLE LYONNAISE ET A SAINT ETIENNE



CUBIIK

LYON 7ème (69)
Rue Abraham BLoch

Dans le quartier d'affaires de Gerland
Accès métro, tramway et bus / Proximité gares SNC et autoroute
Permis obtenu

Reste à louer :
2 753 m² de Surface Utile Brute Locative
23 parkings

Livraison prévue au 2ème trimestre 2021



LES LOGES & LE STADIUM

DECINES CHARPIEU (69)
Au sein du Parc Olympique Lyonnais

Visibilité exceptionnelle et bâtiments reliés au parvis du Stade
Accès rocade direct, tramway
Permis obtenu

Reste à louer :
LES LOGES : 3 900 m² de Surface Utile Brute Locative
LE STADIUM : 6 342 m² Surface Utile Brute Locative
43 parkings + 130 parkings extérieurs

Reste à livrer :
LES LOGES à partir du 3ème trimestre 2019
LE STADIUM 18 mois après signature du BEFA

04 72 60 07 90 - www.vinci-immobilier.com
19 quai Perrache - 69002 LYON

LYON Part-Dieu et SAINT-ETIENNE Châteaucreux :

Deux opérations mixtes structurantes au positionnement "prime"

TO — LYON
Part-Dieu

80 000 m² de surface totale

1 Tour IGH de 170 m, 43 étages
66 000 m² de bureaux
1 Hôtel 4* 168 chambres - 8 étages
1 socle actif de 3 500 m² de commerces,
lobbies et services communs
1 parc de stationnement sur 3 niveaux de sous-sol

Livraison prévue au 3ème trimestre 2023



POSTE WEISS

SAINT ETIENNE (42)
Face à la Gare TGV et au tramway

26 100 m² de surface totale

2 hôtels du Groupe ACCOR :
Ibis Budget 2* 84 chambres
Novotel 4* 77 chambres
ONE PLAZA : 49 logements et commerces
26 logements sociaux
CPAM : 10 326 m² de bureaux/siège Loire

Reste à livrer au 2ème trimestre 2020 :
ONE STATION : 4 280 m² SUBL modulable
bureaux à la location à partir de 240 m²



04 72 60 07 90 - www.vinci-immobilier.com
19 quai Perrache - 69002 LYON

SOROVIM ET GALYO **DONNENT NAISSANCE À YKANI**

*SOROVIM AND GALYO **FOUND YKANI***

L'entreprise Ykani est née de l'association de Sorovim et de l'administrateur de biens lyonnais Galyo. La nouvelle entité a pour mission la prestation de services pour le marché de l'immobilier d'entreprise afin de compléter une offre maîtrisée dans toute sa chaîne.

Sorovim and Galyo, a property manager from Lyon, decided to go into partnership in order to create Ykani. The new company will be a global service provider for the market of commercial real estate.

En 2019, Sorovim fête cinquante ans d'activité dans l'immobilier lyonnais. L'entreprise, toujours implantée dans le 6e arrondissement de Lyon, s'est développée sous l'impulsion de Jean-François Prenot qui a su établir les contacts et les partenariats pour durablement exister sur un marché de l'immobilier résidentiel et d'entreprise qui a connu des hauts et des bas. « *Comme des artisans, nous suivons nos clients de A à Z. Quand ils reviennent nous voir vingt ans plus tard pour de nouveaux projets, nous sommes toujours là. Les équipes, fidèles, également* », résume Jean-François Prenot qui s'inscrit dans la lignée de son grand-père, Ernest Vanier, créateur en 1882 d'une première société immobilière à Dijon.

Tradition familiale

La tradition familiale se poursuit depuis 2007, lorsque deux des enfants de Jean-François Prenot, Ludivine Prenot-Cabon et Frédéric Prenot, le rejoignent. « *Installé à Paris, j'avais la volonté de créer ou de reprendre une entreprise* », se souvient Frédéric Prenot. Quant à sa sœur Ludivine, en charge des investissements immobiliers chez Ernst & Young pendant plusieurs années, elle souhaitait aussi mettre ses compétences au service de l'entreprise familiale.

La nouvelle garde travaille sur la réorganisation de l'entreprise en quatre pôles : Sorovim Résidentiel, Sorovim Foncier-Activité, Sorovim Bureaux et Sorovim Investissement. Elle multiplie les alliances, comme celle passée en 2012 avec l'aménageur de locaux tertiaires et industriels Ordonéo ou encore celle avec le réseau international Gerald Eve International, basé en Grande-Bretagne.

Sorovim, apporteur d'affaires

En août 2019, la société de 22 personnes s'associe au Lyonnais Galyo pour créer Ykani, une entreprise dédiée au conseil des investisseurs privés et institutionnels dans le secteur de l'immobilier d'entreprise. « *Dans un premier temps, cette entité sera gérée par Galyo. Sorovim est apporteur d'affaires. Les deux entreprises mettent à disposition les compétences nécessaires à son déploiement avant qu'elle n'embauche ses propres collaborateurs* », explique Frédéric Prenot.

Sorovim a réalisé un chiffre d'affaires de 4 M€ en 2018 et « *vise les 5 M€ à moyen terme* », selon Jean-François Prenot qui a confié la gérance à ses deux enfants.



Frédéric, Jean-François et Ludivine Prenot

CUSHMAN & WAKEFIELD : DE LA TRANSACTION À L'EXPERTISE

CUSHMAN & WAKEFIELD, FROM TRANSACTION TO EXPERTISE

Né de la fusion des activités de Cushman & Wakefield et DTZ, en 2015, le géant mondial de l'immobilier d'entreprises a conforté ses positions à Lyon cette année, en transférant son bureau régional au cœur du quartier d'affaires de la Part-Dieu, au printemps dernier, et en intégrant ensuite un service Expertise et un service Logistique.

Originating from a merging of Cushman & Wakefield and DTZ in 2015, the international commercial real estate company decided to move its regional satellite to the business district of La Part-Dieu. After the move, which took place in spring 2018, it has developed a pole of expertise and another one dedicated to logistics.

Avec une vingtaine de personnes sur site, l'agence Cushman & Wakefield de Lyon est la plus importante dont dispose le groupe en région. Le fruit d'une croissance forte, enregistrée ces dernières années, qui a conduit Nicolas de Barjac, son directeur, à envisager un déménagement pour prendre possession de locaux plus spacieux. « *Nos effectifs ont considérablement augmenté et nous avons décidé de quitter nos bureaux de la rue des Émeraudes, pour nous installer boulevard Jules Favre* », confirme-t-il. Ce transfert, effectif depuis le mois de mars 2019, lui a non seulement permis d'offrir un meilleur confort de travail à ses équipes, mais aussi de se rapprocher du cœur de la Part-Dieu.

« *C'est un atout pour nos clients parisiens, qui passent en quelques minutes de la gare à nos bureaux. Nous voulions disposer d'un site qui corresponde à l'image que nous souhaitons leur renvoyer. Sous l'identité DTZ d'abord, puis Cushman & Wakefield, nous étions depuis plus de 25 ans dans un immeuble vieillissant. En intégrant ce bâtiment, nous avons pris possession d'un plateau paysager, sur lequel nous pouvons plus facilement renforcer l'interactivité et la cohésion entre nos collaborateurs* ».



Les collaborateurs de Cushman & Wakefield

Des équipes que Nicolas de Barjac a encore renforcées cette année, en intégrant de nouvelles activités. Historiquement tourné vers la transaction de bureaux et locaux d'activité, Cushman & Wakefield a progressivement enrichi sa palette, avec des services Investissement et Commerce. A Lyon, cette année, le géant mondial de l'immobilier d'entreprises a même ajouté de nouvelles cordes à son arc. « *Nous avons, en effet, ouvert un service Expertise et un service Logistique. Nous avons l'ambition de dupliquer à Lyon ce qui se fait sur Paris et de proposer à nos clients une multitude de services complémentaires* », précise-t-il.

Pour assurer cette montée en puissance, notamment pour mettre en place le service Expertise, des collaborateurs ont quitté la capitale pour renforcer les équipes de Lyon. « *Cette activité Expertise s'adresse aussi bien aux propriétaires investisseurs, qui veulent avoir une idée précise de la valeur de leur patrimoine à l'instant T, qu'à des clients utilisateurs, qui sont propriétaires de leur bâtiment. Lorsque ces derniers ont un projet de transfert ou d'extension, ils ont besoin de connaître la valeur de leur bien pour construire leur projet* ».

Ainsi organisé, Cushman & Wakefield Lyon entend répondre à la dynamique d'un marché local que Nicolas de Barjac connaît depuis plus de treize ans. « *La force du marché lyonnais réside dans sa profondeur. Part-Dieu, Gerland, Carré de Soie et Confluence sont autant de pôles d'affaires proposant des niveaux de loyers différents et qui peuvent donc répondre aux besoins de toutes les entreprises* », conclut-il.

LES PROJETS TOUS TERRAINS D'AUM ARCHITECTES URBANISTES

AUM Architectes Urbanistes, THE UNIVERSAL DESIGN

Implantée à Lyon, Roanne, Oyonnax, Annecy et Paris, l'agence d'architecture s'appuie sur sa polyvalence pour développer un savoir-faire reconnu, de la maison contemporaine aux bâtiments publics et aux entreprises.

Located in Lyon, Roanne, Oyonnax, Annecy and Paris, the architect's office has been showing know-how in the design of contemporary houses, community facilities and offices.

« *AUM reste une agence multidisciplinaire, l'une des rares à ne pas se limiter à un seul produit. Nous nous sommes développés sur un grand nombre de typologies de projets* », assure Pierre Minassian. En 2003, ce créateur d'une agence d'architecture contemporaine à Lyon s'alliait avec son père Édouard, fondateur dès 1971 d'un cabinet d'architectes à Roanne. Ainsi est né AUM Architectes Urbanistes, implanté aujourd'hui sur cinq sites : Lyon, Roanne, Oyonnax, Annecy et Paris.

Les quatre associés de l'agence (Pierre Minassian, Édouard Minassian, Yves Duvernois et Benoît Thomas) et leurs 35 collaborateurs construisent des bâtiments dans toute la France. AUM compte désormais parmi les 150 premiers cabinets d'architectes de l'hexagone en volume d'activité. Si 80 % des chantiers concernent les départements rhônalpins, l'agence a travaillé aussi sur des projets à Paris, dans le sud de la France, en Suisse, aux États-Unis, en Serbie, au Portugal et en Espagne.

Maisons particulières, bâtiments publics, logements collectifs, lycées et collèges, universités, bureaux et bâtiments tertiaires, entreprises, hôtels, centres culturels et sportifs, hôpitaux, maisons de retraite, ehpad... La liste des réalisations est longue. « *La renommée et la vitrine de l'agence sont tournées vers la maison contemporaine en béton brut, mais ce n'est qu'une petite partie de notre activité* », tempère Pierre Minassian, passionné depuis le début par les maisons modernes d'architectes. Le travail du bois reste aussi une orientation très prisée pour l'enseigne.


© Studio Erick Saillet

Pierre Minassian dirige l'agence avec trois autres associés

Une croissance à deux chiffres

Parmi les réalisations emblématiques les plus récentes, AUM finalise aujourd'hui la reconversion de l'ancienne blanchisserie des Hospices Civils de Lyon en logements et commerces, sur 18 000 m². L'agence travaille également pour le projet de la Fondation d'art contemporain, construit un collège dans l'Ain et un lycée dans le Roannais. Côté entreprises, elle est à l'œuvre pour le leader de l'intelligence artificielle et réalise le siège social de Cepovett, leader européen du vêtement professionnel. AUM achève, par ailleurs, l'édifice des Petites Sœurs des Pauvres, dans le quartier de la Croix-Rousse à Lyon, ayant également construit ceux de Roanne et Lons-le-Saunier. Enfin, l'agence a construit son nouveau siège, ouvert depuis un an, à Tassin-la-Demi-Lune, et que plusieurs agences d'architecture internationales sont venues visiter.

Pour Pierre Minassian et son équipe, le climat des affaires est donc faste. « *Nous sommes dans une période de croissance annuelle à deux chiffres* », reconnaît-il. Et de prôner une philosophie de l'architecture vraie : « *Nous ne voulons pas tomber dans le standard* ». L'agence a ainsi fait breveter son savoir-faire qui met à l'honneur les grands vitrages. Attentive depuis 2002 à la question écologique, elle est titulaire de diverses labellisations environnementales. Avec l'ambition de réaliser « *des bâtiments bien construits, bien isolés et efficaces pour produire du chauffage* ».

Lauréat de 25 prix d'architecture, AUM a notamment décroché le grand prix du CAUE et le prix national de la construction bois. Plus de 500 publications spécialisées, en France et à l'étranger, lui ont consacré un article.

conception promotion





KEOPS RENFORCE SES FONDATIONS EN RHÔNE-ALPES

Installée à Neyron, dans l'Ain, mais aussi à Chalon-sur-Saône et Dijon, Keops s'est imposé depuis 2006 sur le marché de la réalisation de bâtiments industriels, tertiaires et commerciaux à fort enjeu technique. En Bourgogne, tout d'abord, puis en Rhône-Alpes désormais, où Dominique Moreau, créateur de l'entreprise, affiche de grandes ambitions pour l'avenir.

Bien que son siège social soit installé dans l'Ain, c'est pour l'heure en terre bourguignonne que Keops, contractant général et promoteur, a réalisé la grande majorité de ses chantiers. Le fruit de sa jeune histoire, puisque la société, créée en 2006, dispose également de bureaux à Chalon-sur-Saône et Dijon. « Mais maintenant, sans pénaliser le développement de nos activités en Bourgogne, nous allons nous efforcer de renforcer notre notoriété en Rhône-Alpes », précise Dominique Moreau, le créateur de l'entreprise.

Une dynamique d'ores et déjà bien engagée, puisque Keops, après avoir mené à bien une petite opération à Annecy, travaille maintenant sur plusieurs projets rhônalpins. A Beynost, l'entreprise planche depuis cet été sur la réalisation d'un bâtiment logistique pour France Air. Dès l'année prochaine, Keops livrera à ce groupe familial spécialisé dans l'aéraulique un nouveau bâtiment logistique de 5 000 m^2, comprenant un laboratoire R&D de 200 m^2. « Dans le même temps nous étudions deux projets en Haute-Savoie et nous démarrons la construction d'un bâtiment industriel et tertiaire de 3 000 m^2 à Gleizé, dans le Rhône », précise Dominique Moreau.

A Gleizé comme à Beynost, Keops a été retenu pour mener à bien les projets en raison de sa capacité à réaliser des bâtiments à fort enjeu technique. « Tous nos ingénieurs connaissent non seulement l'univers du bâtiment, mais aussi les process de production industrielle et les contraintes qui pèsent sur ce type d'activité. Nous sommes donc en mesure d'intervenir sur des sites occupés sans perturber leur activité », explique-t-il.

Pour mener à bien ses chantiers, Keops travaille très en amont avec les industriels, afin de bien comprendre leurs besoins, leurs impératifs métiers, puis de les intégrer dans la conception du bâtiment. La recette, peut-être, d'une opération réussie.

KEOPS conception
Adresse : 3 Porte du Grand Lyon – 01700 NEYRON
04 78 88 14 27 – keops@keops-conception.com

PUBLIREPORTAGE

LEONIS REM INNOVE **AVEC LA DIRECTION COMMERCIALE EXTERNALISÉE**

LEONIS REM PROVIDES ***NEW EXPERTISE TO CUSTOMERS***

En se positionnant entre les propriétaires d'actifs et les commercialisateurs, le cabinet apporte de nouveaux services pour la mise sur le marché, la stratégie et le pilotage des offres d'immobilier d'entreprise.

The office has chosen to act as an intermediary between owners and developers. It shows expertise in strategies, commercialisation and management of the supply in commercial real estate.

« *J'ai créé un métier qui n'existait pas* », fait valoir Sophie Collet-Bacon. Après près de 20 ans d'expérience en immobilier d'entreprise chez Jones Lang Lasalle et Sogelym Dixence, elle a fondé en 2010 le cabinet Leonis Rem pour remplir la fonction de direction commerciale externalisée. « *Notre mission est de valoriser les actifs dans les phases de développement et de commercialisation* », résume la dirigeante qui intervient dans la métropole lyonnaise, mais aussi à Grenoble et à Chambéry. « *Valérie Payet et Jean Bacon travaillent à mes côtés* », ajoute-t-elle.

Leonis Rem propose donc un accompagnement pour la mise sur le marché, la stratégie et le pilotage des offres d'immobilier d'entreprise. Une palette de services comprenant du conseil, de l'assistance, du pilotage marketing et commercial, de la gestion de projets, du reporting... pour trois typologies de clients : les investisseurs institutionnels, les promoteurs et les marchands de biens. « *Les propriétaires sont généralement assez éloignés de leurs biens et ne peuvent pas toujours mener les actions nécessaires pour définir les cibles, positionner leurs produits par rapport à la concurrence, fixer les tarifs... Les promoteurs ont souvent un profil ingénieur et sont moins à l'aise avec toutes les questions liées à la commercialisation. Les marchands de biens ont plutôt une structure légère et ont parfois besoin d'un bras droit pour leurs opérations* », détaille Sophie Collet-Bacon pour expliquer le recours à ses services. Des services rémunérés par un forfait fixe sur les études préalables et sur un modèle de *success fees* pour la commercialisation.

Depuis 8 ans, Leonis Rem gère les surfaces de la Tour Part-Dieu pour le compte de la Française Rem, co-propriétaire de l'immeuble, et permet au site d'afficher un faible taux de vacance. « *L'une de nos premières actions pour ce dossier a été de fournir aux commercialisateurs des plans détaillés par étage pour faciliter les visites* », fait savoir la dirigeante. Actuellement, le cabinet s'occupe de la stratégie de commercialisation de l'immeuble Le Karré, récemment livré par Icade au Carré de Soie, et encadre les agents mandatés. Autre exemple : une mission pour Duval aux Ateliers du Faubourg. « *En juillet 2018, Duval voulait accélérer ce projet et nous a demandé de trouver un gros utilisateur ou un investisseur. Au début de l'été dernier, la vente en bloc à investisseur a été signée avec une filiale du groupe Crédit Agricole* », indique Sophie Collet-Bacon. Au lancement du parc EverEst à Genas, Leonis Rem a accompagné la SERL dans la définition de la programmation en conseillant de développer la part d'activités.

La professionnelle souligne que le bon sens et le relationnel sont deux atouts dans son métier. « *Nous alertons parfois nos clients sur des éléments importants qu'ils peuvent avoir tendance à oublier. Aujourd'hui, par exemple, la restauration et le stationnement sont deux problématiques essentielles sur lesquelles les Comités d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail (CHSCT) sont très attentifs* », indique la dirigeante qui traite 10 à 15 dossiers par an.



Négoce
Retail
Services
Industrie
Logistique
Immobilier

GROUPE
Patriarca
Bâtisseur de confiance

Patriarca
IMMOBILIER CONSEIL

INVESTISSEUR DÉVELOPPEUR EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Une solution efficace pour vos nouvelles implantations et le financement de vos travaux et rénovations, sans investissement.



Patriarca
ENTREPRISE

CONSTRUCTION & TRAVAUX

Construction clés en main sur toute la France et rénovation pour vos bâtiments et espaces d'activités.



Patriarca
MAINTENANCE SERVICE

MAINTENANCE PRÉVENTIVE ET CURATIVE

Une équipe dédiée à la maintenance préventive et curative de vos bâtiments et équipements.



Patriarca
ENERGIE SERVICE

PERFORMANCE ÉNERGETIQUE DANS LA DURÉE

Des prestations pour maîtriser vos coûts, améliorer votre efficience énergétique et votre environnement de travail.



Dessinons ensemble votre immobilier

www.patriarca.fr
04 86 11 03 74

INTERVENTION PARTOUT EN FRANCE

DIRECTION RÉGIONALE SUD
2, Rue Georges Méliès - 69 680 CHASSIEU
+33 (0)4 86 11 03 74

DIRECTION RÉGIONALE NORD - PARIS IDF
187, Rue de Menin - Immeuble Le Lazaro - 59 520 MARQUETTES LEZ LILLE
+33 (0)3 20 93 29 05
64, Rue du dessous des Berges - 75 013 PARIS
+33 (0)1 86 90 26 80

DIRECTION RÉGIONALE OUEST
280 Passage du Parc - 33 240 ST ANDRÉ DE CUBZAC
+33 (0)9 82 99 14 43
12, Avenue Carnot 44 017 NANTES CEDEX 1
+33 (0)6 82 01 62 42



VOIRON : Résidence séniors et commerces à Voiron (38)



AEROTECH : Parc d'activités mixte et tertiaire (69)

IN

GROUPE
DUVAL



DUVIVIER : Programme urbain mixte bureaux et activités à Lyon (69)

Acteur familial de l'immobilier, nous sommes convaincus que **les plus beaux succès sont ceux que nous partageons au quotidien avec tous les acteurs de notre région** dont les atouts ne manquent pas.

> "L'attachement aux territoires est notre moteur quotidien."



GEX : Opération d'aménagement & Programmation mixte (Résidentiel/bureaux/équipements publics/commerces) (01)

AFAA ARCHITECTURE **VEUT RAYONNER AU-DELÀ DE LA MÉTROPOLE LYONNAISE**

AFAA ARCHITECTURE, ***TO LYON MÉTROPOLE AND BEYOND!***

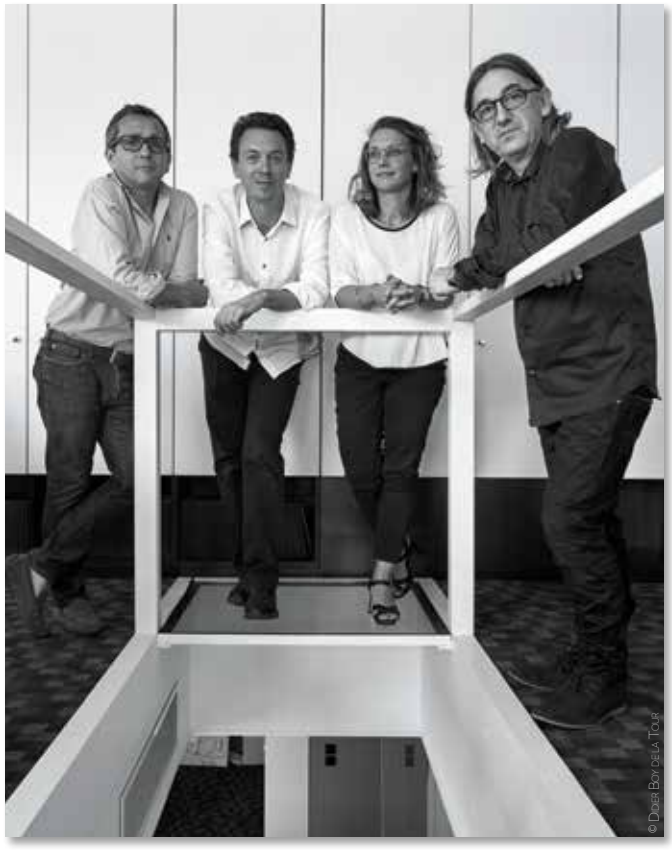
L'agence lyonnaise, qui vient de fêter ses 20 ans, a signé une centaine de projets de bureaux, logements et équipements publics, principalement dans l'agglomération. Son objectif est aujourd'hui de dénicher de nouvelles perspectives sur d'autres territoires.

The architect's office from Lyon is celebrating its 20th birthday. It has supervised around a hundred projects (offices, housing, public facilities), most of them being located in Lyon Métropole. It is currently turning towards other territories.

Sky 56, Park View, New Age, VillaRTE, Ynfluences Square, Eklaa… AFAA Architecture dessine les projets immobiliers qui façonnent la métropole. À chaque nouvelle opération, l'agence, qui emploie aujourd'hui plus de vingt personnes, développe une approche sur-mesure. « *Chaque projet est unique et doit s'inscrire dans son environnement. Nous ne sommes pas une boîte de production* », résume Philippe Audart. L'architecte-associé et co-fondateur d'AFAA Architecture note également que les collectivités, de plus en plus interventionnistes en matière d'immobilier, ont contribué à la généralisation des compétitions et donc à accroître la qualité des programmes. « *L'architecture est devenue un vecteur de communication et presque tous les promoteurs lancent des concours* », ajoute-t-il. En deux décennies, l'agence a signé une centaine de projets, mais bon nombre de propositions ont aussi été retoquées. Pas question alors de ressortir des cartons un vieux projet pour le présenter sur une nouvelle opération. « *Nous pouvons nous inspirer de certains détails qui s'adaptent bien au nouveau projet, mais pas plus. Quand nous ne sommes pas retenus, nous tournons finalement très vite la page pour nous investir dans le projet suivant* », explique Philippe Audart.

Si AFAA Architecture fait aujourd'hui partie des agences de référence dans la métropole, les débuts ont été modestes. C'est en 1999 que Philippe Audart et Marc Favaro se sont associés pour créer leur cabinet d'architecture. A l'époque, ils travaillent surtout sur des bâtiments et des équipements publics. Livré en 2009, le programme Open 6 sur la ZAC Thiers est le premier programme privé de bureaux d'AFAA Architecture. Cette opération marque un tournant pour l'agence qui intègre à la même période un nouvel associé, Damien Poyet. En 2013, le projet Ynfluences Square à la Confluence (Lyon 2e) permet de franchir un nouveau cap. « *Nous étions l'architecte d'opération et avons collaboré avec plusieurs architectes, notamment internationaux. Nous avons également conçu deux des bâtiments du projet, l'immeuble de logements et commerces Saôny et l'immeuble de bureaux Unity* », précise Anne-Sophie Rigal qui, après dix ans de collaboration, a complété la direction de l'agence en 2016.

Dans ses rangs, AFAA Architecture compte des ingénieurs pour assurer les missions d'exécution. « *C'est important de gérer la maîtrise d'œuvre car nous avons un métier à 360°, depuis l'esquisse d'un projet jusqu'à la livraison du bâtiment* », souligne Philippe Audart. En 2013, un bureau d'études environnemental C+pos a été créé dans cette même logique de disposer de l'ensemble des compétences. Un véritable travail d'équipe est ainsi mené entre les architectes d'AFAA Architecture et les six ingénieurs énergie-environnement du bureau d'études. « *Il y a un vrai partenariat et des échanges au quotidien pour trouver des solutions. Si un architecte souhaite une ouverture au Nord pour profiter d'un paysage, des alternatives seront mises en place pour garantir la performance énergétique* », illustre Damien Poyet.


© Didier Boy de la Tour

En croissance continue, l'agence a enregistré 2,8 M€ de chiffre d'affaires en 2018 et devrait réaliser 3,4 M€ cette année. Jusqu'à présent très centrée sur la métropole lyonnaise, AFAA Architecture souhaite désormais se délocaliser. Des projets sont d'ailleurs en cours à Bordeaux, Orléans et Dijon. « *Nous ouvrir, c'est aussi sortir de notre zone de confort, oublier nos acquis et voir des habitudes constructives différentes. Depuis toujours, nous sommes animés par un désir de découverte et l'envie de nous confronter à des choses nouvelles* », conclut Philippe Audart.



FBT ISOLATION : **INNOVATION ET MATÉRIAU BIOSOURCÉ**

FBT ISOLATION ***LAUNCHES AN INNOVATIVE BIO-BASED MATERIAL***

Créée spécifiquement pour développer un procédé innovant d'isolation à partir d'un matériau biosourcé, l'entreprise entend commercialiser son produit par l'intermédiaire des négociants en matériaux, et notamment des spécialistes de l'éco construction.

The company has developed an innovative insulation process from a bio-based material. It targets merchants of building materials, especially the companies specialised in the construction of green buildings.

Tout juste un an après sa création, la société FBT Isolation s'apprête à lancer la commercialisation d'un produit totalement innovant : le panneau isolant en paille de riz de Camargue. Installée à Dagneux, dans l'Ain, à une vingtaine de kilomètres de Lyon, l'entreprise espère surfer sur la vague verte qui se diffuse peu à peu dans la société pour imposer progressivement un produit écologique, réalisé sans aucun additif. Selon ses concepteurs, l'isolant biosourcé FBT PR contribue à réduire les gaz à effet de serre, stocke le carbone et fait baisser les consommations énergétiques.

Le procédé de valorisation de la paille de riz a été porté, dans un premier temps, par une société installée dans les Bouches-du-Rhône. « *Nous en étions juste au stade de la R&D* », raconte Laurence Treiber, chef de produit, qui était déjà de l'aventure. « *Faute de temps et de moyens, nous avons été amenés à cesser nos activités. Mais nous avions commencé à valoriser la ressource paille de riz avec le parc naturel régional du Luberon, car je cherchais une ressource régionale pour réaliser ces panneaux isolants. Or, la paille de riz est un déchet agricole laissé sur champs, qui présente une structure moléculaire et fibreuse intéressante pour l'isolation* ».

Convaincu par le projet, Karim Chettouh, le président du holding RTK, décide alors la création de FBT Isolation. Et c'est dans ce cadre que toutes les phases de caractérisation et d'essais des produits ont été réalisées, afin d'obtenir une certification du CSTB. Un travail lourd, qui a nécessité plusieurs mois. « *Nous voulions commencer la production des panneaux de façon industrielle dès le mois de septembre 2018. Mais finalement, nous avons été obligés de repousser à début 2019. Et nous avons enfin pu présenter réellement le produit au marché au mois de février 2019 sur le salon Be Positive* », détaille Laurence Treiber.

Un bâtiment pour la ligne de production, un autre pour le stockage

Pour industrialiser le process, le holding RTK, également propriétaire de la société ATI France, numéro 2 européen de l'isolation en faible épaisseur, a consenti un investissement de 2 M€, hors bâtiment. La ligne de production s'étend sur environ 100 m de long, intégrant notamment un four de cuisson à 180°. « *Elle a pris place dans un bâtiment de 2 200 m², qui a été construit spécifiquement pour l'occasion sur le site occupé par ATI France. Les quais de chargement et de déchargement pour le transport sont d'ailleurs mutualisés, de même que certains personnels, par exemple pour le contrôle qualité* », explique Laurence Treiber. Par ailleurs, un autre bâtiment totalisant 1 000 m² a été édifié pour stocker la matière première.

Reste maintenant à faire connaître le panneau isolant en paille de riz. « *Nous allons distribuer par le réseau des négociants en matériaux. Nous avons commencé notre travail de notoriété par les réseaux de négoce spécialisés dans l'éco construction, parce qu'ils sont intéressés par la valorisation d'un isolant réellement biosourcé et sans additif. Ensuite, la cible finale de nos panneaux sera très large, puisque nous visons les artisans spécialistes de la rénovation, les particuliers, les constructeurs de maisons à ossature bois, les architectes…* », énumère Laurence Treiber. Un travail d'évangélisation des professionnels de la construction et de la rénovation.

EUROPEQUIPEMENTS : **CONSTRUCTEUR DE RÊVES**

EUROPEQUIPEMENTS, ***BUILDER OF DREAMS***

Bâtisseur d'immeubles et... de rêves, Olivier Pelat continue, trente ans après la signature de sa toute première opération, de développer des projets partout où le mènent son inspiration et sa passion.

After having made a living from his passion for 30 years, Olivier Pelat continues to serve the building industry wherever people need him.

Hôtels, bureaux, commerces, logements, en France comme à l'international, Europequipements développe depuis 1989 des programmes immobiliers multifonctionnels neufs, en s'attachant plus particulièrement à la restructuration de paysages urbains en cœur de ville, ainsi qu'à l'aménagement d'anciennes friches industrielles et entrées de ville. Car en se lançant dans l'immobilier il y a trente ans, plus qu'un métier, Olivier Pelat a choisi une passion. « *J'aime faire, créer, rencontrer les gens, parler avec eux. Mon ambition est simple : j'ai envie de laisser une empreinte, belle et durable, dans les quartiers où nous intervenons. Je ne pourrais pas construire quelque chose qui ne me plait pas* », affirme le président de cette société trentenaire dans un large sourire.

Cette philosophie de vie, autant que de travail, explique en grande partie ses choix. Pour se lancer dans un projet, l'homme a besoin que l'idée de départ le séduise. Ou que les observateurs estiment le projet irréalisable. Car Olivier Pelat est aussi et avant tout un homme de défis. Loyal et discret, il ne raconte pas ses combats, mais il les mène toujours à terme avec pugnacité, en emmenant ses équipes à la bataille. « *J'ai la chance d'avoir autour de moi une équipe resserrée très fidèle. En fait, je suis juste un chef d'orchestre* », analyse-t-il. Un homme qui décide et qui tranche, mais qui attache toujours beaucoup d'importance à l'avis de ses collaborateurs.



Olivier Pelat

Ainsi organisé, Europequipements développe actuellement plus de 400 000 m² de bureaux en France. Mais surtout, l'entreprise est devenue, dans l'Hexagone, l'un des acteurs majeurs dans le secteur hôtelier. En tant qu'exploitant, mais aussi comme investisseur, assurant ainsi un gage de qualité et de pérennité à ses réalisations. Amoureux des beaux projets, Olivier Pelat et ses équipes ont notamment mené à bien la rénovation d'un hôtel de cent chambres à Venise. « *Nous avons travaillé avec un architecte vénitien et avec des PME locales. Malgré les difficultés liées au site, nous avons pu livrer un très beau projet* », raconte-t-il. Une ville dans laquelle il aimerait trouver un autre défi à la hauteur du savoir-faire de son entreprise. « *J'aimerais aussi réaliser une opération à Londres* », ajoute-t-il, un sourire au coin des lèvres.

En attendant, c'est à Lyon, où Europequipements a déjà de nombreuses opérations à son actif, qu'Olivier Pelat vient de se signaler en se plaçant en première ligne dans le projet To-Lyon. « *Nous étions déjà intervenus sur la Tour Oxygène* », rappelle-t-il. Si les IGH ne sont donc pas un mystère pour lui, en revanche, ce sera la première fois dans son histoire qu'Europequipements portera un projet en co-promotion avec le géant Vinci. « *Il en va de ce projet comme des précédents. C'est une histoire d'homme* ».



L'établissement public foncier d'État de la Région-Auvergne-Rhône-Alpes aide les collectivités à concevoir et mettre en œuvre leurs stratégies foncières. C'est un outil de développement et de consolidation urbaine reconnu pour son expertise et son ingénierie. Objectif : proposer des solutions adaptées aux besoins du territoire.

EPORA Établissement public foncier
Au cœur de la région
Auvergne-Rhône-Alpes

LA FABRIQUE DU FONCIER DANS L'URBAIN

La parole est à Florence Hilaire, directrice générale de l'Epora

Quelle est votre mission ?
Fabriquer du foncier pour soutenir la production du logement, le développement économique, sécuriser les espaces à risques et protéger les espaces naturels et agricoles. Le tout dans une gestion économe du foncier.

Comment le faites-vous ?
En remobilisant les fonciers densifiables, mutables, recyclables au sein de l'enveloppe urbaine.
L'Epora achète le foncier et le transforme pour qu'il soit « prêt à l'emploi ». Le tout en partenariat avec les collectivités et dans le cadre d'une stratégie foncière partagée qui va jusqu'à la recherche des porteurs de projets. L'établissement va porter le foncier, conduire des études pour définir avec la collectivité le ou les usages de ce foncier, réaliser les travaux de désamiantage, déconstruction, dépollution pour céder un foncier prêt à l'emploi.
Sur la période 2015-2018 l'établissement a investi sur le territoire 205 M€ et recyclé plus de 60 ha de fonciers.

Vos deux atouts principaux ?
Premièrement notre capacité à faire du « sur mesure » et notamment lorsqu'il s'agit de contribuer à la production de logements.
En zone détendue nous libérons le foncier des offres de logements obsolètes en contrepartie de l'engagement des bailleurs de produire une offre nouvelle ou en rénovation là où il y a un besoin. Exemple à Saint-Étienne dans le quartier de la Rivière, l'établissement déconstruits actuellement 90 logements inadaptés, vacants et le bailleur Cité Nouvelle achève la rénovation de 105 logements.
En zone tendue nous contribuons à la production d'une offre suffisante et abordable de logements. Sur la base de protocoles signés avec la préfecture du Rhône et les bailleurs sociaux, l'établissement développe des appels à manifestation d'intérêt (AMI). Les AMI facilitent la désignation d'un porteur de projet sur des fonciers identifiés avec les communes pour rendre possible, en mobilisant des financements spéciaux, des opérations à forte proportion de logements sociaux, là où les prix des fonciers les excluaient. À titre d'illustration on peut citer celui qui est en cours sur les communes de Lentilly, Vaugneray et Chaponost pour une programmation d'une centaine de logements, dont 79 logements locatifs sociaux.
Deuxièmement notre savoir-faire, développé depuis plus de 20 ans en requalifiant des fonciers avec de fortes contraintes, liées au milieu urbain – accessibilité, pollution, taille et périmètre des sites etc. On s'attaque aux fonciers les plus complexes délaissés par le privé et l'établissement a développé une grande expertise dans la requalification des friches notamment industrielles. A titre d'exemple, à Annonay, en Ardèche, l'établissement a désamianté et déconstruit l'ancienne usine Faya Canson pour céder le foncier libéré et prêt à recevoir les travaux d'implantation d'une surface alimentaire ouverte au public depuis le 9 août dernier et marqueur d'une nouvelle dynamique pour le centre-ville. En Drôme, à Saint-Jean en Royans, à l'établissement a requalifié l'ancienne usine Faure (un bâti de plus de 2 000 m² sur un foncier de presque 7 000) pour permettre le développement d'activités artisanales.

Les valeurs phares de l'établissement ?
Le partenariat et le dialogue avec les collectivités pour appuyer les projets, l'économie du foncier pour intervertir de façon vertueuse en termes de consommation et l'adaptation aux besoins du territoire et à ses enjeux diversifiés.

Votre prochain grand projet ?
Mener à bien notre Programme Pluriannuel d'Intervention en cours et commencer à coconstruire celui de 2021-2026 en partageant avec les collectivités l'objectif du gouvernement annoncé cet été « de zéro artificialisation nette du territoire à court terme ».

Quel est le périmètre d'intervention de l'Epora ?
L'Epora couvre les départements de la Loire, de l'Ardèche, de la Drôme, le nord Isère et les communes du Rhône, hors métropole de Lyon, soit 36% des communes de notre région représentant plus de 2 500 000 habitants.



Batiments d'habitat social rénovés à Saint-Etienne dans le quartier de la Rivière

EPORA
www.epora.fr
2 avenue Grüner
42029 Saint-Étienne
T. 04 77 47 47 50

PUBLIREPORTAGE

Votre partenaire
pour vos projets d'immobilier
professionnel

L'immobilier d'entreprise **clé en main**

1ER RÉSEAU NATIONAL DE CONTRACTANT GLOBAL

Contractant global depuis plus de 40 ans GSE, est l'acteur référent de la conception, de la construction et/ou rénovation des projets d'immobilier d'entreprise.

4 domaines d'expertise : Commerce, industrie, logistique et immobilier des PME, GSE assure un engagement de prix, de délai et de qualité.

413 collaborateurs
en Europe et en Chine

570 millions d'euros de CA
en 2018
Réalisation de 70 opérations

GSE RÉGIONS regroupe 15 agences, implantées dans toute la France, qui accompagnent PME-PMI dans leurs recherches foncières, assurent le montage administratif, technique et financier, conçoivent sur mesure puis réalisent tout projet, clé en main.

GSE RÉGIONS a engagé le déploiement d'un réseau de partenaires associés, pour accompagner son développement en province : une opportunité pour des « ingénieurs entrepreneurs » de créer une entreprise et être associé à un partenaire solide !
Le premier, est implanté à Clermont-Ferrand, GSE Auvergne.

Au service des PME, GSE RÉGIONS a développé 3 concepts exclusifs assurant performance et efficacité à des coûts très compétitifs : **CECODIA** pour le tertiaire, **MODULOG** pour le stockage, **IDEA'PARK** véritables villages d'entrepreneurs destinés aux artisans et TPE.

Ensemble, créons de la valeur.
gsegroup.com

GSE **en Rhône-Alpes**

50 collaborateurs, dont 20 pour GSE RÉGIONS répartis en 3 équipes.
Croissance oblige, le groupe réalisera prochainement son nouveau siège régional à Saint-Priest, en développant **une nouvelle version de son concept exclusif CECODIA :** bâtiment R+2 passif, construction ossature bois.



Le nouveau site de GPA 26, recycleur d'automobiles, à Livron sur Drôme (26). 18 000 m² dont un bâtiment de type **MODULOG,** concept exclusif de bâtiment de stockage et activité, et une centrale photovoltaïque de très grande surface.



Un site pour **EREC**, filiale du groupe FIRALP, à Meyzieu (69). 1 600 m² de bureaux + 800 m² d'activité et stockage.



Le siège de ISERBA sur le concept exclusif **CECODIA** à Beynost (01). 1 650 m², construction à ossature bois de Haute Qualité Environnementale.



Parmi les récentes réalisations du groupe dans la région :
TECHNI CENTRE SNCF à Vénissieux

Nous contacter en Rhône-Alpes
04 72 14 42 54
contact@gsegroup.com



Michel Ferrier

FERRIER ASSOCIÉS : **PROMOTEUR DE VALEURS**

Ferrier Associés, ***THE SUSTAINABLE DEVELOPER***

Créée il y a six ans par un entrepreneur déjà rompu à la promotion immobilière, l'entreprise Ferrier Associés n'invente pas que des opérations bâties. Elle imagine un modèle orienté vers moins de pénibilité et moins de carbone, à grand renfort de nouvelles technologies de construction.

Founded six years ago by Michel Ferrier, a businessman specialised in real estate development, Ferrier Associés has developed a sustainable approach to improve harsch working conditions and use eco-friendly materials as well as new building technologies.

Michel Ferrier est le président-fondateur de Ferrier Associés, entreprise spécialisée dans la promotion immobilière à Échirolles, dans la métropole grenobloise. Créée en 2013, la société est le dernier pari professionnel de l'entrepreneur. « *Nous sommes spécialisés dans l'immobilier d'entreprise, bureaux et locaux d'activité, mais avons la volonté de nous diversifier sur le logement. Nous sommes présents sur l'Isère et les deux Savoie, avec l'envie de revenir sur le Rhône* ».

En 2019, Ferrier compte quatre opérations en cours de réalisation, et trois qui ont été livrées. Un rythme soutenu pour cette entreprise de dix salariés qui enregistrait en 2018 un CA de 10,9 M€, et qui compte sur une progression de 30 % de CA et de marge dans les trois ans.

En 2014, assez tôt par rapport à la concurrence locale de taille équivalente, le promoteur a imposé à ses partenaires (architectes, entreprises de construction…) d'intégrer les procédés du BIM et de la Lean construction. La raison : l'objectif « zéro réserve » à la livraison, déjà atteint sur trois des quatre bâtiments livrés cette année. « *En 2014, on parlait peu de maquette numérique. Nous avons réuni les entreprises avec lesquelles nous avons l'habitude de travailler, pour leur expliquer que pour travailler avec nous, il faudrait passer par la maquette numérique. Nous avons aussi imposé le logiciel, pour que tous aient le même langage. Parallèlement, avec l'appui d'un consultant, nous avons lancé la Lean sur nos sites de construction* ».

BIM, Lean construction et QVT

L'utilisation des nouvelles technologies de construction a pour objectif final l'amélioration de la qualité de vie au travail (QVT), pour tous les intervenants des projets. « *Cela passe par une base de vie bien dimensionnée et propre, nettoyée plusieurs fois par semaine. Le site de construction aussi est nettoyé. On s'organise pour mettre l'ascenseur en fonctionnement rapidement pour que les ouvriers et compagnons n'aient pas à porter de lourdes charges. Des choses simples mais qui réduisent la pénibilité. Nous gérons nous-mêmes la base de vie et installons des procédés. Il faut aussi faire en sorte que les intervenants jouent le jeu. Ce n'est pas toujours évident, mais globalement, ils sont satisfaits et répondent bien. Pour nous, ça peut être une façon de sélectionner les entreprises avec lesquelles on souhaite travailler* ».

Le prochain défi du promoteur sera d'aller vers une activité neutre en carbone. « *Il faut arrêter de véhiculer l'idée que ce serait plus cher que ce que nous faisons actuellement sur du label HQE. On a le réflexe de penser que c'est plus cher, mais en creusant on se rend compte que les coûts sont supportables, en particulier pour les locataires qui récupèrent l'écart sur les charges. Nous allons essayer de ne faire, dans quelques années, que des bâtiments à énergie positive. Si on met l'investissement photovoltaïque, ou géothermique, à part, dans la mesure où il dispose de son propre modèle économique, le bâtiment en lui-même n'est qu'à peine plus cher* ».

Un objectif qui sera peut-être le dernier porté par Michel Ferrier, puisque la direction de l'entreprise devrait changer dans les deux ans. « *Dès la création en 2013, j'avais envie de vendre l'entreprise aux salariés quand j'arrêterai mon activité professionnelle. Ils seront actionnaires de la structure* ».

PATRIARCA : COUTEAU SUISSE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Patriarca, the "handy company" of commercial real estate

Avant d'être la PME performante et innovante qu'elle est aujourd'hui, Patriarca fut à l'origine une entreprise artisanale familiale fondée en 1933 par un immigré italien.

The small family business was founded in 1933 by an Italian emigrant. As time went by, it has become a powerful and innovative SMB.

La famille Patriarca a tenu les rênes et développé l'entreprise jusqu'à ce qu'Olivier Faura ne la rachète en mars 2016, avec les cadres de Patriarca (à hauteur de 60 %) ainsi qu'avec la société d'investissement lyonnaise Aquasourça (30 %) et BPI Investissement (10 %). Après un parcours comme cadre dirigeant chez Fiberstone, puis chez Everial, Olivier Faura, conduit et développe, avec ses équipes, la PME qui a fait de l'immobilier d'entreprise son cœur de métier, sur l'ensemble de la chaîne, de la conception à la promotion et à la réalisation de sites construits et livrés « clé en main ». « *Le Green Campus Park à Vénissieux (parc du Moulin à vent) est un chantier référence à gros enjeux pour nous* », avoue le président de Patriarca. « *C'est un dossier complexe que nous menons avec nos partenaires (Omnes, Magellan, L'Auxiliaire) sur un parc d'activités ancien, qui prouvera que l'on peut rénover, réhabiliter dans les normes de performances énergétiques et environnementales labélisées, tout en conservant les locataires sur site. Plus de 2 000 personnes travaillent encore sur le parc* ».



Olivier Faura, président

Il existe de nombreuses zones d'activités dans ce cas, où les propriétaires, pendant très longtemps, ne se sont pas préoccupés des exigences environnementales et énergétiques. Aujourd'hui, il est recommandé, voire exigé, de travailler sur l'infiltration de l'eau pluviale, de limiter les enrobés, d'employer le maximum de matériaux bio-sourcés, recyclables, de veiller à l'apport de la végétation, de rechercher des labellisations de type HQE, BREEAM...

Partenaire des intercommunalités

Le groupe Patriarca développe cinq activités principales, de l'ingénierie immobilière au sourcing de financements et d'investissements, en passant par la faisabilité et le montage d'opération. « *Cependant, nous réalisons de plus en plus d'opérations de promotion immobilière* », note Olivier Faura.

Avec trois directions régionales, le groupe, qui emploie 53 personnes et réalise environ 40 M€ de CA (données 2018), est aussi un acteur de la construction clé en main : « *Nous travaillons en construction à 50 % sur des projets issus de notre pôle immobilier et à 50 % pour des maîtres d'ouvrage* ». Parmi les autres activités, Patriarca rénove, met aux normes tous types de bâtiments et réalise les travaux tous corps d'état, mais également assure la maintenance et le suivi de l'immobilier. « *Un métier en croissance pour nous* », précise le dirigeant. Enfin, Patriarca mène l'immobilier vers une meilleure performance énergétique en proposant des diagnostics, évaluations et suivi. « *Logiquement, le secteur de l'énergétique étant tout récent, il est en croissance* ». Basé à Chassieu, Patriarca dispose d'une implantation à Paris, Lille, Bordeaux et Angers. « *Nous travaillons beaucoup avec les intercommunalités, notamment en deuxième couronne parisienne* », conclut Olivier Faura.



Les bureaux (1 000 m² en R+2) du cabinet d'expertise comptable Sofagec à Sainte-Foy-lès-Lyon

M-360 ACCOMPAGNE LES PME-PMI **DANS LA RÉALISATION DE LEUR PROJET IMMOBILIER**

M-360 ASSISTS SMBS IN THEIR REAL ESTATE PROJECTS

Le contractant général est un partenaire des entreprises dans la concrétisation de leur bâtiment de bureaux, d'activités ou de stockage avec des solutions clé en main.

The general contractor provides turnkey solutions to help the companies develop their premises (offices, warehouses, workshops...).

Petite dernière du groupe M, l'entreprise M-360 a été créée en 2015 afin de proposer des projets d'immobilier d'entreprise clés en main. « *Nos clients exprimaient le besoin d'accéder à une solution globale comprenant l'élaboration du cahier des charges, la recherche d'un foncier et d'un investisseur si nécessaire, le dessin d'un projet architectural, les études techniques et économiques, l'accompagnement aux démarches, la réalisation et le suivi des travaux* », détaille Julien Lacroix, responsable commercial.

Pour mener à bien les projets d'une clientèle composée de PME et de PMI, ce sont les trois structures du groupe dirigé par Vincent Monceau qui sont mises à contribution. Aux côtés de M-360, ECR-M et M-Architecte prennent part aux projets. ECR-M, fondée en 1995, est une société de maîtrise d'œuvre de réalisation qui offre une expertise complète en économie de la construction et en coordination de travaux, tandis que M-Architecte, née en 2000, conçoit et dessine les bâtiments. « *Le groupe M compte 9 personnes dans différents corps de métier. La taille de la structure nous permet d'être flexibles et réactifs pour des clients qui sont souvent dans un schéma de décision rapide. Ces entreprises veulent avoir des éléments de comparaison pour choisir entre un bâtiment dans le parc existant ou un projet de construction neuve* », explique Julien Lacroix. M-360 intervient dans la région lyonnaise, mais développe également des opérations en Savoie ou dans la Drôme par exemple. « *Il y a une forte concurrence en région lyonnaise. Aussi, nous n'hésitons pas à sortir de notre périmètre géographique pour accompagner des clients* », justifie le responsable commercial.

Au mois de juin, c'est sur le parc d'activités Rovaltain, à Valence, que l'entreprise a livré un bâtiment de bureaux de 1 500 m² pour le fournisseur d'équipements industriels Markem Imaje. En juillet, le cabinet d'expertise comptable Sofagec prenait possession de ses bureaux de 1 000 m² en R+2 à Sainte-Foy-lès-Lyon. Sur la ZAC des Gaulnes, à Meyzieu-Jonage, Alaska Energies, spécialisé dans les énergies renouvelables, et MyLight Systems, fabricant de solutions de gestion des énergies, se font construire un bâtiment mixant 1 000 m² de bureaux et 2 300 m² d'activités. À proximité, M-360 réalise une extension de 2 000 m² pour le groupe Agra. En Savoie, sur le parc Hexapole, à Méry, entre Aix-les-Bains et Chambéry, trois bâtiments totalisant 3 000 m² sortiront bientôt de terre pour héberger le cabinet d'expertise comptable Hexact, l'agence ECR Environnement, et les entreprises Chatel Reprographie et Hygitec. Le groupe M, implanté à Craponne jusqu'à l'été dernier, a également construit son nouveau siège social à Francheville. Ce bâtiment vitrine en R+1, d'un peu moins de 500 m², accueille un show-room avec des échantillons et des espaces de réunion pour mieux recevoir les clients et montrer les savoir-faire.

« *M-360 double chaque année son volume d'activités. En 2018, nous avons enregistré 4,5 M€ de chiffre d'affaires et nous visons entre 8 et 9 M€ cette année* », conclut Julien Lacroix.

AMÉNAGEMENT
ET COULEURS
DU BÂTIMENT

Sape

INDUSTRIEL
& TERTIAIRE

NOS METIERS : CLOISONS - ISOLATION - PEINTURE - DECORATION - FAUX-PLAFONDS - SOLS SOUPLES

NOS SECTEURS D'ACTVITÉ : TERTIAIRE ET INDUSTRIEL



RACING PARK - CHAMPAGNE AU MONT D'OR



PARKVIEW - VILLEURBANNE



BOSSUET - LYON



OPTEVEN - VILLEURBANNE



KBIS - VAULX-EN-VELIN



MEDICREA - RILLIEUX LA PAPE

www.sape-online.com – contact@sape-online.com

Tél. 04 72 23 62 72

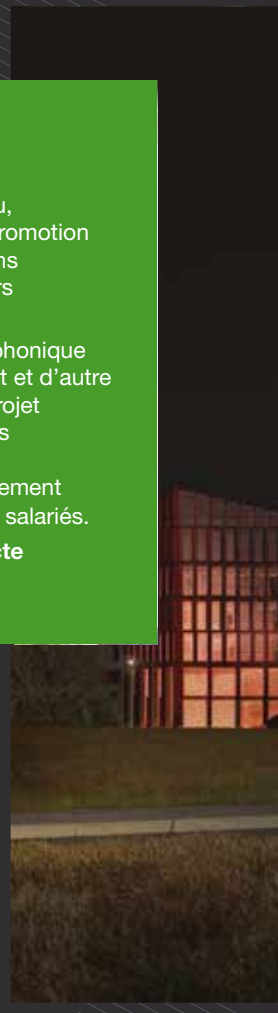
Pitch Promotion construit le plus grand site Orange en Auvergne Rhône-Alpes

CONSTRUIRE LA QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

C'est au cœur du quartier d'affaires de la Part-Dieu, à proximité immédiate de la gare TGV, que Pitch Promotion accompagne l'opérateur de téléphonie Orange dans son projet de regroupement de 2 000 collaborateurs sur son site de l'avenue Lacassagne.

Pitch Promotion réalise l'extension du central téléphonique existant avec la création de deux bâtiments de part et d'autre de manière à créer un campus de 26 000 m². Ce projet emblématique pour le groupe Orange s'inscrit dans une stratégie globale d'anticipation des évolutions des modes de travail afin de proposer un environnement professionnel différent, innovant et connecté à ses salariés.

Agences d'architecture : Hubert Godet Architecte et Hardel + Le Bihan Architectes

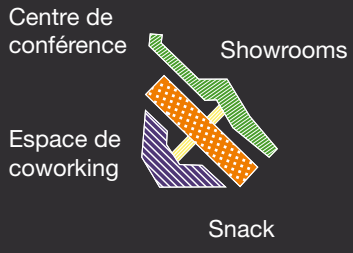


Hauteur maximum **33 m**

Un restaurant d'entreprise d'une capacité de

1 200 couverts





26 000 m²
de surface de plancher, répartis sur deux bâtiments



1 400

postes de travail sur des plateaux
de bureaux variant de 700 à 2 000 m²

Des terrasses végétalisées

2 380 m²

de surfaces plantées



NF HQE Bâtiments tertiaires Niveau excellent attendu

effinergie+

PITCH PROMOTION

Construire l'avenir ensemble®

Pitch Promotion Rhône-Alpes : Cité Internationale • 45 quai Charles de Gaulle • 69006 Lyon
Téléphone : +33 (0)4 78 93 10 30 • pitchpromotion.fr

PARIS • LYON • BORDEAUX • TOULOUSE • MONTPELLIER • MARSEILLE • NICE

Pitch Promotion SNC au capital de 75 000 000 € • RCS PARIS 422 989 715
Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle : Studio Vicarini, Hubert Godet Architecte et Hardel + Le Bihan Architectes • 10/19

LES AMBITIONS RHÔNALPINES **DE SALINI IMMOBILIER**

Salini Immobilier **turns towards Rhône-Alpes**

Salini Immobilier, qui a ouvert une agence à Lyon en début d'année – tête de pont pour Rhône-Alpes et au-delà le grand Sud –, réalise des bâtiments clé en main pour une clientèle de PME-PMI, depuis la conception jusqu'à la maintenance.

Salini Immobilier constructs "ready for use" buildings, from design to maintenance, for SMBs and SMIs. In the beginning of the year, the developer inaugurated an agency in Lyon, which should be a springboard towards the regions of Rhône-Alpes and Sud-PACA.

L'entreprise de construction familiale créée en 1965 a bien grandi : reprise par Philippe et Stéphane Salini en 1994, Salini Immobilier est devenu un acteur reconnu dans le monde de l'immobilier d'entreprise (environ 350 bâtiments réalisés). Conception, construction, rénovation, promotion, foncière, services aux bâtiments et à leurs occupants : les filiales du groupe en maîtrisent toute la chaîne.

Basé au Bourget (Seine-Saint-Denis), Salini, après avoir ouvert une agence aux Ulis (Essonne), a choisi d'étendre son activité en direction du sud, avec l'ouverture, en début d'année, d'un bureau à Lyon qui accompagne les projets du bassin rhônalpin. Étienne Métayer en est le directeur du développement : « *Nous avons plusieurs atouts : un architecte travaillant pour nous, le cabinet AXiomE qui signe tous nos bâtiments : bureaux, locaux de production, entrepôts, plateformes de transport... Nous sommes également un promoteur important, avec la capacité d'acheter des terrains pour ensuite louer des surfaces que l'on a construites* ».



Étienne Métayer

Et le responsable du bureau de Lyon d'insister sur l'activité rénovation des friches, confiée à Rénovia, une filiale du groupe Salini : « *C'est une tendance lourde pour les années à venir, notamment dans les communautés de communes. Des surfaces vont se libérer, sachant que l'on a beaucoup consommé d'espace, avec quelques fois du gaspillage. C'est une évolution intéressante au niveau foncier, avec la problématique des "dents creuses"* ». Selon Étienne Métayer, il s'agit là d'une opportunité d'affaires : « *Les bâtiments industriels qui ont 40 ou 50 ans ne sont pas conformes à la réglementation thermique, à l'accessibilité aux personnes handicapées, à la législation des installations classées... Les utilisateurs cherchent à mettre en conformité les bâtiments, ce qui leur revient moins cher que la reconstruction. Nous sommes là sur un marché en maturation, avec déjà quelques réalisations en Ile-de-France* ».

Déjà trois projets signés par l'agence de Lyon

Avant d'ouvrir l'agence lyonnaise, Salini Immobilier comptait déjà plusieurs références en Rhône-Alpes, notamment une plateforme de 4 896 m² pour GEFCO (société de transport international de marchandises) à Vénissieux ; un parc d'activités de 3 600 m² pour Poudreed (première foncière privée française) à Dardilly ; une plateforme logistique de 2 500 m² pour Breewel (spécialiste du transport de fleurs) à Saint-Martin-Belle-Roche.

D'ores et déjà, les équipes lyonnaises enregistrent « *10,4 M€ de commandes en sept mois* », se réjouit Étienne Métayer. Elles correspondent à trois projets qui ont été confiés à Salini Immobilier. À savoir la réali-sation d'un bâtiment de 7 300 m² pour Atlantic à Boz dans l'Ain ; d'un entrepôt de 4 000 m² construit tout en bois pour la société Protecta, spécialiste de la lutte biologique et alternative contre les nuisibles, à Vedène dans le Vaucluse ; d'un bâtiment tertiaire et d'un laboratoire (2 000 m² au total) pour SOS Oxygène, prestataire de santé spécialisé dans l'assistance respiratoire à domicile, à Beynost (Ain), dont les travaux devraient débuter début 2020.



Perspective du futur bâtiment de la Capeb après achèvement complet, fin 2021

LE BÂTIMENT **SOIGNE SA VITRINE**

CAPEB AND FFB ***BUILD THEIR FUTURE***

L'un est d'ores et déjà opérationnel, tandis que l'autre en est à ses prémices. Le premier, monolithe de béton noir, affirme son rôle de signal et participe pleinement au renouveau du 9e arrondissement de Lyon. Largement ouvert sur l'extérieur, il permet à la Capeb, depuis juillet dernier, d'exprimer ses ambitions en matière d'accueil et de formation. Le second a pour projet de redonner toute sa magnificence à la maison de l'avenue Condorcet, à Villeurbanne, qui abrite depuis 1968 la Fédération française du bâtiment et la Fédération régionale des travaux publics. Deux vaisseaux qui ont fait le choix de rester au plus près de leur implantation historique et qui se retrouvent orchestrés – coïncidence – par le même architecte : le cabinet lyonnais AFAA.

One is operational, while the other has just being introduced. Located in the 9th arrondissement of Lyon, the first one is a building of black concrete. Last July, the teams of the Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (Capeb) moved in a brand new surface of 2,500 m², which will help them greet the members of the syndicate and develop their training programme. The second one plans to renovate the headquarters of the Fédération française du bâtiment (FFB) and the Fédération régionale des travaux publics (FRTP). Both projects have chosen to reinforce their historic location. Both organisations entrusted AFAA with the design and architecture.

« *De l'espace ! De la lumière !* » Installé pour quelques jours encore dans son bureau flambant neuf, Sylvain Fornès ne cache pas sa satisfaction. L'ex-président de la Capeb Rhône a beau avoir récemment passé la main à Stéphane Labrosse, il n'en demeure pas moins l'un des principaux instigateurs de la réhabilitation du célèbre « Silo » de Vaise. Bien que les travaux soient toujours en cours rue de Saint-Cyr, les services de la Capeb Rhône, de la Capeb Auvergne-Rhône-Alpes, de l'U2P régionale et de l'organisme de formation Afabat ont emménagé fin juillet dans la pointe de ce paquebot minéral, à seulement quelques dizaines de mètres de leurs anciens locaux. Une partie qui ne constitue en réalité que 2 500 m² sur les 11 960 m² que compte le programme au total. Les deux autres tranches, qui seront construites d'ici fin 2021 après démolition de l'ancien siège Capeb et d'un bâtiment HSBC, seront vendues à un investisseur institutionnel. D'un montant estimé à 17 M€, ce projet d'envergure a été confié à BLB construction (gros œuvre) sous l'égide du promoteur PRD, tandis que l'architecture a été consentie à l'agence lyonnaise AFAA.

Et c'est ce même AFAA qui, concourant aux côtés de Soho Atlas et Z Architecture, a remporté la mise pour plancher sur la rénovation de la maison de la Fédération française du bâtiment

DEMATHIEU BARD IMMOBILIER

A la fois promoteur et développeur, Demathieu Bard Immobilier est un acteur de l'immobilier français résolument tourné vers l'avenir.

Prenant appui sur les 160 années d'expérience du groupe indépendant de construction Demathieu Bard, son ambition est de répondre, au plus près, aux attentes de ses clients, à travers des projets de qualité inscrits dans une démarche forte de développement durable.

Demathieu Bard Immobilier fait du respect de ses engagements une priorité, pour mieux donner vie à vos aspirations.

220 millions d'euros
de chiffre d'affaires

7 agences
dans les grandes métropoles

110
collaborateurs

L'AVENIR EST NOTRE
PLUS **BEAU**
PROGRAMME

Paris - Lyon - Metz - Lille - Bordeaux - Strasbourg - Nantes
Direction Générale - 50 avenue de la République - 94 Chevilly-Larue - 01 41 76 09 42
Direction Sud-Est - 480 rue Thimonnier - 69727 Genay - 04 72 79 07 07
www.demathieu-bard-immobilier.fr


69 LYON - Ecole Normale Supérieure
@Patriarche & Co

LA CAPACITÉ
de répondre simplement à des
PROJETS
COMPLEXES


69 LYON - Immeuble de bureaux
@Unanime Architectes

“NOTRE MOTIVATION
REINVENTER L'IMMOBILIER


69 RILLIEUX-LA-PAPE - Centre aquatique
Chabanne et Partners @Renaud Araud

“UNE ORGANISATION Á TAILLE HUMAINE
épaulée par un groupe solide et indépendant

“DES ENGAGEMENTS
toujours respectés


39 CROLLES - Le Verger
@Arcane Architectes


21 DIJON - Villa Flore
@ANMA-Nicolas Michelin et Associés

“UN SEUL OBJECTIF
Gagner la satisfaction
de ses clients

(FFB). À l'heure où le développement durable constitue plus que jamais un critère essentiel dans l'acte de construire, le cabinet a séduit avec une proposition rendant hommage au passé de l'édifice construit en 1968, tout en se tournant vers l'avenir. Cage de verre, labellisation BePOS, toitures munies de panneaux photovoltaïques... « *Nous avons conçu un bâtiment qui pourra vivre trente, voire quarante ans* », promet Damien Poyet, l'un des architectes associés.

Construction neuve pour la Capeb, réhabilitation lourde et exemplaire pour BTP Rhône et Métropole... Si les deux propositions diffèrent dans leur démarche, l'objectif reste le même : proposer une vitrine flatteuse et concrète des métiers du Bâtiment.

« *On a l'écrin, à nous de faire le reste !* »

« *Nous avions besoin de moderniser notre image, de donner plus de dynamique, plus de confort à nos collaborateurs et aux artisans* », constate Sylvain Fornès. En dix ans en effet, la Capeb Rhône a doublé son offre de services et souffrait d'un manque d'espace qui l'empêchait de satisfaire ses ambitions de développement. Grâce à ce nouveau bâtiment, de même dimension mais beaucoup plus opérationnel, la confédération pourra accueillir le nombre croissant de ses adhérents, mais aussi organiser à son aise ses réunions d'informations et ses formations. Bien que les entreprises soient toujours à pied d'œuvre, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de l'impressionnante bâtisse, les équipes n'ont pas perdu de temps pour prendre leurs marques : « *On a déménagé le samedi 27 juillet et, dès le lundi, on recevait les adhérents !* », s'amuse l'ex-président.

Réparti entre sept niveaux et deux parkings en souterrain – dont un à 2,60 m de hauteur pour permettre l'accès des fourgonnettes –, le siège de la confédération a été pensé pour offrir la plus grande modularité possible. Réfléchis comme des lieux de vie conviviaux et propices aux échanges, les espaces sont en train d'être équipés de matériel dernier cri : écrans TV, écrans tactiles, rétroprojecteurs... « *La salle de visioconférence sera une salle de travail à part entière. Elle nous permettra de travailler en relation avec les douze départements de manière extrêmement confortable, ce qui va nous épargner de nombreux trajets* », précise Dominique Guiseppin, président de la Capeb Auvergne-Rhône-Alpes, lui aussi ravi de ce nouvel environnement. Enfin, la totalité des espaces de travail bénéficiera d'une lumière en premier jour. « *Les fenêtres sont positionnées à fleur de peau du bâtiment, dont la façade est recouverte d'un enrobé de panneaux préfabriqués en béton poli conforme aux normes de la RT 2012* », expliquait Trévor Ablott, l'architecte en charge du projet, lors d'une visite de chantier en mai dernier. Des terrasses ont été aménagées sur plusieurs niveaux. Quant aux toitures, elles ont été traitées comme la cinquième façade du projet : en grande partie végétalisées, elle seront accessibles aux utilisateurs.

Si le chantier de la « pointe » touche à sa fin, le sixième étage, qui accueillera une grande salle de réception panoramique, reste encore à aménager. « *Elle devrait être achevée d'ici la fin de l'année. On prend le temps de lui donner une identité, de trouver une signature spécifique pour la déco* », souligne Sylvain Fornès, quelque peu nostalgique de céder sa place après tant de travail, mais heureux et fier de laisser « *un aussi bel outil* » à son successeur. Nommé président de la



AFAA a été choisi pour rénover les locaux de la FFB (photo non contractuelle)



Triptyk : LYON 8 / Tertiaire

Les Lettres Du Parc : CHAMBERY / Mix tertiaire/habitation / Pinel





PROMOTION IMMOBILIERE

Triptyk

Trident : GRENOBLE / Tertiaire

Croix d'or : CHAMBERY / Habitation / Malraux

NOUVEAU

La Ferme des Pierrots : VALLOIRE / Hôtellerie de Luxe



MÉDIPROM • Promoteur : neuf et ancien
mail : Contact@mediprom.fr • tél : 04 81 65 13 50



Trévor Ablott, de l'agence AFAA, expliquant le projet architectural aux adhérents de la Capeb

Capeb Rhône et Grand Lyon le 18 septembre, Stéphane Labrosse pourra, en effet, bénéficier de surfaces adaptées aux récents enjeux du syndicat patronal. « *En tant que jeune président, ces locaux m'insufflent énormément d'énergie pour les trois ans à venir. De quoi mieux s'organiser, mieux appréhender les choses et les voir venir. On a désormais l'écrin : à nous de faire le reste !* »

Mise sous cloche

Si la Capeb peut d'ores et déjà profiter de son nouveau lieu de travail, BTP Rhône et Métropole va devoir encore attendre… Gilles Courteix, à l'époque président de la fédération départementale, fut le premier à suggérer la modernisation de son fief de l'avenue Condorcet, qu'il occupe désormais en qualité de président de la FFB Auvergne-Rhône-Alpes. En 2015, il faisait réaliser une enquête de satisfaction auprès de ses adhérents, déclenchant un plan d'actions pour faire face aux défis de demain. « *On assume aujourd'hui de vouloir être la référence de l'ensemble des entreprises du BTP* », déclarait son successeur Samuel Minot lors de l'assemblée générale de BTP Rhône et Métropole en juin dernier. « *L'image de la fédération doit être emblématique, conforme aux attentes des entrepreneurs et doit permettre d'accueillir les évolutions souhaitées en termes de moyens* ».

Pour pouvoir avancer concrètement sur le sujet, le président s'est attaché les services de Gilles Tessier, du cabinet amo-Land, ayant déjà travaillé à la construction du nouveau siège de la fédération de l'Isère. De son côté, le bureau a validé la composition d'un comité supervisé par François Guillon. « *Une série de réunions nous a permis de faire l'inventaire de l'existant, puis de définir les besoins et les attentes des adhérents* », explique ce dernier. « *Il s'agit pour nous de créer une vitrine du savoir-faire de nos métiers, tout en répondant aux besoins de nouvelles fonctionnalités* ». Des trois solutions envisageables – un nouveau siège à l'extérieur, une réhabilitation lourde ou une réhabilitation plus modeste –, la deuxième a remporté l'adhésion, en raison notamment de l'attachement des adhérents à leur immeuble historique. « *Une responsabilité très importante* », souligne l'architecte Damien Poyet. « *Ce bâtiment est très emblématique, de part son architecture mais aussi parce qu'il a démontré tout le savoir-faire de la construction pendant des décennies. Bien sûr, le temps a passé. Notre rôle, aujourd'hui, va être de montrer un nouveau savoir-faire, tout en s'appuyant sur cette histoire* ».

Et que faire quand on veut valoriser un projet ? On le met… sous cloche. Le projet d'AFAA prévoit ainsi la pose de grandes façades en verre tout autour de la structure de béton. « *Une manière de redonner les performances thermiques à ce bâtiment, tout en le rendant encore visible tel qu'il a été conçu* », poursuit Damien Poyet. Cette double peau permettra en outre d'amener des zones d'ombre sur les terrasses et de protéger les usagers du vent, tout en maintenant la vue sur l'extérieur et rendant visible le bâtiment depuis la ville.

Un certain nombre d'espaces seront également réorganisés. Au rez-de-chaussée, l'idée est de déplacer l'entrée à l'angle de l'avenue Condorcet et de la rue Galline pour une meilleure visibilité (elle est aujourd'hui placée à côté d'une rampe de parking et pas très facile d'accès). Cette dernière pourrait ensuite donner accès à un grand forum (un espace multifonctionnel au centre du bâtiment), à l'auditorium (déjà existant), ainsi qu'à un espace de coworking destiné aux entrepreneurs. La partie centrale, occupée actuellement par les circulations verticales et les gaines d'ascenseurs, ne devrait pas être touchée. Le village des réunions demeurera au quatrième étage, les espaces de restauration et de réception au cinquième… Même s'il sera certainement question d'aménager ces plateaux de manière à obtenir des salles mutualisables.

Pour continuer à accompagner ce projet, le bureau de BTP Rhône et Métropole a décidé de créer un comité de pilotage d'exécution composé de cinq personnes autour de François Guillon et Gilles Tessier : un représentant de la fédération régionale du bâtiment, un représentant de la fédération régionale des travaux publics et trois autres de la fédération départementale et métropolitaine.



UN NOUVEAU SIÈGE SOCIAL **POUR HAULOTTE GROUP (LOIRE)**

*NEW HEADQUARTERS **FOR HAULOTTE GROUP***

Le numéro un européen des nacelles élévatrices de personnes renforce son ancrage ligérien, à l'occasion de la construction d'un nouveau siège à Lorette.

The leader of mobile elevating work platforms in Europe is currently constructing new headquarters in Lorette, in the department of Loire.

Le nouveau siège social d'Haulotte est en train de sortir de terre à Lorette. Le gros œuvre de cet ensemble de bâtiments de quatre niveaux habillé de bois composite, qui s'élève jusqu'à 17,5 m de hauteur, ce qui le rend bien visible depuis l'autoroute A47, doit être terminé prochainement. Les travaux, qui ont débuté en février dernier sur une parcelle de 3,1 hectares, doivent prendre fin au cours du premier semestre 2020. Une fois réalisé l'aménagement intérieur, « *en s'inspirant des savoir-faire qui existent en matière de smart building et de digitalisation des pratiques* », indique l'architecte Nicolas Peyrard, qui suit le projet.

Cet important chantier a nécessité de « *composer avec le terrain et l'histoire de la vallée industrielle du Gier. Les terres de l'ex-friche Mavilor-Proplan ont été traitées sur place. Et des fondations profondes constituées de près de 300 pieux en béton descendent jusqu'à seize mètres de profondeur* », explique-t-il. Relevant que « *les compétences locales sont largement présentes dans cette réalisation* ». Avec notamment des entreprises stéphanoises, comme Eutopia Architecture, qui a imposé le BIM et la 3D aux principaux intervenants, et Chazelle, pour la réalisation du gros œuvre.

Pour Haulotte, cette nouvelle construction était rendue nécessaire par la croissance du groupe de 2 000 personnes qui s'attend cette année à une croissance de 10 % de son chiffre d'affaires par rapport aux 558 M€ de l'an dernier. La localisation à Lorette, à mi-chemin des métropoles de Saint-Étienne et de Lyon, où résident l'essentiel des 300 personnes qui y seront regroupées, répond à la volonté de « *ne pas léser les salariés* », souligne la direction de l'entreprise. Laquelle a, par ailleurs, fait le choix d'être propriétaire du site, dont la réalisation représente un investissement total d'environ 17 M€.

Conçu avec l'implication de nombreux salariés qui y travailleront, le nouvel ensemble sera constitué de trois bâtiments reliés par une verrière, dotée d'un espace de convivialité. Quelque 5 000 m² de bureaux permettront de réunir l'ensemble des services centraux actuellement répartis entre Lorette et L'Horme.

La partie atelier sera constituée de 2 500 m² dédiés à la conception et à la réalisation de prototypes d'Haulotte Group, qui dispose, par ailleurs, de six usines d'assemblage à travers le monde. Enfin, un espace de 500 m² constituera le show-room de l'entreprise dirigée par l'ancien président de l'UIMM, Alexandre Saubot. Tandis qu'une zone d'essai des prototypes prendra place à l'arrière du site. Lequel sera plus à l'image des ambitions du numéro un européen de la nacelle élévatrice que celui qu'il occupe actuellement dans la vallée du Gier.

Haulotte, qui fait le pari de l'innovation, est la première entreprise de son secteur à avoir développé une gamme d'engins tous terrains dotés d'une alimentation 100 % électrique. « *Le nouveau siège abritera une Haulotte Academy, ayant pour but de renforcer la formation des collaborateurs et des clients* », note Alexandre Saubot, qui se donne les moyens de faciliter le recrutement de nouveaux collaborateurs.

47 GALLIENI MARIE LE NEUF ET L'ANCIEN **POUR UNE OFFRE TERTIAIRE D'EXCEPTION**

47 Gallieni: ***SERVICES OF HIGH STANDARD***

Porté par le promoteur CoGV, le bâtiment qui accueillera le futur siège de la direction Sud-Est de GRDF sera livré au mois de février 2020. Un immeuble tertiaire exceptionnel, construit en pierre de taille, une première à Lyon depuis plus de 50 ans.

Developed by CoGV, the building will be the new headquarters of the South-East management of GRDF, which plans to move in February 2020. This unusual service building is being constructed with cut stones. A construction technique, which has not been used in Lyon for more than fifty years.



Avec un peu plus de 5 600 m² de surfaces de bureaux au cœur du 7e arrondissement de Lyon, l'immeuble 47 Gallieni n'est assurément pas le programme tertiaire le plus ambitieux de la capitale des Gaules. Il n'en reste pas moins tout à fait exceptionnel. « *Ce sera tout simplement le premier bâtiment construit en pierre de taille à Lyon depuis plus de 50 ans* », explique Vincent Jacquemot, co-gérant du groupe CoGV, le promoteur qui porte l'opération. Un choix fort, pour une opération emblématique. « *Elle représente en quelque sorte la synthèse de ce que l'on fait de mieux sur notre territoire* », affirme Michel Le Faou, vice-président de la Métropole de Lyon en charge de l'Urbanisme et du renouvellement urbain.

Édifié sur l'avenue Berthelot, au cœur du 7e arrondissement de Lyon, sur le site de l'ancien garage Gallieni, caractéristique de l'architecture industrielle des années 1950, le futur bâtiment comprendra une partie neuve en R+5 + attique et une partie réhabilitée en R+2. Sa réalisation a nécessité un long travail en amont. Une période préparatoire au cours de laquelle Régis Gachon, l'architecte en charge du programme neuf, et Cécile Rémond, architecte du patrimoine en charge de la réhabilitation de l'existant, ont longuement échangé. « *Au total, entre la démolition et la livraison, qui est prévue pour le début de l'année prochaine, vingt-huit mois se seront écoulés* », précise le premier. « *Avec une telle opération, on se fait peur techniquement et on se fait peur financièrement* », poursuit Vincent Jacquemot. Mais le résultat devrait être à la hauteur de l'investissement consenti et des espoirs de GRDF, qui installera le futur siège de sa direction Sud-Est. « *Nous avons lancé cette opération en blanc et nous avons noué les premiers contacts avec GRDF six mois plus tard* », rappelle cependant Gilbert Giorgi, également co-gérant du groupe CoGV.

Promoteur attaché à la qualité architecturale de ses projets, ce dernier a souhaité proposer des prestations haut de gamme et des espaces intérieurs particulièrement lumineux à GRDF, afin d'assurer un confort optimal aux futurs utilisateurs. Césure visuelle entre la partie réhabilitée et la partie neuve, un espace clos et transparent joint l'ancien garage au nouvel édifice. Il abrite un hall d'accueil et s'ouvre sur un cœur d'îlot végétalisé. En retrait de l'avenue Berthelot, le bâtiment principal regroupe les étages par deux, les soulignant par des baies doubles verticales de différentes hauteurs. Enfin, 61 places de parking complèteront l'offre mise à disposition de GRDF Sud-Est.

« *Cet immeuble est parfaitement adapté à nos besoins* », souligne Philippe Lobert, directeur exécutif des régions GRDF. « *À partir du printemps prochain, nous regrouperons dans ce bâtiment 375 salariés répartis pour l'heure sur cinq sites. Par ailleurs, il accueillera dans la foulée de nouveaux collaborateurs, dont l'activité est transférée de Paris à Lyon* ».

PROMOTEUR EN IMMOBILIER PROFESSIONNEL

Travaillant depuis 15 ans dans la promotion immobilière de logements, Christine et Jérome Nuiry, co-dirigeants de Thomas S.A. ont créé Inovy afin de répondre à la demande des professionnels et investisseurs en vue de :

Leur offrir les meilleurs emplacements possibles sur un territoire donné (Visibilité, Accessibilité, Evolutivité)

Construire avec eux un projet correspondant exactement à leur demande.

Etre à l'écoute et sur le terrain avec une équipe dédiée, pour un accompagnement étape par étape pour l'accomplissement et la réussite de leur projet.

- résidences seniors,
- villages seniors
- logements PLS / PLUS / PSLA / PLAI pour les bailleurs sociaux,
- bureaux,
- bâtiments pour services publics : centres de consultations médicales spécialisées, casernes de gendarmerie et maisons médicales,
- locaux d'activités commerciales ou de services,
- locaux d'activités industrielles et artisanales

Depuis 2010, de nombreuses réalisations ont vu le jour grâce à INOVY, entre autres :
La caserne de gendarmerie de Feurs comprenant 19 logements

- Le centre de médecine du travail de Montrond-les-Bains : 900 m²
- L'immeuble d'activités « Terminal 3 » à Andrézieux-Bouthéon 2300 m²
- Les centres de consultations psychiatriques de Feurs et Firminy.
- Immeuble de bureaux le 912 Saint-Etienne Nord (création associée) : 3400 m² de Bureaux
- Ainsi que de nombreux immeubles d'habitation pour des bailleurs sociaux de la région : 338 Logements livrés

Aujourd'hui, de nouveaux bâtiments sont en cours de lancement ou en projet sur la Plaine du Forez, Saint-Etienne et sa périphérie. Nos équipes restent à votre disposition pour étudier vos besoins et y apporter une réponse spécifique et personnalisée.



Andrézieux-Bouthéon zone d'activités et commerciale
CONSTRUCTION EN COURS



Le Gingko Saint-Etienne Châteaucreux
COMMERCIALISATION EN COURS



Quantum Saint-Etienne Nord
COMMERCIALISATION EN COURS



Sury-le-Comtal - Les Verchères
COMMERCIALISATION EN COURS



Le Canopé Saint-Etienne Nord
TRAVAUX EN COURS

INOVY
6 rue Molina - « Le 912 » - 42000 Saint-Etienne
Tél. 04 77 74 52 31
contact commercialisation : Mathieu Calemard
06 22 67 43 13 - contact@inovy.fr
www.inovy.fr

SILEX 2 COMPLÈTERA L'OFFRE TERTIAIRE DE SILEX 1

SILEX IS BACK WITH SILEX 2

Portée par Covivio, au cœur du quartier de la Part-Dieu, la deuxième phase du programme tertiaire Silex touchera à sa fin à l'horizon 2020/2021, avec la livraison de Silex 2. Ce deuxième élément, totalisant plus de 30 000 m² de surfaces de plancher, sera, à ce moment-là, le troisième IGH le plus haut de Lyon.

Developed by Covivio in the district of La Part-Dieu, the second phase of the tertiary project of Silex will end in 2020 or 2021 with the construction of Silex 2. With more than 30,000 m², the building will become the third biggest high-rise building of Lyon.



Livré jeudi 11 mai 2017, l'immeuble Silex 1 avait alors ajouté un peu plus de 10 000 m² de surfaces de plancher à l'offre tertiaire du quartier de la Part-Dieu. Baptisée Silex 2, la deuxième phase de ce programme initié par Covivio (ex-Foncière des Régions) est encore plus ambitieuse, puisqu'elle développera 30 900 m² de surfaces tertiaires, avec la transformation de la Tour EDF en un immeuble ultra connecté. L'investissement, porté par Covivio et les Assurances du Crédit Mutuel, est évalué à 166 M€.

Comme Silex 1, cette seconde opération proposera des équipements techniques particulièrement soignés pour satisfaire aux exigences environnementales et bénéficiera de la certification HQE niveau Excellent et de son équivalent anglo-saxon BREEAM Excellent. « *Cette double certification est essentielle, car nous nous adressons aussi à une clientèle internationale* », justifie Christophe Kullmann, directeur général de Covivio. Une ambition dont la concrétisation a été confiée aux cabinets Ma Architectes et Arte Charpentier.

Composé de deux bâtiments, Silex 2 proposera un socle actif de quelque 300 m², dédié à des commerces de proximité. Au-dessus de ce niveau initial, l'immeuble, qui accueillera à terme quelque 2 500 personnes, abritera des bureaux, mais aussi un auditorium de 140 sièges, un espace wellness, un espace de coworking, une brasserie avec service à table au 21e étage… Il culminera à 130 mètres de hauteur.

« *Nous avons voulu proposer un bâtiment conçu comme un laboratoire des nouvelles façons de travailler. Ce sera un immeuble flexible, serviciel et vivant* », détaille Christophe Kullmann. Un bâtiment qui affichera également une empreinte végétale forte, avec plus de 1 700 m² de terrasses végétalisées accessibles aux différents étages, dont un jardin suspendu dédié à l'agriculture urbaine avec un potager partagé.

Dès le début de l'année 2019, Covivio avait déjà annoncé la signature d'un accord locatif, portant sur un bail de neuf ans, avec Solvay, qui occupera huit niveaux de Silex 2 (du R+4 au R+11), soit près de 9 000 m². Le groupe, qui est aujourd'hui un des leaders mondiaux de la chimie, regroupera sur ce site des équipes réparties pour le moment entre Lyon et Paris. Avec cette signature, Silex 2 affichait alors un taux de précommercialisation de près de 50 %.

Déjà à la tête d'un patrimoine estimé à 670 M€ dans la capitale des Gaules, Covivio n'entend pas s'en tenir là et annonce, d'ores et déjà, avoir entamé une réflexion sur la réalisation de Silex 3. « *Nous sommes propriétaires d'un parking en superstructure, à proximité immédiate du site hébergeant Silex 1 et Silex 2, qui pourrait tout à fait accueillir cette future opération* », confie Christophe Kullmann, visiblement optimiste.



UN IMMEUBLE DE BUREAUX **AVEC VUE SUR LA TERRASSE**

Office building ***with a view in Saint-Étienne La Terrasse***

Un nouvel immeuble de bureaux va voir le jour dans le quartier de La Terrasse, à Saint-Étienne, à horizon 2021. Le promoteur immobilier Inovy, filiale de Thomas SA immobilier, porte ce projet situé au 5, rue Saint-Exupéry et d'un investissement hors taxe de 5 à 6 M€.

In Saint-Étienne, an office building will be constructed in the district of La Terrasse in 2021. Inovy, a subsidiary of Thomas SA Immobilier, is in charge of the project located on 5, rue Saint-Exupéry. The cost should run to €6 M.

À proximité de l'échangeur de La Terrasse bordant l'autoroute A 72 à Saint-Étienne, la Ville a cédé, en février, un tènement immobilier de 3 000 m² de superficie plancher à la société Inovy pour un montant de 630 000 €. Le promoteur, qui a réalisé le bâtiment Le 912 dans le même secteur de La Terrasse, porte ici la construction d'un immeuble de bureaux en R +4, au 5, rue Saint-Exupéry. La construction, après la purge du délai de permis de construire – déposé entre mai et juin –, devrait débuter au premier trimestre 2020. Et ce, pour une livraison prévue en 2021. « *La situation en bordure d'autoroute est idéale. On arrive très vite de Lyon ou de la plaine du Forez en voiture et la gare et le tram sont à proximité* », expose Jérôme Nuiry, directeur général de Thomas SA immobilier. Des parkings en sous-sol et aériens seront aménagés.

Le tènement immobilier est occupé par plusieurs bâtiments, dont celui de l'Amicale laïque de la Terrasse, celui du Centre d'information et d'orientation, aujourd'hui démoli, et du centre de loisirs. Ce dernier sera aussi démoli à terme, et le centre de loisirs sera relocalisé dans les locaux de l'école de La Terrasse. L'investissement total, soutenu par Inovy, s'élève entre 5 et 6 M€.

Des plateaux, d'environ 600 m² par étage, divisibles et accessibles

Signée du cabinet Rivat Architectes, l'architecture se veut résolument contemporaine, élancée et fine par les pointes habillant la toiture d'un bout à l'autre. Le bâtiment vise la certification Passivhaus en termes d'isolation thermique, phonique et énergétique. Si la réglementation actuelle imposée par ce label est de 50 KW/m²/an, le promoteur compte atteindre, avec cette construction, une consommation de 15 KW/m²/an. « *Le Passivhauss n'est pas seulement un vœu pieu. Il engendre de vraies économies d'énergie et un retour sur investissement estimé entre 10 et 12 ans* », détaille Jérôme Nuiry. Conscient qu'aujourd'hui, la RSE et la qualité de vie au travail incitent « *les entreprises à disposer de bureaux confortables pour leurs salariés et le recrutement de hauts potentiels* ».

Des plateaux, d'environ 600 m² par étage, seront divisibles et accessibles, à la vente ou à la location, en fonction de la demande et de la commercialisation, cette dernière devant démarrer à l'automne.



AGENCE AIR FRANCE À LYON : **EMBARQUEMENT POUR LA NOUVEAUTÉ !**

A new Air France agency in Lyon

Air France a déployé à Lyon son concept novateur d'agence. Modularité, convivialité et nouvelles technologies accompagnent cette démarche qui vise à proposer au client une expérience unique et immersive.

In Lyon, Air France has developed an immersive and technological agency, which lends itself to convivial gatherings and provides flexibility to customers.

Fini le temps où l'on achetait son billet d'avion debout derrière un comptoir sans âme dans l'une des 76 agences hexagonales d'Air France ! Aujourd'hui, la compagnie nationale s'achète une nouvelle jeunesse et modernise ses onze agences (huit en région). Celle de Lyon dévoile un nouveau concept d'accueil de la clientèle. « *Afin de plonger nos clients au cœur d'une expérience unique et immersive* », précisent Anne Rigail, directrice générale Air France, et Zoran Jelkic, directeur général France. Un nouveau concept qui correspond à une volonté de mieux vendre les lignes Air France, KLM, Transavia et partenaires de l'alliance, de privilégier la proximité dans la relation clients et d'affirmer l'ancrage territorial. Impliqué dans l'aménagement de l'agence lyonnaise, le designer et concepteur Alain Doré définit cette dernière comme « *un écrin de réception très accueillant, reflétant les valeurs authentiques de la marque pour y vivre une expérience mêlant bien-être, accueil et savoir-faire* ». Fonctionnelle, l'agence se veut sobre, feng-shui et conviviale. L'ambiance lumineuse la baignant varie avec le temps. « *Le voyage doit débuter quelque part et il commence ici. L'agence, c'est aussi l'image de la France* », insiste Alain Doré.

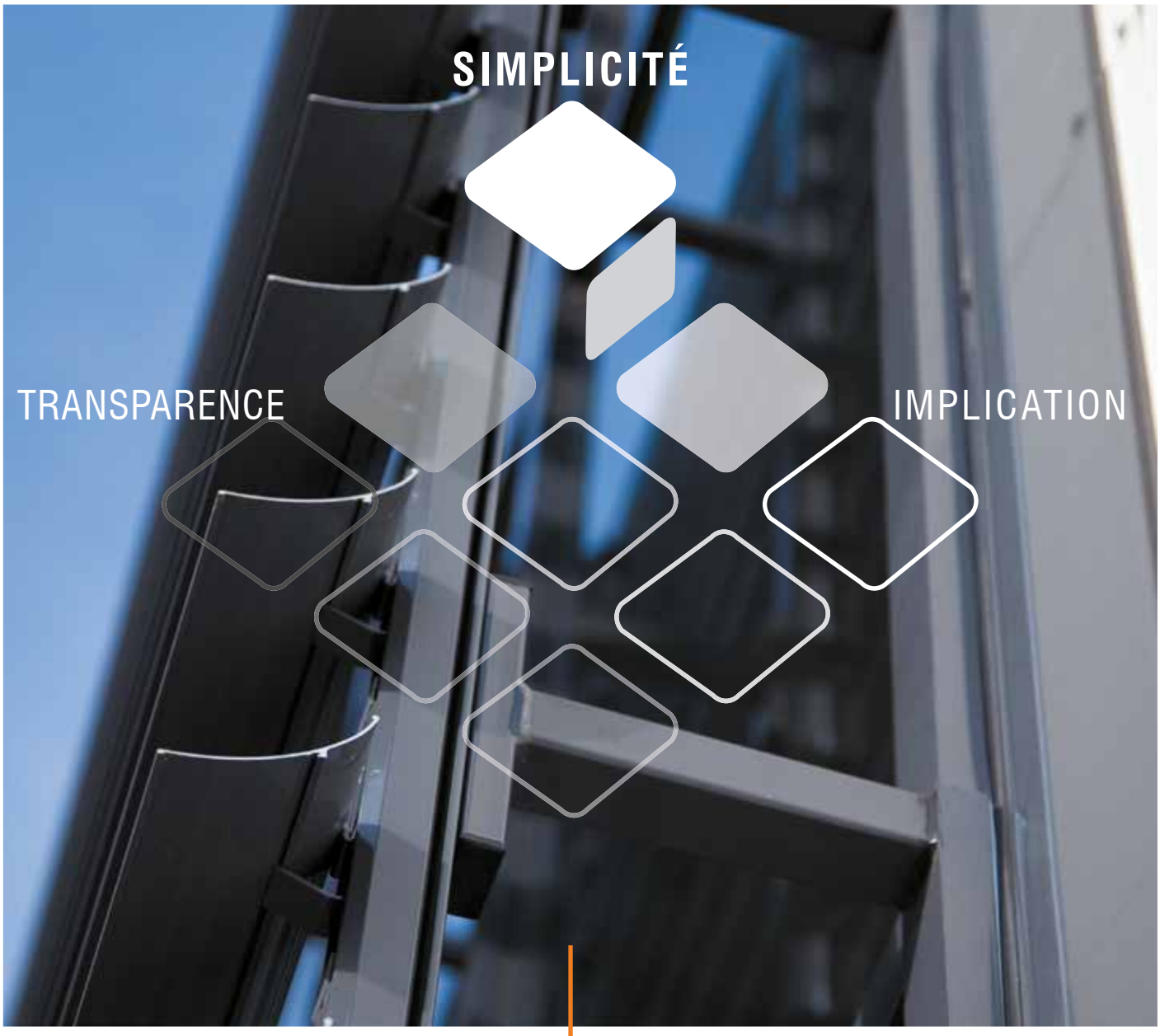
Un cadre moderne et élégant

Pour la compagnie, « *modularité, convivialité et nouvelles technologies sont les maîtres-mots du nouveau concept des agences Air France* ». Cette agence lyonnaise abritera ainsi plusieurs zones : un espace de vente en face-à-face épuré et un espace de vente en alcôve modulable ; un espace « Design by Air France » plaçant l'univers de la marque au cœur du voyage ; un espace « Travel by Air France » dans lequel les clients pourront se projeter dans la destination de leur choix en visionnant les contenus du guide de voyage digital. L'expérience proposée aux clients dans la nouvelle agence Air France s'appuie sur les technologies digitales sans négliger le contact humain, l'expertise et la capacité de conseil des agents d'Air France : prise de rendez-vous en ligne avec un conseiller à travers une application dédiée ; tables équipées de tablettes numériques en libre-service ; expérience de réalité virtuelle proposée aux clients pour découvrir les nouvelles cabines Air France et ses destinations de voyage.

« *Ce nouveau concept déployé à Lyon, mais aussi à Nantes, Bordeaux, Toulouse et Nice, a tout pour permettre aux clients de vivre une expérience unique, innovante et immersive. Notre ambition est de faire de nos agences en région de véritables ambassadeurs et vitrines de la marque Air France en ville mais également de toutes les marques du groupe* », a confié Zoran Jelkic. « *Cette nouvelle agence reflète parfaitement ce que la compagnie souhaite aujourd'hui proposer à ses clients : un service haut de gamme qui s'appuie à la fois sur le digital et l'expertise des personnels d'Air France, dans un cadre moderne et élégant. Lyon constitue l'un des principaux hubs régionaux du groupe Air France-KLM. Il nous semblait donc fondamental de proposer à nos clients lyonnais dans leur agence locale une première invitation au voyage qui reflète le meilleur de l'expérience client Air France* », a conclu Anne Rigail.

INTÉGRALE

CONTRACTANT GÉNÉRAL INDUSTRIEL & TERTIAIRE



Nous concevons et réalisons vos espaces de travail

contactez-nous

INTÉGRALE
BÂTIMENTS D'ENTREPRISES

Le Meltem
2, allée des Séquoïas
69760 LIMONEST

T. 04 78 64 96 34
www.integrale-construction.fr
contact@integrale-construction.fr

LA LOCATION DE BUREAUX SE RÉINVENTE ET… RÉINVENTE L'IMMOBILIER !

Office space for rent, ***easy with Deskeo!***

Des bureaux « prêts à travailler » pour tous types d'entreprises avec dix jours en moyenne entre la visite et la signature d'un contrat. Telle est la promesse de Deskeo, start-up française qui propose déjà plus de 60 000 m² de bureaux flexibles à Paris, en petite couronne et à Lyon, en seulement trois ans d'existence.

Founded three years ago, the French start-up provides more than 60,000 m² of modular office spaces in Paris and the inner suburbs, but also in Lyon. Deskeo, what is it? Customized workspace for rent wherever you need it and about ten days between the visit of the place and the signing of the contract.

C'est pour apporter aux entreprises des solutions concrètes et agiles, injecter de la fluidité dans les rapports avec leur immobilier et finalement simplifier leur quotidien, que Frank Zorn a créé, en juin 2016, Deskeo. Le co-fondateur (avec Benjamin Teboul) de cet opérateur de bureaux flexibles explique : « *Deskeo est né d'un constat très simple : les baux classiques ne correspondent pas aux besoins des entreprises. Aujourd'hui, tout va plus vite. Les business plan et les plans de recrutement se font sur un ou deux ans maximum. Or, on demande aux entreprises de s'engager sur trois à six ans pour louer un bureau. Quand on ajoute à cela l'avance de trésorerie et les garanties demandées par les bailleurs, le coût des travaux, puis le temps et l'énergie nécessaires pour gérer un bureau au quotidien (internet, électricité, ménage…), on comprend à quel point l'immobilier est un problème majeur pour les entreprises, en particulier en phase de croissance. Deskeo répond à tous ces problèmes en proposant des locations de bureaux tout équipés avec un engagement flexible et sans aucune garantie bancaire ni investissement (achat de mobilier, travaux, décoration…)* ».



Une facture unique !

Des bureaux clés en main – « turnkey office » (à ne pas confondre avec le coworking, bien différent) –, telle est la nouvelle tendance comme le confirme Frank Zorn : « *Deskeo, c'est une facture unique qui inclut tout ce dont a besoin une entreprise pour se développer : mobilier, branding, entretien, salles de réunion, maintenance, connexion très haut débit, IT, cuisine, tri du courrier, domiciliation, etc. La demande pour des bureaux sans engagement, clés en main et évolutifs explose littéralement, ce qui a entraîné pour Deskeo une très forte croissance depuis sa création* ».

Doctolib, Shell, Hubspot, Starbucks, Travelex, Uber, Netflix, AXA, EDF… Ils font aujourd'hui tous appel à Deskeo pour la gestion de leurs bureaux. Deskeo loue ainsi des bureaux flexibles avec des services à la carte pour simplifier le quotidien de centaines de TPE/PME et d'entreprises multinationales. La startup exploite à ce jour plus de 60 000 m² de surfaces et assure la mutualisation de tous les services supplémentaires, nécessaires au bon fonctionnement d'une entreprise : mobilier design, solution internet professionnelle, imprimante, coin cuisine…

Pour Benjamin Teboul, co-fondateur de Deskeo, la relation entre sa société et ses clients est cruciale pour concevoir des espaces de travail « *main dans la main. Ce travail de co-design est essentiel pour les entreprises qui sont de plus en plus soucieuses de leur culture interne. L'objectif final est que chaque client Deskeo se sente chez lui, dans un espace qui lui ressemble et qui reflète son image de marque. Au-delà de la décoration (logos au mur, codes couleurs…), nous aménageons les bureaux selon les besoins et attentes de nos clients pour améliorer la créativité et la productivité de leurs équipes* ».

Deskeo propose deux formules : les bureaux prêts à travailler (les entreprises peuvent s'installer immédiatement dans des bureaux existants, que ce soit pour quelques mois ou pour plusieurs années. Deskeo propose une offre complète qui permet aux entreprises de gagner du temps : 10 jours en moyenne entre la visite et la signature d'un contrat) et les bureaux sur mesure (Deskeo accompagne de A à Z les entreprises dans leur projet immobilier : de la recherche de surface à la décoration, en passant par le « space planning », les travaux, l'aménagement…).

Une croissance impressionnante

En seulement trois ans, Deskeo s'est positionné comme le leader du bureau flexible en France et a multiplié par trois le nombre de ses implantations. Au mitan de cette année, Deskeo propose ainsi plus de 45 espaces entre Paris et Lyon.

En janvier 2019, Deskeo a rejoint le groupe Knotel, géant américain des bureaux sur-mesure implanté à New York, San Francisco, Los Angeles mais aussi Londres, Berlin ou encore Sao Paulo. Knotel, qui vient d'obtenir le statut de licorne après une nouvelle levée de fonds de 400 M$, entend ouvrir de nouvelles implantations (Dublin, Amsterdam, Madrid…) pour démocratiser le bureau sur-mesure dans les principales capitales mondiales.

PROMOVAL

Plus de 100 000 m² en cours de développement



MINIPARC 2.0 - Dardilly (69)



IMPULSE - Villeurbanne (69)



MKNO - Bobigny (93)



RETAIL PARK - Chalifert (77)



RETAIL PARK - Denain (59)

Résidentiel | Immobilier de santé | Bâtiments historiques | Immobilier d'entreprise

www.promoval.fr

RÉVOLUTION DE BUREAU **DANS LE TERTIAIRE**

BUSINESS PROPERTY: ***THE TERTIARY MARKET UNDERGOES BIG CHANGES***

Tandis que l'immobilier tertiaire reste dynamique en région Auvergne-Rhône-Alpes, l'activité foncière et de promotion doit faire face à de nombreux défis comme en témoigne Laurent Doyat, directeur régional tertiaire chez Icade.

Commercial real estate is booming in the region of Auvergne-Rhône-Alpes. However, according to Laurent Doyat, the regional manager of Icade specialised in the tertiary market, the developers have to follow the trends carefully not to be overwhelmed.

Comment se porte l'activité tertiaire d'Icade sur la région Auvergne-Rhône-Alpes ?
Le tertiaire représente entre 20 et 30 % de l'activité globale d'Icade en région. Nous sommes sur un marché qui se porte bien. La demande placée en témoigne avec 330 000 m² en 2018 (contre 290 000 m² en 2017) et un premier trimestre 2019 à 93 000 m². On pourrait ainsi battre un record cette année.

Comment analysez-vous ce dynamisme ?
Le niveau de confiance des entreprises est élevé du fait d'un contexte business favorable. Sans parler du dynamisme de la métropole de Lyon grâce à un tissu économique diversifié et des implantations qui se multiplient. Je pense à Solvay, par exemple, qui intègre Silex 2. Et nous avons nous-même déménagé au Sky 56 à la Part-Dieu. Une foi en l'avenir qui facilite les projets de déménagement. On note aussi un dynamisme qui se maintient dans les grands groupes mais surtout de nombreuses transactions chez les PME. Globalement, les entreprises ont besoin de réduire leurs mètres carrés et de repenser l'organisation de leur travail. Les notions de flex office, clean desk et de digitalisation font partie intégrante des nouvelles offres tertiaires.

Quel sera l'impact du PLU-H de la métropole de Lyon sur votre activité ?
Il y a eu un effet frein, c'est sûr. La dynamique d'urbanisation s'est ralentie (volumes des logements en baisse par exemple) cette année, reportant certains projets. Depuis juin, le PLU-H est devenu opposable, ce qui va débloquer la situation.

Quelle est votre approche du tertiaire chez Icade ?
Nous souhaitons rester un acteur dans les grands secteurs qui définissent les schémas d'accueil des entreprises. On se cale sur les politiques publiques de la métropole de Lyon. Autrement dit, adapter l'offre d'accueil aux besoins des entreprises, garantir la qualité des sites d'accueil dans le temps et les rendre accessibles, assurer un développement raisonné du territoire et mettre en place un outil de pilotage et de gouvernance.

Quels sont vos quartiers prioritaires ?
Nous nous concentrons sur quatre sites : Part-Dieu, Confluence, Gerland et Carré de Soie. Nous développons cependant une offre sur les marchés secondaires. De nombreux tènements à la Part-Dieu vont se redévelopper en raison de la présence de bâtiments anciens amiantés. À Confluence, le statut de ZAC garantit une certaine maîtrise foncière même s'il reste encore des mètres carrés à construire. Le Carré de Soie représente une réserve foncière importante avec 27 000 m² tandis que Gerland et la ZAC des Girondins connaissent un développement très fort, comme en témoignent l'implantation de RTE et le programme Natural Square.


© Studio Eric Sallet

Laurent Doyat, directeur régional tertiaire - Icade

À quels types de défis est confronté l'immobilier tertiaire aujourd'hui ?
En premier lieu, il s'agit du foncier donc le défi est financier. Ensuite, la qualité architecturale et environnementale est incontournable dans l'appréhension de notre métier. L'activité tertiaire reste un marqueur fort de la ville. Nos clients ont changé, leurs besoins ont évolué vers plus de services associés, de lieux de détente, sans oublier l'intégration progressive du télétravail qui modifie significativement les modes de travail. Nous sommes bousculés, ce qui nous pousse à innover, non pas seulement pour se différencier mais pour répondre à une demande.



LYON FAIT LA PART BELLE **AUX ESPACES DE COWORKING**

*LYON SUPPORTS AND PROVIDES **COWORKING SPACES***

Derrière Paris, Lyon est la deuxième ville française en termes d'espaces de coworking avec une offre de plus de 80 000 m² de bureaux partagés, essentiellement centrés dans le quartier de la Part-Dieu.

Lyon is the second biggest French city after Paris regarding coworking spaces. The Métropole provides more than 80,000 m² of shared offices, the main part being located in the district of La Part-Dieu.

Bien plus qu'un effet de mode, le coworking, qui n'intéressait à l'origine que des travailleurs indépendants et des start-ups, séduit une clientèle de plus en plus large et des profils très divers (des associations, des moyennes ou des grandes entreprises) à la recherche de flexibilité et de mixité. La fréquentation de ces bureaux partagés a ainsi augmenté de 41 % entre 2017 et 2018 en France et BureauxLocaux (site d'annonces immobilières pour les entreprises) a vu sa recherche d'offres de coworking augmenter de 60 % l'année dernière.

Lyon réunit 55 espaces partagés, en majorité dans le quartier de la Part-Dieu, la Presqu'île et Gerland. Dans les communes limitrophes, Villeurbanne se démarque avec quatre implantations. Parmi le top des preneurs de surface, Wojo (ex-Nextdoor) arrive en tête avec 8 900 m² répartis entre la tour Silex 1 et le Grand Hôtel-Dieu.

« *Les avantages du coworking sont nombreux. Il n'y a pas de gestion de l'aménagement, pas de dépôt de garantie, pas de bail mais un contrat d'abonnement mensuel avec des coûts maîtrisés selon la durée d'engagement et en fonction du potentiel de croissance* », souligne Sophie Desmazières, présidente-fondatrice de BureauxLocaux. Dotés d'une connectivité très haut débit et hautement sécurisée, les espaces, à l'ergonomie judicieusement pensée, s'avèrent confortables et accueillants, incluant souvent des services « comme à la maison » avec des cuisines équipées, des espaces de douche et de repos, des lieux où l'on travaille et où l'on prend aussi soin de soi avec des installations sportives, voire des offres de manucure. A Lyon, le site d'annonces immobilières affiche des conditions tarifaires entre 89 et 750 € par mois et par poste, avec une durée d'occupation moyenne d'un an, en constante augmentation.

Entre 2020 et 2021, la capitale des Gaules va accueillir deux nouvelles implantations avec Wellio sur Silex 2 et Regus avec l'immeuble 6B dans le quartier des Brotteaux.

Le coworking devrait rapporter 123 Md€ en France d'ici 2030. Preuve de l'engouement pour ce type de produits, le ministre du Logement, Julien Denormandie, a déclaré dernièrement vouloir investir 60 M€ dans l'aménagement de ces espaces partagés.

EN RÉGION LYONNAISE, LES GRANDES SURFACES DE BUREAUX AFFICHENT UN VOLUME RECORD AU 1ER SEMESTRE 2019

LYON: OFFICE TRANSACTIONS SET A NEW RECORD IN H1 2019

Dans sa lettre d'analyse conjoncturelle, JLL, un des leaders du conseil en immobilier d'entreprise, le mentionne avec vigueur : « *Après une année 2018 record, la dynamique sur le marché lyonnais ne faiblit pas. Bien au contraire. Avec plus de 224 000 m² commercialisés sur l'ensemble de l'agglomération lyonnaise, le marché tertiaire enregistre sa meilleure performance sur un premier semestre. Cela représente une hausse de 62 % par rapport au premier semestre 2018 et le double de la moyenne de ces dix dernières années. Du jamais vu !* ».

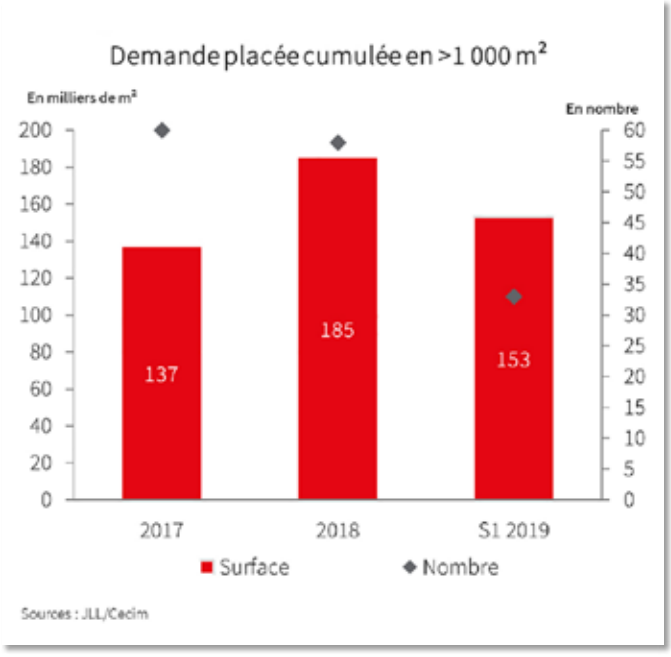
According to JLL, the property consultancy company specialised in property services, the market of Lyon continues to develop. « With more than 224,000 m², the tertiary industry achieved the best performance ever made on the first six months of a year. The market rose of 62% in comparison with H1 2018, and doubled the average recorded along the past ten years. An unprecedented event *».*

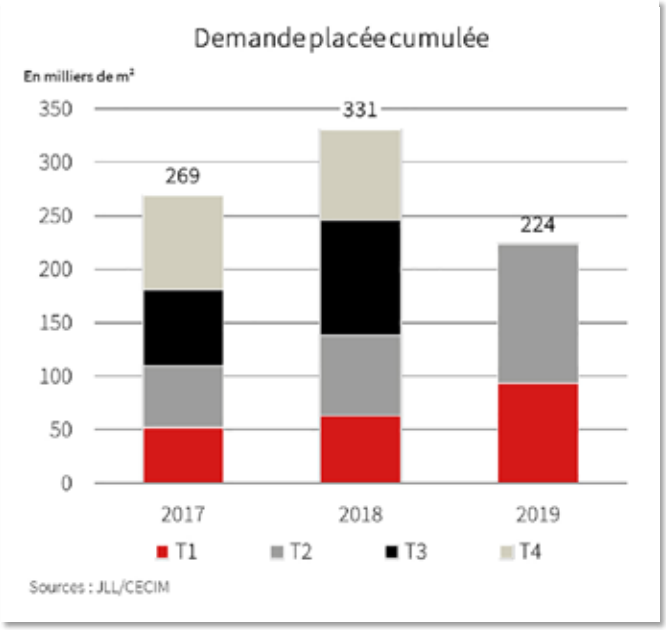
Les transactions de plus de 1 000 m² ont généré plus de 153 000 m² de volume commercialisé sur cette première moitié d'année. « *C'est 2,6 fois plus que l'année dernière alors que l'on ne dénombre que trois transactions de plus. Rappelons que la moyenne d'une année classique se situe autour des 60 000 m² sur ce segment* », souligne Stéphane Jullien, directeur du département Bureau de JLL Lyon. La progression est notamment due à la concrétisation de très grandes transactions, à savoir des signatures de plus de 5 000 m². Alors que l'on en compte en moyenne six sur une année, sept ont d'ores et déjà été recensées sur l'agglomération lyonnaise à fin juin 2019. Elles ont représenté à elles seules 96 000 m², soit 43 % des volumes commercialisés ce semestre tous types de surface confondus.

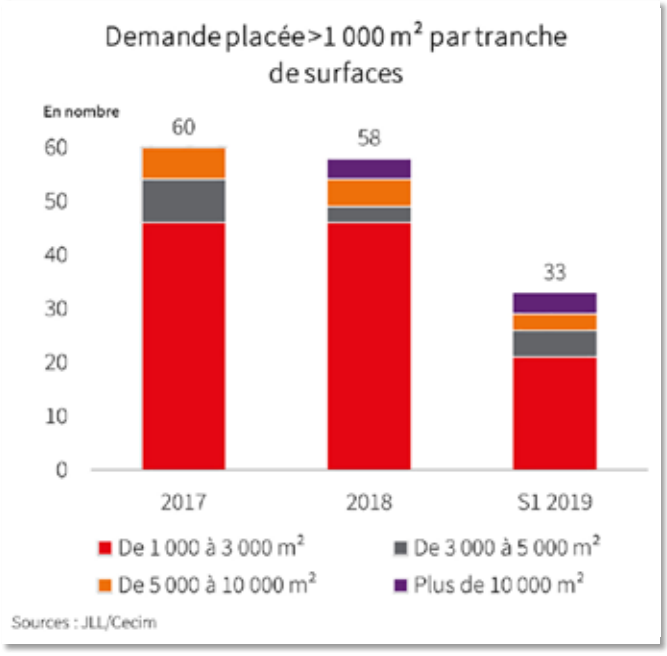
3 m² sur 4 signés sur des immeubles non livrés

« *Nous pouvons évoquer Framatome avec 27 500 m² à Gerland sur l'immeuble Work in Park, le campus RTE avec plus de 20 000 m² en construction à Jonage, la réalisation du nouveau siège du CIRC sur 11 300 m² à Gerland, l'extension du centre de R&D Renault Trucks à Saint-Priest sur une surface de plus de 11 000 m² ou encore Solvay prenant à bail 9 900 m² sur la tour Silex 2 à la Part-Dieu* », commente Stéphane Jullien.

D'après l'analyse de JLL, le neuf reste privilégié par les utilisateurs sur les grandes surfaces. Cette année, les précommercialisations ont même été plus importantes qu'à l'accoutumée. Les grandes demandes ne trouvant pas toujours dans le stock un actif répondant à leur critère, les utilisateurs se sont tournés massivement vers des immeubles en précommercialisation, mais également vers les clés en main. Plus de trois mètres carrés sur quatre ont été signés sur des immeubles non livrés, soit environ 115 000 m² sur le semestre. Alors que les précommercialisations « classiques » sont restées dans les moyennes observées, le nombre de clés en main, ainsi que leurs volumes ont été nettement plus importants.







Numéro 1 ? Le secteur de Gerland

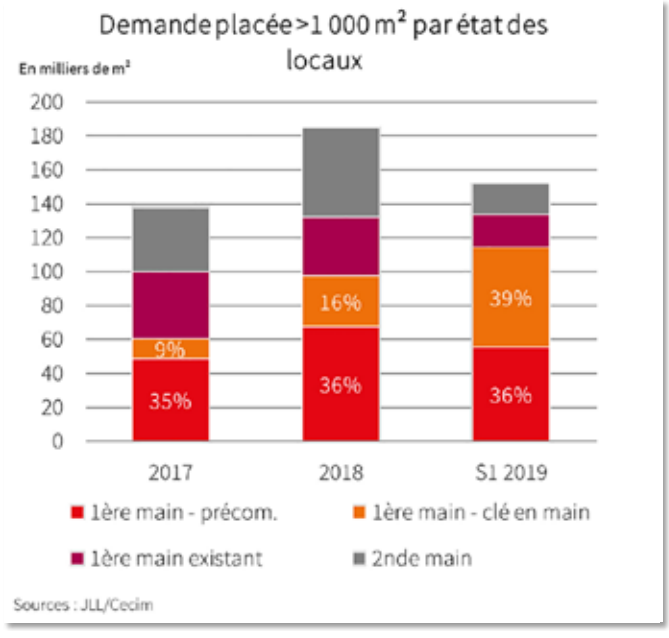
« *Le secteur de Gerland-Lyon 7e a été particulièrement plébiscité ce semestre. Grâce à ses nombreuses disponibilités foncières, issues de la libération d'anciens sites industriels tombés en désuétude, le secteur fait aujourd'hui peau neuve* », précise Stéphane Jullien. Il va d'ailleurs accueillir trois des cinq clés en main signés ce semestre : le CIRC, La Poste et Nexans Recherche & développement pour un total de 27 200 m². Il verra également s'installer les salariés de Framatome sur la zone Techsud et d'Ekium Group sur 4 700 m² sur « Les Jardins du Lou ». « *Ces grands groupes, issus majoritairement de l'industrie ou de la chimie, ont trouvé dans le Biodistrict de Gerland un environnement et un immobilier sur mesure* ».

La périphérie a repris du poil de la bête après une année 2018 en demi-teinte, avec les signatures dans l'Est du Campus RTE et de Renault Trucks Recherche & développement. Sur ce premier semestre, 55 % des utilisateurs ont changé de secteur (hors créations de sites et regroupements), tout en restant en quasi-totalité en intra-muros. Après les grands regroupements des années passées, la tendance se maintient avec trois transactions de ce type sur cette première moitié d'année. Dans leur réflexion, les directions immobilières prennent davantage en compte les modes d'utilisation des espaces de travail. Les regroupements de leurs entités leur permettent de rationaliser et de faire évoluer ces espaces. Sans surprise, le domaine des services aux entreprises reste, d'une façon générale, moteur des grands mouvements. Notons cependant que les transactions supérieures à 5 000 m² ont globalement été portées par des grands groupes industriels ou du domaine de l'énergie-chimie. Pour JLL, « *la bonne santé du marché tertiaire lyonnais vient également de sa diversité économique et notamment du dynamisme de son tissu industriel* ».

Un parc lyonnais à... 6 300 000 m²

En dépit d'un contexte global de contraction de l'offre, avec moins de 300 000 m² disponibles, le stock vacant des surfaces de plus de 1 000 m² reste globalement stable par rapport à fin 2018. Il totalise, à fin juin 2019, un peu plus de 200 000 m², soit 69 % du stock lyonnais. Les disponibilités des mètres carrés de dernière génération sont à un niveau plus bas qu'à l'accoutumée avec 40 % de surfaces neuves ou restructurées contre 46 % en moyenne depuis dix ans. Le manque de solutions disponibles à court ou moyen terme pousse les grands utilisateurs à se rabattre sur des surfaces de seconde main de qualité avec des prestations haut de gamme. Le nombre important de précommercialisations en est la conséquence directe : 75 % des surfaces supérieures à 1 000 m² commercialisées l'ont été sur des immeubles qui sont à construire.

Laurent Vallas, directeur JLL Lyon & Régions, synthétise : « *En progression durable depuis plusieurs années, le marché tertiaire de l'agglomération lyonnaise continue sur sa lancée. L'agglomération a franchi pour la première fois la barre des 300 000 m² commercialisés l'année dernière et devrait, cette année, surpasser ce record. D'autres grands projets sont bien engagés et le seuil des 350 000 m² de demande placée devrait être dépassé. Du côté de la production neuve de bureaux, 69 000 m² de nouvelles surfaces tertiaires sont venues alimenter le parc lyonnais depuis le début de l'année. 46 % de ces surfaces étaient déjà précommercialisées lors de leur livraison. 57 000 m² sont encore en chantier et devraient être finalisés d'ici la fin de l'année, dont plus de la moitié a déjà trouvé preneur. Si les chantiers ne prennent pas de retard, le parc lyonnais devrait atteindre les 6 290 000 m² à la fin de l'année. La cadence des livraisons devrait nettement s'accélérer en 2020* ».





BŒHRINGER INGELHEIM : **UN FUTUR SITE DE PRODUCTION À JONAGE**

Bœhringer Ingelheim ***will soon move to Jonage***

Déjà fortement implanté dans la capitale des Gaules, où il a installé son siège France en 2017, le laboratoire biopharmaceutique allemand confirme son attachement à la région lyonnaise avec la construction d'un nouveau site de production à Jonage.

After having set up French headquarters in Lyon in 2017, the German biopharmaceutical laboratory has begun the construction of a new production site in Jonage.

La France, en général, et la Métropole de Lyon, en particulier, demeurent des leviers de croissance majeurs pour le groupe allemand Bœhringer Ingelheim. Ce dernier a ainsi lancé un investissement de 200 M€ pour se doter d'un nouveau centre de production stratégique en santé publique vétérinaire. Parfaitement intégrée dans l'écosystème lyonnais des sciences de la vie, cette nouvelle unité prendra place sur la ZAC des Gaulnes, à Jonage. Une fois totalement opérationnelle, elle totalisera 15 000 m² couverts.
Pour imaginer cet ensemble immobilier de haute technologie, Bœhringer Ingelheim a fait appel au cabinet grenoblois Amplitude Architectes, créé par Jean-Yves Clément en 2001 et qui s'est notamment illustré en réalisant les locaux de la plateforme collaborative Axel'One, à Saint-Fons. La réalisation de la structure, des façades et de la couverture, des réseaux extérieurs ainsi que l'aménagement paysager ont été confiés à Citinea et Campenon Bernard Régions.

Cette usine de production de vaccins vétérinaires ultra-moderne sera dédiée à la lutte contre la fièvre aphteuse et la fièvre catarrhale. La construction de ce bâtiment implique donc un niveau de confinement biologique de haute technicité capable de contenir une contamination aérienne et d'assurer la rétention des liquides. Néanmoins, le planning directeur de l'opération est ambitieux, puisque la livraison est prévue fin 2021, avec une production qui sera lancée en 2022 après un an de qualification.
« *Ce projet illustre à la fois la position de leader scientifique et commercial de Boehringer Ingelheim dans la lutte contre la fièvre aphteuse dans le monde, ainsi que le rôle central de la France dans ce combat permanent contre cette maladie. Berceau de la santé publique vétérinaire, qui consiste à mettre en œuvre des programmes coordonnés avec les gouvernements pour le contrôle et l'éradication des grandes épidémies animales, Lyon fait plus que jamais figure de choix stratégique pour nous* », explique Érick Lelouche, président de Boehringer Ingelheim Santé Animale en France.
Un discours qui prend tout son sens, après une première série d'investissements visant à conforter les positions de l'entreprise dans la région lyonnaise. Le processus de formulation et de conditionnement de ces vaccins sera, en effet, réalisé sur le site voisin de Porte des Alpes, à Saint-Priest, sur lequel Bœhringer Ingelheim a déjà investi 135 M€, pour assurer la construction d'un nouveau centre de R&D. Ce dernier a été inauguré dans le courant de l'automne 2018. Dans le même temps, le laboratoire biopharmaceutique allemand a initié la construction d'une nouvelle installation de formulation et de remplissage de vaccins aviaires, qui devrait être opérationnelle au printemps 2020.

COGV RÉALISE LES NOUVEAUX BÂTIMENTS **DE FRAMATOME À LYON**

CoGV DEVELOPS NEW FRAMATOME BUILDINGS IN LYON

Implanté dans la ZAC Ampère Techsud à Lyon-Gerland, le projet Work'in Park développera 27 500 m² de bureaux dans un bâtiment conçu comme un campus tertiaire horizontal. L'ensemble, qui sera livré fin 2021, accueillera plus de 1 700 salariés.

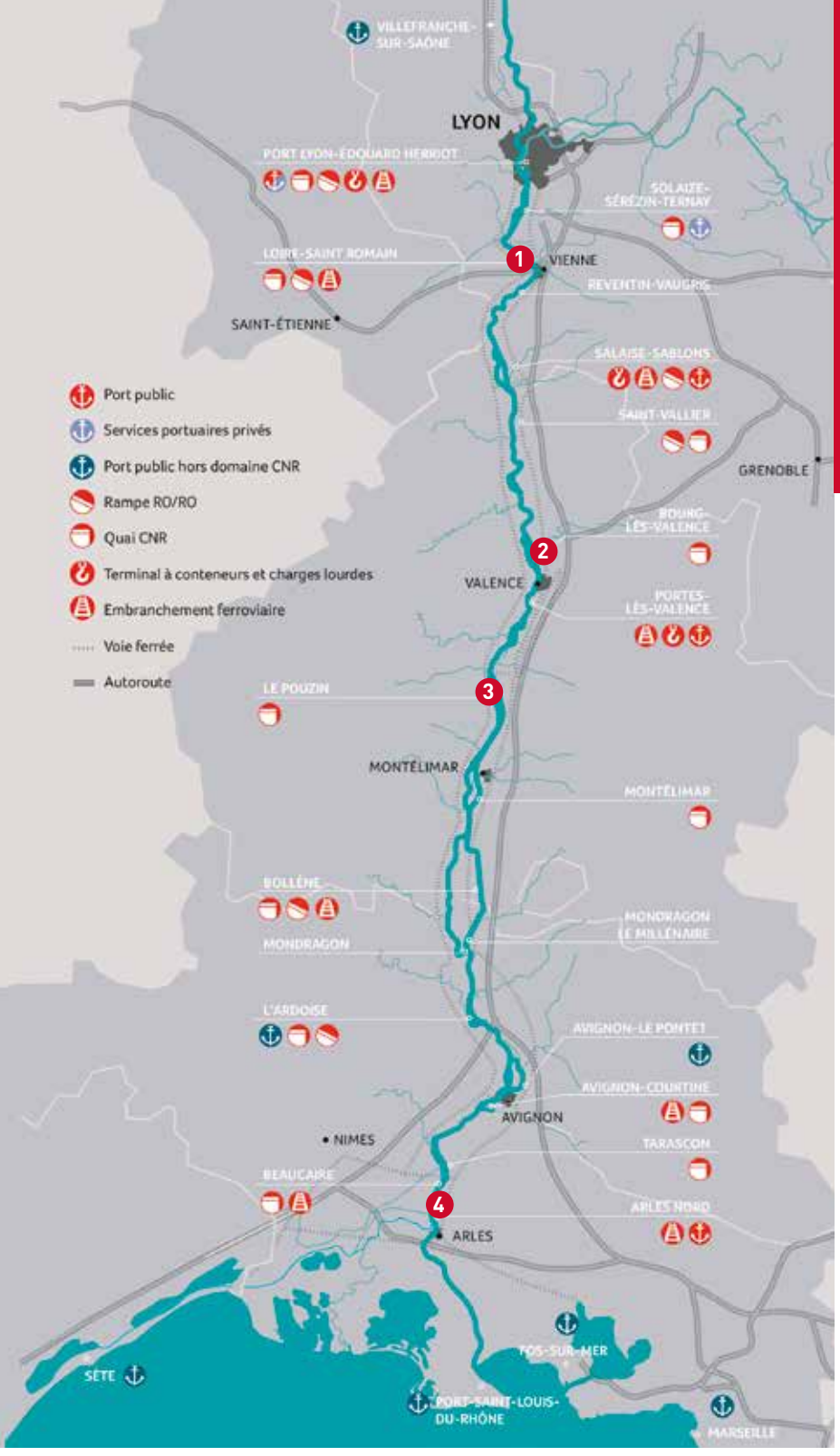
Located in the joint development zone of Ampère Techsud, in the district of Gerland, Work'in Park will provide 27,500 m² of office spaces in a building, which was designed just like a tertiary campus. The construction work should end by the end of 2021. More than 1,700 people should be hired on the site.

Réalisés par la foncière développeur lyonnaise CoGV des familles Giorgi et Jacquemot et imaginés par le cabinet lyonnais AFAA Architecture, les futurs bâtiments de Framatome ne passeront pas inaperçus. Situé dans la ZAC Techsud à Gerland, ce programme de grande longueur marque par son architecture un véritable front sur le boulevard Chambaud de la Bruyère. Les grands linéaires bâtis sont fragmentés de larges failles vitrées et de fenêtres urbaines qui permettent de créer différents espaces en double hauteur. L'immeuble abritera ainsi 27 500 m² de bureaux, offrant 1 750 postes de travail, deux espaces de restauration d'entreprise et 2 000 m² de terrasses. « *Les grandes lames de verre sérigraphié semi-transparent rythment les façades du boulevard de la Bruyère et de la rue du Professeur Jean Bernard au Nord. Ces éléments de modénature confèrent au projet une dimension cinétique avec le flux automobile du boulevard* », détaille le cabinet AFAA. Une proue vitrée prend place à l'extrémité Sud pour matérialiser l'entrée dans la ville. L'implantation de ce bâtiment, baptisé Work'in Park, en limite d'îlot constitue un atout puisqu'il laisse une grande place permettant la création d'un vaste espace vert privatif de 5 000 m².

« *Nous avons imaginé Work'in Park, en lien avec l'agence d'architecture AFAA, dans un objectif permanent de qualité au travail et de bien-être des utilisateurs en vue de proposer un campus tertiaire version 2.0. Le parc arboré, un ensemble immobilier à taille humaine par sa faible hauteur, des services en rez-de-chaussée en lien direct avec le parc, des terrasses généreuses à chaque niveau... sont autant d'exigences qui constituent le fil conducteur de ce projet que nous sommes très fiers de porter aux côtés de Framatome* », affirme Gilbert Giorgi, co-gérant de CoGV. « *La création du campus Framatome à Gerland confirme notre volonté de capitaliser sur l'expertise et le savoir-faire des équipes basées à Lyon et permet d'accueillir les salariés présents et futurs dans un environnement de travail moderne et flexible. L'engagement et le soutien remarquable de la Ville et de la Métropole de Lyon dans la gestion de ce projet soulignent les liens forts tissés depuis de nombreuses années* », commente Bernard Fontana, CEO de Framatome.

Sur ce campus tertiaire horizontal, plus de 1 700 salariés sont attendus à la livraison du projet prévu fin 2021. Aussi, des travaux d'aménagement urbain et d'accessibilité seront réalisés par la Métropole de Lyon et le Sytral pour assurer la parfaite implantation de l'opération dans son environnement. Le programme est par ailleurs doté de 164 emplacements de vélo et de 502 places de parking. La transaction, accompagnée par JLL, est citée par la Métropole comme la transaction tertiaire privée la plus importante jamais réalisée sur Lyon sur un même bâtiment.







CNR n'est pas seulement le 1er producteur français d'énergie 100% renouvelable, issue de l'eau, du vent et du soleil. En tant que concessionnaire du fleuve Rhône, elle a aménagé des sites industriels et portuaires, de Lyon à la Méditerranée, offrant des solutions d'implantation multimodales et notamment de logistique par voie d'eau. Déjà 220 entreprises sont implantées et CNR propose une surface foncière immédiatement disponible, située stratégiquement à proximité des grands axes de communication.

Du foncier disponible immédiatement

1 Loire-Saint-Romain

À 30 km au sud de Lyon, le site industrialo-portuaire de Loire-Saint-Romain (Rhône) s'étend sur 70 ha gérés par CNR. Au global, sur ce site, plus de 20 ha sont disponibles dont 6,2 ha sur la zone CNR. Idéalement situé à proximité de la Vallée du Gier et de l'agglomération viennoise, ce site attractif propose le développement d'activités diversifiées ainsi que de vastes espaces de stockage. Les connections fer, route, fleuve facilitent notamment le développement logistique multimodal.

2 Bourg-lès-Valence

La zone industrialo-portuaire de Bourg-lès-Valence (Drôme) jouit du développement de l'activité logistique de Valence et son agglomération. 17 ha de surface foncière sont disponibles : 12 ha embranchés directement à la route et 5,5 ha de terrains viabilisés accessibles à la voie d'eau. Sa plateforme présente des parcelles de grande taille divisibles.

3 Le Pouzin

Entre Valence et Montélimar, le site portuaire du Pouzin offre 8 ha avec des parcelles disponibles entre 0,5 et 4,9 ha. Le site dispose d'un quai mutualisé pour les entreprises du port et celles extérieures, soit un potentiel multimodal intéressant pour différents secteurs d'activité : BTP, recyclage... Le développement de fermes photovoltaïques et éolienne ainsi que d'une centrale hydroélectrique est également une valeur ajoutée pour accueillir les entreprises du secteur de l'énergie.

De la surface exploitable à venir dans les Bouches-du-Rhône

4 Arles

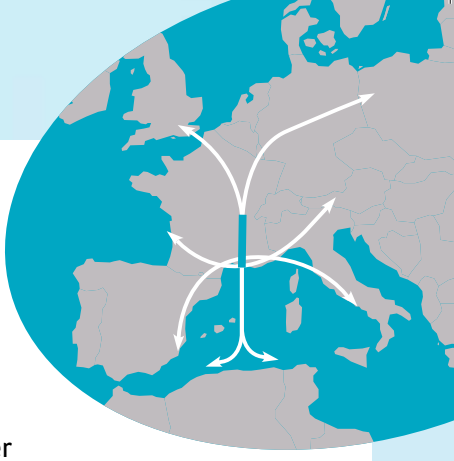
Site majeur du sud de la Vallée du Rhône, la plateforme d'Arles est équipée d'un Port public (exploité par la CCI du Pays d'Arles), qui jouit d'une excellente desserte fluvio-maritime (jusqu'à 3 000 t de chargement). Un appel à projets comprenant 16 ha de terrain sera lancé au quatrième trimestre 2019. Cette démarche, co-construite avec les territoires et les services de l'Etat, offrira alors une opportunité pour les entreprises désirant implanter un projet logistique multimodal sur le site CNR le plus au sud de la Vallée.

CONTACTS

implantation@cnr.tm.fr

Tél. : 04 26 10 86 15

IMPLANTEZ-VOUS
EN VALLÉE DU RHÔNE



- 18 sites en bordure du Rhône
- + de 100 hectares disponibles pour implanter votre entreprise
- Des terrains constructibles et viabilisés
- Des solutions d'embranchement en fonction de vos besoins (eau, fer, route)
- Des locaux d'activité
- Un accompagnement personnalisé de votre projet

CONTACTS

implantation@cnr.tm.fr
Tél. : 04 26 10 86 15



cnr.tm.fr

L'énergie au cœur des territoires

L'énergie est notre avenir, économisons-la !

4J CHAUDRONNERIE **DÉMÉNAGE À SAINTE-BLANDINE (ISÈRE)**

4J Chaudronnerie moves to Sainte-Blandine (Isère)

Trop à l'étroit, le fabricant de pièces en acier, inox et aluminium sur mesure construit de nouveaux locaux sur la ZA de Bel Air. Le déménagement est prévu pour décembre 2019. Etre plus réactif et compétitif tout en s'adressant à de nouveaux marchés, tels sont les moteurs de ce déménagement qui permettra à 4J Chaudronnerie de mettre fin à la location de locaux vétustes, datant des années 1950 et situés à Nivolas-Vermelle.

The manufacturer of tailor-made components made of steel, stainless steel and aluminium is constructing new premises in the zone of Bel Air, in which the factory expects to move in December. 4J Chaudronnerie will leave old-fashioned workshops of Nivolas-Vermelle for wider and more functional headquarters, in order to gain productivity and competitiveness.

« *L'entreprise a été créée en 1998 et je l'ai rachetée en 2017* », explique Serge Fresse, un ancien responsable de site chez Seb. La PME fabrique des pièces sur mesure en tant que sous-traitant pour l'industrie, de la petite pièce mécano soudée à la cuve en inox. Résidant à Vienne, Serge Fresse visait une acquisition d'entreprise dans un rayon de 50 km. Accompagné par la CCI Nord-Isère, il a opté pour 4J Chaudronnerie dont le dirigeant prenait sa retraite. Le défi pour l'acquéreur ? L'élaboration d'une nouvelle stratégie commerciale. « *C'était une entreprise qui s'endormait avec beaucoup de clients avec qui elle ne travaillait plus. Il fallait comprendre pourquoi et séduire à nouveau. Il y avait deux clients principaux qui représentaient 50 % du chiffre d'affaires. Il fallait donc fortement élargir ce panel et aller chercher les clients endormis en répondant à leurs demandes et en proposant un certain niveau de qualité* ». Le défi a été brillamment relevé à en croire le chiffre d'affaires de la PME qui est passé de 906 000 € en 2016 à 1,99 M€ en 2018. « *La tendance pour 2019 est plutôt bonne. Notre objectif est d'augmenter notre CA de 20 %* », souligne le dirigeant.

Ce déménagement permettra de disposer de plus de surface, l'atelier passant de 1 700 m² à 2 000 m². Des locaux plus vastes pour installer de nouvelles machines afin de candidater à de nouveaux marchés pour des pièces de série sur mesure. Le terrain et la construction du bâtiment représentent un investissement de 1,26 M€. L'architecte travaille sur un projet d'ombrières photovoltaïques sur le parking qui permettra de « *répondre à plus de 50 % des besoins de l'entreprise* », un investissement d'environ 100 000 € supplémentaires. Le parc machines a été acquis pour 700 000 € avec une subvention d'Auvergne Rhône-Alpes entreprises. 4J Chaudronnerie a également été accompagnée pour passer du stade de TPE-PME à celui d'Entreprise de taille intermédiaire (ETI).

La spécificité de ces nouveaux locaux ? Une organisation « Karikuri Kaizen », ou l'art d'optimiser les conditions de travail et donc la productivité. « *Les nouveaux locaux vont être pensés par rapport à l'environnement de travail* », précise Serge Fresse. L'accent sera mis sur l'isolation acoustique, grâce à un bardage micro-perforé, ainsi que sur l'aide à la manutention, avec des ponts roulants et des potences. L'organisation des ateliers et la gestion des flux ont été pensées afin d'éliminer les temps inutiles. Le coordinateur d'atelier pilote le projet avec le chef d'entreprise avec pour objectif d'impliquer au quotidien les salariés.

Le bâtiment, dont la charpente a été montée début juillet, offre 160 m² de bureaux et une surface identique à l'étage à aménager pour un futur développement de la cellule commerciale et bureau d'études. Prochain projet : tendre vers le zéro papier en dématérialisant les procédures. Une croissance externe visant des activités complémentaires est également envisagée, d'ici deux ans, par le chef d'entreprise.



La charpente a été montée début juillet

ROANNE : UN NOUVEAU BÂTIMENT DE 4 000 M² POUR NEXTER QUI INVESTIT 60 M€

NEXTER INVESTS €60 M TO BUILD NEW 4,000 M²-BUILDING IN ROANNE

Les commandes du leader français de la défense terrestre vont tripler d'ici 2022 sur l'établissement roannais. Pour répondre favorablement aux demandes prévisionnelles de renouvellement des véhicules militaires existants et de modernisation de certains autres définies dans le programme d'armement Scorpion, le site ligérien va développer ses infrastructures et son outil industriel.

In Roanne, the orders of the land defense leader in France will be multiplied by three up to 2022. In order to comply with the requirements of Project Scorpion, which requires massive replacement or updating of existing military vehicules, Nexter plans to improve its industrial tool and modernize the infrastructures.

Le groupe Nexter compte neuf sites en France. Trois d'entre eux sont implantés dans la Loire. Celui de Saint-Chamond est spécialisé dans la protection nucléaire bactériologique ou biologique et chimique ainsi que dans la climatisation ; celui de Saint-Étienne dans les équipements optiques sur chars et celui de Roanne (75 000 m² de bâti sur 100 hectares de terrain) en ingénierie, production et entretien de véhicules militaires terrestres. En France, 3 700 salariés sont employés par Nexter. Parmi eux, 1 150 travaillent aujourd'hui à Roanne alors qu'ils étaient 800 en 2017. D'ici la fin de l'année, une centaine de personnes devrait être encore recrutée. « *Nous recrutons dans tous les services. Le regain d'activité est dû au programme Scorpion, un grand programme de modernisation de l'armée de terre, qui nous conforte dans notre avenir et occupe environ 80 % de notre charge de travail* », explique André Marcon, chef d'établissement de Nexter Roanne. La loi de programmation militaire 2014-2019, qui prévoit l'autonomie stratégique de la France et l'évolution de ses forces armées, a été intensifiée dans sa nouvelle version. Celle de 2019-2025 prévoit l'accélération du programme Scorpion : 50 % des nouveaux blindés médians devront être livrés d'ici 2025. Le site de Roanne devra donc produire 450 véhicules blindés en 2022 au lieu de 170 en 2019. Un carnet de commandes chargé qui court jusqu'en 2030, échéance à laquelle 1 872 Griffon, 300 Jaguar et 2 000 Serval devront être produits et 200 chars Leclerc rénovés. Pour le groupe Nexter, tous sites confondus, cela représente 330 M€ de contrat.



Le groupe Nexter livrera cette année 92 véhicules Griffon dans le cadre du programme Scorpion

Nexter Roanne est le seul site du groupe chargé de l'intégration finale des véhicules. Le maintien en conditions opérationnelles des chars Leclerc, Caesar et VBCI fait également partie des missions de l'établissement définies dans le cadre du programme Scorpion. En 2019, Nexter Roanne livrera 92 exemplaires du Griffon. La fabrication du Jaguar est, quant à elle, prévue pour 2020. Pour faire face à ce fort accroissement d'activité, le groupe Nexter, qui a réalisé un chiffre d'affaires de 962 M€ en 2018, va investir 60 M€ à Roanne sur trois ans. Deux projets vont être réalisés pour un montant de 30 M€ chacun. Le premier concerne les infrastructures avec la création d'un parking supplémentaire, d'un bâtiment moderne de 4 000 m² destiné à remplacer l'actuel atelier vieillissant dédié aux études et la réhabilitation d'un bâtiment de 3 000 m² accueillant les services tertiaires. Le deuxième projet portera sur le développement de la partie industrielle avec l'achat de quatre nouvelles machines d'usinage à grande vitesse (pour 18 M€), de nouveaux robots de soudure et la création de nouvelles lignes de montage.

« *La vie du site est palpitante. Nous allons conjuguer ce programme d'investissement avec l'accroissement de la production. C'est un challenge que l'on partage avec tous les salariés* », a conclu André Marcon. Autre perspective de développement : les entrepôts logistiques étant aujourd'hui sous dimensionnés, Nexter envisagerait de construire également de nouveaux bâtiments d'environ 20 000 m² sur un site très proche de celui de Roanne.

LA LOGISTIQUE URBAINE PREND FORME SUR LE PORT ÉDOUARD-HERRIOT (LYON)

URBAN LOGISTICS IN THE PORT ÉDOUARD-HERRIOT (LYON)

Agrandi et modernisé au fil des années, le Port Édouard-Herriot s'adapte aux nouveaux enjeux du transport de marchandises. Il accueillera, dès 2021, un hôtel de logistique urbaine, qui permettra d'optimiser les flux qui entrent dans la ville en mutualisant les livraisons.

As time went by, the Port Édouard-Herriot has been extended and modernised to comply with the new requirements of goods transport. In 2021, a new centre of urban logistics will be constructed in the harbour of Lyon, in order to regulate the flow.

Fruit de la manifestation d'intérêt lancée à l'été 2018 par la Métropole de Lyon et CNR, le futur hôtel de logistique urbaine du port Édouard-Herriot prend forme. Gestionnaire du site, CNR a désigné, au mois de juillet 2019, le groupement d'opérateurs qui sera en charge de la construction et de l'exploitation de cette infrastructure. Réunis pour mener à bien cette opération, Lyon Parc Auto, la Banque des Territoires, Poste Immo et le groupe SERL investiront près de 40 M€ dans l'opération.


© Arep

Le futur hôtel de logistique urbaine totalisera 28 300 m² de surface de plancher, dont 2 000 m² de tertiaire. Baptisé DKM, il comprendra un étage. Une première sur le territoire de la métropole, alors que ce modèle se développe de plus en plus à l'étranger. Les travaux débuteront au deuxième semestre 2020, pour une livraison annoncée avant la fin de l'année suivante.

« *Il s'agit d'un projet ambitieux et visionnaire* », affirme Élisabeth Ayrault, Pdg de CNR. « *Dans le modèle économique de logistique urbaine qui se dessine, le fluvial doit prendre toute sa place* ». Une analyse reprise à l'unisson par David Kimelfeld, président de la Métropole de Lyon, et Gérard Collomb, maire de Lyon. « *Cet outil industriel renforcera l'attractivité de notre territoire* », souligne le premier, tandis que le second estime qu'il s'agit « *d'un projet significatif de la façon dont nous voulons construire notre ville* ».

Concrètement, l'hôtel de logistique urbaine permettra d'optimiser les flux qui entrent dans la ville en mutualisant les livraisons, avec l'ambition de diminuer les nuisances. Il intégrera bien évidemment des espaces de réception, tri, crossdock et de préparation de commandes, ainsi que des réserves déportées pour les commerçants et artisans. Enfin, il abritera tous les équipements permettant d'assurer des approvisionnements par route, fer mais aussi voie d'eau.

« *L'objectif est d'obtenir un outil le plus évolutif possible, pour coller aux attentes des utilisateurs* », explique Vincent Malfère, directeur général de la SERL. L'ensemble immobilier, composé de deux bâtiments, a donc été conçu pour que rien ne soit figé dans son organisation, y compris au niveau des façades, toutes accessibles, et des cheminements des véhicules de livraison du rez-de-chaussée à l'étage. Au-delà de l'organisation, cet hôtel de logistique urbaine doit également permettre de parfaire le modèle économique de tels équipements. « *L'enjeu de la logistique urbaine est capital pour les prochaines années et nous devons trouver un modèle économique stable pour la développer* », ajoute, enfin, Louis Pelaez, président de LPA.

LE PLUS GRAND BÂTIMENT LOGISTIQUE D'EUROPE **LIVRÉ EN SEINE-ET-MARNE**

THE DEPARTMENT OF SEINE-ET-MARNE ***WELCOMES THE BIGGEST EUROPEAN LOGISTICS BUILDING***

Gazeley et Argan annoncent la livraison de la troisième et dernière tranche de la plateforme logistique de 177 500 m² pour Conforama à Tournan-en-Brie, en Seine-et-Marne. Les dimensions et les capacités hors normes de cet entrepôt en font le plus grand bâtiment logistique développé en Europe à ce jour.

Gazeley et Argan has ended the construction of the third and final stage of the logistics platform located in Tournan-en-Brie, in the department of Seine-et-Marne. With an unusual size of 177,500 m², the future Conforama warehouse is the biggest logistics building of Europe.

La plateforme, située au sein de la zone d'activités de la Terre Rouge, sur la commune de Tournan-en-Brie, couvre l'ensemble des besoins logistiques de l'enseigne d'ameublement sur la partie nord de l'hexagone, tout en permettant une optimisation des délais de livraison des magasins et de l'activité e-commerce. Le site bénéficie d'un positionnement stratégique au cœur des grands axes routiers de l'Ile-de-France : N4, A4, A5 et A6.

Comme le précise Jean-Claude Le Lan, président fondateur d'Argan, « *au-delà de la performance immobilière – le développement du plus grand bâtiment logistique jamais édifié en France –, je retiendrai de cette aventure la capacité qu'ont eu deux entreprises, potentiellement concurrentes, à unir leurs forces. Argan et Gazeley ont su faire preuve d'intelligence et de pragmatisme pour mener à bien ce projet d'une portée inédite* ». De son côté, Fabrice Cervoni, directeur général Europe du Sud de Gazeley, met l'accent sur la capacité de l'entreprise à « *créer des entrepôts logistiques de très grande taille et de haute qualité* ».

En 2017, Gazeley et Argan annonçaient la signature d'un accord avec le groupe Steinhoff International – maison-mère de Conforama – pour la construction d'une plateforme logistique de près de 180 000 m². L'ambition du projet justifiait un développement en partenariat. Gazeley, l'un des plus importants investisseurs et développeurs d'entrepôts logistiques et de centres de distribution, et Argan, première foncière française spécialisée en développement et location d'entrepôts premium, ont ainsi mis en commun leurs ressources foncières disponibles afin de proposer un site de qualité adapté à la taille exceptionnelle de ce projet : plus de 33 hectares à Tournan-en-Brie, en Seine-et-Marne. Les deux développeurs ont mutualisé leurs savoir-faire et conçu de manière proactive un projet logistique adapté et appelé à se pérenniser sur ce territoire francilien.

Gazeley possède un portefeuille de 1,7 million de mètres carrés concentrés sur les marchés logistiques stratégiques du Royaume-Uni, de l'Allemagne, de la France, des Pays-Bas, de l'Espagne et de l'Italie. En plus de son portefeuille d'exploitation qui est loué à 98 % à des clients de premier plan comme Amazon, UPS ou Volkswagen, Gazeley dispose d'une banque foncière de premier ordre qui permet le développement de 1,5 million de mètres carrés supplémentaires. Argan est l'unique foncière française de développement et location d'entrepôts premium, cotée sur Euronext Paris. Elle assure elle-même le développement et l'entretien de ses entrepôts. Son patrimoine est valorisé à 1,4 milliard d'euros à fin 2018 et représente une surface de plus de 1,6 million de mètres carrés, répartis en une soixantaine d'entrepôts implantés sur la France entière et dans tous les formats, depuis les XXL de 100 000 m² aux plus petits de 10 000 m².



YDÉAL CONFLUENCE : **LA NOUVELLE DÉFINITION DE LA VILLE SIGNÉE OGIC**

OGIC REDRAWS THE CITY WITH YDÉAL CONFLUENCE

À l'occasion du congrès de la FPI (Fédération des promoteurs immobiliers), le groupe OGIC a reçu la Pyramide d'or du bâtiment bas carbone pour son programme Ydéal Confluence, sis dans le 2e arrondissement de Lyon.

During the congress of the FPI (Fédération des promoteurs immobiliers), the developer was awarded the "Pyramide d'or" of the low-carbon building for Ydéal Confluence, in the 2nd arrondissement of Lyon.



« *Ce prix signifie deux choses pour nous : d'une part, que notre travail est salué par nos pairs de la Fédération en plus d'être apprécié de nos clients ; et d'autre part, que cette nouvelle nature de ville que nous souhaitons a su entrer en résonance avec les attentes du grand public comme des professionnels sur les grands enjeux de l'urbanisme du XXIe siècle* », a précisé Guillaume Capitant, directeur général délégué d'OGIC, lors de la réception de la Pyramide d'or.

Ydéal Confluence se situe sur la ZAC Lyon-Confluence – Phase II, là où se trouvait auparavant le marché d'intérêt national (NDLR : marché de gros ou marché-gare). Ce projet est le fruit d'un concours lancé en 2015 par la Métropole de Lyon et l'aménageur local SPL Confluence et remporté par OGIC en 2016. Il ferme sur le flanc Est l'esplanade François-Mitterrand. Le programme se compose de cinq bâtiments (12 500 m² de surface de plancher) disposés autour d'une cour jardinée : le bâtiment 01 (R+7) est à destination sociale et dispose d'un commerce et d'une crèche en rez-de-chaussée ; les bâtiments 02 (R+7) et 03 (R+8) sont en accession (avec une part de logements à prix maîtrisés) avec commerces au rez-de-chaussée et bureaux au premier étage du B03 ; le bâtiment 04 (R+7) est une résidence étudiante (gérée par le CROUS) ; le bâtiment 05 (R+2), détaché de la copropriété, est à usage de bureaux et est entièrement construit en terre crue (pisé) avec charpente en bois.

Opération multifonctionnelle, Ydéal Confluence mêle résidentiel (logements en accession, logements sociaux et résidence étudiante) et tertiaire (commerce et bureaux). Cette opération, sur laquelle sont intervenus les architectes Clément Vergely et Diener & Diener Architekten, en concertation avec le paysagiste Michel Desvigne et le bureau d'études HQE Etamine, illustre pleinement les valeurs d'OGIC, qui entend, selon Sabine Bonnet, directrice de l'agence lyonnaise d'OGIC, « *construire le cadre d'une vie idéale en plein cœur de Lyon. Et œuvrer pour une ville plus économe, responsable, verte et solidaire* ». Econome ? La flexibilité et la réversibilité des bâtiments leur assurent une plus grande longévité grâce à leur évolutivité. Les matériaux du bâtiment 05 (terre crue et bois) sont d'origine régionale et biosourcés. Responsable ? La mixité des usages (habitation, bureaux, commerce et services) et la mixité sociale (logements en accession à prix maîtrisés, logements sociaux, résidence étudiante) ouvrent l'îlot sur la ville au lieu de l'en isoler. Verte ? L'autoconsommation collective (panneaux solaires sur les toits couplés à une batterie en sous-sol pour stocker l'énergie produite) et le chauffage urbain visent à la sobriété énergétique. Les eaux de pluie seront récupérées et réutilisées, tout comme la chaleur des eaux usées, et des bacs de compostage seront à disposition des usagers. Sur le B05, l'utilisation de la terre crue permet de se passer de climatisation en été. Solidaire ? Des espaces partagés (chambre d'hôtes, atelier, local à vélos avec outils, jardin potager...) et la présence d'une crèche permettent aux habitants de se rencontrer, de se retrouver et d'échanger.

L' ARTISANAT FAIT BATTRE LE CŒUR DES TERRITOIRES

Les Chambres de Métiers et de l'Artisanat accompagnent les opérateurs immobiliers et les collectivités pour apporter des solutions adaptées aux TPE artisanales.

Sur le Rhône, ce sont plus de **36 000** entreprises artisanales et près de **5 000** créations-reprises par an, pour lesquelles la question du local professionnel peut se poser.
Alors que **10%** des entreprises artisanales s'interrogent chaque année sur une nouvelle implantation, **la CMA du Rhône a développé l'offre CMA Implantation pour répondre à leurs interrogations**.



Rapprocher l'offre immobilière

CMA implantation

des besoins des artisans

- **Connaît et anticipe** les besoins des entreprises artisanales.
- **Rapproche** les offres des artisans en recherche de solutions.
- **Accompagne et fiabilise** les projets immobiliers des artisans.

POUR LES COLLECTIVITÉS ET OPÉRATEURS IMMOBILIERS

L'offre CMA Implantation permet de

Fiabiliser les programmations avec une composante activité.

Développer des offres en cohérence avec les besoins des entreprises de proximité.

Faciliter les démarches de commercialisation des locaux.

Proposer aux clients entrepreneurs tous les outils nécessaires à la fiabilisation de leurs projets.

POUR LES ARTISANS ENTREPRENEURS

L'offre CMA Implantation permet de

Choisir son local d'activité : diagnostic des besoins, synthèse et orientation.

Découvrir le potentiel du marché : analyse, étude de marché, restitution, conseils Implantation.

Bénéficier d'un accompagnement personnalisé : accueil et étude personnalisé, boîte à outils Implantation, mise en réseau et visite de locaux avec un conseiller CMA.

Nos experts vous accompagnent dans la réalisation de vos projets
contact@cma-lyon.fr | 04 72 43 43 00
www.cma-lyon.fr

L'OFFRE MIXTE **QUI MANQUAIT À ALPESPACE**

ALPESPACE ***WELCOMES INDUSTRY AND SERVICES***

Deux bâtiments, réalisés par ICR construction, proposeront locaux industriels et bureaux pour de petites unités, complétant ainsi l'offre du parc d'activité de la Combe de Savoie et pouvant servir de relais à la pépinière d'entreprises existante.

ICR construction has built two buildings for services and industrial activities in the business park of La Combe de Savoie. Alpespace is thus able to complete the existing business incubator.



Situé au croisement des vallées alpines de Savoie et du Grésivaudan en direction de l'Isère, à une quinzaine de kilomètres de Chambéry et moins d'une cinquantaine de Grenoble, Alpespace, implanté sur la commune de Francin, bénéficie d'un emplacement stratégique. À proximité immédiate de la gare de Montmélian et des échangeurs autoroutiers (A 41 et A 43) reliant Lyon, Genève et Turin, le parc d'activité de la Combe de Savoie s'est rapidement développé au point de devenir, en un quart de siècle, l'un des plus importants du département. Il rassemble aujourd'hui quelque 170 entreprises et 2 200 salariés sur 110 hectares. Alliant le tertiaire et l'industrie, notamment l'agro-alimentaire, la métallurgie et l'aménagement de la montagne, il possède une réserve foncière importante autorisant son expansion.

Toutefois, s'il compte nombre de grosses et moyennes unités ainsi qu'une pépinière d'entreprise, lui manque à ce jour un maillon pour les petites unités de production ou pour les entreprises artisanales ne pouvant réaliser indépendamment leur propre implantation. C'est pourquoi la communauté de communes Cœur de Savoie, gestionnaire du parc, recherchait un opérateur pouvant leur proposer un produit sur mesure. C'est ainsi qu'ICR Construction (dirigé par Mickaël Brites) d'Annecy, doté de la double compétence de constructeur et de promoteur dans l'immobilier d'entreprise, a pu monter son projet. Ce dernier consiste en deux bâtiments, disposés en L, totalisant 2 297 m², à usage mixte de locaux, avec zone de stockage, et de bureaux, avec mezzanine. Cela prédispose le site à l'accueil d'activités comme celles d'aménageur d'intérieur ou de carreleur, ou d'autres corps de métier ayant besoin d'une partie atelier-vente et d'une partie administrative. Huit lots de 230 à 330 m² sont proposés à la vente (1 075 € le mètre carré) et à la location.

Fidèle à sa démarche de qualité, ICR, qui « *associe la performance énergétique, la fonctionnalité et l'aspect esthétique* » comme l'affirme Sébastien Uberti, son chargé de promotion, a confié la conception du projet à l'Agence 88, de Veyrier-du-Lac, en Haute-Savoie. L'architecte, Benjamin Blanc, a conféré à l'ensemble une grande fluidité, avec bardages noirs, menuiseries et baies vitrées côté public. Le tout est flanqué de deux parkings, un dédié à la clientèle et au personnel, l'autre donnant accès aux stockages. Les bâtiments seront livrés en juin 2020.

Les nouveaux occupants, qui pourront être aussi des créateurs d'entreprise, résidant dans un premier temps à la pépinière et désireux de se développer, bénéficieront tout à la fois de l'environnement d'Alpespace (massifs de Belledonne, des Bauges et de Chartreuse), avec une place prédominante consacrée aux espaces verts, ainsi que de ses nombreux services. La Pyramide (ouverte sur un plan d'eau) intègre le bureau d'accueil permanent disposant d'un grand hall (qui sert de lieu d'expositions) et d'un espace détente (lecture, magazines, journaux du jour, pause-café et grignotage), tandis que se développent un nouveau centre d'affaires (nouveaux bureaux et salles de réunions), un kiosque multiservices (reprographie, libre-service bancaire, agence de travail temporaire, agence de voyages, pressing, coiffeur...), ainsi qu'un pool de restauration alternative.

GROUPE-M

Le **GROUPE M**

c'est un seul interlocuteur pour la réalisation de votre projet immobilier

Depuis plus de 20 ans, **M. Architecte**, **ECR-M** et **M-360** conçoivent et construisent pour les entreprises leurs bâtiments de bureaux, d'activités et de stockage en région Rhône-Alpes.


PACKINOV (01)


HERPORT (69)


MARKEM-IMAJE (26)


HEXAPOLE (73)

1 Ter chemin du Torey - 69340Francheville

www.groupem.fr – 04 78 57 95 25

M-ARCHITECTE

Conception
Permis de construire

ECR-M

Économie de la construction
Coordination travaux
Mission CSPS

M-360

Contractant général
Solution globale clé en main
pour le bâtiment d'entreprise



SAINT-ÉTIENNE : **STEEL OUVRIRA AU PRINTEMPS 2020**

*SAINT-ÉTIENNE: **STEEL TO OPEN IN SPRING 2020***

La pose de la dernière mantille d'aluminium sur la toiture du complexe de 70 000 m² a été posée fin septembre. Le centre commercial abritera 60 enseignes, le long de l'A 72 à l'entrée de Saint-Étienne.

End of September, the last aluminium pieces have been laid on the lace-like rooftop of the 70,000-m² complex. The future shopping centre will provide sixty shops along the highway A72, in the entrance of Saint-Étienne.

Le centre commercial Steel, dont le chantier a été initié en septembre 2017, entre dans sa dernière ligne droite. Ancré dans la zone d'aménagement concerté Pont de l'Ane-Monthieu, le projet s'inscrit dans un quartier en plein renouveau. En témoignent, tout près, la rénovation et l'extension de l'enseigne Géant Casino, livrées en 2018.

Steel accueillera 60 enseignes, dont Leroy-Merlin actuellement à Saint-Chamond. Le magasin d'outillage et bricolage pendra place sur une surface de 14 000 m². D'après Apsys, près de 90 % des espaces auraient déjà été commercialisés (chiffres de mars 2019) : création d'un nouveau Décathlon (un étant déjà installé à Villars, tout proche), l'électroménager Boulanger, Maisons du monde, Mango,



Kiabi et Gémo (présents à Monthieu pour l'instant), Basic Fit... Orchestra Prémaman, spécialisé dans les vêtements d'enfants, avait été présenté dès le début du chantier par Apsys, promoteur du projet, comme une enseigne importante de Steel, prévue sur 3 000 m². Cependant, l'enseigne a été mise en procédure de sauvegarde le 24 septembre 2019 par le tribunal de commerce de Montpellier. Apsys n'a pas fourni plus de précisions. Dix enseignes de restauration devraient s'installer sur 3 000 m² (Woko Viet Street food, Old Wild West, Steak'n Shake, Bchef...). Exactement 200 M€ ont été investis dans le projet (150 M€ par Apsys et 50 M€ pour les travaux de preneurs de projet). L'architecture, signée de l'agence Sud architectes, en association avec l'agence stéphanoise Atelier Rivat, s'adapte à un territoire complexe. La sur-toiture métallique de 500 mètres de long, en résonance à Saint-Étienne, ville design Unesco, a été conçue par le studio Briand et Berthereau. La mantille en aluminium de 840 tonnes a été fabriquée par l'entreprise Gagne (Haute-Loire). Elle représente une superficie équivalente à quatre stades Geoffroy-Guichard, soit 30 000 m².

L'ouverture de Steel est prévue au printemps 2020. Près de 1 200 personnes, issues pour l'essentiel d'entreprises de la région, sont attendues en début d'année prochaine sur le chantier. Au 15 septembre, Pôle emploi, qui prépare le recrutement des 800 employés pour l'exploitation de Steel, n'avait reçu que 200 candidats.

Les enseignes

Leroy Merlin (14 000 m²), Décathlon (4 200 m²), Boulanger, Maisons du Monde (2 000 m²), Mango (format family store), Fête Sensations, Basic Fit, Shoji, Heytens, Lolly's et Flying Tiger Copenhagen. Restaurants : Woko, Old Wild West, Steak'n Shake, Bchef. Kiabi et Gémo intégreront également Steel (1 800 m² chacun).

Les acteurs

Apsys : foncière du développement et promoteur immobilier
L'Epase (Etablissement public d'aménagement de Saint-Étienne)
Sud architectes : basé à Paris, Lyon, Varsovie, Beyrouth, Hong Kong et Shanghai
Atelier Rivat : basé à Saint-Étienne, spécialisé notamment dans la rénovation énergétique
Base : architecte paysager présent à Paris, Lyon et Bordeaux

SAINT GENIS 2 : **UNE EXTENSION DE 5 500 M² DE SURFACE COMMERCIALE**

ADDITIONAL 5,500 M² OF COMMERCIAL SURFACE IN SAINT GENIS 2

Le centre commercial Saint Genis 2 (Saint-Genis-Laval, Rhône) a bénéficié d'importants travaux de rénovation et d'extension, générant 5 500 m² de surfaces commerciales supplémentaires. Le centre, qui entend devenir un véritable lieu de vie, accueillera 100 boutiques et des enseignes de restauration. De quoi ravir les 5 millions de visiteurs annuels, qui pourraient être 8 millions dans un avenir proche.

In Saint-Genis-Laval (department of Rhône), the shopping centre of Saint Genis 2 has been entirely renovated and an extension was built on 5,500 m². The centre will shelter a hundred stores and restaurants and welcome about 5 millions of visitors every year – maybe 8 millions within a few years.



Le chantier était colossal. Il s'agissait de procéder à la fois à la rénovation du centre commercial Saint Genis 2, sis sur le territoire de Saint-Genis-Laval, et, dans un second mouvement, à son extension. Étalés sur deux ans, les travaux de rénovation se sont déroulés en trois phases. La première a permis de convertir les anciens locaux du BHV en une trentaine de magasins. La deuxième a transformé les espaces communs, les dotant de nouvelles entrées, d'une dizaine de nouvelles verrières et d'espaces verts supplémentaires. L'ultime phase a abouti à la modernisation des commerces existants. Au total, l'opération de rénovation a concerné 16 000 m². Créé en 1981, le centre commercial Saint Genis 2 a surtout bénéficié d'une extension : 5 500 m² de surface commerciale utile. Quelque 45 M€ ont été consacrés par les propriétaires LSGI à ce chantier de rénovation-extension, dirigé par la société gestionnaire SCC (NDLR : groupe indépendant en gestion commerciale qui compte en France quarante-huit centres commerciaux et trois immeubles de bureaux). L'agence Chapman Taylor a œuvré comme architecte principal. Le design du parcours client est signé du Studio Brainjuice.



Objectif : 6,5 millions de visiteurs par an

Au terme des 18 mois de travaux indispensables à sa refonte, le centre commercial Saint Genis 2 a donc effectué sa mue. Sur 38 500 m², il abrite désormais 100 boutiques, promptes à fidéliser les 5,3 millions de visiteurs annuels et à séduire une nouvelle clientèle. Du côté de Saint Genis 2, l'ambition est claire : accroître sensiblement le visitorat ! Directeur de Saint Genis 2, Benjamin Tardy évoque cette ambition : « *Le projet de refonte s'inscrit parfaitement dans les attentes des consommateurs. Il semblait nécessaire, dans l'optique de capter une nouvelle clientèle dans un bassin économique dynamique avec une zone de chalandise estimée à 500 000 habitants et en progression, de revoir notre copie et d'offrir à nos visiteurs une physionomie moderne et une nouvelle expérience client. Avec un objectif de six et demi millions de visiteurs par an, nous voulons faire de Saint Genis 2 un centre commercial de proximité avec une identité forte, tout en conservant cet esprit familial et à taille humaine. Les deux piliers de la refonte ont été la nature et la restauration car ils sont révélateurs de l'ancrage local, en phase avec les attentes des consommateurs* ».

Les consommateurs/visiteurs jouiront d'un choix éclectique. Outre la présence de la FNAC sur 1 400 m², véritable locomotive commerciale, on note la présence de nombreuses enseignes nationales (Morgan, Naf Naf, Timberland, Adidas, Nature & Découvertes, Bonobo...). Mais le nouveau Saint Genis 2 fera également la part belle aux enseignes de restauration (enseignes locales, concepts food tendance) qui proposeront une gamme gustative de qualité et variée.

De la lumière grâce à l'immense verrière

Saint Genis 2 relooké ne sera plus le centre commercial classique, comme exposé par SCC : « *Saint Genis 2 entre dans une nouvelle dimension et se positionne comme un vrai lieu de vie et de sociabilité à part entière, inspirant et propice à une expérience shopping à 360 degrés. Baigné de lumière grâce à son immense verrière, le centre compte quatre entrées superbement aménagées. Les parcours et les espaces de break ont été revus pour plus de confort et de praticité. Très inspiré par la nature, on y retrouve des tons de blanc, de beige, de pierre, de terre et bien sûr l'élément bois. Le végétal s'exprime aussi généreusement. Dans une continuité dedans/dehors, les arbres jalonnent les parcours, des parkings jusqu'à l'intérieur du mall, tel un fil vert ressourçant et énergisant* ». Un espace enfants ludique et coloré complète l'offre.



VINCENT DESCAMPS, PRÉSIDENT DE REAL BLUE PROPERTY MANAGEMENT : « *UN IGH NÉCESSITE UNE GESTION QUOTIDIENNE* »

Vincent Descamps, president of Real Blue Property Management: "Daily needs of high-rise buildings"

Le président de Real Blue Property Management, société créée en 2014, qui emploie aujourd'hui 19 collaborateurs, gère avec ses équipes quelque 530 000 m² de surfaces tertiaires. A Lyon, où l'entreprise est née, elle compte notamment dans son portefeuille clients quatre tours IGH : le M+M dans sa version actuelle, la Tour Swiss Life, la Tour Oxygène et la Tour Areva. Cette dernière, la plus petite des quatre, développe 16 000 m², tandis que la Tour Swiss Life et la Tour Oxygène totalisent chacune 34 000 m².

The president of Real Blue Property Management (founded in 2014 and employing 19 people) deals with 530,000 m² of service spaces. In Lyon, where the company was created, it runs a portfolio including four high-rise buildings: M+M, Swiss Life, Oxygène and Areva. The last one, which is also the smallest tower, provides a surface of 16,000 m², while the towers of Swiss Life and Oxygène have been both built on 34,000 m².

Qu'est-ce qui distingue la gestion d'un IGH de celle d'un immeuble tertiaire classique ?

Le property management tourne, par définition, autour de la gestion d'actifs pour le compte d'institutionnels, de foncières, de sociétés d'investissement, qu'il s'agisse de la gestion administrative, financière, juridique, comptable ou encore technique desdits actifs. Mais lorsque l'un de nos clients nous confie la gestion d'un IGH, nous pouvons également endosser la casquette de mandataire de sécurité. Ces tours, comme les ERP de classe 1, à l'image du centre commercial de la Part-Dieu par exemple, ont la particularité de réunir plusieurs acteurs qui sont concernés par la problématique de la sécurité. Pour éviter que cette multiplicité d'acteurs ne soit un handicap grave en cas d'incendie ou d'attentats, la préfecture et l'administration souhaitent avoir un seul et unique interlocuteur, qui devient donc le mandataire de sécurité. Je précise qu'il ne s'agit pas seulement d'un mandat à titre commercial. Une très grosse responsabilité pèse sur le mandataire de sécurité, notamment sur le plan pénal.



La tour Areva

Est-ce qu'un IGH se distingue également des autres immeubles tertiaires dans votre activité de gestion quotidienne ?

Oui et c'est justement parce qu'il nécessite une gestion quotidienne, à la différence d'un immeuble tertiaire plus classique qui peut se gérer à distance, avec des interventions moins fréquentes. Pour faire face à cet impératif, chez Real Blue Property Management, nous avons décidé de poster au quotidien un collaborateur sur chacun des quatre sites que nous gérons. Il endosse à la fois les casquettes property management, mandataire de sécurité, chef sécurité. En positionnant sur place une personne disposant d'une bonne formation, nous avons non seu-

L'immeuble d'Apicil dans le 9e arrondissement de Lyon, acquis par Perial AM

TELMMA
PROPERTY GROUP

« NOUS METTONS VOTRE CAPITAL EN LUMIÈRE »



ACTIVATEUR
DE PERFORMANCES
& DE BIEN-ÊTRE

- ✓ Gestion locative et gestion d'exploitation
- ✓ Gestion des copropriétés
- ✓ Maîtrise d'ouvrage, environnement et sécurité
- ✓ Gestion et constitution de RIE et services

Contact : Catherine MOREAU, Directrice d'Agence Sud-Est Telmma LYON - 186 avenue Thiers 69006 LYON
Téléphone : 04 78 17 32 01 cmoreau@telmma.com

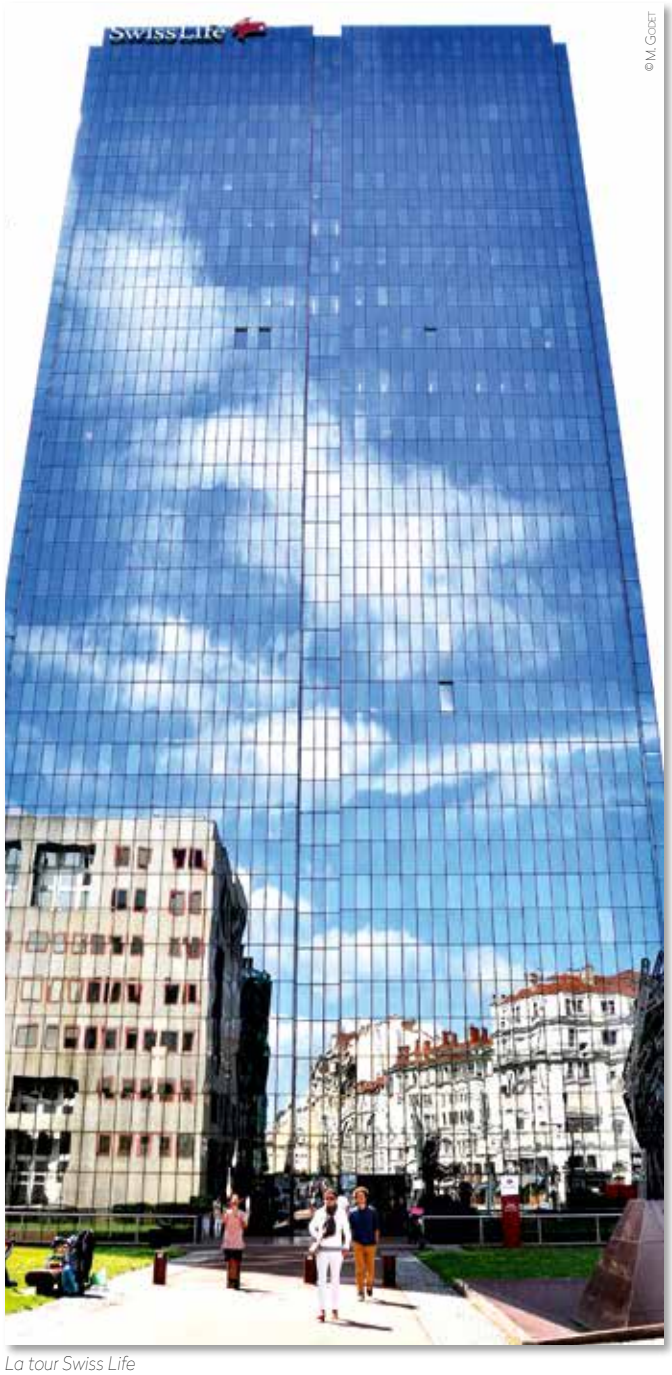
lement la possibilité d'agir sur plusieurs domaines, mais aussi d'apporter du lien, de la proximité, de la réactivité. C'est très important, car il est clair que les locataires ont des exigences plus importantes dans un IGH. Ils paient des loyers et des charges plus élevés que dans un autre bâtiment, donc ils demandent un service plus qualitatif.

Comment se décompose le budget de charges d'un immeuble tertiaire et quels sont les principaux postes que vous identifiez ?

L'énergie est le nerf de la guerre. Toutefois, son poids diminue un peu dans le budget global ces dernières années. Avant, ce poste représentait environ 30 % du total du budget. Aujourd'hui, nous sommes plutôt sur une moyenne de 20 %, car nous avons des bâtiments de plus en plus étanches, de plus en plus performants. Dès la construction, les matériaux sont choisis en fonction de cet impératif énergétique. Cependant, la démarche de réduction des dépenses énergétiques ne se limite pas à cela. C'est aussi une question d'utilisation du bâtiment. Avant, les chaudières étaient mises en route à partir du 15 octobre, qu'il fasse froid ou non, et on les arrêtait au 15 mai. Ce n'est plus le cas désormais.

En quoi le gestionnaire intervient-il à ce niveau ?

Pour remplir pleinement sa mission, le gestionnaire doit jouer un rôle dans l'information, la sensibilisation et même l'éducation des utilisateurs. Mais pour rester sur cette question énergétique, il doit également être en capacité de bien acheter son énergie.



© M. Godet

La tour Swiss Life

Avec l'ouverture des marchés, ce travail est devenu fondamental. Avant, quand on avait besoin d'électricité, on appelait EDF. Désormais, il faut être capable de mesurer la quantité d'énergie dont on a besoin et savoir à quel moment on l'utilise. Aujourd'hui, nous avons des immeubles qui fonctionnent la nuit. Il faut donc acheter des énergies de nuit mais aussi de jour pour faire face aux différentes situations.

Hormis l'énergie, quelles sont les autres grandes masses de coûts ?

Globalement, en dehors des IGH, la colonne vertébrale d'un immeuble tertiaire, c'est le multi technique, qui intègre la gestion du chaud, du froid, la qualité de l'air, la plomberie, l'électricité et tout ce qui touche aux moyens de secours. Ensuite, on ajoute l'énergie, puis le nettoyage, quelquefois l'accueil qui est de plus en plus présent dans les bâtiments tertiaires, et des lots comme l'étanchéité et les espaces verts. Pour un IGH, il faut ajouter une spécificité majeure : l'obligation d'avoir des services de sécurité. Ce sont des services permanents et très coûteux, qui mobilisent entre trois et cinq personnes à temps complet, en fonction de la taille du bâtiment, car il faut une présence 24 h/24 et 7 j/7. Cela représente des budgets de 300 à 400 K€ par an.

Que représentent les coûts supplémentaires de gestion pour un IGH ?

Il faut faire très attention avec les ratios, car il n'y a pas de règle, ni de grille qui précise quel poste rentre dans le budget de charges courant et donc quels sont les postes supplémentaires. Ceci étant dit, on considère qu'un immeuble dernière génération, c'est-à-dire neuf ou construit depuis moins de cinq ans, doit coûter entre 25 et 30 € du mètre carré. Il est évident que si vous intégrez un accueil, cela va immédiatement impacter le niveau de charges. De même s'il y a beaucoup de parties communes, le nettoyage sera plus coûteux. Pour un IGH performant, le coût s'élevera plutôt aux alentours de 90 € par mètre carré. La différence s'explique principalement par la sécurité incendie. Dans la gestion immobilière, à partir du moment où vous avez des ETP (Équivalent Temps Plein) sur le site, vous avez immédiatement des surplus de charges très importants.

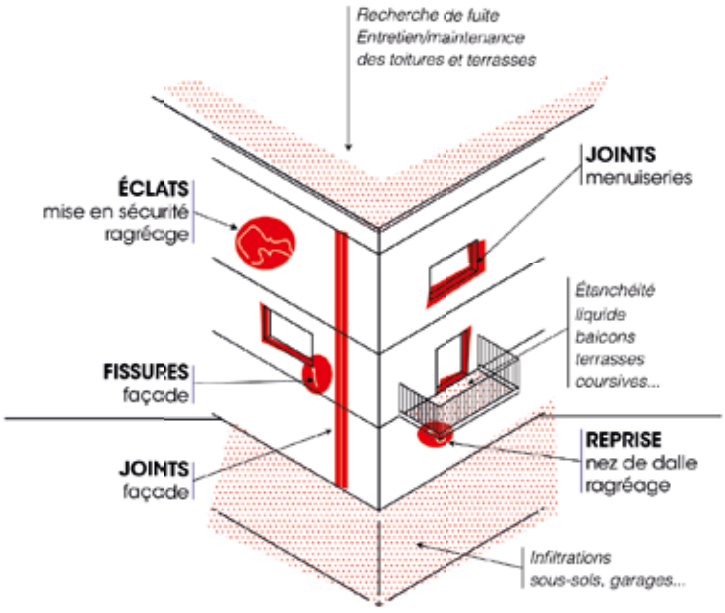
EVEREST

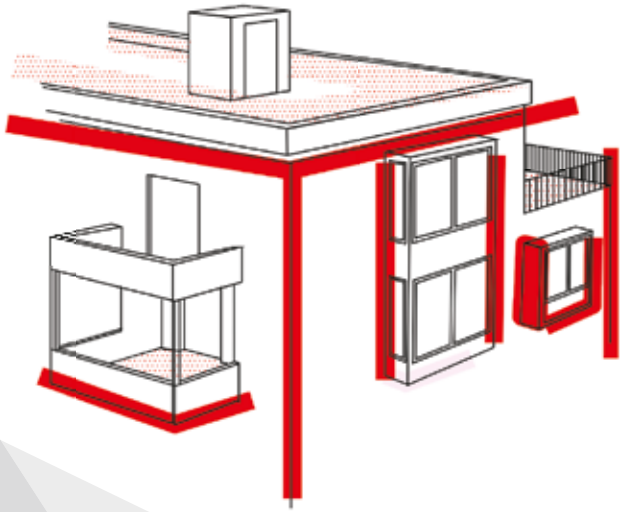
TRAVAUX ACROBATIQUES

Traitement économique de vos façades et couverts

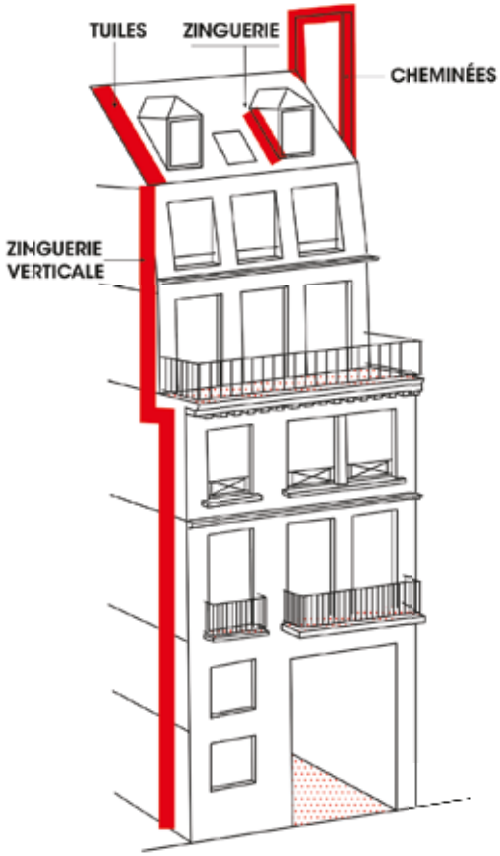
Everest Travaux intervient sur tous les types de bâtiments modernes à monuments historiques avec une grande souplesse d'action et avec un souci de sécurité permanent. De nombreux « donneurs d'ordre » nous confient également des missions avec accès facile, ayant l'assurance que nos techniciens seront toujours en sécurité sur leur poste de travail grâce aux EPI (Equipements de Protections Individuelles) que nous utilisons quotidiennement.

FAÇADES





TOITURE



Tél. 04 78 60 24 55 - Fax 04 72 04 33 24
contact@everest-travaux.com

Au final, en termes de coûts, un IGH ne représente-t-il pas un gouffre pour une entreprise ?

Je crois qu'il faut être beaucoup plus mesuré dans l'analyse. Un IGH génère, en effet, un niveau de charges nettement plus élevé qu'un bâtiment classique, mais il recèle d'autres avantages. Vous pouvez notamment réunir une densité de collaborateurs beaucoup plus importante sur un seul et même site, ce qui favorise certaines économies en termes de transports. Ensuite, les IGH sont localisés en centre-ville, à proximité des gares, ce qui réduit aussi les coûts de déplacement. Mais au-delà de ces arguments, la meilleure réponse à cette question est encore celle que font les entreprises. Et il suffit de sonder le marché pour constater qu'à Lyon, les IGH font le plein.



La tour Oxygène

ELYGESTION PM

Immobilier d'entreprises

Gestion Locative - Syndic de Copropriété - Gestion Technique


Marché de Gros - Corbas


Jardins d'Osaka - Rue Jean Desparmet Lyon 08

REACTIVITE & SAVOIR-FAIRE

Depuis 15 ans, avec plus de 650.000 m² d'actifs tertiaires gérés sur la région lyonnaise, Elygestion, société indépendante à taille humaine, est votre partenaire en gestion d'immeubles d'entreprises.



6ème Avenue - Cours Albert Thomas Lyon 03

_ Assistance-conseil avant acquisition
_ Gestion spécifique de bâtiments classés ICPE, ERP ...
_ Service technique intégré
_ Optimisation des charges ...

76, rue Crillon - 69006 LYON
04.37.47.26.25 - contact@elygestion.fr
www.elygestion.fr

Elygestion participe à la biodiversité en installant des ruches sur les toits de certains actifs gérés.



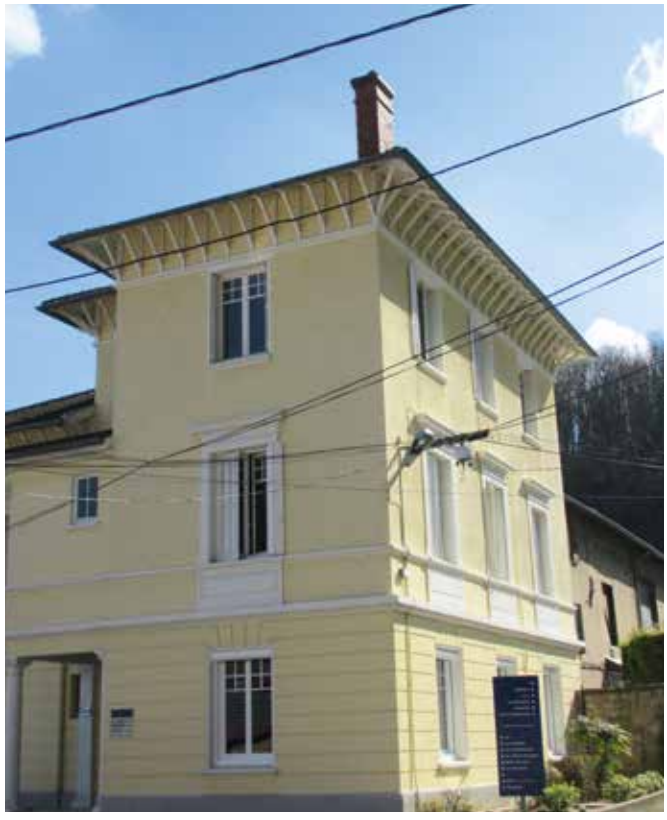
JACQUES SCHONFELD OU LA GESTION DES PARCS LOCATIFS **POUR LES PME ET LES ARTISANS**

Jacques Schonfeld ***helps SMBs and craftsmen rent premises***

Par le biais de différentes sociétés foncières, Jacques Schonfeld et ses associés gèrent aujourd'hui un patrimoine immobilier représentant plus de 200 000 m² de bâtis couverts et 300 000 m² de terrains.

Owning several real estate companies, Jacques Schonfeld and his partners run a portfolio of more than 200,000 m² of constructions and 300,000 m² of building sites.

Spécialisés dans les parcs industriels et artisanaux, Jacques Schonfeld et ses associés rachètent des bâtiments un peu partout en Rhône-Alpes pour les rénover avant de les mettre en location. Il s'agit souvent d'immenses usines qui ne sont plus adaptées aux besoins actuels ou alors de bâtiments d'entreprises qui ont fait faillite. Les parcs, entièrement restructurés, sont implantés à Vénissieux, Saint-Priest, Sorbiers, Pontcharra... et abritent des PME, des commerces, des artisans. « *Notre dernier projet se situe à Fleurieu-sur-Saône. Ce parc artisanal haut de gamme est actuellement en travaux. Il y aura 90 lots au total. Aujourd'hui, une soixantaine de lots sont construits dont plus d'une dizaine est déjà louée* », fait savoir Jacques Schonfeld. Baptisé



centre artisanal Bleu Guimet en référence à l'histoire du site, ce parc mixe locaux réhabilités et locaux neufs et propose des surfaces de bureaux et d'activités. « *Nous rénovons un loft de l'époque Eiffel qui pourrait accueillir des bureaux d'études, un espace de coworking...* », souligne Jacques Schonfeld.

La première phase de travaux s'achèvera au premier trimestre 2020, et une deuxième tranche devrait être disponible en 2022. Bénéficiant d'un haut degré d'isolation, de larges espaces de verdure, de prestations haut de gamme, le parc affiche des tarifs de 70-80 €/m² pour les surfaces d'activités et 120 €/m² pour les surfaces de bureaux.

Active PROPERTY
de l'expertise pour la valorisation de vos biens immobiliers

Interview Samuel CALLERAND (Président fondateur – Associé)
et Antoine DEHAN (Directeur Général - Associé)

« ***Notre cœur de métier, c'est le property management. La gestion d'actifs d'immobilier d'entreprise, que ce soit des bureaux, des locaux d'activité, de la logistique ou des commerces. Sur ces créneaux, nous avons une bonne expertise*** ». Avec vingt années au compteur dans l'immobilier sous toutes ses formes, Samuel Callerand, gérant et l'un des actionnaires d'Active Property, sait de quoi il parle. Créée en 2011, Active Property a une mission claire : vous apporter la meilleure stratégie afin d'optimiser le rendement et la pérennité de vos actifs. Pour faire simple, le client confie son bien immobilier aux professionnels d'Active Property qui définissent un plan d'action, une feuille de route avec leurs clients, puis élaborent des axes de travail dans le seul but de voir ces actifs prendre de la valeur !
Et Antoine DEHAN de compléter :
« C'est ça notre job ! Valoriser les actifs. Nous avons adopté la stratégie de la spécialisation par actifs de nos collaborateurs qui ont des portefeuilles restreints :
- D'une part en créant un véritable service technique avec des experts techniques qui interviennent de façon transverses sur le portefeuille des Gestionnaires.
- D'autre part en classant les différents actifs par des Gestionnaires spécialisés (en logistique ou en bureau ce n'est pas la même façon de gérer un actif), et en leur attribuant un portefeuille avec un ratio Actif / Gestionnaire qu'il est possible de gérer en anticipant et en étant acteur, et non en réaction pompier du fait du trop grand nombre d'actifs par collaborateurs. »

UNE CLIENTÈLE NATIONALE

Active Property a aujourd'hui le vent en poupe : une croissance permanente de ses résultats – la société vise 1,2 M€ de CA cette année ; un réseau au maillage dense ; une présence renforcée sur la dorsale Lille/Paris/Lyon/Marseille, comme en attestent les bureaux d'Aix et les actifs gérés sur ces différentes régions de France… Active Property met en exergue ses engagements : la qualité de ses prestations et leur fiabilité, l'éthique et la rigueur d'une équipe pleinement impliquée, et un profond respect de l'environnement !
Marque reconnue sur la place lyonnaise, Active Property est une entreprise à taille humaine, agile, réactive pour un objectif : la satisfaction de la clientèle ! Une clientèle composée d'institutionnels et de grands comptes (banques, compagnies d'assurance…) mais aussi de SCI et de PME familiales qui, souvent, ne possèdent qu'un unique actif, mais qu'elles entendent bien faire fructifier.
Toutes ces entités ont poussé la porte d'Active Property, en quête d'expertise et de conseils Et elles ne le regrettent pas…





SAMUEL CALLERAND (À GAUCHE) ANTOINE DEHAN (À DROITE)

ACTIVE PROPERTY

http://activeproperty.fr/
04 78 24 21 26
contact@activeproperty.fr

PUBLIREPORTAGE

VANESSA ROUSSET : « *LE RENDEMENT DES INVESTISSEURS DE NOS FONDS IMMOBILIERS EST OPTIMISÉ PAR L'EFFET DE LEVIER* »

Vanessa Rousset: "Use leverage to multiply your success in real estate"

Société lyonnaise spécialisée dans la gestion de fonds d'investissements immobiliers, AMDG, dirigée par Vanessa Rousset, a dernièrement acquis onze immeubles totalisant 10 500 m² pour un montant global de 35 M€. Ces immeubles ont été acquis par le fonds Appart Invest 2 dans différentes métropoles françaises. Notamment deux à Lyon : un immeuble résidentiel de 2 800 m² proche de la place Bellecour et un immeuble tertiaire de 1 350 m² situé cours Albert-Thomas, pour un montant total de 16 M€.

AMDG, the company led by Vanessa Rousset and specialised in the management of real estate assets, has recently acquired 11 buildings (10,500 m², €35 M of investment). These buildings have been purchased in several French cities by the investment fund Appart Invest 2. Two of them are located in Lyon: a residential building of 2,800 m², close to the place Bellecour, and an office building of 1,350 m² on the cours Albert Thomas. They cost €16 M.


© Marie-Agathe Giraud

Comment fonctionne AMDG ?
AMDG est une société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF), spécialisée dans la création et la gestion de fonds immobiliers innovants. Nous avons notamment développé une gamme de fonds dédiés à des opérations à création de valeur de type « marchand de biens » : Appart Invest One, pour lequel nous avons levé 25 M€ ; Appart Invest 2 (40 M€) et prochainement Appart Invest 3 (50 M€). Les capitaux sont collectés auprès d'investisseurs (chefs d'entreprise, family office, investisseurs institutionnels). Compte-tenu des effets de levier que nous mettons en œuvre, nous investissons environ 200 M€ par an. L'équipe d'AMDG est composée de 20 collaborateurs expérimentés, diplômés d'universités spécialisées et venant de grandes maisons de gestion d'actifs. Ils se consacrent au sourcing et à l'analyse des dossiers d'investissement, ainsi qu'à la mise en œuvre du processus de création de valeur. La sélectivité est forte dans le choix des dossiers, puisque nous recevons plus de 2 000 dossiers par an pour investir dans une quarantaine d'immeubles.

En quoi l'investissement est-il rentable à court terme ?
Les fonds acquièrent des actifs immobiliers à des prix attractifs, décotés par rapport au marché, grâce à un sourcing de qualité et une grande réactivité. Nos offres sont sans condition de financement, ce qui rassure les vendeurs. L'objectif est de réaliser une création de valeur, par différents moyens cumulés : travaux de rénovation dans les parties communes et les parties privatives, création de surfaces additionnelles (aménagement de combles, surélévations), amélioration de l'état locatif... Une fois valorisés, les immeubles sont revendus, soit en bloc à de gros investisseurs, ou le plus souvent lots par lots à des particuliers. Ainsi, la marge (NDLR : la différence entre le prix de revient et le prix de revente) réalisée sur les opérations est d'environ 15 %. Le rendement des investisseurs de nos fonds est optimisé grâce à l'effet de levier. En effet, pour financer chaque opération, le fonds apporte environ 20 % en capital et emprunte 80 % en crédit, ce qui permet de générer presque autant de marge que de capitaux mobilisés. En couplant la marge intrinsèque des opérations de marchand de biens avec l'effet de levier bancaire, cela augmente le taux de rendement des investisseurs de nos fonds. Ceci d'autant plus que la durée de débouclage des investissements est courte (12 à 24 mois), puisque la durée cible du fonds est de 3 ans, avec une liquidité intermédiaire au fil des cessions des actifs. Fiscalement, ces fonds ne sont pas assujettis à l'IFI mais sont soumis à la fiscalité avantageuse des dividendes (avec la possibilité d'opter pour la flat tax de 30 %). Nous précisons que nos fonds ne sont pas garantis en capital mais par nature mutualisent le risque, notamment par le nombre important des opérations réalisées et par la diversité des lieux des investissements.

Quels types de biens proposez-vous à l'investissement et dans quelles villes ?
Les fonds gérés par AMDG acquièrent des immeubles (d'habitation et de bureaux), ainsi que des portefeuilles d'actifs immobiliers, situés dans diverses métropoles françaises : Lyon, Paris, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Lille, Aix-en-Provence et Strasbourg. Ces villes disposent, par leur taille, d'une profondeur de marché immobilier. Toutes ces villes ont des flux migratoires positifs, une croissance économique supérieure à la moyenne nationale et une importante population estudiantine. Ces atouts les rendent attractives et dynamisent leur marché immobilier.

CÉSAR & BRUTUS

UNE VISION IMMOBILIÈRE À 360°

Créée en 2012 par Marie Lise et Amaury de Loriol, César & Brutus s'est forgé une image de spécialiste impliqué et avisé sur le marché de l'immobilier Lyonnais et Parisien.





Cette agence indépendante familiale, humaine et connectée, a su mettre ses valeurs au service d'un projet entrepreneurial ambitieux.
César & Brutus, c'est une équipe d'une vingtaine de collaborateurs spécialisés, qui travaillent ensemble avec une vision à 360° de l'immobilier privé et professionnel : Gestion, Location, Syndic, Vente et Investissement.
Initialement tournée vers la transaction et la gestion de biens immobiliers résidentiels, César & Brutus a élargi son champ d'intervention à l'immobilier tertiaire. « Aujourd'hui, nous accompagnons près de 1 000 clients en gestion locative, dont 20 % sont des propriétaires de biens professionnels et commerciaux », indique Amaury de Loriol.
Pour répondre à une demande croissante, César & Brutus a créé un service dédié à cette activité et dirigé par Morgane Ravouna.

UNE SEULE OBSESSION : LA SATISFACTION CLIENT

« Nos clients sont aussi nos premiers partenaires, ce sont eux qui nous recommandent. Nous ne faisons que de la croissance organique », confirme Amaury de Loriol. Une satisfaction client qui porte ses fruits ; les chiffres parlent d'eux même : 150 en 2018 et 230 nouveaux mandats de gestion 2019 ; 20,5 M€ en vente en 2018 et 35 M€ de volume d'affaires en 2019.

UN COMBO GAGNANT : NUMÉRIQUE ET HUMAIN

César & Brutus se différencie depuis son origine par des outils innovants : des signatures électroniques, des visites virtuelles pour le professionnel et le particulier, une communication limpide et moderne avec les clients, un outil de candidature en ligne 100 % connecté… Un acteur du marché résolument ancré dans son époque ; les réseaux sociaux sont animés et les avis clients sont la preuve que la méthode est appréciée.

« Le numérique c'est bien, mais associé à l'humain c'est encore mieux », ajoute Morgane Ravouna. Proposer un service de qualité c'est savoir faire simple : rappeler les clients sans tarder, conseiller et prendre le temps de la réflexion pour bien agir, accompagner nos clients suivant leur besoin, collaborer en bonne intelligence avec les confrères et signer (trouver).

UTILE DANS SA VILLE : L'ATOUT CŒUR BUSINESS

Tous les 15 jours César & Brutus accueille un réseau de chefs d'entreprise de la région Auvergne Rhône-Alpes pour discuter de leurs problématiques, échanger sur leurs expériences et partager leurs réseaux professionnel.

ATOUT CŒUR BUSINESS est un réseau intergénérationnel, mixte et ouvert à tous, qui partage aussi des valeurs humaines, chaque membre s'engage à soutenir une association de son choix et la faire connaitre aux autres adhérents.

CÉSAR & BRUTUS
IMMOBILIER D'ENTREPRISE

57 place de la République - 69002 **LYON** & 50 rue de Maubeuge - 75009 **PARIS**
04 82 53 99 88 **01 84 14 79 00**

PUBLIREPORTAGE

SEFAL PROPERTY OUVRE À LYON **SA PREMIÈRE IMPLANTATION RÉGIONALE**

SEFAL PROPERTY INAUGURATES A FIRST REGIONAL AGENCY IN LYON

La filiale du groupe Primonial réunit une équipe de 65 collaborateurs spécialisés dans les métiers de la gestion d'actifs immobiliers tertiaires. Le bureau lyonnais, composé de Cécile Degrange et Arthur Marot, s'occupe d'un portefeuille de 14 immeubles de bureaux.

The subsidiary of Groupe Primonial employs a team of 65 employees, all of them being specialised in the management of tertiary real estate assets. Cécile Degrange and Arthur Marot work in the agency of Lyon. They deal with a portfolio of fourteen office buildings.

Créée en 2013 pour gérer les actifs d'entreprises du groupe, principalement Primonial REIM, Sefal Property assure désormais aussi des missions pour des clients externes comme Crédit Mutuel Arkea et la Caisse des Dépôts. La présence d'actifs du groupe en région lyonnaise a également conduit la société de property management à ouvrir un bureau à Lyon.

« *La région lyonnaise est le deuxième marché immobilier de France* », souligne Nicolas Loiseau, directeur général de Sefal Property. « *Notre groupe possède 175 000 m² d'actifs dans le grand bassin lyonnais, dont 91 000 m² de bureaux dans le centre de Lyon, pour une valorisation d'un demi-milliard d'euros* ». Le Panoramique et le Terralta, situés boulevard Vivier-Merle, ou encore un bâtiment occupé par EDF avenue Thiers font partie des immeubles de bureaux gérés par Sefal Property. « *Nous avons 14 actifs de bureaux à Lyon. Les activités du bureau lyonnais devraient générer un peu moins de 500 000 € d'honoraires cette année* », fait savoir Nicolas Loiseau.

L'implantation à Lyon répond évidemment à une logique de proximité pour garantir une gestion locative, comptable et technique performante et offrir un meilleur accompagnement. Mais cet ancrage régional doit aussi permettre de séduire de nouveaux clients et de développer la gestion pour compte de tiers. En 2020, Sefal Property pourrait ainsi délivrer en région lyonnaise ses prestations à des mandants externes pour des actifs de bureaux, mais pas seulement. « *Nous continuerons de déployer notre offre sur des actifs de santé, d'éducation et de commerces comme nous le proposons déjà en région parisienne* », confirme le directeur général.

Sur l'ensemble du territoire, la société de property management compte un peu plus de 400 actifs sous gestion. « *Ce patrimoine totalise 1 800 000 m² pour une valorisation de 9,5 Md€. Nous sommes présents sur trois catégories d'actifs qui s'équilibrent sur leur nombre : les bureaux, les bâtiments de santé et d'éducation, les commerces de centre-ville et retail parks* », détaille Nicolas Loiseau. En croissance annuelle moyenne de 30 % depuis 5 ans, le chiffre d'affaires de Sefal Property s'élevait à 9,8 M€ en 2018.

Cette croissance s'explique par un ADN du sur-mesure. Sefal Property met en place des solutions de gestion adaptées aux besoins et aux attentes de ses clients pour les accompagner dans la création de valeur de leur patrimoine. « *Aujourd'hui, la remontée d'informations à nos clients est essentielle. Nous leur proposons le développement d'interfaces automatiques pour leur permettre d'avoir accès à toutes les données relatives à la gestion de leurs bâtiments de manière sécurisée et périodique* », indique le directeur. Sefal Property apporte également une offre de maîtrise d'ouvrage déléguée ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de travaux d'aménagement ou de rénovation pour les locataires ou les propriétaires.


© Alexandre Coia

Nicolas Loiseau, directeur général de Sefal Property

nexity une belle vie immobilière

NEXITY PROPERTY MANAGEMENT
LEADER DE LA GESTION IMMOBILIÈRE TERTIAIRE EN RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

> **Gestion locative** : gestion des baux, charges et relations locataires
> **Syndic de copropriétés**
> **Gestion technique** : gestion des budgets et plans pluriannuel de travaux, pilotage des travaux, optimisation énergétique et environnementale
> **Gestion juridique, administrative et financière**
> **Gestion des contentieux et assurances**
> **Space planning et aménagement d'espaces de bureaux**

ET EXPERT SUR TOUTES LES TYPOLOGIES D'ACTIFS PRIVÉS ET PUBLICS

> Tertiaire
> Commerces
> Logistique
> Hôtellerie
> Résidentiel
> Locaux industriels
> Locaux d'activités
> Foncier non bâti

NOS CHIFFRES CLÉS

> Implanté à Lyon depuis **1976**
> **52** collaborateurs
> **6 implantations :** Lyon, Clermont-Ferrand, Grenoble, Valence, Chambéry, Albertville
> **+** de **2 millions de m²** d'actifs tertiaires gérés
> **+** de **600 sites** gérés, dont
2 Immeubles de Grande Hauteur (IGH)









NEXITY PROPERTY MANAGEMENT, TOUR PART-DIEU, LYON 3ÈME
Nathalie DUFEU - 04 78 14 37 12 - ndufeu@nexity.fr

nexity.fr

DEUX RÉHABILITATIONS RÉUSSIES DANS LE 6E ARRONDISSEMENT DE LYON

LYON: TWO MAJOR RENOVATIONS IN THE DISTRICT OF BROTTEAUX

Dans le quartier des Brotteaux (Lyon), 6ème Sens Immobilier rénove un bâtiment tertiaire de près de 3 000 m², tandis qu'à proximité du parc de la Tête-d'Or, Carré d'Or a achevé la réhabilitation des 3 700 m² de l'immeuble Le Guimet.

In the 6th arrondissement of Lyon, 6ème Sens Immobilier is undertaking the renovation of a building of nearly 3,000 m², while the developer Carré d'Or has achieved the face-lift of the building of Le Guimet (3,700 m²), close to the Parc de la Tête-d'Or.

La livraison n'est prévue qu'en mars prochain, mais l'occupant est déjà connu. En effet, le groupe 6ème Sens Immobilier a signé un bail de 9 ans fermes avec Regus, fournisseur mondial d'espaces de travail flexibles, pour la location du 6B. Situé rue Bossuet dans le quartier des Brotteaux, cet immeuble, baptisé 6B en référence à sa localisation, développera environ 3 000 m² après les travaux en cours. « *Le chantier est complexe car nous sommes dans un environnement urbain confiné* », explique Jacques Garcès, directeur associé de 6ème Sens Immobilier, qui rappelle que « *seuls les planchers ont été conservés* ». L'édifice fait donc l'objet d'une réhabilitation lourde de l'existant sur quatre niveaux et d'une surélévation de deux niveaux. Le nouveau bâtiment de six étages proposera 2 838 m² de bureaux, 113 m² de locaux techniques et 151 m² de terrasses en R+6 et attique. Jusqu'à 276 personnes pourront travailler sur le site dont 100 % des bureaux seront en premier jour.

Le cabinet BBC & associés est l'architecte de ce programme qui vise la certification BREEAM Very Good. Le 6B présente une structure béton et une façade avec une peau extérieure métallique. « *Les nouvelles façades légères sont formées de panneaux sandwichs isolants et plaquées sur la structure du bâtiment existant et la surélévation. La façade à double peau donne un caractère propre et affirme l'esprit contemporain de l'architecture. Les lames verticales permettent de capter la lumière naturelle de l'Est et de l'Ouest, en début et fin de journée, rendant les vues laté-*



L'immeuble 6B développera environ 3 000 m² après les travaux en cours



Côté nord de l'immeuble Le Guimet, une façade plus contemporaine a été posée en extension du bâtiment

rales sur le bâtiment si singulières », explique l'agence d'architecture.

Non loin de là, rue Duquesne, le groupe Carré d'Or a également mené une opération de rénovation d'envergure. Cinq années auront été nécessaires pour réhabiliter l'ancien siège social du RSI. L'imposant immeuble des années 1970 développe désormais 3 700 m² répartis entre 2 200 m² de bureaux et 1 500 m² de logements sur huit niveaux. C'est le consulat général de la République Populaire de Chine qui a fait le choix de s'installer depuis le mois de mai dans la partie bureaux. Un bail de 12 ans a été signé.

Carré d'Or a fait appel à l'architecte Jacques Ferrier pour relever le défi de la réhabilitation du Guimet. « *Deux façades du bâtiment ont évolué : côté sud, l'ancienne façade rideau a dû être déposée pour des raisons environnementales et transformée en grande façade en verre ; côté nord, une façade plus contemporaine a été posée en extension du bâtiment. Au pied de cette façade, un jardin suspendu, surplombant l'espace de stationnements, a été créé* », détaille le promoteur.



Côté sud du Guimet, l'ancienne façade rideau a été transformée en grande façade en verre

SAINT-ÉTIENNE : VASTE RÉHABILITATION DU SITE DES ANCIENNES USINES JTEKT

Former JTEKT factories transformed into new service buildings in Saint-Étienne

Sur la zone des anciennes usines JTEKT (18 000 m² de bâti), à l'angle de l'avenue Rochetaillée et de la rue Gutenberg à Saint-Étienne, va voir le jour, en 2020, un pôle Télécoms, énergies et numérique. Et peut-être une cité du cinéma. L'heure est cependant à la dépollution, avant le début de la réhabilitation du site.

In 2020, a centre dedicated to telecommunications will be constructed on 18,000 m² in Saint-Étienne, on the corner of the avenue Rochetaillée and the rue Gutenberg, in place of former JTEKT factories. A movie centre may be constructed as well. The construction work has begun with the clean-up of the site.

Nicolas Darne, promoteur immobilier, et Damien Charitat, directeur général de la Compagnie des télécoms à Saint-Étienne, portent le projet de pôle TEN (Télécoms, énergies et numérique). À savoir une zone d'activité structurée autour des métiers du numérique et partagée en 31 lots, soit autant de cellules commerciales d'entreprises d'une surface minimum de 120 à 2 800 m². L'investissement, exclusivement privé, est de l'ordre de 10 à 15 M€, comprenant la dépollution et la réhabilitation du site (18 000 m² de bâti). Ce projet, qui devrait être livré en 2020, a été confié à l'architecte stéphanois Dominique Berger. Le compromis de vente a été signé, à l'issue de l'information définitive rendue par la Dreal (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement).

Des pollutions aux hydrocarbures et à l'amiante ayant été relevées sur le site, il faudra procéder à la dépollution, avant le démarrage du chantier de réhabilitation. « *Les investisseurs ont, au préalable, confié l'étude de gestion des risques au bureau d'analyses Socotec et posé un pré-chiffrage dans le cadre d'un acte d'achat* », précise Nicolas Darne, spécialisé dans la requalification de friches industrielles. Il a notamment porté le projet de réhabilitation de la fonderie Staub à Roche-la-Molière, en 2018.

Une cité du cinéma en perspective

Situé pour l'heure dans le centre d'affaires de La Rivière, rue Gutenberg, le centre de formation Logic, spécialisé dans les métiers de la fibre optique, emménagera sur une partie du site. L'objectif, explique Damien Charitat, est « *de doter le sud de la Loire d'un pôle à l'image du Bâtiment des hautes technologies* ». Créé en 2002, Logic-Académie des télécoms forme 1 200 à 1 300 personnes par an. Les nouveaux locaux devraient permettre de tripler la surface des plateaux techniques d'apprentissage. Le pôle TEN sera aussi structuré autour d'une Cité du cinéma à l'initiative de Michel Moutton-Rizzi, comédien, scénariste et réalisateur. Réalité virtuelle, captation en stop motion pour les jeux vidéo et films institutionnels, la Cité du cinéma accueillera, dans un premier temps, un plateau technique de production de 2 500 m². L'idée à terme étant « *d'étoffer le projet en proposant de la formation et un lieu d'incubation pour les projets dédiés au monde audiovisuel* ».

Parallèlement, le site accueillera des entreprises de l'écosystème technologique. La start-up Opti'waves, qui a développé un dispositif de cuisson par micro-ondes des prothèses dentaires, pourrait envisager de s'y installer. Ainsi qu'une entreprise de serrurerie-métallerie et de fabrication de garde-corps pour les pylônes électriques. Des discussions avec Simplon – le réseau national de formation au codage de l'Économie sociale et solidaire, présent à Roanne et Lyon – seraient en cours.





STRATE ÉCOLE DE DESIGN **FAIT SA PREMIÈRE RENTRÉE À LA CONFLUENCE (LYON)**

*STRATE ÉCOLE DE DESIGN **CHOOSES LYON CONFLUENCE***

Le campus lyonnais de l'établissement a ouvert ses portes dans les anciennes halles du marché de gros. L'école, qui s'étend sur 2 200 m², est adossée à une résidence étudiante de 110 appartements.

In Lyon, the school of design has inaugurated a campus of 2,200 m² in place of the wholesale market and close to a student residence hall of 110 accommodations.

Fondée à Paris il y a un peu plus de 25 ans, Strate a choisi Lyon pour implanter son deuxième campus en France. « *La métropole de Lyon a connu une transformation spectaculaire au cours des vingt dernières années en se projetant dans les défis de la ville de demain et en réinventant des quartiers comme celui de la Confluence. Nous souhaitons donc nous y ancrer, participer aux nouvelles dynamiques du territoire et contribuer aux besoins en design des sociétés et institutions locales et internationales* », déclarait Dominique Sciamma, directeur général de Strate, à l'annonce de cette implantation en mars 2019. Cette arrivée réjouissait Pierre Joutard, directeur général de la SPL Lyon Confluence, qui soulignait : « *En s'établissant en vis-à-vis du futur Cluster Lumen, et à quelques encablures de l'incubateur H7, du siège social de l'association Lyon Design, et à proximité de l'École du numérique et de nombreux autres centres de formation, Strate École de Design complète l'expertise de formation du quartier de la Confluence. Innovation, médias, éducation, entreprenariat sont les mots clés de la réinvention de ce quartier de la Confluence des fleuves et des talents* ».
Le bâtiment dans lequel l'école prend place est un témoignage du passé du site puisqu'il s'agit d'une ancienne halle réhabilitée du marché-gare. Les locaux étaient auparavant occupés par l'Institut Confluence pour l'innovation et les stratégies créatives en architecture, également connu sous le nom d'école d'architecture Odile Decq. L'école Strate se déploie aujourd'hui sur 2 200 m² répartis sur quatre niveaux : des ateliers avec des machines en R-1, un studio photo en rez-de-chaussée et des espaces d'études et de vie pour les étudiants en mezzanine et R+1. Sur son campus lyonnais, Strate délivre son diplôme de design visé par le ministère de l'Enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation. La formation en cinq ans prépare aux spécialités suivantes : interaction et immersion, mobilité, identité, produits, espace. Des doubles diplômes avec Grenoble Ecole de Management et SciencesPo Paris seront également accessibles.
L'école est adossée à la résidence étudiante Study Hall livrée en juillet 2017. Imaginée par le Studio Odile Decq et réalisée par les promoteurs lyonnais 6ème Sens Immobilier et Cardinal, le bâtiment vient en extension de la halle. Sur 4 000 m², l'immeuble comprend un plateau de bureaux, au-dessus d'un rez-de-chaussée de grande hauteur avec mezzanine, surplombé de cinq niveaux offrant 110 logements étudiants meublés. Le bâtiment a été réalisé en ossature primaire béton armé, complété par des façades bois. L'entreprise Cemex avait joué un rôle important sur ce chantier en coulant 2 000 m³ de béton architectonique haute performance pour les dalles, les poteaux et les poutres. Deux poutres de douze mètres de long, 1,2 mètre de large et 1,4 mètre de haut, destinées à soutenir le porte-à-faux et une partie des cinq étages résidentiels, avaient été moulées à l'aide de la solution Promptis à la prise béton très rapide.

MARCHÉ DES ENTREPÔTS EN FRANCE 1ER SEMESTRE 2019 : LILLE, DAUPHIN DE L'OMNIPOTENTE ILE-DE-FRANCE

French warehouse market H1 2019: Lille in 2nd position after Paris

Analysant le premier semestre 2019, Cushman & Wakefield relève que la demande placée d'entrepôts logistiques a totalisé 1,4 million de mètres carrés. Pour le leader mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, l'activité s'est concentrée sur le corridor logistique (60 %), Ile-de-France en tête, suivie de Lille, Lyon et Marseille. L'offre immédiate d'entrepôts est restée stable à 2,6 millions de mètres carrés début juillet 2019, mais de forts contrastes existent selon les marchés.

During the first six months of 2019, Cushman & Wakefield noticed that the demand for logistics warehouses reached 1.4 million m². According to the global leader of services dedicated to commercial real estate, the region of Île-de-France is in the lead, followed by Lille, Lyon and Marseille. The supply in warehouses is steady with 2.6 millions of m² in the beginning of July 2019, but the market is changing depending on the regions.



Sans surprise, avec 445 000 m², l'Ile-de-France domine classiquement l'ensemble des marchés

Portant sur le marché des entrepôts en France au 1er semestre 2019, l'étude signée Cushman & Wakefield précise : « *Dans un environnement macro-économique en demi-teinte, les fondamentaux qui président à la bonne tenue du marché immobilier logistique français restent en place. La demande placée d'entrepôts logistiques a totalisé 1,4 million de mètres carrés au 1er semestre 2019, un rythme stable d'une année sur l'autre (+ 1,5 %) porté par un très bon 1er trimestre. Le maintien de ce temps de passage conforte une projection supérieure à 3 millions de mètres carrés au terme de l'année 2019* ».

Après un exercice 2018 du marché immobilier logistique français sous le signe des logisticiens, on assiste à un rééquilibrage de l'activité au profit des chargeurs, à l'origine de 57 % de la demande placée. En termes de géographie, la majeure partie des volumes s'est traitée sur la dorsale Lille/Ile-de-France/Lyon/Marseille.

Principal relais d'activité, les plateformes entre 30 000 et 60 000 m²

Les poids lourds de la grande distribution ont classiquement contribué à la plus grande part des mouvements des chargeurs (près de 60 %), tandis que le e-commerce est monté en régime en cours d'année à la faveur du clé-en-main d'« 123pneus » à Ensisheim (68). En comparaison des trois années précédentes, les pure-players du commerce en ligne sont moins présents début 2019, mais la composante e-commerce reste incontournable pour de nombreuses opérations, aussi bien côté chargeurs que logisticiens.

En termes de gabarits d'entrepôts, trois transactions XXL sont intervenues depuis le début de l'année (Easydis, Dossin Et Fils et 123pneus), mais les plateformes comprises entre 30 000 m² et 60 000 m² ont apporté le principal relais d'activité. Sur les douze opérations de cette taille intervenues depuis le début de l'année (contre 8 à mi-2018), quatre se situent dans la tranche haute de ces formats.

« *Réorganisation des schémas d'approvisionnement de la grande distribution et transition omnicanale suscitent une demande qui s'échelonne des formats XXL, aux abords des grands bassins de consommation, jusqu'aux entrepôts compacts au cœur des centres urbains* », précise Magali Marton, directrice du service Etudes



Lille (153 000 m²) survole ses moyennes décennales de mi-année, sans néanmoins égaler son score du 1er semestre 2018. Ici, l'entrepôt logistique dernière génération de Top Office (fourniture et matériels de bureau), implanté au sud de Lille

et Recherche de Cushman & Wakefield.

Lille en plein boom

L'Ile-de-France (445 000 m²) domine classiquement l'ensemble des marchés et affiche une forte progression d'une année sur l'autre (+ 50 %). Lille (153 000 m²) survole ses moyennes décennales de mi-année, sans néanmoins égaler son score du 1er semestre 2018. Le marché lyonnais (111 000 m²) invite à la circonspection, reposant uniquement sur sa lancée du 1er trimestre (Easydis), tandis que Marseille (36 000 m²) ferme la marche après un exercice 2018 exceptionnel.

Côté disponibilités, l'offre immédiate d'entrepôts totalise 2,6 millions de mètres carrés début juillet 2019, un volume stable depuis fin 2018. Dans le détail, les contrastes sont de mise selon les marchés considérés : les stocks d'entrepôts de Lille se sont alourdis de 25 % en six mois, le mouvement inverse prévalant à Lyon (- 27 %). De façon générale, selon Cushman & Wakefield, « *le marché français continue d'exprimer une pénurie structurelle d'entrepôts de classe A, mais aussi d'une matière première essentielle à l'immobilier logistique : des fonciers aptes aux développements neufs. La part la plus qualitative des actifs d'entreposages voit ses valeurs locatives tirées vers le haut, mais cette fraction du marché reste encore insuffisante à acter des hausses de valeurs. Le secteur et les fonctions logistiques se caractérisent, en effet, par des marges faibles et les grands acteurs de la distribution font contrepoids à toute hausse durable des loyers* ».

Après un solide démarrage au 1er trimestre, l'investissement en immobilier logistique poursuit l'année 2019 à vitesse réduite, et totalise 800 M€ au 1er semestre 2019. « *Les portefeuilles de taille critique – moins nombreux que l'an passé – illustrent la rareté des meilleurs actifs, dans un contexte de forte appétence pour l'immobilier logistique et de forte concurrence entre investisseurs. C'est aussi le signe que la recherche de création de valeur reste subordonnée à un pricing des actifs au plus juste de leur niveau de risque* », analyse Magali Marton. « *Les grandes manœuvres en cours de déroulement et le volume des opérations attendues d'ici la fin de l'année suggèrent une forte accélération en seconde partie d'exercice* ».



Le leader européen de la vente de pneus en ligne, le groupe Delticom, présent sur le marché français avec le site 123pneus.fr, implantera, à l'horizon 2020, son quatrième centre logistique sur le parc d'activités de la plaine d'Alsace, à Ensisheim, dans le Haut-Rhin

PAS DE RALENTISSEMENT **POUR L'INVESTISSEMENT BUREAUX EN RÉGIONS**

*INVESTORS CONTINUE TO FINANCE OFFICE WORKSPACE **ALL OVER FRANCE***

Après le record historique de l'année 2018, l'investissement en régions continue de croître au premier semestre 2019 à hauteur de 5 % par rapport au 1er semestre 2018, avec 3,5 milliards d'euros engagés et une répartition entre les différents actifs assez homogène. Avec plus d'un milliard d'euros, les bureaux affichent un excellent résultat, encore une fois bien au-dessus de la moyenne 5 ans, et ce même en l'absence de grosses transactions de portefeuilles.

After breaking a new record in 2018, the investments in commercial real estate continue to grow all over the country. They increased by 5 % in H1 2019 (in comparison with H1 2018) and represented a total amount of €3.5 B. In spite of the lack of mega deals, the investment in office workspaces records excellent figures as well (€1 B), once again over the five-year average.

Sur la période, quatre villes (Lille, Lyon, Toulouse et Aix-Marseille) ont attiré environ 2/3 des investissements. Et pour la première fois, Lille (340 M€) prend la tête du classement régional en fin de premier semestre, en passant devant Lyon (130 M€). En effet, la métropole lilloise continue de bénéficier du très fort dynamisme des VEFA, avec huit opérations sur ce seul semestre, et ces immeubles neufs trouvent acquéreurs.

Concernant les taux « prime », Pierre-Michel Olivier, directeur Investissement Régions de BNP Paribas Real Estate Transaction, précise : « *À part peut-être sur Lyon et Lille, ces taux ont encore des marges de progression, notamment à Bordeaux, Aix-Marseille, Nantes et Strasbourg* ». Cette poursuite de la baisse des taux est anticipée en lien avec plusieurs opérations en cours, la situation économique globale, dont notamment un taux de l'OAT qui ne cesse de décroître, ainsi qu'un marché locatif toujours très soutenu dans les principales villes de région.

Le dynamisme du marché se confirme aussi dans les autres métropoles, notamment Montpellier, Grenoble ou encore Rennes, où des opérations sont en cours à des taux compris entre 5 et 6 %, confirmant de réelles marges de progression dans de nombreux marchés de région. « *BNP Paribas Real Estate Transaction affirme son rôle de leader, partenaire des investisseurs en régions, avec près de 50 % de parts de marché, grâce à la mobilisation de nos équipes sur le terrain et à la confiance que nous accordent nos clients* », commente Pierre-Michel Olivier.

Parmi les principales transactions négociées par BNP Paribas Real Estate au cours de ce premier semestre 2019, notons l'opération Tribequa à Bordeaux achetée par BNP Paribas REIM ; le portefeuille Aurora acquis par Catalyst Capital pour un montant supérieur à 100 M€ ; Wenov ou le 31, développés par Vinci à Lille et acquis respectivement par la foncière du Crédit Mutuel et Unofi.

« *Si l'année 2018 était déjà extraordinaire, le dynamisme et la profondeur du marché de l'investissement en régions en ce premier semestre 2019 permettent d'anticiper une année tout aussi significative tant en volume qu'en qualité* », conclut Pierre-Michel Olivier.



L'opération Tribequa à Bordeaux achetée par BNP Paribas REIM



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER LOGISTIQUE : **VERS UN RECORD EN 2019**

LOGISTICS MARKET ***ABOUT TO BREAK A NEW RECORD***

En retard par rapport à 2018, le marché de l'investissement en immobilier logistique devrait pourtant franchir le cap historique des 3 milliards d'euros en 2019.

Although the investment in logistics is inferior to the one of 2018, it nevertheless should pass the historical mark of €3 B in 2019.

« *Avec 960 M€ investis au cours du premier semestre, le marché de l'investissement en immobilier logistique a démarré timidement l'année 2019, en baisse de 20 % d'une année sur l'autre. Ce ralentissement en trompe-l'œil traduit tout d'abord un manque d'offres, limitant de facto les volumes investis au cours des premiers mois de l'année. Surtout, ces volumes ne reflètent pas l'engouement que suscitent aujourd'hui les actifs logistiques auprès des investisseurs lors des phases d'appels d'offres* », commente Nicolas Chomette, directeur investissement d'Arthur Loyd Logistique. Les portefeuilles n'ont concentré que 28 % des montants investis depuis le début de l'année, avec finalement une unique opération de plus de 100 M€ : il s'agit de l'acquisition par Greenoak auprès de TwentyTwo Real Estate du portefeuille Corelog portant sur sept plateformes situées sur la dorsale.

Plusieurs portefeuilles en cours de commercialisation

« *La physionomie du marché de l'investissement logistique devrait être tout autre dans les mois à venir* », déclare Nicolas Chomette. Il ajoute que « *plusieurs portefeuilles, d'un montant supérieur à 250 M€, sont d'ores et déjà en cours de commercialisation, sur des profils de risque Core et Core+, tandis qu'Argan vient d'officialiser l'acquisition du portefeuille Cargo, occupé par Carrefour, pour un montant proche de 900 M€* ». Au final, le marché de l'investissement en immobilier logistique devrait franchir le cap historique des trois milliards d'euros en 2019.

Vers une nouvelle compression du taux prime ?

Le taux de rendement prime est, quant à lui, toujours positionné à un niveau de 4,50 %. « *L'afflux de capitaux dans l'immobilier logistique conjugué au faible coût de la dette et à l'excellente tenue du marché locatif constituent de puissants moteurs. Tous les ingrédients semblent ainsi réunis pour que l'on assiste, d'ici la fin de l'année, à une nouvelle phase de compression du taux prime, de l'ordre de 25 pdb* », conclut Nicolas Chomette.

II – L'ACTE DE CONSTRUIRE
II – THE CONSTRUCTION PROCESS

LA GÉOMATIQUE AU SERVICE DE L'URBANISME ET DE L'IMMOBILIER 180
GEOMATICS FOR AN EFFICIENT URBAN PLANNING

WIZZCAD : ÉDITEUR DE SOLUTIONS SAAS POUR LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION 182
WIZZCAD, A SAAS PUBLISHER DEDICATED TO THE CONSTRUCTION FIELD

BARDAGE PERFORÉ : ESTHÉTIQUE MAIS PAS SEULEMENT... 184
PERFORATED METAL CLADDING: NOT ONLY BEAUTIFUL

ÉTANCHÉITÉ : BITUMES VS PEINTURES 186
ASPHALT OR PAINT COATINGS FOR AIR- AND WATERTIGHTNESS?

DERBIGUM : DES MEMBRANES D'ÉTANCHÉITÉ POUR LES BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET TERTIAIRES 187
DERBIGUM PROVIDES AIRTIGHTNESS MEMBRANES FOR INDUSTRIAL AND COMMERCIAL BUILDINGS

BPE : DES ARGUMENTS EN BÉTON 188
READY-MIXED CONCRETE: CHALLENGES AND OPPORTUNITIES

AVEC EASTWOOD, VILLEURBANNE FAIT FEU DE TOUT BOIS 192
DCB INTERNATIONAL FIRES EASTWOOD OFF IN VILLEURBANNE

LE CHANVRE : ISOLATION GARANTIE ! 194
HEMP AS THE PERFECT INSULATION SOLUTION

ORAK : ACTEUR DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE 196
ORAK TAKES PART IN CIRCULAR ECONOMY

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE LABELLISÉE PASSIVHAUS : PREMIÈRE NATIONALE À SAINT-ÉTIENNE 198
ECO-RENOVATION: SAINT-ÉTIENNE, AHEAD OF ITS TIME

SOLARISATION : UN PROJET DE GRANDE AMPLEUR DANS LA MÉTROPOLE STÉPHANOISE 199
SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE ENCOURAGES SOLAR HEATING

PROTECTION SOLAIRE : POUR UN CONFORT THERMIQUE ET VISUEL OPTIMAL 202
MERMET PROVIDES PERFECT SUN PROTECTION

LE BIM APPORTE UNE VISION HOLISTIQUE DES OUVRAGES 204
BIM GIVES BUILDING ITS FULL SCOPE

INNOVATIONS DE RUPTURE : UNE CULTURE À CONSTRUIRE 208
HOW TO FACE GROUND-BREAKING INNOVATIONS?

ROBOTISATION : QUAND LE BÂTIMENT S'ADAPTE AUX USAGES DE DEMAIN 211
AUTOMATION AND ROBOTICS: THE FACTORY OF THE FUTURE

ASSURANCE : CONSTRUISEZ COUVERT ! 214
LIABILITY AND CONSTRUCTION INSURANCE DRIVEN BY THE LOGIC OF PROTECTING CONSUMERS

VÉGÉTALISATION DES FAÇADES : ET LA VILLE RESPIRE... 218
GREEN FACADES AS A NEW SUSTAINABLE APPROACH TOWARDS CLIMATE CHANGE



BTP RHÔNE
ET MÉTROPOLE

Une fédération d'entrepreneurs engagés et solidaires

Construire
Innover
Ensemble

www.btprhoneetmetropole.fr

25 chambres professionnelles
5 chambres territoriales

Tous les métiers du BTP
représentés sur tout le territoire
du Rhône et de la Métropole de Lyon

N°1 de la représentativité
sur le BTP

Au plan national,
nos fédérations FFB et FNTP
sont les **premières représentatives de notre branche** en Bâtiment
et en Travaux Publics

Filière Construction

Notre filière Construction regroupe
notamment les chambres professionnelles
de **Construction immobilière**
et de **Constructeurs de maisons et aménageurs**

Fédération des Entreprises du Bâtiment et des Travaux Publics du département du Rhône et de la Métropole
23, Avenue Condorcet 69100 VILLEURBANNE | 04 72 44 15 00 | direction@btprhone.fr



Un géomaticien, issu du métier de cartographe, intègre des notions de développement informatique

LA GÉOMATIQUE **AU SERVICE DE L'URBANISME ET DE L'IMMOBILIER**

*GEOMATICS **FOR AN EFFICIENT URBAN PLANNING***

La géomatique regroupe l'ensemble des outils et méthodes permettant d'acquérir, de représenter, d'analyser et d'intégrer des données géographiques dans des systèmes numériques (« SIG », « BIM »...).

Geomatics is defined as the discipline concerned with the collection, distribution, storage, analysis, processing, presentation of geographic data or geographic information (e.g. GIS, BIM).

La géomatique consiste à gérer de la donnée, à maîtriser la compétence géographique (cartographie) dans les métiers du numérique. La géomatique va permettre, en urbanisme comme en immobilier, par exemple, de consulter une cartographie à jour des réseaux urbains enterrés d'eau, de gaz, de fibre optique..., de visualiser à l'échelle des ensembles de données (data) sur écran. Dans la gestion des espaces verts, cela permet de rassembler un grand nombre de données, de gérer de façon différenciée, pour chaque espace vert et au plus près, l'arrosage, les additifs, etc. Et ainsi de prétendre à une gestion éco-responsable. Pour la construction d'ouvrages d'art, type pont ou passerelle, la géomatique va permettre de collecter tous les points géo référencés, de modéliser le terrain, de la façon la plus fidèle, en collaboration avec les agences de BIM (Building information modeling).

Un « cartographe-informaticien »

Le géomaticien va intervenir sur les SIG (système d'information géographique), développer des outils informatiques sur tablette, PC... sous forme d'applications métiers facilement utilisables par les chefs de projet. Cela peut être la localisation des points incendie sur un site par exemple. Et au-delà, permettre de géolocaliser virtuellement de nouveaux points incendie manquants en fonction des besoins. Souvent issu du métier de cartographe, qui fournit des cartes en intégrant des éléments pour les chefs de projet, le géomaticien intègre des notions de développement informatique, d'où, évidemment, le terme issu de la contraction des mots géographe et informaticien.

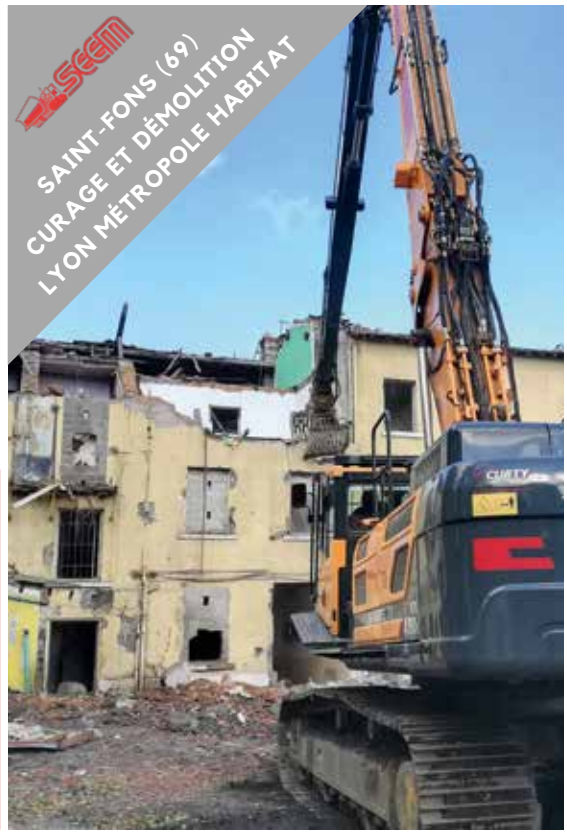
La géomatique consiste donc en au moins trois activités distinctes : collecte, traitement et diffusion des données géographiques. Il s'agit de constituer un référentiel représentant au mieux la réalité du terrain. Il existe plusieurs méthodes. La photographie aérienne, dont la version exploitable, après correction des aberrations optiques et erreurs de parallaxe, s'appelle orthophotographie. La photogrammétrie est la science regroupant les techniques de création de ces images, l'image satellite (type SPOT, Landsat, Ikonos...) est exploitée par télédétection. On recense aussi le relevé direct sur le terrain, effectué en utilisant des méthodes de topométrie, et souvent à l'aide de terminaux GPS qui permettent de saisir en même temps l'objet géographique et sa localisation ; et la numérisation de documents papier déjà existants, par exemple le cadastre français au format EDIGEO, propriété de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP).

Un outil important pour les architectes

La géomatique va pouvoir notamment modéliser et gérer la pollution lumineuse. Il sera possible de travailler sur les plans lumière, et leur influence sur la biodiversité par exemple. Pour les architectes, la géomatique va permettre de comprendre très en amont les données d'un terrain et d'un projet, dans son altimétrie, dans sa configuration. Dans les bureaux d'études, les géo-données seront intégrées dans la maquette numérique dans le cadre du BIM sur un projet. Les données issues des relevés de terrain seront également intégrées grâce au BIM.

Travailler avec un géomaticien sur un projet immobilier, d'infrastructure ou d'urbanisme va permettre de certifier les responsabilités et les engagements des bureaux d'études par des maquettes numériques. Les données de plus en plus précises et leur numérisation permettent d'arriver à des maquettes numériques d'une extrême fidélité au projet.









ENTREPRENDRE POUR SATISFAIRE

MARTEL GROUPE

VOTRE ACTEUR INCONTOURNABLE DES TRAVAUX PUBLICS EN RHÔNE-ALPES

DRA DÉSAMIANTAGE RHÔNE ALPES · MTP · SEBM · SEEM · S.D.C · REGIL TP · SEEM CARRIÈRE DE LA PICARDIÈRE · SEBM BÉTONS PRÊTS À L'EMPLOI · ROBERT ESPACES VERTS · GEO LOC

WIZZCAD : ÉDITEUR DE SOLUTIONS SAAS POUR LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

WIZZCAD, A SAAS PUBLISHER DEDICATED TO THE CONSTRUCTION FIELD

L'éditeur de solutions SaaS accompagne les acteurs de la construction dans leur transformation digitale. La start-up se déploie de manière forte sur la région Auvergne-Rhône-Alpes depuis le début de l'année 2019.

The SaaS publisher helps the professionals of construction to move towards digital. Since the beginning of the year, the start-up has been growing significantly in the region of Auvergne-Rhône-Alpes.



De gauche à droite, Cyril Perrin et Marc Germain

« *La construction est un secteur sous-digitalisé, où les process avec du papier et des tableaux Excel sont encore les plus répandus. Nous voulons accompagner le transfert vers des process digitaux grâce à une plateforme collaborative permettant de gérer un projet, de la conception à l'exploitation de l'ouvrage en passant par l'exécution* », explique Marc Germain, co-fondateur de Wizzcad.

L'entreprise parisienne, créée en 2013, a implanté en début d'année 2019 des bureaux à Lyon, qui emploient six personnes depuis septembre. La région Auvergne-Rhône-Alpes représente près d'un tiers de l'activité et constitue une zone de chalandise importante. « *C'est également un pont vers la Suisse* », ajoute Marc Germain, qui précise que « *Wizzcad compte plus de 2 100 clients, parmi lesquels Vinci, Bouygues Construction, Cegelec, Colas, GTM Bâtiment, Eiffage, Engie Axima, Gecina...* ». Plus de 10 000 projets ont déjà été accompagnés, notamment dans la région, la rénovation de la cité des Noirettes, à Vaulx-en-Velin, ou la transformation de la gare SNCF de Chambéry.

« *Nos solutions s'adressent à la maîtrise d'ouvrage, à la maîtrise d'œuvre, aux entreprises générales, aux bureaux d'études, aux bureaux de contrôle... Nous proposons trois modules : gestion documentaire, suivi d'opérations et BIM. Chaque acteur a des droits et des rôles différents au sein de la plateforme, mais toutes les données sont rassemblées pour simplifier le reporting, le suivi d'avancement, la vision globale du projet. Nos outils permettent de respecter les délais et de maximiser les marges avec, à la fois, une juste évaluation et une totale maîtrise du budget* », affirme Cyril Perrin, co-fondateur et pdg. Durant la phase d'exploitation, le jumeau numérique du bâtiment permet de mieux piloter l'infrastructure.

En 2019-2020, Wizzcad devrait dépasser les 10 M€ de chiffre d'affaires. Pour poursuivre son développement en France et à l'international, l'entreprise a réalisé une première levée de fonds de 5 M€ en juin dernier. Des innovations sur les produits seront annoncées prochainement.







Étanchéité
Couverture
Bardage – Façade
Charpente
Sécurisation de toiture
Soprassistance
Sopramiante

Crédit photo : Studio Pygmalion / SOPREMA Entreprises



PARCE QUE PROTÉGER EST NOTRE MÉTIER

SOPREMA ENTREPRISES, un réseau de 60 agences et filiales en France spécialiste de la charpente bois et métal et de l'enveloppe des bâtiments.

Retrouvez notre réseau sur
soprema-entreprises.fr



SOPREMA ENTREPRISES
AGENCE DE LYON – RHÔNE ALPES
3 rue Louis Lachenal 69740 GENAS
Tél. : 04 72 47 57 47 - Fax : 04 72 47 57 48
travaux-lyon@soprema.fr

→ **NOUVELLE AGENCE !**

SOPREMA Entreprises LYON construit sa nouvelle agence à *énergie positive* avec ses solutions pour bâtiments responsables !

SOPREMA
ENTREPRISES

La maîtrise de l'enveloppe du bâtiment **depuis plus de 100 ans**

BARDAGE PERFORÉ : **ESTHÉTIQUE MAIS PAS SEULEMENT…**

PERFORATED METAL CLADDING: ***NOT ONLY BEAUTIFUL***

Qu'ils soient d'habitations, tertiaires ou industriels, de nombreux programmes immobiliers intègrent la tôle perforée dans leurs cahiers des charges. Cette dernière s'avère décorative et facile à travailler. Mais son usage ne possède pas seulement une vocation esthétique.

Housing, office or industrial buildings… More and more frontages are covered with perforated metal cladding. Not only the solution is beautiful and decorative, but it is also easy to form and fit.

Plus qu'une mode, le bardage perforé représente une tendance de fond. Incarnée à Lyon par le célèbre Cube Orange (livré en mars 2010 et dessiné par Jakob + MacFarlane architects) dans le quartier Confluence (2e arrondissement), son utilisation s'est aujourd'hui largement répandue. L'entreprise Alliage Tôlerie (groupe Metalpe), installée à Port dans l'Ain, a investi dans ce sens il y a deux en s'équipant d'une poinçonneuse-cisaille pour diversifier son activité initialement orientée vers le pliage de la tôle. « *Nous produisons les panneaux décoratifs en sous-traitance, à destination des maîtrises d'œuvre. Notre machine, d'un coût de 600 000 €, permet de répondre de manière personnalisée et rapide aux attentes et demandes de nos clients. Qu'il s'agisse de façades, de garde-corps ou de plafonds, il est possible de créer différentes formes de trous, des perspectives dynamiques au style épuré par exemple. Nous nous adaptons à tout type de configuration* », explique Grégory Berthet Bondet, responsable d'Alliage Tôlerie.



Le Cube Orange, livré en mars 2010 et dessiné par Jakob + MacFarlane architects, est situé dans le quartier Confluence (2e arrondissement de Lyon)

Une forte résistance

L'aluminium, l'acier et l'inox sont les matériaux utilisés par l'entreprise qui propose un large choix de motifs et de couleurs. Au-delà de l'aspect esthétique et design, le bardage perforé répond à des préoccupations techniques. Celui-ci est, par exemple, utilisé dans le cadre de l'installation de systèmes de ventilation, de climatisation ou dans des mécanismes de triage type chaînes de production. Il présente une meilleure résistance que les tôles pleines. La tôle perforée peut équiper aussi les systèmes de calibrage de fruits et légumes dans le secteur de l'agroalimentaire. Ses capacités de résistance aux chocs et d'aération sont, par ailleurs, exploitées dans l'automobile pour éviter, sur ce dernier point, toute surchauffe du moteur. Autre point fort de la tôle perforée, sa perméabilité. Qu'elle soit gaufrée ou nervurée, et selon le sens de pose, sa taille et son épaisseur, elle répond à un grand nombre de

contraintes générées par les diverses problématiques de construction.

Urbalad-Campus Michelin : perfor(mance) architecturale

Imaginé par l'atelier d'architecture Chaix& Morel et Associés et conçu par Eiffage Construction, le pôle R&D industriel de Michelin, à Clermont-Ferrand (dont la deuxième phase a été livrée en 2018), serait le plus grand bâtiment d'Auvergne-Rhône-Alpes. Ce campus de plus de 67 000 m², de 300 mètres de long et de 150 de large, s'affiche en tous les cas comme un bijou d'architecture. Ses panneaux perforés (en carrés), réalisés par l'entreprise Métal Design Concept, offrent un design très spécifique et consacrent pleinement l'enseigne de pneumatique. Ces panneaux présentent, selon le cabinet d'architecte, « *différentes variations du taux de transparence, pouvant atteindre jusqu'à 50 % de vide pour le bâtiment abritant le restaurant, assurant une clarté intérieure optimale* ».



3 100 m² de façade perforée en résille



ÉTANCHÉITÉ : BITUMES VS PEINTURES

ASPHALT OR PAINT COATINGS FOR AIR- AND WATERTIGHTNESS?

Les revêtements à base de bitume trustent la majorité des programmes de construction. Depuis les années 1980, leur pendant synthétique se fraie pourtant un chemin parmi les nombreux matériaux qui existent. Au-delà, c'est toute une flopée de nouvelles solutions qui vient enrichir les offres d'étanchéité toujours plus efficaces et respectueuses de l'environnement.

Most of the constructions use asphalt protective coatings. Still, the synthetic solution has been gaining more and more popularity since the 80's. But there are also plenty of other efficient and eco-friendly solutions, which have been created to seal the walls properly.

« *L'utilisation de revêtements bitumineux concerne environ 90 % de notre activité d'étanchéité (NDLR : toitures majoritairement). En revanche, les techniques de fabrication ont évolué. Ce qui n'empêche pas une usure au fil du temps. D'où l'intérêt de choisir des produits de qualité et d'assurer une application optimale et maîtrisée pour gagner dans la durée. Généralement, on table sur 20 à 30 ans* », explique Philippe Beck, directeur de l'agence Soprema à Genas (Rhône). Le groupe d'origine alsacienne développe quatre matériaux autour de son activité bitumineuse : les primaires d'imprégnation, le bitume élastomère, le bitume oxydé et le bitume plastomère. Soprema intervient surtout dans les chantiers de toits plats, de parkings en sous-sol et les surfaces végétalisées. Le groupe propose, par ailleurs, une gamme d'étanchéité synthétique issue d'une activité R&D intense face à l'essor des nouvelles technologies et des techniques répandues dans les secteurs du bâtiment et du génie civil.


© ROBBIALAC

Les solutions bitumineuses restent les plus usitées

Soprema conçoit, au sein de ses propres usines, des membranes d'étanchéité en PVC et en polyoléfine modifiée. Produites par co-extrusion ou par enduction, celles-ci peuvent être homogènes, armées d'une grille polyester ou stabilisées par un voile de verre. Ces membranes peuvent aussi être couplées à un géotextile et permettre ainsi une pose en adhérence totale, ou permettre la désolidarisation d'un support chimiquement incompatible. On prête comme avantages à ces matériaux synthétiques une très bonne protection contre les intempéries, une résistance aux UV, leur souplesse et leurs performances dans le temps. Très peu inflammables, ils sont aussi soudables à l'air chaud.

La technologie « cool roof » (du nom de la marque éponyme) figure parmi les autres solutions qui ont le vent en poupe. Les industriels développent ainsi des peintures blanches dites « réflectives ». Là aussi, leur composition ne cesse d'évoluer. Des peintures acryliques imperméables, très élastiques, composées d'eau, de pigments et de résine, respectueuses de l'environnement, sont ainsi disponibles sur le marché.

Chez Derbigum France, on explique, par exemple sur une tôle d'acier nervurée avec isolant de 6 cm, que cette solution permet d'atténuer de 2 à 3°C la température intérieure lors des pics de chaleur. Pour l'anecdote, c'est la Nasa qui a d'abord éprouvé cette technique pour éviter la surchauffe de ses navettes spatiales, avant que celle-ci ne soit testée sur les bâtiments pour réduire la chaleur en milieu urbain


© WALMART

La peinture réflective fait baisser la température sur les toits

DERBIGUM : DES MEMBRANES D'ÉTANCHÉITÉ **POUR LES BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET TERTIAIRES**

DERBIGUM PROVIDES AIRTIGHTNESS MEMBRANES ***FOR INDUSTRIAL AND COMMERCIAL BUILDINGS***

Spécialisé dans les solutions d'étanchéité, Derbigum va réaliser près de 15 M€ de chiffre d'affaires dans l'Hexagone cette année grâce à plusieurs chantiers d'envergure. Le groupe familial belge possède un bureau à Lyon pour couvrir le marché français.

The factory specialized in the manufacturing of airtightness solutions is about to achieve a turnover of nearly €15 M in France thanks to several large-scale transactions. The Belgian family group owns an agency in Lyon, so that it may target French market.

L'histoire de Derbigum remonte à 1932 avec la création, dans la province du Brabant flamand, de la société Imperbel, qui produit une pâte d'imperméabilisation des toitures. Aujourd'hui, le groupe est un acteur mondial du marché du revêtement d'étanchéité avec des solutions adaptées pour les bâtiments neufs et en rénovation. Si Derbigum a su traverser le temps, c'est grâce à une forte culture d'innovation et des produits de qualité premium. « *Nos solutions sont plus chères que celles de nos concurrents, mais nous avons une durabilité prouvée de plus de quarante ans* », affirme Benjamin Dugers, directeur de Derbigum France, dont le siège est implanté dans le 7e arrondissement de Lyon. Pour preuve, les membranes d'étanchéité installées en 1973 sur 50 ha de toitures du site d'ArcelorMittal, à Dunkerque, n'ont à ce jour jamais nécessité d'intervention de rénovation.

Pour expliquer la longévité des produits, Benjamin Dugers décortique leur composition : « *La plupart des produits d'étanchéité pour toiture sont composés d'une bi-couche d'élastomère, alors que nos produits sont une monocouche à base de bitume couplé au plastomère APP* ». Ces caractéristiques permettent également aux produits d'être moins sensibles à la chaleur, avec une tolérance jusqu'à 140° C au lieu de 90° C, et de mieux résister aux UV dans la masse. « *Il n'y a pas besoin de protéger la feuille de bitume des UV avec des paillettes colorées* », décrypte le directeur.

Un million de mètres carrés de membranes Derbigum posé chaque année en France

Pour répondre aux nouveaux besoins, les équipes R&D de Derbigum ont également mis au point Derbipure, une membrane d'étanchéité végétale et blanche. « *Ce produit est une alternative aux revêtements bitumineux ou synthétiques grâce à son liant végétal. La membrane est imprégnée d'un revêtement acrylique à haute réflectivité pour lutter contre les îlots de chaleur urbains* », explique Benjamin Dugers. Autre innovation : une membrane d'étanchéité CO_2 absorbante grâce au minerai olivine, connu pour capter le dioxyde de carbone.

Derbigum commercialise ses membranes d'étanchéité dans les enseignes de négoce comme Samse, Point.P, Gedimat… Mais aussi en direct avec son réseau d'entreprises agréées. « *Avec le négoce, nous nous adressons au marché des maisons individuelles et des petites structures en neuf et en rénovation. Les entreprises d'étanchéité assurent les chantiers des bâtiments industriels et tertiaires* », précise le directeur, qui ajoute qu'un million de mètres carrés de membranes Derbigum est posé chaque année en France. Parmi les projets d'envergure en cours : 15 000 m² de toitures pour les bureaux techniques de Disneyland Paris, 22 000 m² pour couvrir le marché aux fleurs de Rungis ou encore 4 000 m² de pose produits pour rénover le Terminal 1 de l'aéroport de Roissy. Le groupe, qui représente 3 % du marché hexagonal, compte doubler cette part d'ici trois ans. « *Cette année, nous visons près de 15 M€ de chiffre d'affaires, soit 10 % de croissance* », fait savoir Benjamin Dugers, qui gère une équipe de seize personnes, dont dix commerciaux et quatre techniciens pour la formation et l'assistance chantier.



BPE : DES ARGUMENTS EN BÉTON

READY-MIXED CONCRETE: CHALLENGES AND OPPORTUNITIES

Par ses portances, sa résistance et sa durabilité, le béton apparait plus que jamais comme un matériau clé de la construction. Voie est désormais ouverte à une mise en œuvre facilitée, une utilisation croissante du BIM ou encore l'incorporation de granulats recyclés en alternative aux ressources naturelles.

Hardened RMC offers durability, strength, water tightness and resistance to abrasion. Nowadays, the use of recycled aggregates in concrete, the improvement in construction and the use of the BIM open a whole new range of possibilities in the building industry.

On pouvait croire le béton passé de mode auprès des constructeurs français, plutôt tournés vers le bois et même la pierre naturelle… Pourtant, si l'on en croit CIMbéton, il n'en est rien. En 2018, nous informe le centre d'information sur le ciment, les professionnels ont réaffirmé leur confiance dans le matériau. Celui-ci a d'ailleurs enregistré d'excellents résultats l'an passé (54,6 % de part de marché pour les murs extérieurs, 36,2 % pour l'édification des toits terrasse, soit 7 points de plus qu'en 2008 – chiffres 2018 CIMbéton), prouvant sa capacité à s'adapter aux nouvelles exigences et modes constructifs.

Au cours de cette dernière décennie, les bétons ont effectivement connu une évolution technologique considérable. Comportement de la matière, progrès de la chimie minérale et organique en particulier ont permis des avancées spectaculaires en matière de formulation, permettant toujours plus de durabilité, de performance thermique et de respect de l'environnement.

Lier tout en bloc

En 2018, le bloc béton redevient la solution privilégiée avec 50,5 % de part de marché (chiffres 2018 CIMbéton). Et si ce taux, en augmentation de onze points depuis 2014, souligne un intérêt croissant des professionnels, voilà déjà plus de dix ans que Plattard a opté pour ce système constructif. L'expert basé à Villefranche-sur-Saône a ainsi mis au point le Technibloc, conçu à partir de matières premières locales et répondant aux enjeux de la stratégie énergie carbone.



« *Issu d'un procédé industriel écologique, il est fabriqué sans cuisson et conditionné sur palettes recyclées sans housse* », précise Thierry Moreau, responsable commercial Plattard Industries. À titre d'exemple, pour la réalisation de 170 m² de mur, le Technibloc permettra l'économie de 15 tonnes de sable et 2,8 tonnes de ciment, soit un impact cinq fois moindre sur l'environnement. Aujourd'hui, le bloc s'apprête à franchir la barre des 300 000 tonnes commercialisées. Dans la région, Bouygues Immobilier lui a notamment fait confiance pour des programmes à Annonay (Ardèche) et Pélussin (Loire).

Autre innovation de Plattard : le Thermibloc, entièrement fabriqué en… pierre ponce ! « *Lancé vers 2013, ce bloc est expansé de façon naturelle : il regorge de bulles d'air et assure ainsi une isolation performante* », poursuit Thierry Moreau. S'il reste majoritairement utilisé pour les maisons individuelles basses, il est parfaitement compatible avec son grand frère le Technibloc, avec qui il partage les mêmes exigences techniques et environnementales. Tous deux ont d'ailleurs été validés par le très exigeant CERQUAL (organisme certificateur du label Qualitel) pour des opérations de loge-



Une question, un devis...

Notre centre relation client vous répond !

Devis gratuit
Faites votre demande en ligne !

Ma liste
Préparez votre liste de produits !

Stocks
+ de 80 000 références
Prix

Live chat
Une question ? Utilisez le live chat !

Plus d'informations
Utilisez notre formulaire de contact !

samse.fr

Besoin

de conseils et d'inspiration ?
Découvrez notre nouveau blog :
blog.samse.fr l'Atelier des projets

Et pour suivre nos actualités :

CONSTRUCTION
RÉNOVATION
TOUS LES MATÉRIAUX
À VOTRE DISPOSITION

Plus de 80 agences en
Auvergne-Rhône-Alpes, PACA et Gard
www.samse.fr

SAMSE
BRAVO, LES HOMMES EN BLEU !


© Alkern

ments et bureaux à Limonest, près de Lyon.

L'environnement plus que jamais pris en compte

Dans la course à l'innovation, les autres producteurs de BPE ne sont pas en reste. Edycem, filiale béton du groupe Herige, a lancé récemment son Vertical Bloc FL, déjà transformé en objet BIM et intégrant la maquette numérique des logiciels de construction Archicad et Revit. Destiné à la réalisation des fondations et des linteaux pour toutes les ouvertures, il ne doit pas être confondu avec le Vertical'Bloc de Ciments Calcia qui, lui, est un système constructif permettant d'empiler les blocs, puis de couler le béton à l'intérieur une fois la structure édifiée. En simplifiant la manutention – plus d'outils de découpe, ni d'auge à mortier, ni de truelle sur le poste de travail –, le major de l'industrie du ciment a résolument décidé de faire de la pénibilité au travail un cheval de bataille.

Unibéton, quant à lui, a choisi d'intégrer dans son béton 20 % de granulats recyclés issus de la déconstruction. « *Le challenge consiste à pallier l'absorption en eau plus élevée du granulat recyclé, impliquant l'élaboration d'une formulation avec une adjuvantation adaptée* », confie Philippe Le Boucher, responsable technique régional Unibéton Île-de-France. Testé sur une opération à Chartres, le matériau s'est révélé probant, au point qu'Unibéton envisage d'incorporer 30 % de recyclés sur une prochaine réalisation.

Et demain ? Outre-Manche, des experts de l'université d'Exeter (Angleterre) ont développé un béton en utilisant du graphène. Baptisé « GraphCrete », ce nouveau matériau composite s'avère deux fois plus fort et quatre fois plus résistant à l'eau que les bétons existants. Une innovation qui pourrait bientôt venir révolutionner le secteur de la construction…


© Technibloc

carrion
MAÇONNERIE - GÉNIE CIVIL

Un indépendant
qui va de l'avant !

Construction & Réhabilitation de bâtiments industriels

Carrion Maçonnerie-Génie civil partenaire de vos projets

L'entreprise de travaux publics basée à Vaulx-en-Velin s'est positionnée, il y a dix ans, sur la construction et la réhabilitation de bâtiments industriels. Une activité qui monte en puissance.

Carrion TP est une entreprise sexagénaire dont le professionnalisme et les compétences techniques font référence depuis longtemps dans la région lyonnaise.
Elle s'est construite, au fil des ans, une solide réputation dans des domaines d'intervention aussi variés que l'assainissement, les réseaux d'eau, les réseaux secs, le chauffage urbain, la voirie, le génie civil, l'entretien de maçonnerie... et plus récemment, la construction et la réhabilitation de bâtiments industriels.
« Nous avons toujours travaillé dans le milieu industriel, en maintenance notamment avec l'obtention dès 2009 d'une certification MASE (système de management en santé, sécurité et environnement), condition indispensable pour travailler pour les grands industriels. Nous avons souhaité promouvoir notre savoir-faire en la matière et avons développé, il y a 15 ans, une activité maçonnerie renforcée en 2011 par le recrutement d'un chargé d'affaires. Nous réalisons : la création et l'extension de bâtiments, l'adaptation de locaux existants, la reprise en sous œuvre pour création d'ouvertures, mais aussi l'exécution d'ouvrages d'art... », explique Bertrand Vidal, directeur général.
Cette diversification a rapidement porté ses fruits : elle représente aujourd'hui 4 millions d'euros de chiffre d'affaires.
On doit ainsi à Carrion Maçonnerie-Génie civil, la reconfiguration du Carlton de Lyon, la construction du site de Kaeser à Genas lot gros œuvre, ou encore la création de murs de soutènement et leur habillage en pierres sèches pour la métropole de Lyon à Montanay.
« Nous avons également une compétence appréciée de travaux en sites occupés, qui permet aux donneurs d'ordres de poursuivre leurs activités. Nous intervenons ainsi régulièrement à la suite de sinistres. »



@ Carrion TP)

Mur en pierre sèche, chantier de la métropole

Un phasage précis des travaux et une gestion optimisée des déchets sont deux atouts reconnus des clients tout comme la qualité du relationnel.
« Il y a de vraies relations de confiance entre les prescripteurs et Carrion Maçonnerie-Génie Civil. Nous nous positionnons toujours comme un partenaire des projets. Nous ne sommes pas un simple exécutant. »

Plus largement, cette fin d'année est marquée par le transfert des équipes de Maçonnerie-Génie civil dans un nouveau dépôt, permettant d'avoir un outil de travail adapté au projet de développement de cette activité.

NOUS CONTACTER
CARRION Maçonnerie Génie civil
33 rue Francine-Fromont
69120 Vaulx-en-Velin
Tél. : +33 (0) 472 044 936



Le dépôt de Carrion Maçonnerie Génie civil

@ Gilles Framinet



Usine Sonoco Reconfiguration des accès

@ Gilles Framinet

PUBLIREPORTAGE

AVEC EASTWOOD, **VILLEURBANNE FAIT FEU DE TOUT BOIS**

DCB International fires Eastwood off in Villeurbanne

Programme de bureaux de 9 000 m², Eastwood se démarque par un mode constructif différent lié au bois. DCB International se dit déjà prêt à réitérer l'expérience pour d'autres projets.

DCB International has developed and constructed a modern office wooden building of 9,000 m². The developer is eager to work on similar projects in the future.



« *La Mission Carré de Soie a été moteur dans cette opération de construction bois. Nous avons été retenus pour ce projet avec les architectes Jean Bocabeille, Olivier Fassio et Jean-Brice Viaud de BFV Architectes* », explique Bertrand Rudigoz. Le directeur général de DBC International avoue que le promoteur n'a pas cette « *culture du bois* » mais que de très belles opérations sont à développer avec ce matériau.

Le programme Eastwood, dont le permis de construire a été déposé cet été, se situe à Villeurbanne, à l'intersection des rues Alfred de Musset et Henri Legay, et s'articule autour de deux bâtiments. L'opération en R+5 propose 9 000 m² de bureaux sur deux niveaux de sous-sol. « *6 000 m² seront à louer et 3 000 m² seront vendus à la découpe. La divisibilité est possible à partir de 500 m²* », précise Bertrand Rudigoz. « *Le projet se compose de trois volumes parallèles associés de longueurs variables, dont les pignons totalement vitrés et orientés sur la rue Legay forment l'identité et la signature architecturale. L'entrée principale se trouve au rez-de-chaussée du volume central, légèrement en retrait des deux autres volumes* », explique le cabinet d'architectes. Pour matérialiser cette entrée, un espace extérieur végétalisé, formant une placette, prendra place à l'angle et un majestueux frêne deviendra un repère. BFV Architectes a intégré de grandes terrasses sur les toits et des loggias à tous les niveaux.

« *Autour d'un noyau central en béton où se concentrent les escaliers, sanitaires, ascenseurs..., tous les poteaux, poutres, murs et planchers sont en structure bois* », indique Olivier Fassio. A l'extérieur, le bois est présent de façon mesurée sur les pignons vitrés et les façades en damier seront traitées avec des tôles de bardage en acier laqué. Mais à l'intérieur, le matériau bois est omniprésent. « *Le bois donne une ambiance plus chaleureuse* », confie l'architecte. « *Ce matériau a un côté apaisant et tranquillisant* », confirme le directeur général de DCB International. Pour Olivier Fassio, les programmes tertiaires sont aujourd'hui le meilleur endroit pour construire en bois. « *Tous les éléments peuvent être prédécoupés et pré-assemblés dans des ateliers de manière industrielle. Le chantier est ainsi plus rapide et génère moins de poussières et de nuisances sonores. Avec le bois, 80 % du temps de travail se déroule dans les bureaux d'études et les ateliers* », affirme-t-il. À l'usage, le confort thermique, la qualité de l'air et de l'acoustique sont également meilleurs dans les constructions en bois.

Bertrand Rudigoz compare la construction bois à un jeu de Meccano®. « *C'est un système de modules qui s'imbriquent. Ce principe génère de la répétitivité* », résume-t-il. Les travaux devraient démarrer au second semestre de l'année prochaine.

LES CARRIERES DU CHEVAL BLANC

UNE PROFONDEUR DE GAMME **EXCEPTIONNELLE**

Créée à Saint-Pierre de Chandieu, en 1983, par Louis Quiblier et sa fille Sylvie, rapidement rejoints par Alain Hortail, son mari, la société Les Carrières du Cheval Blanc a progressivement enrichi son offre. Elle propose aujourd'hui une diversité de produits exceptionnelle, qu'elle met à la disposition des professionnels du BTP et du paysage.

Aux commandes opérationnelles de l'entreprise familiale depuis quelques années, Sébastien et Cédric Hortail sont à la tête d'une société qui propose désormais une profondeur de gamme exceptionnelle, sans avoir jamais renié son cœur de métier originel. « Nous sommes une carrière, donc nous extrayons de la matière première, que nous transformons pour proposer des produits destinés aux professionnels de la construction », explique le premier. Maçons, carreleurs, fabricants de moellons, négociants… sont les premiers destinataires de cette offre, qui s'est élargie ces dernières années avec des produits issus du recyclage. Mais ils ne sont plus les seuls.

« Nous avons en effet engagé une démarche de diversification depuis 4 à 5 ans. Nous avons commencé avec des produits destinés aux professionnels de la décoration », poursuit Sébastien Hortail. Pour cela, les deux frères ont rénové 3 000 m² de hangars et créé 80 cases de stockage destinées aux produits en vrac. Désormais, sur ce site, Les Carrières du Cheval Blanc disposent d'une offre comprenant des dalles d'ardoise, des concassés blanc, des Balthazar, des galets blancs, noirs, rouges, gris… Une gamme qui s'enrichit deux à trois fois par an. « Dans la région, nous sommes le seul acteur du marché à proposer une telle offre », ajoute-t-il. Avant de préciser que cette activité, encore récente et en forte croissance, s'adresse aux acteurs paysagistes, à certaines branches des TP, et à quelques acteurs du négoce.

Dans le même temps, les dirigeants de la société Les Carrières du Cheval Blanc ont développé une activité recyclage. « Concrètement, cela signifie que nous accueillons des produits issus de la démolition, nous les trions, nous les retraitons, puis nous valorisons ces produits pour les vendre dans la gamme construction », détaille Sébastien Hortail. Résultat, un client travaillant dans l'univers des TP peut vider sa démolition, recharger un produit pour repartir et prendre également de la décoration.

Enfin, depuis 3 ans l'entreprise propose également de la terre criblée et amendée sèche. « Pour enrichir cette terre, nous travaillons en partenariat avec un laboratoire d'analyse agricole spécialisé. Nous avons travaillé ensembles pour déterminer quel type d'amendement naturel nous devions ajouter pour que cette terre soit parfaite pour la plantation, sans même amener d'engrais supplémentaire », ajoute-t-il enfin.



Ainsi structurée, l'entreprise propose aujourd'hui une profondeur de gamme exceptionnelle. Pour mettre en valeur cette offre, l'entreprise a dévoilé un nouvel espace décoration le 14 juin dernier. Un showroom flambant neuf, où 400 références sont désormais stockées et disponibles dans différents conditionnements : vrac, big bags, à l'unité…



274 route d'Heyrieux - CS 53039
69780 Saint-Pierre-de-Chandieu
Tél. 04 78 40 32 03
accueil@quiblier-carriere.com
www.carriereduchevalblanc.fr

PUBLIREPORTAGE

LE CHANVRE : **ISOLATION GARANTIE !**

HEMP AS THE PERFECT INSULATION SOLUTION

Le recours au chanvre comme matériau isolant est de plus en plus fréquent dans les secteurs de la construction et de la rénovation du bâti ancien.

Hemp is gaining popularity among professionnals of construction and renovation.

La filière chanvre est défendue dans la Loire depuis 2015 par Atouts chanvre à l'initiative de quatre producteurs. La surface cultivée totale représente deux à trois hectares. Utilisé dans l'alimentaire, la cosmétique, la santé et le BTP en particulier pour l'éco-construction, le chanvre s'avère être un matériau très isolant et est de retour dans ce secteur depuis environ 30 ans. Et, précise Pierre Vallensant, président de l'association, « *il nécessite beaucoup moins d'eau que le maïs et est plus résistant* ».


© KEOPS ARCHITECTURE – OLIVIER CHANU

La maison Boissieu, à Saint-Germain-Laval, classée « remarquable »

Combiné avec de la chaux pour produire de l'enduit, le chanvre absorbe l'humidité des murs et la repousse vers l'extérieur. Il conserve donc la fraîcheur l'été et la chaleur, l'hiver. « *Sur le bâti ancien, c'est ce qui est le meilleur* », témoigne Patrick Garon, architecte du bureau Keops. Le cabinet roannais porte avec Olivier Chanu, architecte du patrimoine à Belleville (Rhône), la maîtrise d'ouvrage du chantier de rénovation de la maison Boissieu à Saint-Germain-Laval, classée « remarquable ». Rachetée en 2014 par la communauté de communes Vals-d'Aix-et-Isable (CCVAI), elle est inscrite à l'AVAP (Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine). La rénovation de ce bâti – d'un montant total d'1 M€ HT – datant pour une partie du XVI[e] siècle et pour l'autre du XIX[e], nécessite des procédés particuliers. De par la construction en pisé et l'impossibilité de poser des doubles vitrages.

« *Il faut arriver à rénover le bâtiment sans le dénaturer. Les matériaux conventionnels ne sont pas adaptés à ce type de restauration* », précise Max Bailly, gérant de l'entreprise Batisse, spécialisée dans l'éco-construction et acteur du chantier. « *Souvent les erreurs se voient après 15 ou 20 ans* ». Le professionnel insiste : « *Le gros problème est le manque d'information au moment de l'achat de ce type de bâtiment. Mon cheval de bataille, c'est que les acheteurs puissent être orientés sur le procédé de rénovation* ».


© ISOHEMP

Un bloc en chanvre

En France, la filière représente 1 414 producteurs, soutenus par Interchanvre et l'association Construire en chanvre, créée en 1998. Cette dernière a permis en 2012, l'émergence du label granulat chanvre.

PERMAT
donne une seconde vie aux déchets du BTP



Permat valorise depuis plus de 10 ans les déchets inertes issus du BTP en s'inscrivant pleinement dans le cadre de l'économie circulaire. Avec ses 3 plateformes périurbaines de valorisation des déchets à Genay, Limonest et tout récemment Décines, Permat donne une seconde vie aux matériaux de chantiers BTP.

« Notre objectif principal est de répondre au mieux au cadre de l'économie circulaire afin de préserver les ressources naturelles et réduire au maximum l'enfouissement de déchets inertes ». Philippe Perrier, PDG de Permat.

Types de déchets récupérés : Matériaux de déconstruction de voirie (enrobés), matériaux de déconstruction de bâtiment (bétons) et matériaux de terrassement (argiles).

Transformation des déchets : Permat traite en moyenne 200 000 tonnes de déchets par an. Grâce à ses deux installations de traitement de recyclage et de chaulage basées sur Genay, elle peut valoriser 100 % des déchets et les transformer en plusieurs types de produits prêts à être commercialisés pour différentes applications : couche de forme, couche de réglage, couche de finition, remblaiement de tranchée, etc.

Des produits moins chers : Un produit issu de la valorisation est compétitif par rapport à un produit naturel. Les 3 plateformes Permat implantées en milieu périurbain entre 10 et 20km permettent de réduire les temps de transport et donc les coûts. (Au-delà de 20 km le prix à la tonne du transport est supérieur au prix du produit lui-même).



PROCHAINE ÉTAPE :

développer le transport fluvial

Le transport des matériaux par voie terrestre représente à ce jour 95 %. La plateforme de Genay disposant d'un accès direct sur la Saône, un projet d'appontement par voie fluviale est à l'étude entre Permat et la VNF (Voie Navigable de France).

PERMAT
130, passage Émile Guimet
69730 GENAY
Tél : 04 78 91 29 29
permatsas@orange.fr

PUBLIREPORTAGE



La société Orak a déjà séduit la SNCF, Icade, Suez, Sodexo, Vinci, Engie, Natixis, Société Générale, la BNP et McDonald's

ORAK : ACTEUR DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

ORAK TAKES PART IN CIRCULAR ECONOMY

Héraut du développement durable, Orak incite les entreprises à épargner leurs moquettes en les invitant à les entretenir. Actuellement, 1,6 million de tonnes de moquettes usagées sont détruites chaque année en Europe.

Orak helps the companies look after their carpets to make some savings. There are currently 1.6 million of tons of used carpets, which are destroyed every year in Europe.

Orak propose aux entreprises de prolonger la durée de vie de leurs moquettes par un entretien régulier. Elle leur offre également la possibilité de réemployer celles-ci en interne ou sur le marché de l'occasion – tendance émergeante – et elle les oriente pour leur recyclage en fin de vie de leurs sols. Comme l'explique Nicolas Loheac, le fondateur, « *La méthode Orak est un process de nettoyage innovant pour tous les types de moquette. Par ailleurs, l'entreprise s'inscrit dans un développement durable et responsable par le choix de ses produits et de ses matériels, par leur éco-utilisation et par la sécurité mise en œuvre pour chacun de ses salariés* ». Le Bureau Veritas a d'ailleurs validé l'ensemble des produits et matériels utilisés par Orak, « *afin de démontrer que le process n'est pas dangereux ni pour les équipes ni pour les occupants des bâtiments traités* ».



L'entreprise entretient un million de mètres carrés par an sur le sol français. Pour elle, c'est encore trop peu à l'échelle des 700 millions de mètres carrés détruits en Europe.

Aujourd'hui, le process Orak prend encore plus de sens avec l'article 101 de la loi de Transition énergétique. Il incite les utilisateurs de moquette à orienter leurs achats vers des produits recyclables et à envoyer les moquettes usagées vers des filières de réemploi ou de recyclage.

Orak devient ainsi un facilitateur, permettant aux entreprises d'intégrer un cercle vertueux. Nicolas Loheac constate que « *de nouveaux comportements émergent. Les employés sont attentifs à leur bien-être et à la propreté, bien sûr, mais leurs attentes se portent toujours plus vers les entreprises qui favorisent la transition vers des pratiques plus durables* ».

KAPECI
groupe metalpe



Nos réalisations

BÂTIMENTS INDUSTRIELS
BÂTIMENTS TERTIAIRES
BÂTIMENTS COMMERCIAUX
ÉQUIPEMENTS SPORTIFS
LOGEMENTS
BÂTIMENTS LOGISTIQUES
PASSERELLES

CONSTRUCTION MÉTALLIQUE

DEPUIS PLUS DE 50 ANS

KAPECI, SPÉCIALISÉE DANS LA CONSTRUCTION MÉTALLIQUE ET LA MÉTALLERIE VOUS ACCOMPAGNE POUR DONNER VIE

à vos projets !







www.kapeci.fr

NORME EN 1090 EXC3

TÜVRheinland CERTIFIED

04 74 76 08 2

kapeci@kapeci.fr



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE LABELLISÉE PASSIVHAUS : **PREMIÈRE NATIONALE À SAINT-ÉTIENNE**

*Eco-renovation: **Saint-Étienne, ahead of its time***

La restructuration, à Saint-Étienne, d'un bâtiment de 5 000 m² de bureaux intègre une rénovation énergétique labellisée Passivhaus, une première en France pour un bâtiment de cette taille.

In Saint-Étienne, the renovation of an office building of 5,000 m² has received the Passivhaus certification label. It is the first time a French city is certified for a building of this size.

Construit au début des années 1960, le bâtiment situé 22 rue Paul-Petit, sur les hauteurs de Villeboeuf, fut occupé un temps par un internat. Propriété du Département, il a accueilli par la suite le CDDP (Centre départemental de documentation pédagogique) et le CIO (Centre d'orientation et d'information).

Des panneaux photovoltaïques sur la toiture

Développant une superficie de 5 000 m² sur six niveaux, au cœur d'un terrain arboré de 25 000 m², la collectivité a fait le choix d'une rénovation énergétique exemplaire pour regrouper les services du Département. Les travaux de restructuration et de rénovation énergétique ont été portés par le cabinet d'architecture Rivat et l'Atelier des Vergers. « *Une opération d'envergure qui a nécessité dix-huit mois de travaux et un investissement de 5 M€ pour décrocher Passivhaus, le plus exigeant des labels thermiques* », explique Julien Rivat.

Pour ce faire, la vingtaine de corps de métiers intervenant sur le chantier a procédé à une isolation extérieure de 20 à 30 cm d'épaisseur en façade, renforcée par l'installation d'huisseries bois triple vitrage. La toiture, également isolée, recevra prochainement des panneaux photovoltaïques. Équipé d'une ventilation mécanique double flux, le bâtiment bénéficie d'un air ambiant chauffé par géothermie au moyen de huit forages réalisés sur le site pour atteindre 140 m de profondeur. L'air ainsi récupéré en sous-sol, d'une température de 14°, réchauffe ou rafraîchit l'air ambiant au moyen d'un échangeur (ou puits canadien hydraulique). Ce bâtiment orienté est-ouest dispose de stores télécommandés par ordinateur. Le tout étant complété d'un plancher chauffant. Enfin, des boîtes en ossature bois ont été greffées afin de dynamiser une façade aux lignes initialement austères apportant en outre près de 300 m² de bureaux supplémentaires.

Une facture d'énergie fortement allégée

Cette réalisation répond aux exigences du label allemand Passivhaus. Elle permettra à la collectivité de réduire considérablement sa facture d'énergie, désormais estimée entre 3 500 € et 5 000 € par an. Un coût dérisoire compte tenu du volume du bâtiment et qui permettra de rentabiliser sous douze ans le dépassement budgétaire de 3 % lié au choix du projet Passivhaus. La construction passive ne représente, en France, qu'un peu moins de 300 bâtiments, et entre 25 et 30 sont localisés à Saint-Étienne. Or ce concept appliqué à un immeuble de cette taille est une première sur le territoire. Le label a été acquis au cours de l'été.

SOLARISATION : UN PROJET DE GRANDE AMPLEUR DANS LA MÉTROPOLE STÉPHANOISE

Saint-Étienne Métropole ENCOURAGES SOLAR HEATING

Six mille panneaux photovoltaïques seront installés d'ici à la fin de l'année sur les ombrières du parking du dépôt Transpôle à Saint-Priest-en-Jarez (Loire). Le point de départ de la solarisation de 150 bâtiments publics de la métropole stéphanoise, soit l'équivalent de 20 stades de football.

In Saint-Priest-en-Jarez (department of Loire), the awnings of the Transpôle car park will be equipped with 6,000 photovoltaic panels by the end of the year. Soon, 150 public facilities of Saint-Étienne Métropole will use solar heating, which is the equivalent of 20 football stadiums.

L'entreprise GreenYellow, filiale énergie du groupe Casino, a remporté l'appel d'offres pour équiper quatre lots sur cinq du projet de solarisation du patrimoine immobilier de Saint-Étienne Métropole. Approuvé en délibération du conseil métropolitain en février 2019, le projet, inscrit dans la démarche Tepos (Territoire à énergie positive), a été présenté en détails, le 5 juillet dernier, sur le site de la Stas, filiale du groupe Transdev, gestionnaire du réseau de transports de la métropole. Six mille panneaux photovoltaïques seront installés sur le toit du parking abritant les bus de la Stas pour une mise en service prévue d'ici à fin 2019-début 2020. D'une puissance de 2 GWh, la production alimentera la moitié des besoins en électricité du réseau de tramways stéphanois. Cela correspond à l'énergie nécessaire pour 40 000 déplacements par jour sur les 190 000 effectués dans la métropole à bord des bus ou du tram. « *Le projet est pleinement en adéquation avec notre politique en termes d'environnement. Il permettra d'économiser plus de 10 000 tonnes de CO_2 par an* », appuie Ludovic Jourdain, directeur de la Stas. À noter qu'en cinq ans, l'utilisation des énergies alternatives a permis à la Stas d'économiser six millions de litres de gasoil.

Deux centrales seront installées, l'une en injection, la seconde en autoconsommation. L'énergie produite par la première sera revendue en direct par la société Transpôle Énergie. Elle permettra à Saint-Étienne Métropole, propriétaire du site, de percevoir un loyer minimum de 10 000 € par an. La seconde centrale couvrira la moitié des besoins des lignes T1 et T2 et, à terme, de la T3, dont l'ouverture est prévue en novembre 2019.

Financé à hauteur de 2,5 M€ par l'opérateur économique GreenYellow qui assure la solarisation de Novaciéries à Saint-Chamond, le projet préfigure d'autres installations dans la métropole stéphanoise. Au total, l'acteur spécialisé depuis 2007 dans la production photovoltaïque équipera 91 sites métropolitains, soit l'équivalent de 200 000 m² (80 toitures, 11 parkings), dont une partie du parking du stade Geoffroy-Guichard, le musée d'Art moderne ou encore l'Opéra. L'équivalent hors chauffage de 12 000 logements pour un investissement total de 25 M€ pris en charge par GreenYellow. « *J'espère que ce projet suscitera l'envie d'autres prises de contact* », témoigne Otmane Hajji, président de GreenYellow, qui investit 200 M€ par an sur les solutions d'efficacité énergétique. Si le responsable écarte toute question liée au chiffre d'affaires de sa société en fort développement et présente aujourd'hui dans huit pays, il préfère traduire l'activité en nombre de mètres carrés couverts en panneaux photovoltaïques. Soit un million à ce jour. Un marché a, par ailleurs, été décroché avec le groupe Accor pour équiper 3 400 hôtels en panneaux photovoltaïques.

Le chantier de l'équipement des grandes toitures a été acquis par le groupement citoyen Énergie Partagée. Pour Sylvain Gombert, chargé de projet chez Energie Partagée, « *le modèle donné par la métropole va faire des émules* ». Trois fonds d'investissement (Enercoop Rhône-Alpes, CoopaWatt, Ingelyo) accompagneront le projet représentant un peu moins de 10 M€ d'investissement.

Le groupe Transdev envisagerait de nouvelles installations solaires. Il serait en discussion pour équiper plusieurs sites, comme « *le réseau de transports de la Star à Roanne* », ont confirmé Ludovic Jourdain et Sylvie Bacqué, directrice du groupe Transdev pour la région Auvergne-Rhône-Alpes.



GRDF SOUTIENT LA CONVERSION AU GAZ DANS LES COPROPRIÉTÉS

A horizon 2028, les chaufferies au fioul devraient disparaître. GRDF facilite la transition énergétique en accompagnant les acteurs concernés dans leur conversion d'une chaufferie collective au fioul à une chaufferie au gaz.

Le chauffage au fioul a un fort impact sur les émissions de gaz à effet de serre et sur la qualité de l'air par ses émissions de polluants locaux comme les particules fines et le dioxyde d'azote. Les pouvoirs publics souhaitent donc voir disparaître les chaufferies au fioul à horizon 2028. En France, 4,1 millions de logements se chauffent au fioul, dont 600 000 logements collectifs. Pour accompagner la transition énergétique, GRDF, principal gestionnaire de réseau de distribution de gaz naturel en France, met à disposition des copropriétés chauffées au fioul différents outils et services.

Le site Internet GRDF propose ainsi un simulateur pour visualiser les économies générées par le changement d'énergie, un baromètre des prix pour connaître les évolutions sur les 10 dernières années, une carte de France avec des références de conversion. Enfin, sans se substituer aux bureaux d'études thermiques, des responsables énergie de GRDF peuvent également affiner les études et les coûts d'investissements. « La conversion d'une chaufferie collective au fioul par une chaufferie au gaz présente de nombreux avantages : contribuer aux économies d'énergie, diminuer la facture énergétique des ménages, réduire les émissions de CO_2, améliorer la qualité de l'air. A consommation égale, le gaz apporte une économie d'au moins 10 % sur la facture énergétique et permet de diviser par 2 les émissions de gaz à effet de serre, par 5 les émissions d'oxydes d'azote et de dioxyde de souffre, et jusqu'à 10 les émissions de poussières », souligne Jean-Philippe Banzé, Délégué Marché d'Affaires Sud-Est de GRDF.

Simple à réaliser, les travaux ne nécessitent aucune intervention dans les logements : la boucle d'eau chaude des radiateurs est conservée, seule la source d'énergie est modifiée. Les différentes aides qui peuvent être sollicitées permettent de réduire l'investissement. En effet, pour favoriser la conversion, l'Etat a mis en place des mesures incitatives :

- Un Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique (CITE) de 30 % sur le prix d'achat d'une chaudière Très Haute Performance Energétique (THPE = rendement saisonnier > 92 %) pour tous les ménages (pour un montant maximum de 1 005 €).
- Un Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique (CITE) de 50 % sur le coût de la main d'œuvre pour la dépose d'une cuve à fioul pour les ménages sous les plafonds de ressources de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH).
- Une aide liée au dispositif des Certificats d'Economies d'Energie (CEE) sous forme de conseils, de prêts à taux bonifié ou encore de primes. La valorisation financière estimée peut atteindre 350 € / logement.
- Un financement par l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), notamment par la prise en charge d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (jusqu'à 180 € par logement) et une aide financière pour les travaux pouvant atteindre jusqu'à 25 % du montant total des travaux HT.
- Une TVA à 5,5 % sur les travaux d'installation d'une chaudière gaz Haute Performance Energétique dans un logement achevé depuis plus de 2 ans.

« Le gaz est une énergie moderne, performante et économique. Dans les années à venir, le gaz sera de plus en plus vert avec le développement de la méthanisation. Nous visons 10 % de gaz renouvelable en 2030 », conclut Jean-Philippe Banzé.

Contact :
Gilles Peillon
E-mail : gilles.peillon@grdf.fr

GRDF
GAZ RÉSEAU DISTRIBUTION FRANCE

Copropriétaires, estimez vos économies de charges grâce au simulateur **« rénovateur chaufferie fioul »** sur grdf.fr/simulateur-copro

PUBLIREPORTAGE

Les chaudières aussi marchent pour le climat.



Avec la nouvelle génération de chaudières gaz, vous pouvez faire des économies d'énergie. Et grâce au gaz vert, produit à partir de déchets organiques comme cette épluchure de pomme, elles seront de plus en plus respectueuses de l'environnement. Une bonne raison de remplacer votre ancienne chaudière gaz ou fioul par une nouvelle chaudière gaz.*

CHOISIR LE GAZ C'EST AUSSI CHOISIR L'AVENIR

GRDF
GAZ RÉSEAU DISTRIBUTION FRANCE

Copropriétaires, estimez vos économies de charges grâce au simulateur «rénovateur chaufferie fioul » sur grdf.fr/simulateur-copro

L'énergie est notre avenir, économisons-la !

Quel que soit votre fournisseur.

*Les chaudières à condensation permettent une économie d'énergie de 25 à 30% par rapport à une chaudière de 25 ans (source : Ademe). GRDF ne vend et n'installe aucun équipement. L'objectif de GRDF est d'atteindre 30% de gaz vert dans le réseau de distribution de gaz d'ici à 2030.

PROTECTION SOLAIRE : **POUR UN CONFORT THERMIQUE ET VISUEL OPTIMAL**

*MERMET PROVIDES **PERFECT SUN PROTECTION***

Mermet, le fabricant de tissus techniques, décoratifs et intelligents pour la protection solaire, basé aux Avenières-Veyrins-Thuellin (Isère), a développé une gamme de toiles reconnues pour leurs performances énergétiques, en application intérieure ou extérieure.

The manufacturer of technical, decorative and smart fabrics aimed at protecting offices from the sun is based in Les Avenières-Veyrins-Thuellin, in the department of Isère. It has developed a brand new range, which may be used inside or outside of a building and which is reputed to be energy efficient.

Au cœur de la conception des bâtiments durables, la protection solaire est aujourd'hui un enjeu fort dans le monde du BTP. Et revêt une importance particulière chez Mermet qui concentre l'essentiel de ses activités sur cette problématique depuis 2012. Son cœur de métier : la fabrication de tissus en fils de verre enduits ou de tissus de verre apprêtés après tissage. Leurs caractéristiques : résistance mécanique, stabilité dimensionnelle et durabilité. L'entreprise iséroise affirme aujourd'hui son positionnement sur la protection thermique et visuelle, entre autres avec trois produits phares dans sa gamme de toiles de protection solaire : en application intérieure, le tissu M-Screen Ultimetal® et le Screen Nature Ultimetal® et, en solution extérieure, le tissu Satiné 5 500. « *Nos produits de protection solaire ont un double effet, été comme hiver. Ils isolent par exemple les vitrages et agissent sur la consommation énergétique des bâtiments en limitant le recours au chauffage, à la climatisation et à l'éclairage, tout en conservant l'apport de lumière naturelle et en limitant les effets d'éblouissement* », explique Caroline Moreau, responsable marketing chez Mermet. Les tissus développés par le fabricant ont également un impact positif sur le confort et le bien-être des utilisateurs, « *que ce soit au niveau thermique, avec la maîtrise de la température en toutes saisons, ou visuel, en ce qui concerne la gestion de la lumière* ».

Parmi ses clients, Mermet compte principalement des fabricants de store et confectionneurs, dont la fabrication n'est pas intégrée à l'entreprise. La société iséroise bénéficie d'une bonne renommée à l'étranger et réalise 83 % de son chiffre d'affaires à l'export, notamment aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique. « *Soit des pays qui ont une vraie recherche d'efficacité énergétique dans la construction et l'aménagement de leurs bâtiments* ».

Des tissus à haut niveau de performance

Disposant de la norme européenne 14501 (NDLR : pour les fermetures et stores extérieurs et intérieurs agissant sur le confort thermique et lumineux), les produits développés par Mermet entrent en jeu dans l'obtention de crédits pour les programmes des bâtiments éco-efficients ou éco-conçus (Leed, Breeam, DGNB...).

Si le tissu Satiné 5 500 figure dans le catalogue de la société « *quasiment depuis ses débuts* » et au titre de « *gamme la plus large du marché* », la dernière version du Screen Nature Ultimetal® date de 2014, enrichie par « *une face screen et une face métallisée, ce qui offre simultanément une forte protection contre la chaleur et une parfaite maîtrise de la lumière* ».

Le tissu M-Screen Ultimetal® est, quant à lui, rentré sur le marché à l'automne 2018. « *C'est un outil de protection thermique très performant en application intérieure et qui constitue un enjeu très important pour nous, avec de nombreux avantages pour la santé, la sécurité et les performances optiques et thermiques notamment* », renchérit Caroline Moreau.

Dans le futur, la société veut continuer à innover. « *Notre positionnement est toujours le même : travailler avec les nouvelles générations de composants pour apporter de nouvelles caractéristiques à nos produits* ».



Des tissus de protection solaire à haut niveau de confort thermique et visuel

sonepar
connect

LE **NOUVEAU** NOM DES SOLUTIONS **ÉLECTRIQUES** POUR LES **PROS**

CONNECTÉ AUX HOMMES ET AUX FEMMES

CONNECTÉ À L'INNOVATION

CONNECTÉ AU DIGITAL



sonepar.fr

sonepar france

LA PUISSANCE
DE 2 RÉSEAUX DE VENTE

CGED
A Sonepar Company

sonepar connect

LE BIM APPORTE **UNE VISION HOLISTIQUE DES OUVRAGES**

BIM GIVES BUILDING ***ITS FULL SCOPE***

Architecte, ingénieur et docteur en architecture, Luigi Failla a établi l'édition française du guide *Le BIM appliqué au management du projet de construction*[1]. Marie-Claire Coin, en charge du projet de Convergence BIM au sein des équipes de VINCI contracting et experte EN ISO 19650, présente la norme ISO pour le BIM avec la série NF en ISO 19650. Interview de ces deux experts sur la manière d'appréhender un projet avec le Building Information Modeling.

Luigi Failla is an architect, an engineer and a doctor specialised in architecture. He is the author of the French version of BIM and Construction Management: Proven Tools, Methods, and Workflows. *Marie-Claire Coin is in charge of the project of Convergence BIM for Vinci contracting; she knows the ISO 19650 inside out and explains the ISO standard used for the BIM. Interview with two experts of the Building Information Modeling.*

Comment définiriez-vous simplement le BIM ?

Marie-Claire Coin : Le BIM est la représentation numérique des ouvrages à concevoir, réaliser et exploiter.

Luigi Failla : Le BIM est la gestion, la diffusion et le partage de l'information du projet. En fin de compte, on n'a rien inventé car il s'agit de développer un projet en partageant l'information nécessaire avec les autres acteurs. Dans un projet, il n'est plus possible de compartimenter la composante liée aux technologies de production des livrables et gestion des informations et la composante liée aux choix de conception et de construction. En effet, tous ces aspects relèvent aujourd'hui de la gestion de projet qui est unique, et le BIM en fait partie.

Le BIM a-t-il réellement bouleversé la manière de travailler dans le secteur de la construction ?

M-C. C : Le BIM fait écho aujourd'hui car nous sommes en capacité d'inter-opérer les systèmes d'informations. L'efficacité du BIM repose sur cette inter-opérabilité qui permet de dialoguer afin d'organiser un travail collaboratif au lieu d'un travail séquencé.

L. F : Le BIM représente une évolution majeure surtout d'un point de vue cognitif. Le passage du dessin à la main au dessin assisté par ordinateur grâce à des logiciels comme Autocad ne constituait pas un



bouleversement cognitif, mais plutôt une évolution technologique de l'outil de dessin car on



ILIADE
INGÉNIERIE

Une odyssée, des hommes en marche, une ingénierie actrice de la cité.


NATURAL SQUARE
ICADE


PARKVIEW
DCB INTERNATIONAL


TO LYON
VINCI IMMOBILIER


EMERGENCE LAFAYETTE
OGIC


SKY AVENUE
BOUYGUES IMMOBILIER


JARDINS DU LOU
F2P

Siège social : 23 Avenue de Poumeyrol - 69647 CALUIRE Cedex
Agence : 10 Rue la Boétie - 75008 PARIS

Tél : 04 37 40 25 90
www.iliade-ingenierie.fr

Retrouvez-nous sur :



continuait à dessiner des symboles dont le signifié est codifié. L'arrivée des nouvelles technologies qui ont permis de produire des maquettes numériques a, en revanche, changé la donne puisqu'il ne s'agissait plus de définir des éléments graphiques au signifié codifié, mais de dessiner des objets virtuels enrichis en métadonnées, à échelle réelle, et de détailler au fur et à mesure leurs composantes. Le danger est de perdre de vue l'objectif principal.

« Il est faux de croire qu'on livre plus rapidement un projet seulement grâce au BIM »

Quels sont les principaux atouts du BIM aux différentes étapes de la construction et du cycle de vie d'un ouvrage ?

M-C. C : Il faut raisonner plus largement car le principal atout du BIM est d'offrir une vision globale des ouvrages, de la feuille blanche à la déconstruction. Tout l'intérêt du BIM réside dans cette vision holistique qu'il faut conserver tout au long du projet. Chaque acteur n'est qu'un maillon de la chaîne qui participe à donner une information structurée. Le BIM permet de maîtriser les informations à délivrer et à mettre en œuvre pour accompagner tous les gestes du quotidien avec un filet de sécurité.

L. F : Avec le BIM, on obtient ce qu'on mérite. Il est primordial de connaître, organiser et gérer les informations et le niveau de détail à utiliser à chaque phase du projet, sinon il y a un risque de se perdre avec des données superflues car on a toujours envie de faire plus avec le BIM. Il est faux de croire qu'on livre plus rapidement un projet seulement grâce au BIM. Pendant la phase de conception architecturale, l'utilisation des maquettes numériques BIM nécessite plus de temps en raison de l'initialisation de ces maquettes. De plus, on a tendance à produire davantage de documents plus détaillés. Le temps de production de la maquette numérique est donc rallongé, mais la qualité du projet s'améliore car il y a moins d'inconnus et moins d'incertitudes. Lors de la phase d'exécution, le BIM peut permettre de gagner du temps si l'étude d'exécution est bien reliée à la préparation et au suivi de chantier. Il est, par exemple, possible d'évaluer précisément la quantité des matériaux à mettre en œuvre ou de mieux maîtriser le planning. Pour la vie de l'ouvrage, le dossier des ouvrages exécutés (DOE) sera plus complet et simplifiera les interventions ultérieures de gestion et maintenance du bâtiment.

« Le BIM n'est efficace que s'il est utilisé de manière globale sur un projet »

Qu'est-ce que la norme ISO pour le BIM ?

M-C. C : C'est une proposition de cadre sur la manière d'opérer. Cette norme de « bon sens » organise le travail collaboratif en précisant ce qui doit être fait, à quel moment et par qui, comme une check-list géante.

Quel est l'objectif de l'ouvrage *Le BIM appliqué au management du projet de construction* et à qui est-il destiné ?

M-C. C : Le livre est, en fait, un manuel qui détaille chaque gros bloc du cycle de vie d'un ouvrage. Il permet d'appréhender les informations à apporter et à attacher à l'ouvrage à chaque phase. C'est un manuel qui s'adresse aux architectes, aux ingénieurs, aux techniciens projet.

L. F : L'ouvrage a une double ambition. D'abord, il expose l'utilisation du BIM dans les différentes phases du projet en décrivant notamment les différents outils propres à chaque phase. A chaque étape, le livre détaille les plus-values et les risques du BIM. Ensuite, l'ouvrage délivre un message clé : le BIM ne peut avoir de réelle plus-value que si l'ensemble de la chaîne est impliqué, depuis la décision de construire jusqu'à la démolition. Le BIM ne peut donc être efficace que s'il est utilisé de manière globale sur un projet et que si les acteurs se parlent entre les phases.

1- *Le BIM appliqué au management du projet de construction. Outils, méthodes et flux de travaux*, par Brad Hardin et David McCool avec la contribution de Luigi Failla et Marie-Claire Coin, 468 pages, Éditions Eyrolles.

Bureau Veritas se positionne en fer de lance du **BIM**

Depuis 2011, le leader mondial du test, de l'inspection et de la certification accompagne ses clients dans leur démarche BIM (building information modeling) afin de leur permettre d'accélérer leur mutation digitale. Explications.



Depuis 190 ans, Bureau Veritas accompagne ses clients en véritable tiers de confiance indépendant dans la réduction de leurs risques et dans l'amélioration de leur performance. Acteur B to B to S (business to business to society), employant près de 8 000 personnes en France, et présent dans 140 pays, Bureau Veritas intervient dans tous les secteurs d'activités : agriculture, transport, pétrochimie, énergie, secteur maritime ou encore construction.

LE BIM, LA CONCEPTION DES BÂTIMENTS 2.0

Dans ce dernier domaine, Bureau Veritas accompagne les maîtres d'ouvrage, les bailleurs sociaux... Bref, tous les acteurs de la construction et de la promotion immobilière. Pour mener à bien ces missions, depuis 2011, le leader mondial du test, de l'inspection et de la certification a embrassé le tournant du BIM (Building information modeling). « Pour les concepteurs et les entreprises, il s'agit d'une nouvelle façon de concevoir les bâtiments. La profession passe d'une conception en mode vectoriel à une conception en mode objet », explique Stéphane Dufour, responsable business unit BIM.

La conception en mode objet comprend une modélisation du projet en 3D et de nombreuses données telles que la puissance électrique, les surfaces de vitrage de moquette ou de carrelage, etc. En résulte un avatar numérique, qui sera au centre de la conception. L'objectif : fournir une vision unique du projet aux différents interlocuteurs et éviter les problèmes de ressaisie, les pertes d'information liées aux décalages de traduction du fichier source ou encore les problèmes de communication entre les logiciels. Chaque acteur possède ainsi le même niveau d'information; leur collaboration s'en trouve favorisée. Cela permet de respecter les budgets et les plannings.

Les maquettes numériques produites par les concepteurs, les bureaux d'études et les entreprises seront affinées tout au long du projet. En fonction de l'évolution des phases de conception puis d'exécution, la modélisation sera plus précise et les données seront enrichies.

Ces données joueront également un rôle primordial pour la maintenance et l'exploitation, qui représentent 75 % du coût global d'un bâtiment. Ces données pourront servir et faciliter la mise en place d'une GMAO (gestion de la maintenance assistée par ordinateur) et permettront de prévoir, au plus tôt, toute opération de maintenance courante.

Si le BIM se développe dans le bâtiment, il ne concerne encore qu'une minorité des projets. C'est justement pour prendre une longueur d'avance et accompagner au mieux ses clients dans leur transformation digitale que Bureau Veritas s'est doté d'une équipe de spécialistes en BIM et qu'il s'est lancé dans des formations BIM en interne.

DES OUTILS ET DES CERTIFICATIONS BIM

La société a également développé un plug-in unique, I Check, une solution Bureau Veritas, marque déjà déposée dans de nombreux pays, qui permet de contrôler la maquette numérique automatiquement. Ce plug-in, qu'il suffit d'installer dans l'outil de modélisation Revit de chez Autodesk, permet de détecter par exemple très en amont la conformité ou non d'un bâtiment par rapport aux normes d'accessibilité handicapé et bientôt pour la sécurité incendie. L'avantage pour le concepteur ? Rectifier le tir très tôt dans la conception d'un bâtiment pour éviter les mauvaises surprises et les frais qu'engendrerait une mise aux normes tardive.

Enfin, Bureau Veritas sera bientôt en mesure de délivrer des certifications « As Built » pour les maquettes numériques. Le but : garantir que la maquette numérique fournie au maître d'ouvrage à la fin du chantier est à jour dans ses volumétries et ses données (datas), afin qu'elle puisse être exploitée par la suite. « Il s'agit de mettre en adéquation la réalité et le virtuel », conclut Stéphane Dufour.

PUBLI REPORTAGE

BUREAU VERITAS
16 chemin du Jubin - 69571 DARDILLY cedex – Tél. : **0969 39 10 09**
www.bureauveritas.fr



INNOVATIONS DE RUPTURE : UNE CULTURE À CONSTRUIRE

How to face ground-breaking innovations?

A l'instar de tous les secteurs d'activité, l'immobilier et les travaux publics sont impactés par la révolution numérique. La data s'impose pourtant avec difficulté sur les chantiers publics et privés. Damien Schmitz est directeur marketing & communication de Sogelink, éditeur de logiciels au service de la construction. Il met en perspective la multiplication de ces innovations de rupture et leur adaptation progressive aux us et coutumes des professions.

Just like other business sectors, real estate and public works are impacted by the digital revolution. Still, public and private construction works continue to struggle with data. Damien Schmitz is the director in charge of Marketing & Communication of Sogelink, a software publisher specialised in construction. He testifies of the multiplication of breakthrough innovations and the importance of adapting to new standards.

« *L'immobilier associe beaucoup d'intervenants. Pour que le chantier soit mené à bien dans les meilleures conditions, ces derniers doivent travailler ensemble, vivre ensemble. Pour construire un immeuble, il faut un maître d'ouvrage, un bureau d'études, un architecte, un maçon, un électricien, un plombier, un pool juridique avec des notaires, des avocats... Les plateformes permettent aujourd'hui de fluidifier la collecte et les échanges de données, en privilégiant la mise en commun de l'information* ».

« *Les innovations de rupture ont des impacts bénéfiques sur le développement durable* ».

Des solutions numériques permettent ainsi de digitaliser et de simplifier les tâches. Elles facilitent la conception, les échanges, la production et la mise à jour des éléments techniques et administratifs.

Comme le précise Damien Schmitz, « *Sogelink commercia-*

À propos de Sogelink

En 20 ans, au gré d'un développement en interne et de croissance externe, Sogelink est devenue une belle PME employant 180 personnes. Elle a réalisé 38,5 millions de chiffre d'affaires en 2018. Son siège social historique se trouve à Lyon avec des agences dans toute la France, de Strasbourg à Nantes en passant par une grosse présence à Nancy, Toulouse, Montélimar et Rouen.

Des produits locaux pour des besoins locaux !

Vous qui construisez ou faites construire dans votre Région, vos engagements sociaux et environnementaux dépendent aussi de l'attitude de vos partenaires locaux en la matière. Afin de relever avec le défi d'une économie de proximité, créatrice de richesses et d'emplois non délocalisables, les industries de carrière et de matériaux de construction se mobilisent avec le Label Production 100% Locale.



Le label Production 100 % Locale engage les industries de carrière et matériaux de construction auprès de votre Région :

Le label repose sur les critères suivants

- **L'origine des matières premières**
- **La conception des produits**
- **Le transport des matières premières et produits finis**
- **La sous-traitance**
- **La fabrication**
- **L'emploi de personnels**
- **Le recyclage**

Un processus de labellisation exigeant

Les entreprises de la filière qui en ont volontairement fait la demande et obtenu le label Production 100 % Locale, sont toutes, au préalable, adhérentes d'une association ou syndicat professionnel engagé dans une démarche d'économie circulaire régionale, telle que l'UNICEM à l'origine de ce label.

L'audit d'admission, valable 3 ans avec audit de surveillance annuel, est effectué par un organisme externe de certification et couvre l'intégralité de la production de l'unité auditée.



Informations et contacts :

Dominique DELORME
06 62 27 20 91
dominique.delorme@unicem.fr

Pierre-Antoine D'ARGENTO
06 37 34 90 20
pierre-antoine.dargento@unicem.fr

www.label-production-locale.fr

lise actuellement 30 logiciels qui couvrent un éventail de problématiques, de la coordination des travaux à la rédaction des actes réglementaires. Au gré des besoins identifiés, nous créons les solutions adaptées qui permettent de bannir le fastidieux et l'improductif ».

« Un logiciel de localisation et de mise en commun de datas, associé à une plateforme d'échanges, simplifie la vie de tout le monde ».

Afin de sourcer les besoins des professionnels de l'immobilier, il utilise le test "de la brosse à dent", issu de la Silicon Valley : « *ce test permet de savoir si une innovation de rupture est bonne, via deux questions : "Est-ce que tu t'en sers tous les jours ? Est-ce qu'elle améliore ta vie ?" Cette dynamique nous conduit à trouver des irritants et d'y adapter une solution numérique* ».

Pour lui, « *Les innovations s'expriment à travers deux tendances lourdes, la "Proptech" et la "Constructech". La première est la transformation numérique des process immobiliers à travers les changements technologiques, mais aussi à travers l'évolution des mentalités des constructeurs et des consommateurs. La Constructech, dont Sogelink fait partie, est, quant à elle, l'utilisation du digital pour innover dans la construction, en adaptant des technologies qui ont déjà fait leurs preuves dans d'autres secteurs d'activité* ».

"dict.fr" : traitement et échange en ligne des documents

L'aventure Sogelink commence avec le lancement de "dict.fr", un facilitateur administratif. Avant de creuser un trou dans l'espace public et ne pas risquer d'interférer avec d'autres réseaux – la France en compte actuellement quelque 4,5 millions de kilomètres –, il fallait se rapprocher de la mairie dont dépendait le chantier pour collecter la liste des entreprises susceptibles d'être intervenues dans le secteur. Il fallait ensuite envoyer la "déclaration d'intention de commencement de travaux" (DICT) à chacune d'elles, pour s'en assurer et récupérer les plans des réseaux. En 2000, Ignace Vantorre lance "dict.fr". C'est une première innovation de rupture. Les professionnels passent ainsi par voie digitale pour s'acquitter de cette obligation administrative. Sogelink gère ainsi actuellement en France les deux tiers des DICT.

LES PROMESSES DE L'IA **POUR LES MÉTIERS DU BÂTIMENT**

En France, le BTP représente aujourd'hui un emploi sur huit, depuis l'ingénierie dans les bureaux d'études jusqu'à la maintenance des infrastructures, en passant par la construction. Au sein de cet écosystème complexe, l'intelligence artificielle (IA) doit encore faire la preuve de son intérêt et de sa pertinence.

Elle peine encore à se matérialiser dans des applications concrètes, principalement du fait d'une donnée trop diffuse et d'un public pas encore complétement sensibilisé à cette révolution. Pour développer ses capacités prédictives et de classification, l'IA a besoin d'être alimentée avec un carburant bien particulier : la data. Or, l'environnement du BTP est actuellement peu adapté à la génération de grandes quantités de données.

Pour être exploitable, cette donnée doit être préservée de bout en bout et enrichie à chaque étape. L'IA ne peut digérer des données morcelées. Il y a donc un enjeu fort à sécuriser cette chaîne de données complexes pour produire une data sans couture.

Pour réaliser cette évolution, le secteur a besoin de tiers de confiance référents, capables de faire le lien entre tous les acteurs du BTP, afin de récolter ces données de façon structurée, de les mutualiser, de les analyser et de les transformer. Il peut s'agir de l'État, mais aussi d'acteurs de l'écosystème qui peuvent apporter une réponse complémentaire en mettant en place les moyens et les outils pour partager leurs données et s'accorder sur des formats d'échanges. Les bénéfices qui en découleraient seraient profitables à l'ensemble des parties prenantes.



Ignace Vantorre

Pour identifier les meilleurs cas d'application de l'IA, une bonne connaissance des métiers et des usages du secteur est nécessaire. Ma conviction est que l'IA va changer notre façon de travailler dans le BTP, en bien. Nous devons rendre les professionnels du BTP, notamment sur le terrain, acteurs de la production de leur data.

Demain, avec un simple téléphone, une personne sur un chantier doit pouvoir prendre des photos de son travail, et celles-ci viendront alimenter une application d'IA capable de les transformer pour générer un jumeau numérique. Ce dernier servira ensuite à créer des systèmes prédictifs. Nous parviendrons à faire cette révolution en levant les incompréhensions qui entourent encore cette technologie. Cette vision positive de l'IA doit être portée par tout le secteur. Elle est facteur d'efficience, d'économies et de valeur ajoutée pour tous.

Ignace Vantorre, fondateur et président de Sogelink

ROBOTISATION : **QUAND LE BÂTIMENT S'ADAPTE AUX USAGES DE DEMAIN**

AUTOMATION AND ROBOTICS: ***THE FACTORY OF THE FUTURE***

Les usines et les entrepôts logistiques du futur verront leurs fonctionnements modifiés du fait de la robotisation des espaces et des process. Cette nouvelle approche doit être prise en compte dès la conception et la construction d'un site, afin que celui-ci réponde au mieux aux attentes des entreprises et à l'exploitation qu'elles comptent en faire.

Cheaper, more capable and more flexible technologies are accelerating the growth of fully automated production facilities. The key challenge for companies will be deciding how best to harness their power.

Comprendre le fonctionnement interne des entreprises, leurs objectifs, leurs ambitions, leurs perspectives de développement. Les interroger sur la manière dont elles vont utiliser l'intérieur d'un site, quelle sera sa destination, ce qu'elles en attendent... Autant d'interrogations que les constructeurs mettent aujourd'hui en avant, en raison de l'évolution des process industriels, de plus en plus tournés vers la robotisation et l'automatisation des tâches. « *L'usine du futur doit être flexible dès sa conception* », constate Dominique Moreau, dirigeant de Keops conception, installée à Neyron dans l'Ain et spécialisée dans la réalisation de bâtiments industriels, tertiaires et commerciaux techniques. « *De plus en plus, un industriel investit simultanément dans un bâtiment et un process industriel. Nous avons l'habitude de dire que nous construisons, en premier lieu, des outils de production et, en second lieu, des bâtiments. Les deux se conçoivent en même temps pour que l'aménagement intérieur du bâtiment puisse évoluer en fonction de la mise en place du process* ». Il n'est pas rare de devoir déplacer des portes ou des cloisons intérieures pour favoriser les sens de circulation des hommes et des marchandises. Dans tous les



cas, ces aménagements visent à l'optimisation de l'espace et à la fluidité des tâches qui devront être exécutées dans ledit bâtiment.

Espace intérieur optimisé

Bert&You, transporteur et logisticien drômois, a imaginé un site innovant à Albon, tout près de son siège social. Ce dernier entrepôt de 23 000 m², opérationnel depuis fin 2018, a adopté une nouvelle façon de stocker les marchandises qui lui sont confiées : les rayonnages par accumulation gérés par des navettes électriques qui véhiculent les palettes. « *Ce ne sont plus des élévateurs qui circulent dans les allées mais des robots navettes qui positionnent les palettes de marchandises au fond des allées, en hauteur* », explique Eric Cabaillé, directeur de la communication du groupe drômois qui emploie 1 500 collaborateurs sur 25 sites logistiques en France et qui a réalisé 154 M€ de chiffre d'affaires en 2018. « *Sur une surface de 15 000 m² dédiée à ce process, pour un de nos clients, nous remplissons l'espace à près de 90 % quand on est davantage sur un ratio de 70 à 75 % pour un stockage classique* ».

Plusieurs contraintes ont été levées : « *Nous ne pouvons travailler avec ce type de process que pour du stockage de masse, de la très grande série. Ainsi, seules trois références produit sont stockées dans les 23 000 palettes positionnées sur les rayonnages par accumulation de ce site innovant d'Albon. Ces produits sont très lourds. Nous avons donc dû augmenter la capacité de la dalle à supporter une très lourde charge. Dans nos entrepôts classiques, la charge béton est d'environ 5 tonnes au mètre carré. Ici, nous sommes à 9 tonnes. Cette densité supplémentaire s'est traduite par un coût additionnel du bâtiment de près de 15 %* ».



Si le logisticien évoque un bâtiment classique de l'extérieur, l'espace intérieur a été optimisé. Les poteaux sont moins nombreux pour faciliter la circulation des shuttles. Les allées plus étroites permettent d'utiliser l'espace au maximum. Au total, Bert&You a investi 20 M€ dans ce nouveau bâtiment. « *Le seul système de rayonnages par accumulation a nécessité 1,8 M€ et les cinq navettes électriques, 125 000 €* », précise Eric Cabaillé. Les quatre élévateurs complémentaires, dotés d'un mât rétractable, ont également dû être modifiés et équipés de caméras pour visualiser le stockage en hauteur. « *Les dernières palettes montent à onze mètres* ». Un logiciel de stockage, acquis en 2017 et testé dans un entrepôt Bert&You de Tours, a été déployé sur ce site. Il confère « *un niveau industriel à la gestion des stocks et permet de s'interfacer avec nos clients grands comptes pour gagner en productivité et en traçabilité avec une qualité d'information meilleure* ».

En hauteur en toute sécurité

C'est donc un bâtiment plus haut que d'autres que Bert&You a construit. « *C'est aujourd'hui possible car les engins et les équipements permettent de travailler en hauteur en toute sécurité* ». La conception du site a été réalisée par le service Immobilier et maintenance du groupe. Ce bureau d'études interne piloté par un ingénieur gère les 350 000 m² de surface du groupe positionnés dans toute la France. Un groupement d'entreprises drômoises, pour certaines spécialisées dans la logistique et l'industrie lourde, a construit le bâtiment d'Albon.

Au sein du bâtiment, les caristes doivent respecter un sens de circulation très strict. Ils ont aussi été formés à la conduite des engins et à la manipulation des shuttles. « *Le cariste donne les instructions à la navette électrique via une tablette et programme la tâche qu'elle devra réaliser. Des formations spécifiques au gerbage en hauteur ont aussi été dispensées à nos personnels de ce site très particulier* ». Une trentaine d'emplois a été créée depuis la mise en service de ce site fin 2018.

Le directeur de la communication de Bert&You estime qu'une « *telle organisation et un tel bâtiment permettent un gain de temps et une productivité supplémentaire* ».



Bert&You, transporteur et logisticien drômois, a imaginé un site innovant à Albon. Cet entrepôt de 23 000 m², opérationnel depuis fin 2018, a adopté une nouvelle façon de stocker les marchandises

VERSPIEREN
RHÔNE-ALPES

Courtier en assurances

VERSPIEREN, VOTRE EXPERT EN ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE



Professionnels de l'immobilier, Verspieren spécialiste de vos risques construction !





N° Orias 07 000 145 – *www.orias.fr*
Credit photos istock

Verspieren Rhône-Alpes
Courtier en Assurances

Christophe Gourvès
06 09 66 53 22
cgourves@verspieren-ra.com

Retrouvez notre actualité sur in

ASSURANCE : **CONSTRUISEZ COUVERT !**

LIABILITY AND CONSTRUCTION INSURANCE ***DRIVEN BY THE LOGIC OF PROTECTING CONSUMERS***

La responsabilité des constructeurs est une tradition ancienne qui date du Code civil de 1804 mais c'est la loi Spinetta qui fonde le système de l'assurance-construction depuis janvier 1978… Tour d'horizon des obligations et des enjeux.

Builders' liability is a longstanding tradition, which can be traced back to the French civil code of 1804. Since then, laws pertaining to liability have tended to evolve to ensure consumer protection. The Spinetta law of 1978 requires all parties of the construction process to take up the appropriate insurance policy before construction begins…

Elle souhaitait répondre à différents objectifs comme protéger le maître d'ouvrage et l'indemniser plus rapidement en cas de sinistre, garantir une couverture durable dans le temps, lutter contre la sous-assurance dans le BTP… Depuis plus de 40 ans, la loi Spinetta (du nom d'Adrien Spinetta, président de la commission interministérielle à l'origine de ce texte) encadre la responsabilité et l'assurance dans le domaine de la construction. Elle repose notamment sur un principe de double assurance obligatoire : l'assurance dommages-ouvrage et la responsabilité décennale.



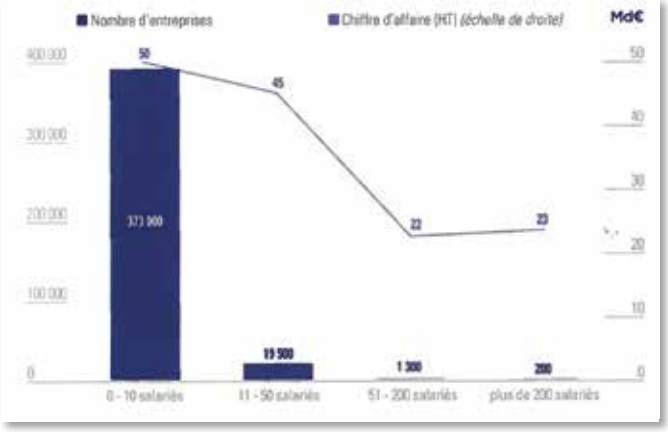
L'assurance dommages-ouvrage, obligatoire pour le propriétaire

L'assurance dommages-ouvrage doit être souscrite par le maître d'ouvrage (le propriétaire). Elle garantit pendant dix ans les sinistres qui se produisent après la réception des travaux et qui compromettent, par exemple, la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à l'usage auquel il est destiné.

« *Il ne faut jamais sous-estimer l'utilité de cette assurance obligatoire mais pas toujours souscrite* », prévient Michel Bailleul, responsable de la division production et souscription contrats chez L'Auxiliaire, spécialiste de l'assurance BTP, dont le siège est à Lyon.

Et pour cause : en cas de dommages, l'assureur indemnise directement le maître d'ouvrage, avant toute recherche de responsabilité et toute décision de justice. Et c'est lui qui se tourne ensuite vers les assureurs des constructeurs pour rembourser le coût final des dommages préfinancés.

Quant au montant de la cotisation, « *il varie entre 0,7 % et 2 % du prix total du chantier* ».



Les entreprises à activité principale bâtiment

M€	2014	2015	2016	2017	2018	18/17
Ensemble assurance construction	**2 161**	**2 139**	**2 099**	**2 090**	**2 188**	**+ 4,7 %**
Responsabilité civile décennale	1 626	1 576	1 484	1 495	1 571	+ 5,1 %
Dommages-Ouvrage	535	563	615	595	617	+ 3,7 %

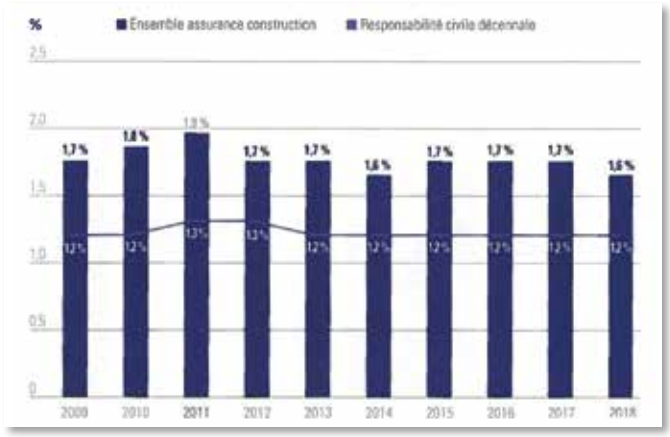
Cotisations

La responsabilité décennale (RDC), obligatoire pour le constructeur

La RDC doit être souscrite par tous les constructeurs avant toute ouverture de chantier. Elle couvre les dommages et détériorations dus à un vice caché (y compris un vice du sol), un défaut de gros œuvre lors d'une construction ou d'une rénovation pendant dix ans.

« *La référence est la date d'ouverture de chantier (DOC). L'assureur du constructeur à ce moment-là reste l'assureur du chantier pendant dix ans même si l'assuré décide d'en changer entretemps* ».

La garantie couvre donc un dommage susceptible de se produire au cours des dix années suivantes, d'où son montant qui peut paraître élevé. « *Elle représente entre 0,4 % et 1,8 % environ du chiffre d'affaires annuel des entreprises* », poursuit Michel Bailleul. « *La prime varie notamment en fonction de la taille et de l'activité. L'étanchéité, la maçonnerie, la charpente, par exemple, sont plus sinistrants que l'électricité, la menuiserie ou la peinture* », complète Christophe Gourves, directeur du bureau de Lyon de Verspieren, premier courtier d'assurances indépendant en France.



Rapport encaissements (année n) / production bâtiment (année n-1)

Ce sont par ailleurs les textes légaux et les clauses types qui déterminent le minimum de garanties contenues dans les contrats d'assurance.

Et mieux vaut respecter la loi au risque d'écoper d'une amende pouvant atteindre 75 000 € et de plusieurs mois d'emprisonnement.

D'autres assurances facultatives peuvent aussi faciliter les choses en cas de problèmes : on peut par exemple citer celle appelée « *Tous risques chantier* », souscrite par le maître d'ouvrage en même temps que la dommages-ouvrage.

Vols sur chantier : la prévention avant tout

Il est un autre risque à prendre en compte et non des moindres car il est devenu un véritable fléau en France : les vols sur chantier. Ils touchent les grandes entreprises comme les artisans du BTP et coûtent cher : ils représentent un préjudice équivalent à 1 % du chiffre d'affaires de la profession chaque année, soit un milliard d'euros, estime la Fédération française du bâtiment. Voire le double si on ajoute les dommages indirects (dégradations, réparations...). Matières premières, équipements informatiques, outillage, voire même carrément les engins suscitent ainsi facilement les convoitises de bandes souvent bien organisées. « *Les voleurs sont de plus en plus rusés et les compagnies exigent des moyens de prévention de plus en plus importants pour faire face à l'augmentation de la sinistralisation* », constate François Astier, dirigeant de la société Corepi Assurances, cabinet de courtage spécialisé en construction et basé à Francheville (Métropole de Lyon).

« *Le vol est un risque inhérent à l'entreprise elle-même* », poursuit Christophe Gourves. « *Les franchises sont souvent élevées* ». Et pour assurer ce risque aléatoire, « *nous demandons, par exemple, que le chantier soit clos et*



	2014	2015	2016	2017	2018
Production du bâtiment (Md€)	**126,4**	**123,3**	**126,6**	**134,7**	**140,0**
dont neuf	53,4	49,7	51,7	58,0	63,0
dont amélioration et entretien	73,1	73,6	74,9	76,7	77,0
Mises en chantier de logements	**337 500**	**346 600**	**382 500**	**437 400**	**419 900**
dont individuels	145 000	143 700	156 500	174 500	166 600
dont collectifs	192 500	202 900	226 000	262 900	253 300
Création d'entreprises construction	**72 248**	**63 019**	**61 282**	**62 579**	**58 673**
dont micro-entrepreneurs	32 475	21 184	18 470	12 817	13 944
Nombre de défaillances d'entreprises	**15 886**	**15 845**	**13 681**	**12 112**	**11 815**
Indice bâtiment - tous corps d'état (BT01)	**- 0,1 %**	**- 0,8 %**	**- 0,1 %**	**+ 2,2 %**	**+ 2,4 %**

Sources : FFB, Insee, SDES, SoDoc62

Matière assurable



Prestations payées nettes de recours

gardienné », complète M. Bailleul. Si des dispositifs de prévention ont été installés au préalable sur le chantier, les assureurs peuvent également en tenir compte en cas de sinistre et octroyer une réduction sur le montant de la franchise ; assureurs qui, d'une manière générale, encouragent de toutes façons vivement leurs assurés à favoriser et à mettre en place des mesures de protection (limitation des accès au chantier, installation de traceur sur les engins, suppression des livraisons les veilles de week-end, etc). Le tout sans oublier que le vol peut aussi avoir une incidence non négligeable sur l'état d'avancement des travaux.

Suivre les évolutions

Même si la loi Spinetta reste toujours la référence en matière d'assurance-construction, les choses, bien sûr, ont bougé en quarante ans dans le secteur comme le confirme Christophe Gourves : « *Les technologies ont beaucoup évolué, les techniques et les matériaux utilisés aussi* ».

Ce qui soulève logiquement des questions en termes de garanties : quid par exemple de l'impact du BIM (Building information modeling), cette plate-forme collaborative permettant les échanges autour de la maquette numérique ? *Quid* de la responsabilité civile professionnelle d'un BIM manager ? *Quid* de la perte de données ?

De même, côté construction : un toit terrasse ou végétalisé est plus sinistrable qu'une couverture traditionnelle par exemple, les panneaux photovoltaïques génèrent une sinistralité plus complexe... Il faut aussi composer avec les nouveaux enjeux de performance énergétique. Bref, « *le risque n'est plus le même pour les assureurs* », note François Astier. D'où la nécessaire adaptation des contrats à ces nouveaux paramètres qui évoluent souvent aussi plus vite que la norme !

Le danger d'une option low cost

Quant aux choix de l'assureur... « *C'est comme sélectionner un sous-traitant : l'entreprise doit avoir la même recherche de qualité et de fiabilité* », a relevé Jacques Chanut, l'Isérois président de la FNB, Fédération Nationale du Bâtiment, lors d'un colloque organisé l'an dernier sur le thème « *Vers une crise majeure de l'assurance-construction* ». « *En choisissant un assureur pour la décennale, il faut se demander s'il sera encore là dans dix ans* ». Car c'est bien là que le bât blesse ces dernières années. Il n'y a, en effet, aucun obstacle à ce qu'une entreprise d'assurance européenne puisse couvrir un constructeur d'un état membre, en régime de libre prestation de services par exemple. Or beaucoup de ces opérateurs étrangers intervenant sur le marché français de l'assurance-construction et proposant des tarifs attractifs ont depuis fait faillite. Résultat : près de 250 000 assurés du BTP se seraient trouvés sans assureur l'an dernier.

« *En France, nous avons une autorité de régulation à qui nous communiquons nos états financiers et qui contrôle notre solvabilité* », rappelle Michel Bailleul. Et nos interlocuteurs d'insister sur la nécessité d'être particulièrement vigilants et de se faire conseiller par des professionnels. Sachant, en plus, que quasiment chaque cas possède ses singularités !

	2014	2015	2016	2017	2018	18/17
Ensemble assurance construction (M€)	**22 361**	**23 414**	**24 003**	**23 579**	**23 748**	**+ 0,7 %**
Responsabilité civile décennale	17 415	18 491	18 899	18 517	18 484	- 0,2 %
Dommages-Ouvrage	4 946	4 923	5 105	5 062	5 265	+ 4,0 %
Ensemble assurance construction (% des cotisations)	**1 036 %**	**1 096 %**	**1 145 %**	**1 129 %**	**1 087 %**	
Responsabilité civile décennale	1 071 %	1 173 %	1 275 %	1 238 %	1 176 %	
Dommages-Ouvrage	924 %	874 %	826 %	851 %	854 %	

Provisions de sinistres nettes de recours

Source des graphiques et tableaux : Fédération française de l'assurance

COREPI assurances

UN TRAVAIL D'ORFÈVRE POUR LES PROFESSIONNELS DE LA CONSTRUCTION

Le cabinet de courtage, spécialisé dans les risques de la construction, met son expérience et son professionnalisme au service des acteurs du bâtiment. François Astier, fondateur-dirigeant de COREPI Assurances, et son équipe, misent sur l'écoute, pour apporter des solutions sur mesure, et sur la confiance, pour bâtir une relation dans la durée avec leurs clients.

Quel est le métier de COREPI Assurances ?

COREPI Assurances est un cabinet de courtage que j'ai créé en 2010. Nous sommes spécialisés dans l'assurance des risques de la construction et nous intervenons dans toute la région Auvergne-Rhône-Alpes. Notre clientèle se compose de bureaux d'études, de promoteurs immobiliers, de constructeurs, d'architectes, d'entreprises générales, de maîtres d'ouvrage... à qui nous proposons des solutions d'assurances pour toutes les étapes de l'acte de construire. Nous apportons des garanties sur mesure pour tous les risques des professionnels du BTP, notamment la responsabilité civile, la responsabilité décennale, les dommages ouvrage et tous risques chantier.



De quelle manière travaillez-vous ?

Nous écoutons d'abord nos clients pour bien comprendre leurs attentes et leurs besoins et nous étudions scrupuleusement chaque dossier. En tant qu'experts du secteur de la construction, nous parlons le même langage que nos clients et maîtrisons tous les aspects techniques, les exigences et les spécificités de chaque métier. C'est essentiel pour définir les besoins en couverture de risques. Ensuite, notre rôle est de rechercher les solutions les plus adaptées. Pour cette mission, nous consultons l'ensemble du marché. Nous travaillons avec les grandes compagnies généralistes, mais aussi avec les compagnies spécialisées en construction. C'est réellement une des forces de COREPI Assurances et un véritable atout pour nos clients. Nous sommes ainsi en capacité d'obtenir la couverture la plus pertinente à des conditions tarifaires compétitives. Et nous restons attentifs à moduler le montant de garanties et les franchises en fonction des capacités financières de l'entreprise et de sa politique de gestion des risques.

Au-delà de la qualité des offres d'assurance, qu'est-ce qui séduit vos clients ?

Nous nous positionnons vraiment comme un partenaire. Notre travail s'inscrit dans la durée et nous nous attachons à bâtir une relation de confiance avec nos clients. C'est important pour pouvoir jouer à plein notre mission de conseil. Notre action comprend également le suivi des sinistres pour obtenir un règlement rapide et vérifier la mise en jeu des garanties ainsi que l'adaptation du programme d'assurance selon les évolutions de l'activité. Outre notre professionnalisme, nos clients apprécient aussi notre réactivité.

Un mot de conclusion...

Après 10 ans d'expérience dans l'assurance construction, nous connaissons un fort développement grâce à la reconnaissance des professionnels du secteur qui apprécient notre réactivité et nos compétences. Notre sérieux et la confiance de nos clients sont des gages de la poursuite de la croissance du cabinet.

PUBLIREPORTAGE

04 27 82 98 10 - www.corepi.fr
COREPI Assurances - 1 bis chemin du Torey - Bât. B - 69340 Francheville
contact@corepi.fr

VÉGÉTALISATION DES FAÇADES : **ET LA VILLE RESPIRE…**

Green facades ***as a new sustainable approach towards climate change***

Au-delà des espaces verts, la nature s'invite désormais sur les lieux de travail, parfois même sur les toits et façades des immeubles. Un bon moyen d'améliorer la qualité de l'air et le confort thermique, tout en luttant contre les îlots de chaleur urbains, mais aussi une façon de réconcilier les métiers du vivant avec ceux du bâtiment.

The contribution of plants is essential for the improvement of the sustainability of the built environment. The implementation of green facades is also ecologically and aesthetically acceptable as an adequate architectural feature, providing better air quality, noise damping and natural beauty. People love the vitality these living landscapes bring to the buildings they live in, work in and recreate in.

Dans la grande famille dite des immeubles « verts », le végétal à proprement parler est encore rarement exploité. Car qui dit vert dit avant tout vertueux. Pour ce qui est des plantes grimpantes et autres toitures aux allures de jungle urbaine, c'est encore une autre affaire… Dans la métropole lyonnaise, certains programmes ont su s'illustrer par leur caractère innovant en la matière. Citons le Karré à Vaulx-en-Velin/La Soie, un immeuble en R+8 développé par Icade avec toit-terrasse recouvert pour moitié de toundra intense ou, bien sûr, le mur végétal de Cusset (Villeurbanne), plus haut mur autoportant de France. Cette politique, la ville compte bien la faire fructifier, d'autant plus depuis qu'elle a annoncé postuler au titre de « capitale verte de l'Europe » pour 2022. En juin dernier, Gérard Collomb rappelait l'ambition de Lyon : un investissement de 100 M€ sur dix ans pour cultiver, notamment, la place du végétal dans l'habitat collectif. L'immobilier d'entreprise y voit lui aussi des opportunités à faire fleurir.

Confort visuel, thermique et acoustique

En plus d'offrir des atouts esthétiques liés aux textures et aux changements d'aspects saisonniers, plantes et fleurs favorisent le confort thermique, pouvant réduire la température intérieure jusqu'à 2°C en été. Humidification de l'air, réduction des réflexions solaires et fixation des poussières : elles contribuent également à préserver un cadre de vie plus sain et agréable en encourageant les mécanismes naturels d'évapotranspiration.



Haut de 17 m, le mur végétal de Cusset (Villeurbanne) est le plus grand de France

Si l'on pense en premier lieu à l'agriculture urbaine (ruches ou autres carrés potagers – dans ce domaine, So Garden fait particulièrement preuve d'imagination avec ses bacs en acier Corten), les usages qu'offrent les immeubles végétalisés sont multiples, pouvant se déployer tant sur parois horizontales que verticales. Pour étoffer les toitures-terrasses, de nombreuses innovations ont vu le jour ces dernières années, parmi lesquelles Sopranature, le concept mis au point par Soprema. Ce dernier comprend notamment la solution Vivagreen, constituée d'une ossature métallique et de caissettes modulaires prévégétalisées en aluminium, ou encore la Toundra'Box Flore, une caissette tout-en-un composée d'une végétation variée de types succulentes, graminées et vivaces. Déclinée en deux versions (l'une adaptée aux supports béton avec possibilité de stockage temporaire des eaux pluviales, l'autre aux supports légers comme le bois et l'acier), cette dernière se fixe sans lestage, ni percement de l'étanchéité, et ne génère aucun pont thermique. De quoi végétaliser en toute



Un jardin collectif avec des bacs en acier So Garden

saison et sur tous types de toitures jusqu'à 20 % de pente.

Une durée de vie multipliée par deux

« *Lorsque la portance du bâtiment le permet, on peut installer des couches de substrats suffisamment volumineuses (10 à 30 cm de haut), de petits arbustes et des plantes grimpantes* », explique-t-on chez Terideal, acteur majeur de la végétalisation des façades. « *En jouant sur la variété des essences et leur attractivité pour les insectes pollinisateurs, on participe au développement de la biodiversité. Et si, pour des raisons techniques de portance ou des raisons budgétaires, il n'est pas possible d'installer plus de 10 cm de substrat, on procède à une végétalisation extensive : les espèces semées ou plantées sont des vivaces ou des herbacées avec lesquelles on peut jouer sur les couleurs de feuillages et de floraison pour des effets décoratifs* ». Pour l'entretien, l'ex-groupe Segex demeure catégorique : « *Il ne faut pas hésiter à installer un arrosage automatique : les vents dessèchent là-haut. Par ailleurs, les études montrent que pour jouer à plein son rôle de climatiseur naturel, la végétalisation doit être arrosée et ne pas être en stress hydrique…* »

La végétalisation apparaît, en résumé, comme un élément de réponse à trois dimensions : une dimension sociale, une dimension durable et une dimension immobilière. Dans son rapport 2018, l'Agence d'urbanisme de l'air métropolitaine lyonnaise recensait 4 500 toitures potentiellement exploitables sur l'agglo. D'un coût moyen de 50 €/m², la végétalisation entraînerait une économie d'énergie électrique de 42 €/m² par rapport à un toit gravier et permettrait même au bâtiment de doubler sa durée de vie.



La Toundra'Box Flore de Soprema permet de végétaliser les toitures-terrasses jusqu'à 20 % de pente

III – ARCHITECTURE ET AMÉNAGEMENT
III – ARCHITECTURE AND LAYOUT

DES SOMMETS D'ARCHITECTURE 222
HIGH-RISE BUILDINGS: A VERY SPECIFIC ARCHITECTURE

TONY GARNIER : L'HÉRITAGE LYONNAIS 228
TONY GARNIER, THE FORERUNNER OF 20TH CENTURY FRENCH ARCHITECTS

Z ARCHITECTURE ABORDE LES PROJETS TERTIAIRES AVEC UN OEIL NEUF 232
Z ARCHITECTURE, ANOTHER WAY OF THINKING ARCHITECTURE

EGGO AMÉNAGE LES ESPACES TERTIAIRES ET COMMERCIAUX 237
EGGO ARRANGES OFFICE AND COMMERCIAL SPACES

CLOISONS AMOVIBLES : DU VERRE PARTOUT, DU SOL AU PLAFOND... 240
GLASS PARTITIONS, THE ENLIGHTENED SOLUTION TO IMPROVE WORK ENVIRONMENT

RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS : OU COMMENT PROGRAMMER LE CHANGEMENT ! 246
REVERSIBLE BUILDINGS: ANTICIPATING IN CONSTRUCTION

LA RÉVERSIBILITÉ: C'EST YDÉAL 250
THE "YDÉAL" REVERSIBILITY

AURÉLIE BOYER (COCELYS) : « EN ERGONOMIE, MIEUX VAUT AGIR EN AMONT DES PROJETS ! » 252
AURÉLIE BOYER (COCELYS): "BETTER ANTICIPATE PROJECTS OF ERGONOMIC DESIGN"

MOBILIER : LA CHAISE N'A PLUS LA COTE 256
CHAIR, NO LONGER QUEEN OF OFFICE FURNITURE

VÉGÉTALISATION DES BUREAUX : SE (RE)CONNECTER À LA NATURE 264
HOW BRINGING NATURE INDOORS IMPROVES OFFICE PRODUCTIVITY





CLOISONS AMOVIBLES

CONCEPTION
FABRICATION
& DISTRIBUTION

SAB diffusion

sabdiffusion.com

Plus qu'un industriel,
un partenaire !
Rejoignez-nous:
adv@sabdiffusion.com

DES SOMMETS **D'ARCHITECTURE**

HIGH-RISE BUILDINGS: ***A VERY SPECIFIC ARCHITECTURE***

La tour To-Lyon (66 000 m² de bureaux occupés par Apicil, EDF et un opérateur de coworking ; un hôtel quatre étoiles ; des commerces en rez-de-chaussée), dont la première pierre a été posée début septembre, va densifier la skyline lyonnaise et nourrir le quartier d'affaires de la Part-Dieu en pleine mutation. Ce programme confirme l'appétence des métropoles pour les IGH. Des édifices pas comme les autres, aux caractéristiques architecturales particulières. Décryptage avec l'architecte Dominique Perrault.

The first stone of To-Lyon has been laid last September. The tower will provide 66,000 m² of offices (already booked by Apicil, EDF and a coworking operator), as well as a four-star hotel and stores on the ground floor. The high-rise building will develop the existing skyline and provide new office spaces to businessmen working in the district of La Part-Dieu. This type of constructions is somewhat different to other buildings. Interview with the architect Dominique Perrault.

Ce ne sera pas la tour la plus haute de Lyon mais elle occupera une place de choix dans la skyline lyonnaise. L'édifice To-Lyon (170 mètres), dont la première pierre a été posée le 9 septembre (livraison prévue en 2022) participe, avec ses voisines Incity (202 mètres), Silex 2 (130 mètres) et Oxygène (117 mètres), de la réinvention architecturale de Lyon. Construit par Vinci Immobilier d'Entreprise, ce programme, dont le montant avoisine les 600 M€, s'érigera à la sortie de la gare SNCF, place Béraudier (quartier de la Part-Dieu). Une porte d'entrée sur la ville que son concepteur, l'architecte Dominique Perrault (DPA), a souhaité massive, dense, mixte et solidement ancrée au centre du pôle d'échanges multimodal en construction. D'allure contemporaine par ses façades vitrées et plissée, la tour To-Lyon crée une certaine profondeur et incarne un vaste phénomène de renouveau des métropoles mondiales comme le confirme Dominique Perrault : « *À Séoul, par exemple, nous travaillons sur des projets de grandes tour entre 300 et 500 mètres de hauteur. Notre parti pris est de concevoir des bâtiments qui ont une prise forte au sol et qui s'insèrent dans la vie de la cité, en cohérence avec ses multiples usages. Nous n'envisageons plus les programmes immobiliers tertiaires de manière isolés. C'est le cas pour la Piazza Garibaldi, à Naples, qui prévoit un urbanisme connecté au réseau de métro. Il en va de même pour le projet de gare du Grand Paris* ».



Dominique Perrault

« Un monolithe, fortement ancré au sol, massif et solide »

Celui qui a été élu à l'Académie des Beaux-Arts (2015) et dont la réputation se nourrit de belles références (Grand prix national de l'architecture pour l'hôtel industriel Jean-Baptiste Berlier et la Bibliothèque François Mitterrand à Paris en 1993 ; hôtel ME Barcelona à Barcelone en 2008 ; tour Fukoku à Osaka, au Japon, en 2010) évoque les caracté-

→

SOHO
ARCHITECTURE



© SOHO ATLAS ARCHITECTURE – INÉASTUDIO



PATRIMOINE & CONTEMPORANÉITÉ

CRÉDIT AGRICOLE CENTRE FRANCE
16 000 M² DE BUREAUX À CLERMONT-FERRAND

Lauréat du concours lancé par le Crédit Agricole Centre France, les équipes de Soho Architectes ont eu à cœur de proposer une réhabilitation lourde ambitieuse mais néanmoins respectueuse du contexte. Intégrant toutes les notions de confort et de sécurité, cette restructuration permet de conserver un siège en lieu et place de l'existant en plein centre de Clermont-Ferrand.
L'approche architecturale est axée sur le dialogue fort entre l'histoire et le futur, symbolisé par un coté ville, avec son image patrimoniale et ses façades historiques conservées, et un côté cour, traité en jardin aux façades contemporaines diaphanes, véritable poumon vert du projet.

DEPUIS LE 01.07.2019, À LYON & PARIS
FUSION DES AGENCES SOHO ATLAS & IN-FINE

SOHO ATLAS + IN FINE



La tour To-Lyon et ses 170 mètres de hauteur

ristiques de la tour To-Lyon : « *Outre ses dimensions (170 m de hauteur, 80 000 m² de surface), je qualifierais cette tour de monolithe, fortement ancré au sol, massif et solide. N'oublions pas que c'est le premier bâtiment que les gens vont découvrir lorsqu'ils vont sortir de la gare. Il s'insérera aussi dans la skyline lyonnaise qui petit à petit se dessine. Ses dimensions au sol sont plutôt larges, ce qui permet d'avoir des plateaux de grandes surfaces. Il s'agit d'un immeuble au contact des commerces environnants, ouvert sur ses quatre côtés et à l'effet centrifuge. Ce n'est donc pas une tour avec une seule entrée. D'une forme massive, le To-Lyon est compact avec une surface au sol maîtrisée, ce qui nous a permis de gagner 40 mètres de profondeur sur la place Béraudier. La façade vitrée a été conçue avec des plis, lui conférant cette profondeur recherchée. Ce qui donnera un effet de kaléidoscope lorsque la lumière viendra refléter et de fait, se fragmenter sur le bâtiment* ». Plissée, la façade est sculptée en biseau afin de capter la lumière dans toutes les directions.

Certifié NF HQE et BREEAM niveau excellent et visant une labellisation Well, le To-Lyon doit composer avec les contraintes d'un quartier en mutation : « *Le projet a donné lieu à de nombreuses discussions entre associations locales, aménageurs et donneurs d'ordres, avec de grandes structures comme Vinci, la SNCF ou la Métropole de Lyon. C'est un projet qui au final est*

très contemporain et partagé. C'est quelque chose de nouveau pour nous, architectes ».

La tour, symbole d'une ville connectée

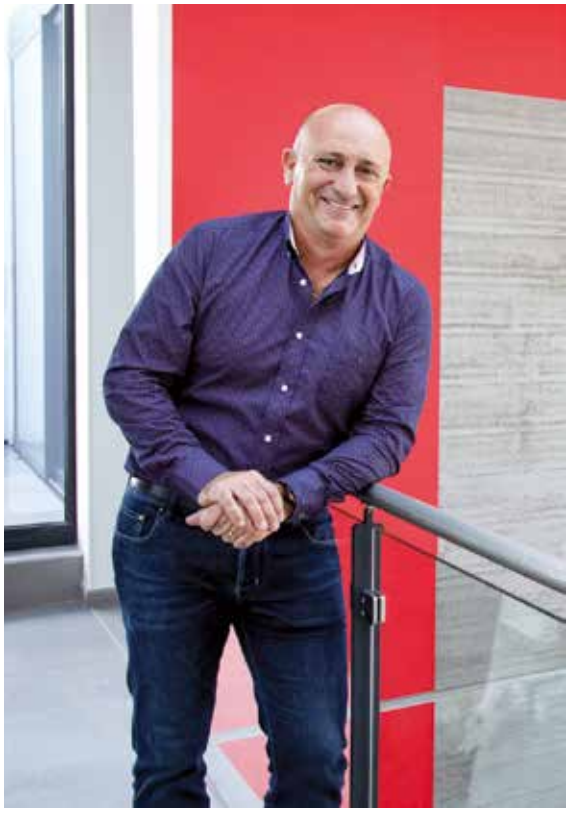
À l'aune d'une tour To-Lyon emblématique du dynamisme du second quartier d'affaires de France, après celui de La Défense, force est d'admettre que les tours de grande hauteur façonneront l'avenir de l'immobilier. L'architecte Dominique Perrault l'atteste : « *Le seul calendrier de notre cabinet suffit à valider cette tendance. Nous avons donc posé le 9 septembre la première pierre du programme To-Lyon. Quelques jours après, nous avons inauguré les tours de la Cour européenne de Justice, au Luxembourg. Fin septembre, nous avons déposé une demande de permis de construire pour deux tours de logements à Vienne (Autriche). Les bâtiments de grande hauteur sont développés depuis toujours. Nous travaillons, à chaque fois, sur des programmes qui forment un ensemble. Une ville se définit et se décrit par sa silhouette. Une tour, c'est aujourd'hui l'émergence d'une ville connectée* ».



Fruit d'un dialogue de 25 ans entre l'architecte français Dominique Perrault et le Grand-Duché, la nouvelle tour de la Cour européenne de Justice (tour noire entre les deux tours dorées) vient d'être inaugurée

Six & Cie met en lumière la dynamique entrepreneuriale de Martel Groupe au sein de son nouveau siège

LORSQUE MARTEL GROUPE, ACTEUR INCONTOURNABLE DU TP EN RHÔNE-ALPES FAIT APPEL À SIX & CIE, AGENCE CONSEIL SPÉCIALISÉE EN COMMUNICATION « IN SITU », LE CAHIER DES CHARGES EST AMBITIEUX. IL S'AGIT DE RETRANSCRIRE L'IMAGE ET LES VALEURS DE L'ENTREPRISE DANS SES MURS.



Lionel Martel
Directeur général
de Martel Groupe



Dès l'entrée du siège on s'immerge dans l'univers de cette entreprise familiale en croissance soutenue depuis de nombreuses années. Un immense mur en béton conservé brut (le groupe compte trois unités de centrales à bétons, NDLR) affiche les savoir-faire et les couleurs de l'entreprise. L'immense « M » rouge du logotype prend une dimension architecturale et contemporaine. Les métiers du groupe sont traités de manière didactique pour illustrer sa stratégie de développement à 360°. La banque d'accueil dessinée sur-mesure évoque la trajectoire d'une route et d'une tranchée. Dans son prolongement un chronogramme identitaire, comme une empreinte de véhicule de chantier, retrace le parcours de l'entreprise et présente ses chantiers emblématiques. D'autres supports et dispositifs viennent compléter cette vision et rythmer la visite : un mur des valeurs, un immense panorama rend hommage aux 230 collaborateurs et humanise la grande salle de réunion, des bancs tels du mobilier urbain, un kaléidoscope de portraits, etc. Plus loin, un mur végétal stabilisé de plusieurs mètres de haut introduit une touche naturelle apaisante qui rompt avec la puissance architecturale du lieu.

« La société qui va sur ses 50 ans est en constante évolution, explique Lionel Martel, directeur général de Martel Groupe. Nous avons souhaité gagner en surface avec 700 m² supplémentaires et améliorer les espaces de travail avec un bâtiment moderne, lumineux et des bureaux spacieux. Notre volonté était aussi d'incarner dans nos murs tout le chemin parcouru et de renforcer le sentiment de fierté et d'appartenance de tous nos collaborateurs. Six & Cie a su s'imprégner de notre métier, de nos engagements, trouver les mots justes et imaginer les traductions graphiques adéquates pour mettre en valeurs nos points forts, avec un travail global jusqu'au choix de certains mobiliers des espaces d'accueil. Nous avons de très bons retours en interne et de la part de nos visiteurs qui s'étonnent de cette création identitaire innovante et originale, plutôt inattendue dans une PME de TP indépendante ».

Prochaine mission pour Six & Cie, la signalétique externe du site et, dans la partie historique des bureaux en cours de rénovation, poursuivre la valorisation des espaces pour accompagner la croissance et renforcer l'identité de Martel Groupe.

MARTEL GROUPE

PUBLIREPORTAGE

Design d'espaces identitaires





Vos locaux, reflets de votre ADN

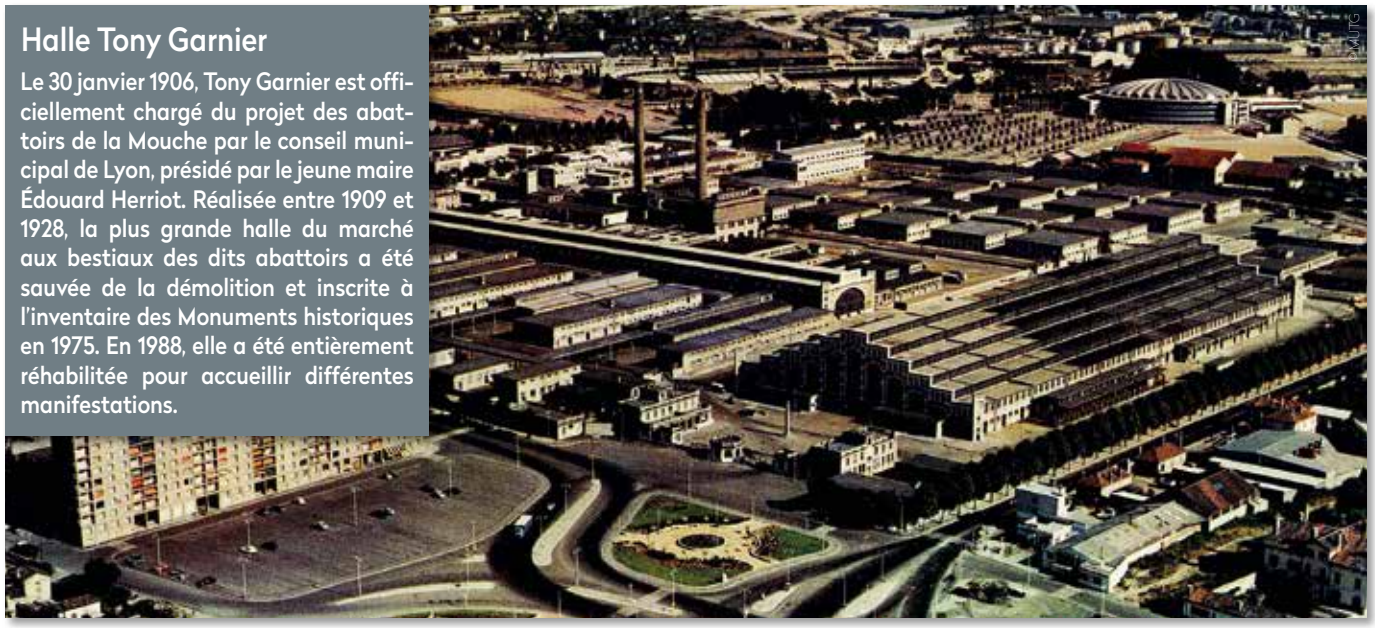
Six & Cie transforme les locaux des entreprises en vitrine de leur culture et de leur savoir-faire. Un hall d'accueil identitaire, un parcours de visite immersif, une anamorphose géante, une installation digitale, un chronogramme, une signalétique narrative, autant d'idées innovantes pour dynamiser les espaces et créer une nouvelle expérience utilisateurs et visiteurs.

Six & Cie met en scène l'expertise des marques et fait de "l'entreprise physique" un média à part entière : communication externe et interne, marque employeur, sentiment de fierté, accompagnement au changement, etc.

sixetcie.fr

PARLONS-EN Jacques Villié ↗ **04 27 85 11 77 - 06 29 61 15 28**

SIX&CIE



Halle Tony Garnier

Le 30 janvier 1906, Tony Garnier est officiellement chargé du projet des abattoirs de la Mouche par le conseil municipal de Lyon, présidé par le jeune maire Édouard Herriot. Réalisée entre 1909 et 1928, la plus grande halle du marché aux bestiaux des dits abattoirs a été sauvée de la démolition et inscrite à l'inventaire des Monuments historiques en 1975. En 1988, elle a été entièrement réhabilitée pour accueillir différentes manifestations.

La plus grande halle du marché aux bestiaux des dits abattoirs a été sauvée de la démolition et inscrite à l'inventaire des Monuments historiques en 1975

TONY GARNIER : L'HÉRITAGE LYONNAIS

Tony Garnier, the forerunner of 20th century French architects

Alors que Lyon marque les 150 ans de la naissance de cet architecte-urbaniste visionnaire, tour d'horizon de quelques réalisations emblématiques signées de sa main dans la capitale des Gaules.

Lyon Métropole has celebrated the 150th birthday of Tony Garnier, the visionary architect and city planner. Focus on a few remarkable buildings.

Lyon lui doit la conception d'ouvrages majeurs. Tony Garnier, le Croix-Roussien devenu le premier architecte urbaniste du XXe siècle, s'est effectivement vu confier à partir de 1905, par le jeune maire de l'époque, Edouard Herriot, d'importantes réalisations, principalement dans l'est lyonnais, alors en pleine expansion.

On lui doit entre autres la cité des États-Unis, l'hôpital Édouard-Herriot (ex-Grange-Blanche), le stade de Gerland, les abattoirs de la Mouche, dont subsiste la grande halle qui porte son nom, l'école de tissage...

L'homme est incontestablement visionnaire. Grand prix de Rome en 1899, il a notam-

→



Hôpital Édouard-Herriot

Une cité-jardin pour les patients... C'est la vision de l'hôpital de Tony Garnier. Il imagine, pour celui d'Edouard Herriot (anciennement Grange Blanche), une structure pavillonnaire qui laisse une large place à la végétation. Adapté au fil des décennies aux nécessités hospitalières, cet établissement est aujourd'hui l'un des plus grands hôpitaux de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

LES FAÇADES DECORATIVES

Innovantes & Esthétiques









ALLIAGE Tôlerie vous offre une autre vision de l'habillage métallique de vos façades avec une touche design et décorative.

ALLIAGE
tôlerie
groupe metalpe

04 74 76 40 45

contact@alliage-tolerie.fr

www.alliage-tolerie.fr


© Nicole Delaire - MUTG

Usine Mercier et Chaleyssin

L'usine Mercier et Chaleyssin à Lyon est une des rares commandes privées faites à Tony Garnier. La bâtisse de plus de 5 000 m² abritait au départ une menuiserie industrielle dans le 6e arrondissement de Lyon. Aujourd'hui immeuble de bureaux, l'édifice, qui a également abrité le siège de l'entreprise Panzani, va être réhabilité par le promoteur immobilier lyonnais Arioste.

ment élaboré et publié, en 1917, les plans d'une cité idéale, « la cité industrielle », « *qui constitue aujourd'hui encore une référence majeure dans l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme du XXe siècle* », note Catherine Chambon, directrice du musée urbain Tony Garnier. L'architecte sépare alors dans ce projet les fonctions travail, habitat, santé et loisirs (concept du zonage).

Un architecte toujours d'actualité

« *On enseigne toujours aujourd'hui Tony Garnier dans les écoles d'architecture* », confie Nathalie Mezureux, directrice de l'École Nationale d'Architecture de Lyon. « *Il reste une figure incontournable, l'initiateur d'une prise de conscience. Nous le présentons quand nous débutons l'histoire du logement social, son projet de cité reste également un support d'enseignement. Et nous débattons aujourd'hui encore autour de son œuvre. C'était un urbaniste d'avant-garde* ». Un urbaniste qui a choisi le sud et les hauteurs de Cassis pour prendre sa retraite en 1938 où il est resté très actif aux côtés de la jeune génération d'architectes phocéens jusqu'à sa mort en 1948.

À noter : Le 150e anniversaire de la naissance de Tony Garnier est source de plusieurs manifestations à Lyon. Le musée urbain Tony Garnier propose dans ce cadre « L'air du temps », une exposition évènement inédite, à découvrir jusqu'au 13 décembre, 4 rue des Serpollières, Lyon 8e (museeurbaintonygarnier.com)


© Nicole Delaire - MUTG

La vacherie municipale

Le bâtiment, destiné à fournir du lait aux orphelins, comprenait à l'origine, en 1905, une étable pour les vaches, la maison du gardien et une installation de stérilisation du lait. Tony Garnier mélange tradition et innovation avec l'utilisation d'un toit en tuiles rouges de Bourgogne et celle du béton et du ciment armé. Cette construction est toujours visible au parc de la Tête-d'Or.

acteasy
une expertise

PILOTAGE DE PROJET

TERTIAIRE







INDUSTRIEL







Nouveau siège social d'Acteasy

42, chemin Moulin Carron - Bâtiment le NORLY, allée C2 - 69130 ECULLY

04 78 51 50 11 – www.acteasy.net

Z ARCHITECTURE ABORDE LES PROJETS TERTIAIRES **AVEC UN ŒIL NEUF**

Z ARCHITECTURE, ***ANOTHER WAY OF THINKING ARCHITECTURE***

Basée à Lyon-Confluence depuis 2009, l'agence Z Architecture s'est forgée au fil des années une réputation de créativité atypique qu'elle entretient, entre autres, dans l'univers du tertiaire. William Vassal, son fondateur, explique, au travers de deux opérations en cours, la démarche qu'il met en place avec ses équipes pour coller à la nouvelle réalité du monde de l'entreprise. Une volonté farouche et assumée d'aborder chaque nouveau projet avec un œil neuf et une ouverture d'esprit propice aux échanges et aux idées.

Based in Lyon-Confluence since 2009, Z Architecture has been building a reputation of non-standard creativity in the tertiary sector. Interview with the founder William Vassal, who explains how he is working with his team to comply with the new requirements of real estate. He insists on the importance of being open-minded and innovative.

Si l'immobilier de bureaux représente seulement entre 10 et 20 % de l'activité de l'agence lyonnaise Z Architecture, cela n'empêche nullement William Vassal, son fondateur, d'avoir une réflexion poussée sur ce type de dossiers. « *D'autant que nous avons quand même quelques sièges sociaux importants à notre actif, qu'il s'agisse de Manitowoc à Dardilly, d'ABB à Beynost ou encore de Bjorg, où nous avons proposé une façade innovante en osier tressé* », rappelle-t-il. Un axe de développement qu'il continue donc de travailler avec ses équipes, à l'image du nouveau siège régional du groupe Demathieu Bard à Villeurbanne. Ou encore avec le bâtiment i-Factory, réalisé sur le campus LyonTech La Doua pour le compte de l'Université de Lyon.

Dans la conception de ces deux projets, Z Architecture s'est efforcé d'insérer le mieux possible les bâtiments dans un programme urbain global. « *Aujourd'hui, le siège social et l'immeuble de bureaux doivent prendre en compte leur environnement* », analyse William Vassal. « *C'est une tendance lourde et sans doute durable. Les entreprises veulent que leurs salariés se sentent bien dans les locaux pour aller vers plus d'efficience, mais aussi parce que ceux-ci veulent travailler dans une entreprise qui correspond à leurs valeurs et à leurs ambitions personnelles en termes de qualité de vie* ».

L'immobilier d'entreprise permet aujourd'hui la fidélisation des salariés et le fondateur de Z Architecture constate au quotidien que les projets immobiliers tertiaires sont aussi des projets de Ressources Humaines. Les équipes dirigeantes s'appuient sur leur immobilier pour faire évoluer la façon de travailler de leurs collaborateurs. « *C'est aussi une façon pour ces entreprises de se remettre en question, de continuer à innover et d'aller vers toujours plus d'efficience, quels que soient les métiers en jeu* », insiste-t-il.

Tirant les leçons de cette mutation profonde, les équipes de Z Architecture s'appliquent à



Réalisation d'un bâtiment sur mesure pour l'implantation du nouveau siège Europe-Afrique-Moyen Orient du Groupe Manitowoc avec 280 places de stationnement en sous-sol.

GRAND AIR

MANAGEMENT DE PROJETS
ARCHITECTURE & INGÉNIERIE



GRAND AIR
MANAGEMENT DE PROJETS ARCHITECTURE & INGÉNIERIE

Grand Air propose une maîtrise d'oeuvre complète qui vous accompagne dans vos projets neufs ou de réhabilitation - Tertiaire, Bâtiments Logistiques et Industriels, Surfaces Commerciales, Logements et Bâtiments Publics.

www.archigroup.fr | **www.ingegroup.fr** tél: 04 78 66 48 48 | archigroup@archigroup.fr



Le nouveau siège régional du groupe Demathieu Bard développera 5 000 m² de surface de plancher et bénéficiera d'une forte visibilité à l'entrée nord-est de la Métropole

concevoir des espaces de travail de moins en moins cloisonnés. Ce ne sont pas pour autant des open space comme on en trouvait dans les immeubles de La Défense dans les années 1990. Il s'agit plutôt d'une multitude de petits sous-espaces, un peu informels, qui peuvent bouger au fil des mois et des années, en fonction des besoins de l'instant. « *Par exemple, s'il faut agrandir un service, le déplacer, ou bien se mettre en mode projet parce que l'on travaille sur quelque chose d'important à un moment donné. En fait, le bâtiment ne doit jamais être contraignant. L'espace se définit aujourd'hui plus par les fonctions et le mobilier que par des poteaux, des murs… Nous essayons donc d'être le plus souple possible dans l'aménagement proposé, car ensuite ce sont les utilisateurs qui feront ce qu'ils voudront en fonction de leur activité* », précise William Vassal.

Un siège régional qui raconte Demathieu Bard

« *Bien que nous ne soyons pas des inconditionnels du béton, nous avons néanmoins gardé cette identité au moment de créer le nouveau siège régional du groupe Demathieu Bard, car c'est un des leaders français en tant qu'entreprise générale et un spécialiste du béton. C'est leur savoir-faire, leur cœur de métier. Nous avons donc choisi de créer un bâtiment montrant la technicité et les savoir-faire de l'entreprise* », explique-t-il. Z Architecture a donc proposé un béton démonstratif, afin de créer un bâtiment qui raconte Demathieu Bard. À l'intérieur, les plateaux sont libérés des noyaux de circulation, volontairement décentrés, permettant ainsi une flexibilité optimale du plan et une adaptation constante aux besoins des utilisateurs. Les bureaux profitent ainsi d'un maximum d'éclairage naturel, sans aucun obstacle pour leur agencement.

Construit sur le « Terrain des Sœurs », situé au nord-est de Villeurbanne, le bâtiment développera 5 000 m² de surface de plancher et bénéficiera d'une forte visibilité à l'entrée nord-est de la Métropole. Les travaux débuteront en 2020, pour un emménagement de l'entreprise au deuxième semestre 2021. Ce vaste ensemble immobilier tertiaire prendra place sur l'ancien jardin d'un couvent laissé en friche pendant de nombreuses années. Installé sur un foncier de 3,5 hectares, dans un contexte urbain complexe, à proximité immédiate du campus de la Doua, du boulevard périphérique et de l'avenue Roger Salengro, le nouveau siège régional de l'entreprise bénéficiera ainsi d'une implantation stratégique. Il constituera un élément majeur du projet de renouvellement urbain porté par le groupe SERL.

« *Dans la mise en œuvre de notre démarche, ce n'est pas anodin que le quartier soit en mutation* », commente d'ailleurs William Vassal. « *La façade sud est posée de manière contiguë à la place Elie Wiesel, qui est déjà très belle, arborée et entièrement végétalisée. Une partie du quartier a déjà muté, avec des modes doux. Nous avons donc proposé de positionner l'entrée du site, non pas sur la rue du 8 mai 45 comme il était demandé dans le concours, mais plutôt sur la place. Les salariés et les visiteurs entreront dans un bâtiment neuf par une très belle place, neuve et couverte d'une belle végétation* ».

Ce futur siège permettra au groupe de réunir différentes entités : Demathieu Bard Immobilier et BLB Constructions. Il occupera les niveaux 1, 2 et 3, tandis que les deux niveaux supérieurs seront soit de la réserve foncière pour le groupe, soit des bureaux

SAGITTAIRE ARCHITECTES ASSOCIÉS

20 ANS LE PLUS BEL ÂGE DE LA VIE





©JACQUES RIVAL

Tourné à l'origine vers les projets résidentiels, le cabinet créé par Marc-Stéphane Beau a progressivement élargi son champ d'action à des opérations immobilières de toute nature



Sagittaire Architectes Associés fêtera son 20e anniversaire en 2020. Un cap certes symbolique, mais qui ne s'apparentera pas, pour autant, au début d'une nouvelle vie pour ce cabinet installé à Limonest depuis 2013. Car il y a déjà longtemps que le fondateur et ses équipes ont trouvé la maturité dans leur écriture architecturale. Concentré à ses débuts sur des projets d'immobilier résidentiel, avec une première opération de 33 logements, portée par le promoteur lyonnais UTEI, à la Croix-Rousse, en l'an 2000, Marc-Stéphane Beau a très rapidement pris le virage du tertiaire.

« Aujourd'hui, le logement reste cependant notre premier marché et représente entre 60 et 70 % de notre activité. Mais nous intervenons désormais sur des opérations immobilières de toute nature. Le tertiaire pur génère un peu plus de 20 % du chiffre d'affaires et le reste provient de multiples réalisations annexes : événementiel, hôtellerie, résidences seniors… », détaille-t-il.

Du programme Time Square, derrière les voutes de Perrache, en 2005, au siège social d'Adecco, sur le Carré de Soie, en 2016, Sagittaire Architectes Associés a peu à peu imposé son style. Une griffe maison, en quelque sorte, qui lui a donné ses lettres de noblesse et que le cabinet continue d'apposer sur chacune de ses réalisations. Ainsi, cette année, il planche sur deux opérations emblématiques.

« Notre actualité repose en premier lieu sur le Plug & Play de DCB International, sur la ZAC du Puy d'Or », explique Marc-Stéphane Beau. Lauréat du concours avec ses confrères de AA Group, en 2013, Sagittaire Architectes Associés a déposé un nouveau permis de construire cette année, pour aborder ce dossier sous une nouvelle forme. « Pas architecturale mais de typologie », précise-t-il. Le programme, qui comprenait 5 000 m² pour une surface totale de 17 500 m² n'était pas adapté au marché de Techlid. Deux des neuf bâtiments à construire seront lancés au début de l'année prochaine. « C'est un beau projet, avec une très belle qualité environnementale souligne Marc-Stéphane Beau. Nous faisons quasiment de la bio-architecture, avec des formes très arrondies, très douces… »

Dans un tout autre genre, Sagittaire Architectes Associés travaille également sur La Cimenterie. Une autre forme d'écriture architecturale, dédiée cette fois à de l'urbanisme transitoire. « Il s'agit de redonner vie à deux bâtiments laissés à l'abandon pendant très longtemps et qui sont utilisés, depuis cette année, pour de l'événementiel », indique-t-il. Le permis de construire devrait être déposé d'ici fin 2019 et la livraison est attendue courant 2022. Le premier bâtiment, baptisé La Halle, totalise 4 500 m² de surface sur trois niveaux et sera dédié demain à des activités d'événementiel, de coworking, de Fitness. Il accueillera également un village des artistes et un food court. Le second bâtiment, Le Phare, totalise 950 m². Ce bâtiment signal, qui culmine à 25 mètres du sol, hébergera un bar lounge et restaurant.

Fort de cette capacité à travailler sur tous les sujets, Sagittaire Architectes Associés entamera l'année prochaine une nouvelle décennie avec beaucoup d'ambition. Un état d'esprit que Marc-Stéphane Beau entend également démontrer loin des limites de l'Hexagone. « Nous étudions le développement du siège de la Collectivité Territoriale à Cayenne. Un siège de Région de 6 000 m², qui nous a mis le pied à l'étrier sur ce territoire. Et aujourd'hui, nous travaillons sur la faisabilité d'un hôtel et d'un bâtiment pour le Ministère de l'Intérieur », conclut-il.

PUBLIREDACTIONNEL

SAGITTAIRE ARCHITECTES ASSOCIÉS

SAGITTAIRE ARCHITECTES ASSOCIÉS
Celtic Parc - Bâtiment Avalon 2 - 304 Route Nationale 6, 69760 LIMONEST
www.sagittairearchi.com
Tél : +33 (0) 4 78 29 07 70 – contact@sagittairearchi.com

mis à la location. A la demande de la SERL et de la Ville de Villeurbanne, le rez-de-chaussée abritera des fonctions en lien avec l'espace public. On trouvera ainsi une brasserie côté place Élie Wiesel, des locaux d'activités, une salle polyvalente...

i-Factory fait fi des contraintes

La prise en compte du site d'implantation du bâtiment est un point que l'on retrouve également dans le programme i-Factory, qui verra le jour sur le campus LyonTech La Doua. « *Nous avons bien analysé le site avant de poser nos idées sur le papier, car le campus est très marqué en termes d'architecture. La trame béton est très lisible depuis l'extérieur, même si le site a été travaillé ensuite par des architectures plus ou moins intéressantes. Le béton constitue néanmoins toujours son identité* », analyse William Vassal.

Partant de là et de la vocation affichée de la i-Factory, le cabinet Z Architecture a conservé l'exosquelette de béton en périphérie extérieure de l'enveloppe, pour proposer des espaces libérés de toutes contraintes. L'ensemble des systèmes techniques est concentré au plafond, libérant l'intégralité des plateaux de tout point dur contraignant et permettant un aménagement d'une flexibilité totale. « *Nous avons travaillé ce projet en fonction de retours d'expériences passées, à commencer par celui que nous avons eu à la Sucrière. Les utilisateurs doivent être en mesure de faire exactement ce qu'ils veulent, sans rencontrer aucune contrainte liée au bâtiment* », poursuit-il.

Car i-Factory sera demain le bâtiment totem innovant du dispositif « La Fabrique de l'Innovation », qui est porté par l'Université de Lyon. Développé sur 6 000 m² de surface de plancher, i-Factory a pour visée l'accueil d'un public composé de chercheurs et d'universitaires, de docteurs et de doctorants, mais aussi de l'ensemble des acteurs de l'innovation. Ce sera un lieu hybride, poreux entre pédagogie, expérimentation et entrepreneuriat.

Pour magnifier ce lieu de rencontres, Z Architecture a imaginé des plateaux totalement libres, sans aucun poteau pour obstruer l'espace, qui est aménageable à souhait. « *Nous avons proposé tout un ensemble d'implantations possibles à l'Université, en répondant conformément au programme, avec des bureaux, des salles, des couloirs..., puis en le déstructurant progressivement jusqu'à des solutions beaucoup plus souples correspondant aux façons actuelles de travailler. Le champ des possibles est infini, car le plan repose sur un grand rectangle vide que vous aménagez comme bon vous semble* », raconte William Vassal. Dans le même temps, comme l'Université souhaitait que le bâtiment abrite un espace de *coworking* pour le même type d'usagers, le cabinet lyonnais a imaginé de positionner cet espace sur le toit du bâtiment. « *Nous avons proposé une immense terrasse, de plain-pied avec l'espace de coworking, au niveau des toits du campus. Ce sera le seul lieu accessible au public sur le campus. Un point de vue unique sur celui-ci, où l'on prend conscience de sa taille et où l'on peut voir dans le même temps les balmes de la côtière de l'Ain, la Part-Dieu, Fourvière, le quartier des États-Unis...* » Une idée qui a définitivement convaincus les décideurs et qui verra le jour dans les quatre prochaines années. Les travaux de l'i-Factory débuteront, en effet, au printemps 2021, pour une livraison annoncée à l'été 2023.



i-Factory sera demain le bâtiment totem innovant du dispositif « La Fabrique de l'Innovation », qui est porté par l'Université de Lyon



Le hall d'accueil de Stratégies & Corp à Paris

EGGO AMÉNAGE **LES ESPACES TERTIAIRES ET COMMERCIAUX**

*EGGO ARRANGES **OFFICE AND COMMERCIAL SPACES***

Le groupe Media Product, implanté à Saint-Bonnet-de-Mure, est spécialisé dans la fabrication et l'agencement de stands pour l'événementiel. Avec l'agence Eggo, son savoir-faire se décline aussi pour les projets d'agencement de bureaux, d'espaces d'accueil ou de vente, et de show-rooms.

Based in Saint-Bonnet-de-Mure, Media Product is specialized in the making and the layout of stands for events. Together with Eggo, the group contributes skills and knowledge about the layout of offices, reception centres, sales points and showrooms.

« *Le marché de l'aménagement d'espaces représente un fort potentiel. Grâce à notre expérience et nos compétences dans l'agencement et le design de stands, nous avions des solutions à proposer et avons donc créé, en 2017, l'agence Eggo. La rigueur et le respect des délais, essentiels dans l'événementiel, sont des atouts* », explique Emilie Tailleux, directrice commerciale du groupe. L'agence gère toute la chaîne de réalisation d'un projet grâce à ses équipes composées de designers-architectes d'intérieur, d'infographistes, de techniciens... Si Eggo emploie cinq personnes, ce sont tous les savoir-faire du groupe de 53 personnes qui sont mobilisés sur les projets. Par exemple, la menuiserie, avec ses cinq collaborateurs, permet de fabriquer des éléments sur-mesure tout en maîtrisant les coûts et les délais. « *Un chargé d'affaires est affecté à chaque projet pour déterminer les besoins, évaluer les travaux, anticiper les contraintes, définir une enveloppe budgétaire...* », détaille Émilie Tailleux.

Eggo intervient dans quatre domaines d'application : les bureaux, les espaces d'accueil et halls d'entrée, les show-rooms et les points de vente. Jusqu'à présent, l'agence a travaillé sur des projets de réaménagement d'espaces existants. « *Nous assurons le suivi de chantier et supervisons les équipes de second œuvre. En moyenne, un projet avec des travaux sur les sols, murs, plafonds et des travaux d'aménagement coûte autour de 1 000 €/m²* », indique la directrice commerciale. Le show-room de la société Nicoll, à Frontonas, et de Somfy, à Cluses, la boutique la Cave du Temple à Vienne, le hall d'accueil et les bureaux de Stratégies & Corp à Paris... font partie des références d'Eggo.

Dans l'aménagement pour le tertiaire et le retail, les problématiques dépassent la gestion des flux, la création et l'optimisation d'espaces pour intégrer des questions d'identité et de bien-être. « *Nous aidons nos clients à scénariser leurs espaces, à faire passer des*

→



Le show-room de la société Nicoll, à Frontonas

messages, à valoriser leur image de marque. La création de contenus et de supports graphiques, mais également digitaux avec des outils interactifs, est une composante primordiale », affirme la directrice commerciale qui insiste aussi sur l'importance de faire adhérer les collaborateurs au projet. Un audit pour bien identifier les attentes et les craintes apparaît comme une étape obligée.

« *L'open space se développe, mais il faut être vigilant pour maintenir un confort de travail. De plus en plus d'entreprises ont recours au flex office, mais là encore, il faut être à l'écoute des salariés pour que la situation ne soit pas subie* », préconise Emilie Tailleux qui souligne qu'Eggo est force de conseils. Des solutions d'insonorisation ou des cloisonnements sous forme de bulle peuvent ainsi être mis en place. Penser un aménagement comprend donc deux volets indissociables : offrir aux salariés un environnement de travail propice au bien-être et à la performance et offrir aux clients et visiteurs une expérience à vivre dans un espace en adéquation avec l'image de l'entreprise.



La boutique La Cave du Temple à Vienne



id | acoustique

Acoustique des espaces de travail collaboratif

Photographie Tiffany Oliver Projet Étude notariale Ginon & Associés

TRAVAILLER ENSEMBLE

commence par bien s'entendre

Nous accompagnons depuis près de 8 ans, les **acteurs de l'environnement de travail** dans l'étude et l'installation de solutions acoustiques.

Pourquoi pas vous ?

id-acoustique.com

150 impasse Jacquard
69730 Genay | 04 26 01 86 46
contact@id-acoustique.com



CLOISONS AMOVIBLES : **DU VERRE PARTOUT, DU SOL AU PLAFOND…**

GLASS PARTITIONS, ***THE ENLIGHTENED SOLUTION TO IMPROVE WORK ENVIRONMENT***

La cloison amovible est devenue un véritable outil de travail des entreprises en termes de RSE, puisqu'elle sert à mettre en place les meilleures conditions pour les salariés, dans l'optique d'une meilleure productivité. Avec la tendance lourde du verre « bord à bord » qui offre la luminosité, le besoin de plus d'intimité visuelle doit être aussi satisfait. C'est tout l'art des entreprises spécialisées de ce métier technique : CDL, SAB Diffusion et Chemin Aménagement.

Office partitioning systems may increase the comfort and concentration of your workforce and ultimately create the perfect working environment. Althought glass partitions counteract noise levels and disruptions and creates a private office without limiting access to natural light, they can enhance privacy even further with different designs and variations of see through film. Focus on a few companies specialised in the making of removable partitions: CDL, SAB Diffusion and Chemin Aménagement.

L'innovation
au service de nos clients

CLOISONS AMOVIBLES
AMÉNAGEMENTS DE BUREAUX

Plus qu'un expert, **CDL** s'impose, depuis 30 ans,
comme la référence sur le marché de la cloison amovible.
CDL innove avec la toute dernière gamme vitrée « FIFTY » de Qovans,
bord-à-bord, démontable et décorative.





En double vitrage, FIFTY peut accueillir de nombreuses ignalétiques : motifs, textes, LED, du design directement ntégré à la cloison

Du sur-mesure, clés en main

Fabien Lewandowski, fondateur-dirigeant de CDL, entouré de 9 collaborateurs et plusieurs sous-traitants triés sur le volet, assure une qualité de finition de montage et se déplace sur tout le territoire français de la plus petite opération, jusqu'au chantier s'élevant à plus de 1 M€ (Casino). CDL assure un service permanent, du devis à la mise en œuvre, au respect du cahier des charges et des délais de livraison.

CDL, la référence de la dernière génération bord-à-bord

Forte de son alliance avec Qovans, CDL s'adapte à toutes les situations de la cloison pleine de 5 mètres de hauteur, à la pose de cloisons vitrées bord-à-bord dernières générations. La demande est plus que jamais à la transparence et au confort phonique, explique Fabien Lewandowski. Le must aujourd'hui, est la pose de cloisons vitrées bord-à-bord. Les gammes CLIPS ne présentent aucun montant apparent et apporte une finition minimaliste. La gamme FIFTY, dernière innovation de QOVANS, est le premier système de montage bord-à-bord vitré, démontable, amovible avec certification garde-corps. En double vitrage, il est possible d'intégrer, directement à la cloison, une signalétique ou encore des LED pour un rendu personnalisé, lumineux, design et acoustique ».



CLIPS est un système qui permet aussi de travailler aisément des cloisons courbes. *Installation pour EM2C*



La gamme C+ Osmose de CLIPS accepte des vitrages de 10 à 12,8 mm, jusqu'à 3,30 m de hauteur. *Réalisation pour EM2C*

CDL, un partenaire Qovans

Cloisons et doublages amovibles, faux plafonds, équipements sanitaires pour l'aménagement de bureaux et de bâtiments industriels, CDL, Entreprise Premium Qovans Clips, travaille exclusivement avec les gammes CLIPS et FIFTY, dernière innovation de Qovans Industrie. Le groupe, 3ème fabricant de France, engagé dans le développement durable avec une qualité architecturale incontestable, dispose de tous les PV (*procès-verbaux d'essais*).

CDL – 214, rue Général de Gaulle - 69530 BRIGNAIS

04 72 31 19 24 – www.cdl-france.com

CHEZ CLOISONS DU LYONNAIS (CDL), **LA QUALITÉ DU PRODUIT EST UN INVESTISSEMENT**

CDL, basée à Brignais, est une entreprise pilote de la marque du fabricant Clips pour les régions Auvergne-Rhône-Alpes et Ile-de-France. Elle propose exclusivement le produit « Clipsoplaque + » qui est la Rolls des cloisons au prix attractif du marché. CDL emploie une dizaine de salariés et réalise environ 3,3 M€ de CA (2018).

Grâce au partenariat avec Clips (entreprise Qovans de Falaise, Calvados), CDL bénéficie de tout l'appui logistique et technique du réseau et du bureau d'études Clips ainsi que de l'innovation permanente de ses produits. CDL est une entreprise référencée dans le secteur du bâtiment qui s'adresse exclusivement aux professionnels depuis 1988.

« *Notre métier a été un peu dévoyé il y a une vingtaine d'années* », affirme Fabien Lewandowki, dirigeant fondateur de CDL. « *De nombreux plaquistes se sont mis à faire de la cloison, des fabricants sont alors passés par le négoce et les distributeurs, mais de nombreux poseurs n'avaient pas les compétences. Les cloisons demandent un savoir-faire de menuisier, des connaissances de l'aluminium...* »

Et de renchérir : « *Au fil des années, les mauvais poseurs se sont effacés mais il reste toujours le négoce qui distribue ses produits sans obligation contractuelle. Or un bon produit qui est mal posé, passera toujours pour un mauvais produit aux yeux du client utilisateur. Par chance, pour nous, notre fournisseur "gamiste" fabricant n'a pas mis ses produits dans les rayons des négociants. Cela nous permet d'éviter un cumul de marges et de proposer un excellent produit à un prix modéré* ».



La cloison Clipsoplaque est en alu pur à 80 % : « *Ce qui autorise à poser des cloisons jusqu'à quatre mètres de hauteur. J'ai été l'un des premiers poseurs de ces cloisons pour la marque en 1985. Les cloisons ont évolué tout en restant les mêmes. A ce jour, je n'ai pas trouvé de meilleurs produits...* »

La cloison Clipsoplaque se décline en Osmose en « bord à bord » ou en Fifty et différentes gammes. La cloison « bord à bord » est plus onéreuse, les vitrages sont soudés entre eux, l'ensemble est plus esthétique. La tendance actuelle est portée sur le vitrage, simple ou double, mais on peut trouver de la cloison pleine, c'est souvent une question de coût. Ce dernier peut varier de 70 à 250 €. « *Les cloisons en vitrage "bord à bord" sont très répandues en Ile-de-France* », poursuit M. Lewandowski. « *Cela commence à se généraliser en région lyonnaise. Les entreprises de notre secteur ne sont pas très nombreuses, et nous avons des problèmes de recrutement de poseurs. Il est difficile de trouver des profils compétents et motivés, nous formons les jeunes que nous recrutons* », conclut le dirigeant de CDL.

CHEZ SAB DIFFUSION, **LA TENDANCE FORTE DU BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL**

La tendance « bord à bord » en verre est très présente du côté de SAB Diffusion, entreprise de la région parisienne qui conçoit, fabrique et distribue auprès de contractants généraux, d'installateurs partenaires et du négoce, sur l'ensemble du territoire.

Chez SAB Diffusion, le PDG Matthieu Leroy, qui est aussi PDG du groupe LBA, constate, depuis plusieurs années, l'influence de la notion du bien-être au travail sur ses produits. SAB Diffusion conçoit, fabrique et distribue : « *Pour les bureaux fermés, nous travaillons beaucoup sur l'affaiblissement acoustique* ». SAB Diffusion dispose d'un bureau d'études d'une dizaine de personnes qui propose la fusion des gammes de ses cloisons amovibles. SAB Diffusion propose un vaste choix de cloisons amovibles regroupées au sein d'une seule et même gamme : Graphite.

La gamme Graphite regroupe toutes les formules de cloisons de Sab Diffusion. Ce qui permet à l'entreprise de diminuer les coûts pour le client et de mieux organiser la



fabrication. L'installation est donc 100 % miscible entre les modèles de la gamme.
Le confort acoustique développé est de 31 db à 50 db Rw. Ce qui permet de proposer des cloisons à destination de bâtiments tertiaires et HQE, ERP, IGH. Depuis 1991, SAB Diffusion, qui a rejoint le groupe LBA en 2007, distribue ses cloisons sur l'ensemble du territoire français à travers 35 agences. « *Notre entreprise est 100 % privée et française* », tient à préciser le PDG, M. Leroy.
SAB Diffusion qui travaille aussi bien avec les space-planners qu'avec des poseurs partenaires, peut concevoir un projet, ce qui fut fait notamment pour la maison Dior. Les cloisons « bord à bord » vitrées sont les plus prisées pour les sièges sociaux notamment, mais toute la gamme de cloisons pleines (mélaminés) joue aussi son rôle. « *Nous avons constaté une forte accélération de la demande sur le vitré depuis les années 2005-2010. L'utilisateur va clairement vers le confort, les normes HQE, la luminosité et la transparence* », affirme Matthieu Leroy.
« *On ne veut plus d'un alignement de bureaux fermés entièrement en lumière artificielle. Aujourd'hui, le client final préfère réduire le nombre de mètres carrés de cloisons au sol, mais faire de la cloison un élément actif, qui pourra servir de support écran par exemple. Le space planning multiplie les espaces mixtes, des salles de réunion isolées du bruit mais plus petites. Au lieu de plusieurs grandes salles, on en conservera une seule, et l'on préférera créer une dizaine d'espaces d'échanges* ».
SAB pratique du sur mesure dans ses ateliers, autant pour les secteurs industriel et tertiaire que pour tous types de société, avec des gammes simples mais aussi des produits haut de gamme. L'entreprise de Gallardon (Eure-et-Loir, entre Chartres et Rambouillet) dispose de 40 000 m² de cloisons en stock dans ses entrepôts.

CHEMIN AMÉNAGEMENT : **LES TPE AUSSI MISENT SUR LA CLOISON AMOVIBLE**

Cyrille Chemin a créé la société Chemin Aménagement il y a dix-huit ans. Le dirigeant, dont l'entreprise avoisine 1,5 M€ de C.A., fait le choix de faire évoluer son métier vers plus d'agencement spécialisé, plus de sur mesure.

Pour évoluer, Chemin Aménagement s'est donné les moyens en 2019, en créant un bureau d'étude/show-room basé avenue Berthelot (Lyon 7e) en plus de son site de Saint-Priest : « *Nous nous sommes adjoints les services de deux cheffes de projets, qui sont à même de concevoir tous types d'espaces, et apportent conseil en aménagement et en mobilier* ».
Le verre est aussi une grande tendance de la demande client chez Chemin Aménagement. « *On va vers une diversité des espaces proposés* », explique Cyrille Chemin. « *Une tendance post-industrielle façon atelier, mais aussi un besoin d'intimité visuelle et d'absorption acoustique* ». Chez Chemin Aménagement, le verre est le matériau plébiscité par les clients, même si son coût ressort au-dessus de la moyenne des cloisons pleines : « *Nous sommes engagés dans une démarche qualité avec l'adhésion à un organisme de satisfaction clients dénommé Plus que pro. Peu d'entreprises du secteur prennent cet engagement afin d'aller au bout de cette promesse de valeur commerciale* ».



Chemin Aménagement propose ses services en direct aux entreprises sans intermédiaires. « *La majorité des entreprises de notre région sont des TPE/PME, ce sont nos clients. Cela demande une force de vente, mais je crois que les entreprises ont besoin de réactivité aujourd'hui* », affirme Cyrille Chemin. « *Sur des opérations de transformation-réhabilitation, nous travaillons beaucoup sur le réemploi des cloisons et/ou matériaux qui le méritent : démonter, recycler, remonter, dans une optique de développement durable* ».
Chemin Aménagement ne fabrique pas la cloison de départ mais assemble et adapte tous types de produits issus de son réseau de fournisseurs. « *Nous réadaptons aussi sur site des cloisons qui n'ont pas été posées par nos soins* », conclut Cyrille Chemin.



CERENN-CERIM : la force d'un duo pour un intérieur sur-mesure

Cerenn, qui imagine et conçoit des solutions contemporaines pour des espaces tertiaires, s'associe régulièrement avec Cerim Industrie, promoteur-commercialisateur, afin de mener à bien des chantiers d'aménagement intérieur. Avec un but précis : la satisfaction du client ! Et une philosophie : une collaboration saine entre deux entités agiles et professionnelles !





Créateur de solutions complètes pour aménagements tertiaires, Cerenn propose des espaces propices au bien-être au travail. Les salariés qui évoluent dans des environnements estampillés Cerenn témoignent ainsi qu'il est possible d'allier efficacité et bonne ambiance. Pour concevoir des espaces hautement qualitatifs, Cerenn, entreprise tournée vers trois métiers majeurs (les cloisons, les services en site occupé et les chantiers tous corps d'état), œuvre main dans la main avec Cerim, promoteur-commercialisateur. Le binôme repose avant tout sur l'enthousiasme et la complicité des deux dirigeants et de leurs équipes, comme le confirme Eric Doublier, directeur de l'agence Rhône-Alpes et Suisse romande de Cerenn : « C'est une question de feeling. Nous avons plaisir à travailler ensemble. Nous cultivons cette collaboration dans les opérations sur lesquelles nous intervenons. Chaque partie respecte les compétences et les savoir-faire de l'autre, le travail des divers compagnons ». De l'échange, du professionnalisme, de l'écoute, de la réactivité : c'est, à en croire Thomas Pichot, le dirigeant de Cerim, « le secret de la réussite de cette aventure commune ».

Ces deux entités agiles et souples sont intervenues dernièrement sur un programme immobilier à Seyssinet (Isère) ayant concerné les sociétés Mazars, Soluceo, Yoni et… Cerim ! Cette dernière, qui a conçu l'enveloppe et réalisé les équipements techniques (flux, climatisation…), a rencontré les occupants afin de connaître leurs exigences et leurs attentes. Cerim se tourne alors vers Cerenn pour obtenir des conseils et procéder aux aménagements intérieurs. L'heure est au sur-mesure comme en attestent les designs des différentes collections de Cerenn en capacité de répondre à toutes les demandes ! « Nous pouvons adapter l'intérieur du bâtiment aux process et à l'image des locataires », stipule Eric Doublier. « Les clients sont de plus en plus exigeants. Nous nous devons d'être professionnels, rigoureux, de respecter les délais tout autant que les devis », ajoute Thomas Pichot qui évoque, par exemple, « le plateau domotique de Soluceo. Tout est digitalisé. Ce fut complexe à mettre en œuvre ».

Cerenn et Cerim ont donc réalisé une opération de qualité, générant auprès des sociétés pour lesquelles ils sont intervenus du contentement. « L'important demeure la satisfaction du client. Si en plus, nous parvenons à travailler ensemble avec bonheur et prenons part à la valorisation du bâtiment, alors le défi est gagné ! », concluent de concert Eric Doublier et Thomas Pichot.

+ d'informations sur Cerenn.com

PUBIREPORTAGE

CERENN

DREAM UP YOUR SPACE

NOS COLLECTIONS ET NOS SOLUTIONS NE CLOISONNENT JAMAIS VOTRE IMAGINATION



CERENN Rhône-Alpes
13 allée des Ginkgos - 69673 Bron Cedex
+33 (0)4 72 37 51 51 - rhone-alpes@cerenn.com



RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS : **OU COMMENT PROGRAMMER LE CHANGEMENT !**

REVERSIBLE BUILDINGS: ***ANTICIPATING IN CONSTRUCTION***

Changement de destination, reconversion, mixité… Il faut être précis lorsqu'on traite de la réversibilité des bâtiments, qui procède d'une logique de construction bien spécifique.

This is an entirely new and specific approach to construction, a more ethical and sustainable one. It involves predicting changes in usage, and the reversibility of a building after construction.

La question de la réversibilité des bâtiments est vieille comme le monde si l'on en croit Patrick Miton, architecte urbaniste associé du cabinet Soho Atlas à Lyon : « *De tous temps, l'homme a su rendre mutable son habitat. Dans l'histoire récente, l'émergence des lofts à New York incarne cette habileté à transformer les bâtiments, en l'occurrence passer d'un atelier à un logement. C'est un bel argument pour nous, architectes, dans la promotion de la réversibilité auprès des donneurs d'ordre* ».



© Pierre Le Chatelier

Patrick Miton, architecte urbaniste associé du cabinet Soho Atlas à Lyon

Concernant la réversibilité, l'architecte lyonnais confirme certains freins liés d'abord à la culture « mono gamme » : « *La mixité est aujourd'hui entrée dans les mœurs car elle parvient à distinguer physiquement deux usages en un seul lieu mais la réversibilité impose d'associer deux fonctions successives d'un même lieu. Aujourd'hui, nous pouvons concevoir des édifices capables de s'adapter à différents usages, au fil du temps. Mais la réversibilité des bâtiments pose la question de la législation entourant leur construction. Celle-ci reste*

→

2B:Groupe accompagne les professionnels et particuliers dans chacune de leur demande et couvre toutes les exigences.

2B:Groupe

ACTEUR RECONNU DU BÂTIMENT

2B:Aménagement

INVENTONS VOTRE ESPACE

Spécialisée dans l'aménagement et la rénovation de locaux professionnels, **2B:Aménagement** met une expertise globale au service de vos projets.
De l'analyse de vos besoins à la conception des espaces, nous mettons tout en œuvre pour créer un espace de travail à la hauteur de vos attentes et de vos exigences.





2B:Prestige

L'AMÉNAGEMENT HAUT DE GAMME

2B:Prestige a fait des villas et appartements d'exception son domaine de prédilection. Nos équipes conçoivent des espaces de vie singuliers, qui ne ressemblent qu'à vous. De la conception des espaces, de la mise en lumière et au traitement de l'air, de la décoration intérieure à l'aménagement des extérieurs, **2B:Prestige** s'occupe de tout.

2B:Team

DES ESPACES ET DES HOMMES

2B:Team, c'est l'équipe interne de **2B groupe.**
Elle est composée de 25 ouvriers qualifiés qui s'investissent au quotidien pour réaliser vos chantiers et assurer le SAV.



2b-groupe.fr

Pour toute demande d'informations, notre équipe est à votre disposition au

04 72 49 30 99

Zone industrielle des Aigais - 20 route d'Irigny
69530 Brignais - hello@2b-groupe.fr

encore contraignante. On se heurte à des contraintes de structures et de postures qui génèrent donc des freins. Cela nous oblige à être créatifs. Et au final, je ne suis pas sûr que la réversibilité reste un sujet en tant que tel, dans la mesure où si un bâtiment est bien conçu à la base, il pourra s'adapter à différents usages ».

La loi Élan et le bonus de constructibilité

La loi Élan (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), promulguée fin 2018 et entrée en application début 2019, constitue une bonne nouvelle pour les professionnels du bâtiment puisque la nouvelle législation prévoit un bonus de constructibilité destiné à faciliter la transformation de bureaux en logements. Celui-ci permettrait le dépassement de 30 % de la surface autorisée initialement par le permis de construire. De quoi clairement booster l'offre réversible. Alors qu'auparavant, un bâtiment tertiaire vide était moins coûteux que transformé en logements, ce bonus faciliterait l'émergence d'un modèle économique viable. Rien qu'en Ile-de-France, 10 000 à 20 000 logements d'un nouveau genre pourraient ainsi être construits.
Ce nouvel élan législatif bénéficierait aussi aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) en améliorant leurs taux d'occupation physique et financière. Il s'agit d'indicateurs qui informent sur la surface occupée et la performance locative des SCPI. Celles-ci pourraient à la fois vendre dans de meilleures conditions leurs espaces de bureaux et investir dans ces nouveaux types de logements « mixtes ».

L'émergence des IMH, « immeubles de moyenne hauteur »

Autre effet lié à la loi Elan, l'émergence d'un nouveau de type de bâtiment, les « immeubles de moyenne hauteur » (IMH) destinés à faciliter la réversibilité des bâtiments de bureaux en bâtiments d'habitation collectifs, pour, au final, développer l'offre de logements. Ils se définissent comme tout immeuble à usage d'habitation dont le plancher bas du logement le plus haut est situé à plus de 28 mètres au-dessus du niveau du sol le plus haut utilisable pour les engins des services publics, de secours et de lutte contre l'incendie et qui n'est pas considéré comme un immeuble de grande hauteur au regard de sa définition à l'article R122-2, soit 50 mètres. Les règles de sécurité de ces IMH vont être fixées dans un prochain décret à paraître au second semestre 2019.

Pourquoi en est-on arrivé là ?

Les forêts de béton, avec des barres d'immeubles portant de jolis noms d'arbre, ont montré leurs limites. Cette conception « mono-fonction », issue de la fin des années 1960, a progressivement muté vers des constructions mixtes. Là encore, cette ambition louable de diversification des bâtiments s'est heurtée à la réglementation en vigueur, qui interdit toute superposition de cette mixité, de surcroît pas très rentable pour les constructeurs. Car multiplier des couches normatives et les systèmes de construction divergents coûte cher et ne garantit pas la fonctionnalité à terme lorsqu'il s'agit de modifier la destination d'un immeuble. La notion de réversibilité s'est ainsi instillée chez les acteurs du bâtiment et notamment les architectes qui commencent à concevoir des bâtiments capables de recevoir, dès leur conception, autant des bureaux, des logements, que des chambres d'hôtel parfois, en fonction des besoins présents et à venir.



Anticiper, prévoir les possibles évolutions et changements au sein des immeubles en construction. La ville de demain se pense et se dessine aujourd'hui...



Concevoir et imaginer vos nouveaux espaces de travail.

Depuis 25 ans, AGEBAT vous conseille en cloisons amovibles, plafonds suspendus et aménagement intérieur.

Agencement & Bâtiment

AGEBAT

ZI des Lats
14 A rue du Pont d'Arthaud
69510 MESSIMY

Tél : 04 72 39 04 17

agebat.com



LA RÉVERSIBILITÉ: **C'EST YDÉAL**

*THE "YDÉAL" **REVERSIBILITY***

Le quartier Confluence, à Lyon, abritera prochainement Ydéal, une opération qui mêle logements, bureaux et commerces. Soit une résidence étudiante gérée par le Crous, un immeuble de logement social (Sacvl) et un en accession libre à la propriété ainsi qu'un immeuble en partie... réversible. Livraison prévue dans les mois à venir.

Ydéal is currently under construction in Lyon, in the district of Confluence. The real estate operation embraces a student residence hall managed by the Crous (regional student assistance office), a social housing building (Sacvl), a social home-buying building, as well as a reversible building. The construction work is about to end.

Tous les bâtiments qui composent Ydéal répondent à des exigences de mixité sociale liées au cahier des charges de l'ensemble du quartier. Parmi eux, un immeuble de bureaux, de moindre taille, dont le 5e étage sera entièrement réversible. L'architecte en charge du projet, Robert Diener (NDLR : aux côtés de Clément Vergély architectes), a enlevé le maximum d'éléments porteurs de manière à moduler l'espace sur chaque plateau et d'accueillir indifféremment logements ou bureaux. Conçu avec des hauteurs de trois mètres par niveau et une implantation centrale des pièces humides et des gaines, le bâtiment permettra d'alterner un niveau de bureaux avec un niveau de logements.

Pour Ogic et son directeur général délégué Guillaume Capitant, promoteur de l'opération, « *cette nouvelle nature de ville, que nous souhaitons, a su entrer en résonance avec les attentes du grand public comme des professionnels sur les grands enjeux de l'urbanisme du XXIe siècle* ».

Les architectes lyonnais Clément Vergély architectes et suisses Diener & Diener Architekten ont imaginé, en concertation avec le paysagiste Michel Desvigne et le bureau d'études HQE Etamine, un projet mixte, à la fois innovant et inspiré de la mémoire lyonnaise. Face à l'esplanade François Mitterrand, Ydéal Confluence, actuellement en construction, formera un ensemble de cinq bâtiments sur une surface de 12 500 m² de plancher. Convivialité, réversibilité et éco-responsabilité résument la philosophie de ce projet.

art moval



On ne s'improvise pas déménageur.



Laissez faire les pros !

76, av. Charles de Gaulle - 69160 TASSIN
Tél. : 04 72 32 57 57
tassin@artmoval.com

LES GENTLEMEN DU DÉMÉNAGEMENT

Siège social : 76, avenue Charles de Gaulle - 69160 TASSIN LA DEMI LUNE
S.A.S A.D.S Aux Déménageurs Savoyards au capital de 275.000 € - SIRET 418 351 656 - APE4942 Z

Entreprise certifiée ISO 9001 ISO 14001



Pour éviter les surcoûts et les retards de productivité, l'intervention de l'ergonome sera utile bien avant l'emménagement

AURÉLIE BOYER (COCELYS) : « *EN ERGONOMIE, MIEUX VAUT AGIR EN AMONT DES PROJETS !* »

Aurélie Boyer (Cocelys): "Better anticipate projects of ergonomic design"

Aurélie Boyer a fondé Cocelys en 2015, avec pour mission d'aider les entreprises dans les épineux dossiers de l'ergonomie et de la prévention des risques professionnels. « Deux compétences complémentaires », selon la dirigeante de Cocelys qui ajoute : « Historiquement, nous étions beaucoup dans l'industrie, mais de plus en plus, nous intervenons dans le secteur tertiaire de bureaux, qu'il s'agisse de petites entreprises ou de grands groupes internationaux ».

Aurélie Boyer founded Cocelys in 2015 to help the companies deal with the complexities of ergonomics and occupational health risk prevention. According to the manager, "both skills complement one another. Before, the activity was targeting the industry, but we have been intervening more and more in office buildings, for small businesses but also international groups".

Ambiance de travail, prévention des troubles musculo-squelettiques (TMS), réduction des bruits, choix et placement du mobilier, éclairage... Tout compte en ergonomie. Dans l'idéal, Aurélie Boyer et l'équipe Cocelys préféreraient intervenir en amont des projets, avant que la médecine du travail ou le comité social et économique (ex-comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail) ne soient saisis des difficultés des salariés.

Mais seuls 10 % des clients font appel à l'ergonome avant de construire ou d'aménager un plateau, des locaux de bureaux ou autres activités. « *Lorsqu'il faut faire des réparations sur un projet immobilier terminé, évidemment cela génère un surcoût* », explique Aurélie Boyer. « *Les entreprises veulent toujours prendre possession de leurs locaux pour le lendemain, elles ont le sentiment que l'ergonome va faire traîner le projet et rajouter de la contrainte. Je travaille plus souvent avec les aménageurs, qui ont bien conscience de notre rôle préventif* ».



Aurélie Boyer

90 % des problèmes d'ergonomie en entreprise sont dus au bruit

C'est souvent en « *pompier de*

service » que Cocelys intervient : « *Je me souviens d'une entreprise disposant d'un important plateau open space où l'ambiance était devenue délétère en moins de six mois. Avec des tensions entre salariés, des arrêts maladie répétés, un turn-over fréquent, des personnes en pleurs. Les gens se plaignaient du bruit. Il y avait des déplacements incessants dus, entre autres, à des imprimantes très mal positionnées, qui contraignaient les collaborateurs à traverser tout le plateau. De même, les placards à archives les plus utiles à certains étaient placés au centre du plateau. Ils devaient se déplacer et déranger les autres. Lorsque cela se répète plusieurs dizaines de fois par jour, cela devient insupportable. L'ergonomie vient objectiver les choses que les salariés comme les dirigeants ne voient pas toujours… Nous les aidons à prendre les décisions concrètes qui vont apaiser tout le monde* ».

Lorsque l'entreprise fait appel à l'ergonome en amont, c'est qu'elle a pris conscience qu'elle avait besoin d'un œil extérieur et professionnel. C'est le cas d'un laboratoire, d'une centaine de personnes, qui a fait appel à Cocelys à l'occasion d'un déménagement : « *À la suite de problèmes rencontrés dans leurs anciens locaux, ils ont décidé de profiter du déménagement pour faire appel à nous* ».

Déplacements, disposition des mobiliers, mais aussi nature des bureaux et éclairage sont importants. « *Dans l'idéal, les bureaux assis-debout à hauteur variable sont très ergonomiques. Lorsque nous en sommes au choix des bureaux, les problèmes majeurs ont déjà été réglés. Toutefois, pour une entreprise où nous sommes intervenus, l'architecte avait choisi un mobilier très esthétique, design et coloré, mais pas du tout fonctionnel. Cela convenait à une dizaine de personnes qui n'était pas en permanence au bureau et n'avait pas besoin de rangements, mais pour les trois-quarts des salariés restants, ce n'était pas du tout adapté. Nous avons préconisé un autre mobilier. C'était assez délicat, car les meubles étaient quasi neufs…* »

Ergonomie : attention, obligation légale !

Entrepreneurs et élus ont pris conscience de la nécessité de garantir le bien-être et la sécurité des salariés, de préserver leur santé et de lutter contre la multiplication des maladies professionnelles, notamment les TMS. L'article L4121-1 du Code du travail fait obligation à l'employeur d'assurer la sécurité et de protéger la santé physique et mentale des salariés. Cette obligation s'étend à la prévention des risques professionnels. L'article L4121-2 insiste sur l'obligation pour les entreprises d'adapter les postes de travail aux nécessités physiologiques. Il peut s'agir aussi bien des machines, que des zones de confort ou de l'organisation du travail en lui-même. L'article L4624-1 s'applique pour les métiers spécifiques, qui incluent l'exposition à un risque. Il oblige l'employeur à organiser un suivi médical renforcé des équipes concernées et de doter chaque professionnel, d'un dossier qui consigne l'exposition au risque et la pénibilité du travail.

L'Europe s'est engagée dans un cadrage des conditions de sécurité et de santé au travail. Ainsi, les directives européennes 98/37/CE et 2006/42/CE fixent des critères précis sur l'ergonomie que les machines ou les équipements doivent présenter.



arrivetz OFFICE

La passion et le savoir-faire au service des professionnels

L'entreprise lyonnaise se positionne aujourd'hui au plus près des acteurs du tertiaire : « de l'open space au bureau de direction »





Julie SANSAVINI



Marion SANSAVINI

Marion, pouvez-vous nous présenter ARRIVETZ en quelques mots ?
Précurseuse de l'ameublement à Lyon, la société ARRIVETZ a été fondée en 1968 par l'architecte d'intérieur Pierre Arrivetz qui a transmis, en 1989, sa passion et son professionnalisme à Richard Sansavini. Dès les années 1990, mon père Richard a su pérenniser l'entreprise et la développer en apportant sa vision novatrice du mobilier contemporain. Depuis 2011, ma sœur Julie et moi-même mettons un point d'honneur à conserver cette passion qui anime l'entreprise ARRIVETZ depuis plus de 50 ans. Notre souhaitons aujourd'hui conserver les valeurs initiales et continuer le développement de la société familiale.

Quelle est votre ligne conductrice à Julie et vous en tant que dirigeantes ?
Notre objectif est de conserver des valeurs fondamentales transmises avec cœur, tout en nous consacrant à une évolution de la stratégie globale. Nous sommes très pro-actives dans nos démarches commerciales, aussi bien sur notre activité à destination des particuliers que des acteurs du tertiaire.

Quelle est votre vision pour le futur d'ARRIVETZ et quelles actions menez-vous pour y parvenir ?
Le mobilier de bureau est un axe de développement majeur car, à force de travail acharné ces 8 dernières années, il représente aujourd'hui plus de la moitié de notre chiffre d'affaires. C'est la raison pour laquelle nous avons créé ARRIVETZ OFFICE. La création de cette entité a permis la mise en place d'une surface commerciale dédiée à l'univers tertiaire, le renforcement de notre panel fournisseurs avec l'intégration de 20 nouvelles marques spécialisées dans l'univers du bureau, la mise à disposition d'un étage à destination des architectes d'intérieur indépendants qui souhaitent recevoir leurs clients ou travailler dans un espace dédié.

Qu'est-ce qui vous anime avec ce nouveau projet ?
Le challenge est très intéressant car Pierre Arrivetz a commencé l'activité du showroom principalement avec le mobilier de bureau. Un très grand nombre d'entreprises faisaient appel à son expertise. Les demandes concernaient essentiellement le mobilier des espaces directionnels car, à l'époque, les zones de coworking ou les espaces détente n'existaient pas. Avec les années, Pierre Arrivetz et Richard Sansavini ont étendu le champ d'action d'ARRIVETZ en développant l'univers de l'habitat. L'entreprise s'est ainsi forgée une vraie notoriété régionale en matière de mobilier pour « la maison ». Avec un showroom situé en plein cœur du centre-ville de Lyon, il était indispensable d'exposer avant tout des canapés, des tables de repas... afin de faire envie au plus grand nombre. Nous sommes ainsi devenus les professionnels de l'habitat contemporain et du mobilier de bureau haut de gamme.
A mon arrivée il y a 8 ans, je souhaitais pouvoir m'exprimer sur des dossiers tertiaires de A à Z, du rez-de-chaussée au dernier étage. Avec l'intégration de nombreuses marques italiennes ou espagnoles, de qualité mais inconnues du grand public, nous nous sommes positionnés sur des dossiers sur lesquels personne n'aurait imaginé ARRIVETZ. A force de prospection et de rencontres au moyen d'un discours commercial neuf et adapté, bon nombre de sociétés nous ont donné la chance de prouver que nous sommes capables de répondre aux exigences budgétaires sans baisser en qualité.

Qu'est-ce qui vous démarque de vos concurrents ?
J'ai un mot d'ordre : Cultiver sa différence. Mon équipe et moi-même sommes un peu des « chercheurs de mobilier ». Nous aimons parcourir l'ensemble de nos collections afin de proposer à nos prestataires ou clients finaux des produits qui répondent aux nouvelles utilisations du mobilier dans l'univers de l'entreprise. Nous ne sommes pas simplement des vendeurs de meubles, nous voulons répondre aux exigences esthétiques, budgétaires et ergonomiques que nos clients recherchent.
Nous sommes sollicités sur des sujets très variés tels que des sièges sociaux, des restaurants, des cliniques, des écoles ou encore des résidences étudiantes meublées. Il est donc primordial de se remettre en question continuellement. Cette diversité de l'activité nous amène à travailler avec des acteurs de l'aménagement qui nous font confiance : promoteurs, agenceurs, cloisonneurs et architectes. Pour toutes ces raisons, nous sommes réactifs et pertinents dans les réponses attendues par nos clients. Pour terminer, la qualité de notre travail passe également par notre service de livraison, installation et montage, interne à l'entreprise ARRIVETZ. Nous mettons un point d'honneur à satisfaire nos interlocuteurs du début jusqu'à la fin.

Contact : ARRIVETZ
24 rue Jarente, 69002 Lyon
Tél : **04 72 41 17 77**
E-mail : info@arrivetz.com.
Site : **www.arrivetz.com**
Horaires : Lundi : 10h-12h / 14h-19h
et du mardi au samedi : 9h- 12h / 14h-19h.

PUBLIREDACTIONNEL





arrivetz OFFICE





MOBILIER : **LA CHAISE N'A PLUS LA COTE**

Chair, ***no longer queen of office furniture***

À l'heure où de nombreuses entreprises veulent fonctionner différemment, favoriser la créativité de leurs salariés et accroître le bien-être de leurs collaborateurs, le mobilier constitue un élément différenciant. Aujourd'hui, le mouvement s'impose et le mobilier statique n'est plus à la page. On veut des collaborateurs actifs et réactifs. Une foultitude d'équipements renforce désormais cette tendance.

It's now the responsibility of the employers to create a workplace environment that has a positive impact on their employees' physical and mental health and creativity. Offices are changing, and with that the humble desk and chair have evolved. More and more people are opting for flexible desks, boosting energy and productivity.

Fini le temps où l'on restait assis des heures à son poste de travail. Place au mouvement. Telle est la tendance au sein des espaces de travail. Et cela pour une kyrielle de raisons : limiter les temps de position assise contribue à diminuer les douleurs lombaires ; bouger dans un espace de travail favorise l'échange entre collaborateurs ; s'asseoir dans un pouf, téléphoner depuis une box ou se réunir *via* des sièges roulants génèrent une atmosphère plus conviviale et un état d'esprit résolument novateur.

« *Oui, il existe des tendances pour équiper les entreprises* », affirme Nicolas Noir, directeur R&D de Korus. « *Ces dernières années, un des enjeux très forts a été la qualité de vie au travail et le mobilier peut jouer un rôle important pour relever ce défi. Nous travaillons ainsi avec des ergonomes pour proposer à nos clients des mobiliers qui répondent aux préoccupations de santé des entreprises* ». L'OMS annonce des chiffres alarmants quant à la sédentarisation qui favoriserait de 30 à 40 % les taux de mortalité. « *Il faut mettre les gens en mouvement* », affirme Nicolas Noir.

Même constat du côté du Silex, le lieu hybride d'EMLyon, implanté sur 1 000 m² à la Part-

→



EXPOSITION

STAND SUR MESURE
STAND ITINÉRANT
SOLUTIONS MODULABLES
ROADSHOW
ÉVÈNEMENT



axial

(Créateur d'espaces sur-mesure)

LYON·PARIS·SHANGHAI

www.axialexpo.com



AGENCEMENT

ARCHITECTURE INTÉRIEURE
DESIGN D'ENVIRONNEMENT
HALL D'ACCUEIL
SHOWROOM
SHOP IN SHOP







1re agence française ISO RSE 20121



IDENTITÉ

DESIGN GRAPHIQUE
IDENTITÉ VISUELLE
SIGNALÉTIQUE INTÉRIEURE
TOTEM
ENSEIGNE

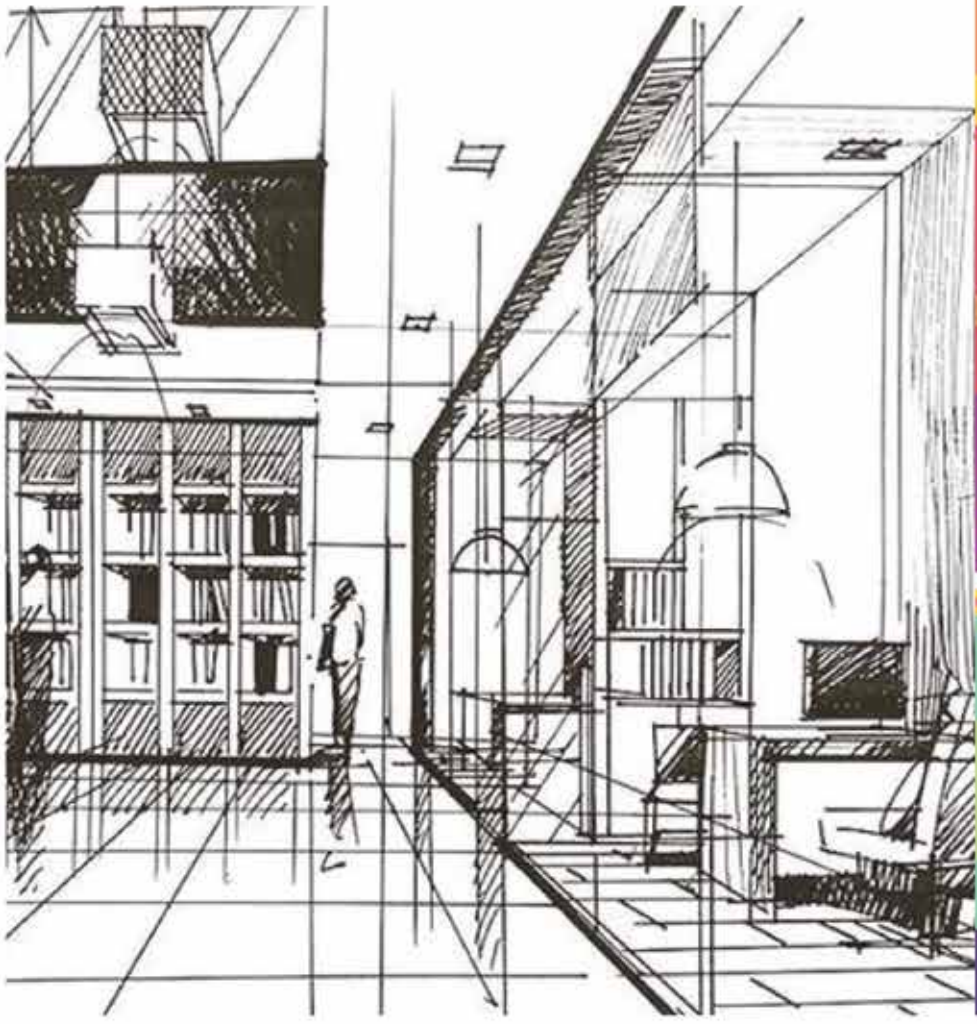


Dieu depuis avril 2018. « *Il est prouvé que l'on réfléchit mieux quand on bouge* », lance Thierry Picq, pilote de ce lieu. « *La mobilité est bien le concept clé du Silex. Nous le considérons comme un espace de flux et testons différentes choses, dans l'objectif de reproduire le modèle à grande échelle pour notre campus de 30 000 m² à Gerland* ». Ici, on trouve des cubes, une multitude de cubes, que l'on déplace facilement pour constituer des modules de travail à deux, à douze, à trente... Les chaises, mais avec des roulettes et un plateau amovible pour y poser son ordinateur, permettent de créer des groupes n'importe où dans le lieu. Plus exotique, une toguna, inspirée des cases à palabres du Mali et insonorisée, accueille six personnes, créant une réelle proximité. Autre particularité : la salle de classe, des tables et des chaises à la taille d'un enfant de cinq ans. « *Toutes ces configurations donnent réellement des échanges différents. Dès que l'on sort du bureau et des chaises alignées, les discussions prennent une autre dimension. On ne discutera pas de la même façon avec son patron dans son bureau ou assis à ses côtés dans un pouf* », constate Thierry Picq.



PARTITION

GLOBAL SPACE SOLUTION





LE CHEF D'ORCHESTRE DE VOS AMENAGEMENTS

www.partitionfrance.com

T : 04 78 37 90 90 - M : contact@partitionfrance.com



À La Murette, près de Voiron (Isère), le siège de Korus, groupe spécialisé dans l'aménagement intérieur de locaux tertiaires

Modularité des espaces

Le mobilier doit ainsi servir différents usages. « *Un même équipement doit permettre la tenue d'une formation, des temps de créativité, un comité de direction, une collaboration en mode projet… Les espaces doivent être à géométrie variable donc totalement mobiles dans le lieu. Tout doit être sur roulettes et multi-usage. Ils servent aussi de cloison. On ne pense plus bureau ou salle de réunion mais espace à s'approprier en fonction de ce que l'on veut faire* », indique Nicolas Noir.

Est-il possible qu'une entreprise fonctionne en totalité sur ce modèle ? « *C'est ce que nous essayons de démontrer* », affirme Thierry Picq. Le Silex accueille des étudiants de l'EMLyon mais aussi des entreprises extérieures pour des événements de différentes natures. « *Venir ici est déjà un premier pas vers le changement* », souligne le pilote du Silex. Mais de tels changements ne se font pas sans accompagnement. « *Le lieu doit être animé, même si une totale liberté est laissée à chacun pour se l'approprier. Un aménagement différent doit être un réel projet d'entreprise accompagné. La dictature du baby-foot et de la salle de sieste ne règle pas, par exemple, la question*





ENSEMBLE

TRANSFORMONS VOS ESPACES DE TRAVAIL EN VÉRITABLES

LIEUX DE VIE

APSI_OFFICE

WWW.APSI-GROUPE.FR

de la qualité de vie au travail », ajoute Nicolas Noir.

L'accompagnement permet notamment d'intégrer progressivement des éléments pour que les collaborateurs s'habituent. Par exemple, il est possible d'aménager une pièce au départ avec du mobilier innovant. L'essentiel est de tester, de proposer et de pouvoir changer.

Changement de business model

Adopter de telles tendances pousse à réfléchir au business model. Aujourd'hui, une entreprise achète des tables, des chaises et des armoires de rangement, sans forcément se soucier de leur usage à l'instant T et dans cinq ou dix ans. Au Silex, EMLyon a engagé un partenariat avec Apsi, un aménageur basé à Rillieux-la-Pape. Thierry Picq précise : « *Apsi nous met à disposition le mobilier et nous lui servons de show-room. Cette entreprise a aussi réfléchi à un business modèle disruptif pour renouveler plus facilement les équipements. Tous les trois, six ou douze mois, nous comptons changer, tester d'autres équipements, toujours dans cette optique de mouvement, de mobilité. En figeant le mobilier, nous figeons les comportements et c'est exactement le contraire de ce que nous voulons faire* ».

Korus réfléchit aussi à un sujet connexe : le développement durable. « *D'ici à 2023, les entreprises devront se soucier du recyclage de leurs mobiliers, un vaste sujet qui reste à évangéliser. Alors nous travaillons sur des équipements qui pourront avoir une seconde vie, que nous pourrons re-personnaliser ou re-configurer* », indique Nicolas Noir.

La tendance est donc bien présente et devrait s'accentuer. Les étudiants d'EMLyon sont de futurs professionnels. Tout comme des générations de millennials, ils apprennent à travailler sur tous les supports, sauf sur un bureau et une chaise. Pour les attirer et les fidéliser, les entreprises doivent leur proposer ces solutions qui font leur quotidien.



Observatoire Actineo sur la qualité de vie au bureau – 2019

Cette étude a été réalisée auprès de 1 218 actifs travaillant dans un bureau :

- **66 % des insatisfaits au travail pensent que leur lieu de travail n'est pas adapté à leurs besoins**
- **le degré d'importance des espaces de travail a des impacts à 50 % sur la santé des collaborateurs, à 48 % sur leur bien-être, à 43 % sur leur motivation, à 39 % sur la relation avec leurs collègues**
- **le « sans bureau fixe » progresse en France : 50 % des interrogés ne seraient pas gênés de ne pas avoir de bureau attribué du moment qu'ils ont accès à un espace de travail avec tous les outils dont ils ont besoin**
- **sur les équipements différenciants : 27 % disposent d'un mobilier qui leur permet de s'isoler facilement du bruit ; 27 % d'un type de siège jugé mieux adapté à leurs besoins corporels ; 20 % d'une table réglable en hauteur ; 20 % d'un mobilier connecté intelligent permettant d'adapter leur environnement de travail à leurs besoins**
- **les équipements qui font rêver : une table réglable en hauteur pour 48 %, du mobilier connecté intelligent pour 46 %, un siège ergonomique réglable pour 43 %, un mobilier qui permet de s'isoler facilement du bruit pour 41 %, un éclairage individuel réglable pour 36 %**



Direction Régionale Korus Centre Est © Luc Boegly

NOTRE PHILOSOPHIE, NE PAS EN AVOIR...

Les vérités d'hier sont les premiers obstacles à l'innovation d'aujourd'hui !

ECOUTER, COMPRENDRE, PARTAGER....NOTRE PREMIER SAVOIR-FAIRE

Depuis plus de 25 ans, nous nous sommes forgés une conviction : la réussite de votre projet tient d'abord à la qualité de la relation humaine entre nos équipes et toutes les parties prenantes de l'opération.
Savoir s'immerger dans votre univers, comprendre votre entreprise de l'intérieur, poser les questions que vous n'aviez pas envisagées, trouver des angles nouveaux ...
C'est tout un art où la compétence technique se met au service d'une vision humaine de l'espace.

Stratégie & Design Contractant Général Mobilier & Agencement SAV & Gestion Technique

Vous avez un projet ? Contactez Arnaud Darbonville : 06 70 67 66 44 - centreest@korus.fr
Korus Centre Est : 139 ZA du Vercors - 38140 La Murette // Korus Lyon : Tour Oxygène 10-12 boulevard Marius Vivier Merle 69003 Lyon

Paris - Grenoble - Lyon - Rennes - Quimper - Nantes - Aix-en-Provence - Bordeaux - Strasbourg - Dijon - Lille

KORUS

Retrouvez-nous sur :
@Korus et @LeHangardeKorus
www.korus.fr

VÉGÉTALISATION DES BUREAUX : **SE (RE)CONNECTER À LA NATURE**

How bringing nature indoors ***improves office productivity***

Dans un environnement bétonné et dense, l'installation de plantes au sein des bureaux, des espaces d'accueil et des salles de réunion permet d'apporter une certaine sérénité à tous les étages de l'entreprise. Cette reconnexion à la nature, qui intéresse de plus en plus les entreprises, engendre de réels bénéfices sur la productivité des collaborateurs, leur bien-être et contribuerait même à faire diminuer l'absentéisme.

There are tangible benefits to bringing this kind of program into your office. Creating a stronger connection to nature within an office environment is a great way to improve the atmosphere of the workplace as well as boosting workers' productivity by making them feel better and more relaxed.

Selon l'ONU, 60 % de la population mondiale vivra dans un environnement urbain à l'horizon 2030. En 2019, près de 80 % des Français vivent déjà dans une grande métropole. La densification urbaine s'accélère. Il suffit de lever le nez dans nos grandes villes pour constater que les buildings s'érigent en nombre. Alors le besoin de se (re)connecter à la nature devient vital. Les politiques d'urbanisme vont dans ce sens, en imposant aux promoteurs de végétaliser les constructions afin que la ville respire mieux. L'intérieur des bâtiments n'échappe pas à la règle. « *Les entreprises se préoccupent de plus en plus de ce sujet. Mais elles ne savent pas vraiment comment aborder la question* », constate Ricky Pantel, dirigeant de Green Prospect à Caluire-et-Cuire, expert en aménagement paysager intérieur. Vécue comme un véritable projet d'entreprise, la végétalisation intérieure d'un site relève d'un processus global afin de satisfaire à l'objectif premier : contribuer au bien-être des collaborateurs et ainsi à toute la performance de l'entreprise. « *Nous cherchons d'abord à comprendre l'entreprise afin que le bénéfice d'un tel projet concerne tout le personnel. Tous les employés d'une entreprise œuvrent à sa performance et doivent se trouver dans une atmosphère de sérénité et de bien-être* ». René Comte, dirigeant de Nature & Loisirs à Fleurieu-sur-Saône, dresse le même constat : « *Des entreprises s'attachent parfois, au départ, à l'aspect purement esthétique mais rapidement, elles voient tout l'agrément qu'un environnement végétalisé apporte aux collaborateurs* ».

Végétaliser un espace requiert une grande technicité. Et l'on n'aborde pas le projet de la même façon qu'il s'agisse d'un hall d'accueil, d'une boutique ou bien d'un restaurant « *Il faut prendre en compte la luminosité du lieu, le mode de chauffage, l'entretien des plantes...* », précise René Comte. « *Le végétal peut être amené par des plantes naturelles et des fleurs fraîches mais*





pas uniquement. Des plantes artificielles ou des compositions stabilisées ne demandent aucun entretien et remplissent parfaitement leurs rôles », renchérit Ricky Pantel. La végétalisation des espaces de travail est bien une affaire de spécialiste pour en tirer tous les bénéfices escomptés. Et ils semblent être nombreux.

Booster la créativité

Le rapport *Human Spaces : incidence globale du design biophilique sur l'environnement de travail*, paru en 2015, synthétise plusieurs études. À retenir de ce rapport : 33 % des personnes interrogées (7 600 employés de bureau dans 16 pays) disent que le design d'un bureau influencerait leur décision de travailler pour une entreprise ou encore que le deuxième élément le plus recherché dans un bureau, après son éclairage naturel, est la présence de plantes intérieures. Toujours selon cette étude, 47 % des personnes interrogées, qui évoluent dans un environnement de bureau avec de la végétation, développent des « émotions positives », contre 27 % pour des personnes aux bureaux vides de verdure. Un environnement de travail végétalisé et doté de l'éclairage naturel boosterait la créativité des collaborateurs de 15 %. Ils seraient 6 % plus productifs. L'absentéisme diminuerait de près de 10 %. CQFD !

Plus subjective, l'image de l'entreprise renvoyée à l'extérieur s'en trouverait également renforcée. « *Recevoir des clients, des fournisseurs ou tout autre partenaire dans un endroit végétalisé et ouvert sur la nature contribuerait à alimenter une image positive. Un item difficile à mesurer mais on sait qu'une certaine influence est bien palpable. Le bien-être diffusé ou insufflé par le végétal est inconscient mais bien réel* »,



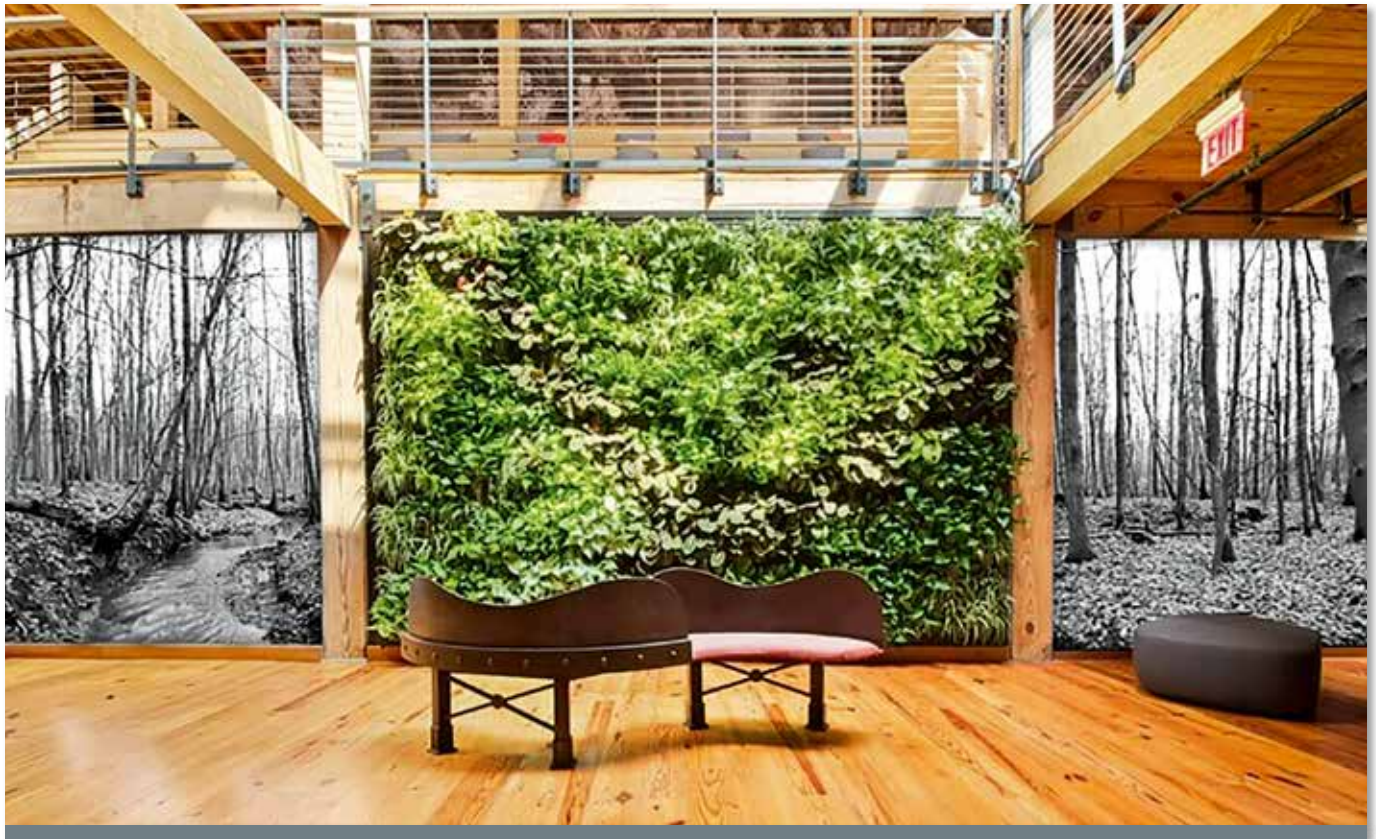
affirme Ricky Pantel, dont l'entreprise familiale de paysagiste s'est complétement recentrée sur une activité de design biophilique à partir de 2001. « *En 2000, les professionnels se préoccupaient encore très peu de ce sujet alors que les projets vont crescendo aujourd'hui* », affirme-t-il.

Un peu d'extérieur à l'intérieur

Tout le challenge des entreprises qui veulent végétaliser leur intérieur et amener la nature – ou la sensation de nature, comme évoqué dans les principes du design biophilique – vise à apporter des espaces de respiration à leurs collaborateurs. Dans les bâtiments neufs, les paysagistes et les architectes pensent aux végétalisations intérieures et extérieures en même temps, afin de ne pas créer de rupture mais bien de poursuivre une certaine harmonie entre l'intérieur et l'extérieur. Des propriétaires ou occupants de bâtiments plus anciens s'attachent aussi à travailler le sujet. « *Nous pouvons repenser l'intérieur d'un immeuble tertiaire, en l'aménageant, et ainsi redonner un nouvel élan, par exemple dans le cadre d'un projet d'une entreprise qui escompte davantage de bien-être pour ses collaborateurs* », avance Ricky Pantel. Enfin, la végétalisation des bâtiments intérieurs et extérieurs entre dans les processus de certification, notamment LEED, BREEAM ou HQE.

Et qui s'occupe des plantes ?

Une fois la conception végétale réalisée, il convient de définir l'entretien de ces plantes. « *La majorité des entreprises souscrivent un contrat d'entretien afin qu'elles n'aient pas à s'en occuper. Parfois, on rencontre des collaborateurs désireux de s'impliquer mais les entreprises nous confient l'entretien de ce dossier qui reste toutefois très technique* », explique Ricky Pantel, codirigeant de Green Prospect à Caluire-et-Cuire.



Le design biophilique

« *Le design biophilique est la réponse au besoin humain d'être connecté à la nature et vise à rétablir ce lien dans l'environnement bâti. En d'autres mots, le design biophilique est la théorie, la science et la pratique ayant pour but de créer des bâtiments inspirés de la nature visant le maintien d'une connexion à celle-ci dans les environnements au sein desquels nous vivons et travaillons chaque jour* », expose le rapport *Human Spaces : incidence globale du design biophilique sur l'environnement de travail* paru en 2015. Ce concept prend en compte tous les éléments permettant de reconnecter l'environnement de l'homme avec son besoin primaire de nature. Plusieurs aspects entrent en considération : l'eau (un bassin dans un hall d'entrée), la lumière (des sources de lumière naturelle ou artificielle modulables), des formes « organiques » et des couleurs naturelles pour les espaces intérieurs, les matériaux nobles (mobilier en bois, en pierre, utilisation du tissu) et les plantes pour rétablir le lien entre les collaborateurs et la nature.

nature & loisirs

JARDINERIE

DES PROFESSIONNELS DU VÉGÉTAL CULTIVENT « LE SAVOIR-VERT »

Autodidacte et passionné, le créateur de *Nature & Loisirs* René Comte, a coutume de dire « des opportunités se présentant à chacun, il suffit de les saisir, pour cela, encore faut-il être en éveil ». Si cette devise s'applique à tous, elle est totalement indispensable aux entrepreneurs.



Ainsi, dans le prolongement d'une activité de production horticole, c'est d'une opportunité qu'est née la jardinerie *Nature et Loisirs* qui a ouvert ses portes en 1994 à Fleurieu-sur-Saône. La structure familiale s'est développée au fil du temps, elle s'étend aujourd'hui sur un site de 5 000 m^2.
Spécialisée dans le végétal et son environnement, *Nature et loisirs* propose un panel de produits conséquent, propre à apporter la couleur « naturelle » de la vie au sein d'un environnement professionnel. Qu'il s'agisse d'un bureau, d'une terrasse, ou de la végétalisation d'un site important, la diversité des plantes permet de s'adapter à l'image de l'entreprise et de véhiculer des valeurs authentiques.
Un végétal d'ornement démontre une attention particulière de l'entreprise à l'environnement et aux êtres vivants. C'est une bouffée d'oxygène qui donne à rêver, mais aussi un lien rassurant avec le « biotope » originel. Une implantation végétale réussie embellit et personnifie le cadre de travail, contribue au bien-être des salariés et clients.
On distingue trois catégories principales de plantes : les autochtones, les méditerranéennes et les tropicales. Chacune sera proposée en harmonie avec des contenants spécifiques, en fonction de la nature du lieu, des locaux, de la luminosité, du milieu ambiant et de l'esprit de l'entreprise. Les experts de *Nature et Loisirs* disposent d'un vrai savoir-faire pour aider leurs clients à trouver la solution adéquate à chaque problématique d'entreprise.
Nous conseillons à nos clients de miser sur des plantes robustes et de trouver la touche d'originalité qui s'intègre harmonieusement dans le décor.



Ouverte sept jours sur sept, la jardinerie *Nature et Loisirs* propose un accompagnement personnalisé à ses clients entrepreneurs. Sur plan ou après une visite des locaux, si nécessaire, elle élabore un projet végétal. Sa polyvalence garantit une adaptation à de nombreuses situations. Sa créativité concourt à la construction et à la transmission de la notoriété des entreprises qui lui font confiance. Les clients professionnels bénéficient d'une tarification spécifique, d'une livraison et d'une installation rapides.
De la production jusqu'à notre client final, restons simples et efficaces.



PUBLIREPORTAGE

Nature & Loisirs - 34, route de Lyon - 69250 Fleurieu-sur-Saône – **Tél. 04 78 98 20 27**
nature-et-loisirs@orange.fr

IV – L'APPROCHE FINANCIÈRE
IV – THE FINANCIAL APPROACH

STRUCTURATION DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET IMPACTS PATRIMONIAUX 270
THE PATRIMONIAL IMPACTS OF COMMERCIAL REAL ESTATE

L'IMMOBILIER DU PROFESSIONNEL LIBÉRAL 274
REAL ESTATE FOR PROFESSIONAL ACTIVITIES

CROWDFUNDING IMMOBILIER : FONCIÈRE ATLAND EN PREMIÈRE LIGNE 280
FONCIÈRE ATLAND TARGETS REAL ESTATE CROWDFUNDING





Le financement de l'immobilier à usage professionnel.

Le CIC accompagne et facilite le développement des entreprises qui souhaitent acheter, construire ou agrandir leur site d'exploitation :

- Financements classiques [1]
- Financements en crédit-bail immobilier [1]

04 37 23 61 03

CIC

Construisons dans un monde qui bouge.

CIC Lyonnaise de Banque - RCS Lyon - SIREN 954 507 976.
[1] Sous réserve d'acceptation du dossier.

cic.fr

STRUCTURATION DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE **ET IMPACTS PATRIMONIAUX**

*THE PATRIMONIAL IMPACTS **OF COMMERCIAL REAL ESTATE***

Au gré des évolutions législatives, l'investissement immobilier est stratégique pour l'entreprise. Frédéric Poilpré, directeur de l'ingénierie Patrimoniale Société Générale Private Banking, et Marion Calmette, directeur associé de l'ingénierie Patrimoniale Société Générale Private Banking, abordent ce sujet essentiel, notamment à l'aune de la suppression de l'ISF en faveur de l'IFI.

According to Frédéric Poilpré, director of engineering of Patrimoniale Société Générale Private Banking, and Marion Calmette, deputy director of engineering of Patrimoniale Société Générale Private Banking, the companies should continue to invest in real estate, especially since the solidarity tax on wealth (ISF) has been replaced with the tax on real estate (IFI).

Quelle est la première question que doit se poser un dirigeant lorsqu'il acquiert son immobilier d'exploitation ?

Le dirigeant se confronte aux mêmes préoccupations que tout investisseur immobilier. La première des questions consiste à définir le meilleur mode de détention : Faut-il l'acquérir en direct ? *Via* une société patrimoniale (société civile par exemple) ? Ou encore par l'intermédiaire de la société d'exploitation ? Il n'existe pas de réponse prédéfinie. Chaque structuration présentant des avantages et des inconvénients, la réponse dépend des objectifs patrimoniaux et du contexte familial du dirigeant. Par exemple, acquérir l'immobilier en direct a le mérite de la simplicité (peu de formalités, etc.) mais peut s'avérer pénalisant dans une optique de transmission ou lorsque l'acquisition est réalisée à plusieurs. Interposer une société civile soumise à l'IR, avec une rédaction des statuts sur mesure, permet d'éviter « les affres » de l'indivision, ou de prévoir et gérer les situations de démembrement de propriété (dissociation de l'avoir et du pouvoir). A l'opposé, l'acquisition de l'immeuble par la société d'exploitation peut être intéressante dans une optique de transmission à titre gratuit de la société. Dans ce cas, l'immobilier d'exploitation pourra bénéficier des effets du Pacte Dutreil, toutes conditions remplies par ailleurs, limitant ainsi le coût de la transmission des titres (coût de la donation en ligne directe réalisée avant 70 ans en pleine propriété estimé à 5,6 %).



Frédéric Poilpré

Si l'acquisition est réalisée au travers d'une société civile, quelle question doit se poser le dirigeant ?

Le choix du régime fiscal de la société est LA question : IR ou option pour l'IS ? La fiscalité IR pèse lourdement sur les revenus fonciers : limitation des charges déductibles et taxation au taux marginal d'imposition à 62,2 % pour des associés personnes physiques. Le régime applicable en cas de cession est quant à lui avantageux puisqu'il prévoit l'application d'abattements en fonction du délai de détention (exonération d'IR et de prélèvements sociaux au-delà de 30 ans). A contrario, l'IS présente l'avantage d'avoir un taux et une assiette (amortissement, déduction des charges, etc.) plus faibles pendant la phase de perception des revenus. La fiscalité est toutefois plus importante lors de la cession du bien (« réintégration » des amortissements pratiqués). Plus la détention sera longue plus le coût sera donc important. Aucune solution n'est donc idéale, tout dépend de l'objectif patrimonial du dirigeant, du rendement du bien, etc. D'ailleurs, pourquoi choisir ? Dans certains cas et sous réserve de respecter certaines précautions (intérêt de la société IS notamment), le recours au démembrement de propriété permet d'avoir les avantages de l'IR et de l'IS, le schéma consistant à acquérir l'usufruit temporaire du bien via la société d'exploitation et la nue-propriété à titre personnel.

La suppression de l'ISF en faveur de l'IFI a-t-elle des conséquences s'agissant de l'immobilier d'exploitation ?

Les conséquences au regard de la détention de l'immobilier d'exploitation sont multiples, obligeant le dirigeant à revoir les réflexes qu'il avait pu acquérir après plusieurs années de pratique d'ISF.

Rappelons tout d'abord que l'IFI vise les biens et droits réels immobiliers détenus directement par le redevable mais aussi indirectement par l'intermédiaire de sociétés ou d'organismes.



PRÊT IMMO

C'EST PLUS SIMPLE QUAND ON S'ADRESSE À CEUX QUI DÉCIDENT.

Vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours. La vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'était pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées. Sous réserve d'acceptation du dossier.

Crédit Mutuel

0 825 01 02 02 Service 0,15 € / min + prix appel

Caisse Fédérale de Crédit Mutuel et Caisses affiliées, société coopérative à forme de société anonyme au capital de 5 458 531 008 euros, 4 rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen 67913 Strasbourg cedex 9, RCS Strasbourg B 588 505 354. Banques régies par les articles L.511-1 et suivants du code monétaire et financier. Pour les opérations effectuées en qualité d'intermédiaires en opérations d'assurances inscrits au registre national sous le numéro unique d'identification 07 003 758 (immatriculations consultables sous www.orias.fr), contrats d'assurances de ACM VIE SA, ACM IARD SA et ACM Vie SAM, entreprises régies par le code des assurances.

Inutile de multiplier les échelons entre l'immeuble et la société dans laquelle le redevable détient sa participation en espérant ainsi soustraire cet immeuble de l'assiette de l'IFI, le législateur ayant instauré une véritable logique de traçabilité des immeubles, qu'ils soient détenus directement ou indirectement.

Afin de ne pas sacrifier l'immobilier affecté à des activités économiques opérationnelles sur l'autel de la fiscalité, le législateur a prévu deux principaux mécanismes visant à exclure les actifs dits "opérationnels" du champ d'application de l'IFI.

Citons tout d'abord le mécanisme dit « d'exclusion », qui permet d'exclure de la valeur taxable à l'IFI, sous certaines conditions, les biens immobiliers détenus directement ou indirectement par une société opérationnelle.

Vient ensuite le dispositif d'exonération, très proche de celui existant sous l'égide de l'ISF en matière de bien professionnel. Sont visés ici les biens immobiliers détenus dans le patrimoine privé du redevable et affectés à l'exercice d'une activité constituant le bien professionnel de ce dernier.

Il faut donc "cartographier" les actifs immobiliers afin de déterminer si ces derniers entrent ou non dans l'assiette de l'IFI en recherchant tout d'abord l'application d'une exclusion et à défaut d'une exonération. Pour ce faire un certain nombre de questions doivent être traitées au regard des modalités de détention du bien immobilier (détention en direct ou *via* une société), la nature de l'activité de la société abritant ce bien, l'affection du bien immobilier (affectation à l'activité de la société qui en a la propriété ou une autre société), etc.

Vient ensuite l'exercice de la détermination de la fraction imposable des titres de la société qui pourra s'avérer délicat, voire complexe. Il faut pour cela compter sur les différentes clauses anti abus prévoyant la non déduction de certaines dettes et les différentes clauses de sauvegarde qui y sont attachées. Si l'on rajoute à cela la problématique des « prêts sans terme » et le rattachement de certains comptes-courants d'associés à cette catégorie, l'exercice tourne alors au véritable casse-tête.



Marion Calmette



La Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes crée la foncière VALAURA INVESTISSEMENTS et va acquérir pour 140 M€ d'actifs en 3 ans sur son territoire

BP AURA propose de nouvelles offres pour répondre à l'ensemble des besoins des Professionnels de l'Immobilier. Après avoir créée en 2018, la Financière Immobilière Deruelle dédiée aux prises de participations court terme et long terme, la BP AURA lance le fonds d'investissement VALAURA.



© Pluquet

De gauche à droite : Alain CHOREL, Directeur du Département Affaires Immobilières
Richard MERIEL, Directeur des Professionnels de l'Immobilier

VALAURA, un fonds d'investissement orienté tertiaire

L'offre multi expertises de BP AURA s'est récemment étoffée, avec la création de VALAURA INVESTISSEMENTS. Ce fonds d'investissements allie la puissance territoriale de BP AURA à l'expertise de gestion de Midi2i (société agréée AMF), filiale de la Caisse d'Epargne Midi-Pyrénées. La mise en œuvre de cette synergie entre établissements du Groupe BPCE va permettre d'investir 140 M€ sur 3 ans. Le fonds va acquérir des immeubles de bureaux, voire de commerces, neufs ou récents. En fonction de la taille des actifs, VALAURA interviendra seule, ou en co-investissement avec d'autres fonds et/ou avec des investisseurs régionaux. Comme son nom l'indique, l'objectif est bien de contribuer à la « VALorisation » du territoire AURA !

BP AURA est désormais présente sur toute la chaine de valeur de l'immobilier

La montée en puissance de BP AURA sur l'ensemble de la chaine de valeur de l'immobilier se confirme et s'accélère, avec la création de deux structures qui sont aujourd'hui opérationnelles, et qui viennent compléter les offres de financements en proposant aux Professionnels de l'Immobilier de les accompagner en fonds propres et d'investir à leurs côtés. « Ces nouvelles offres permettent de renforcer notre présence dans l'un des secteurs les plus dynamiques de notre territoire, et d'apporter notre contribution au développement économique. Nous restons fidèles à notre ADN entrepreneurial en proposant des solutions d'accompagnement et d'investissement aux côtés des opérateurs immobiliers » Richard MERIEL, Directeur des Professionnels de l'Immobilier.

La Financière Immobilière Deruelle : une structure destinée à accompagner en fonds propres les opérateurs immobiliers régionaux

Pour affirmer plus encore sa volonté de devenir un partenaire majeur sur son territoire aux cotés des opérateurs Professionnels de l'Immobilier, la BP AURA a créé en 2018 une activité de haut de bilan immobilier. Ainsi est née la Financière Immobilière Deruelle. Cette filiale prend notamment des participations dans des sociétés de programme, aux côtés des opérateurs immobiliers. « Nous avons à la fois une activité d'investissement à court terme en prenant des participations minoritaires dans le capital de sociétés réalisant des programmes immobiliers, mais nous avons également une activité d'investissement à plus long terme », précise Alain CHOREL, Directeur du Département Affaires Immobilières en charge de ces activités au sein de la Direction des Professionnels de l'Immobilier.



Contact

BPAURA
Alain CHOREL
Directeur du Département
Affaires Immobilières
04 78 95 91 25
06 25 93 84 31

PUBLIREPORTAGE

L'IMMOBILIER **DU PROFESSIONNEL LIBÉRAL**

*REAL ESTATE **FOR PROFESSIONAL ACTIVITIES***

Francis Brune, directeur de l'ingénierie financière et patrimoniale d'Interfimo, l'établissement "financier des professions libérales", Jean-Pierre Labro – direction Grand Paris Nord Ouest – et Thierry Lebailly – direction Grand Paris Sud-Est – ont participé aux récentes Universités d'été des professions comptables organisées par l'Ordre de Paris Île-de-France. Ils ont présenté dans le détail les options qui s'offrent au professionnel comptable qui souhaite acquérir ses locaux professionnels.

Francis Brune, director of the financial and patrimonial engineering of Interfimo, Jean-Pierre Labro, manager of Grand Paris Nord Ouest, and Thierry Lebailly, manager of Grand Paris Sud Est, took part in the Universités d'été des professions comptables (summer school on accounting), led by the association of chartered accountants of Paris Île-de-France. They explained in detail how to purchase premises and set up business.

Lorsqu'il décide d'acheter les locaux dans lesquels il exerce, le professionnel libéral doit examiner avec un soin particulier, l'environnement réglementaire, juridique et fiscal qui entoure l'acquisition. Sur le plan fiscal, les options sont nombreuses et lourdes de conséquences, notamment au moment de la revente du local professionnel ou lors du départ en retraite. Du point de vue économique et patrimonial, l'évolution des prix du marché et des valeurs locatives, l'opportunité d'associer des confrères ou sa famille à une SCI professionnelle... méritent une attention particulière.

Les bonnes questions au bon moment

Selon Francis Brune, réfléchir à cette problématique conduit à se poser les questions essentielles : Pourquoi investir ? A-t-on les capacités financières pour le faire ? Comment optimiser l'opération, en matières juridique et fiscale ?

La réponse à la première question est assez évidente. Investir permet de constituer un patrimoine à crédit et de supprimer les aléas de la location, notamment en raison de la faible protection des baux professionnels.

Comme le rappelle le directeur de l'ingénierie financière et patrimoniale d'Interfimo : « *Une carrière libérale suit toujours la même trajectoire. Le début d'activité avec la constitution d'une clientèle, rapidement suivie d'une phase de développement. C'est à ce stade qu'il faut commencer à se poser la question de l'acquisition du local professionnel. L'investissement immobilier crée du patrimoine, professionnel ou privé, qui permet notamment de préparer la retraite* ».

Les spécialistes d'Interfimo constatent qu'aujourd'hui, statistiquement, sur l'ensemble du marché libéral, environ 60 % des professionnels libéraux en exercice se portent acquéreurs du local dans lequel ils exercent leur activité. » Durant les 10 dernières années d'activité, des opérations, dites de "refinancement du bien immobilier", peuvent intervenir notamment dans le cadre de la préparation de la retraite ou de la transmission de l'entreprise libérale.



Francis Brune

Les grands principes guidant la décision

Au niveau des recettes, les professionnels libéraux perçoivent des honoraires bruts desquels ils doivent déduire les frais généraux fixes. Il convient d'ajouter aux dépenses l'impôt sur le revenu, le train de vie familial incompressible et les annuités de crédits en cours personnels et professionnels. Une fois la détermination des dépenses obligatoires réalisées, on peut en déduire une part de « réserve » généralement composée de l'épargne semi-liquide et l'épargne liquide superflue. « *Ces deux derniers postes permettent de rembourser un supplément de crédit dans le cadre de l'acquisition immobilière. Il suffit alors de comparer la mensualité de remboursement du crédit, capital et intérêts, avec le montant annuel du loyer versé pour exercer l'activité, en prenant en compte les assurances dont les coûts sont extrêmement variables en fonction de l'âge de l'emprunteur et des couvertures choisies* ».

Le libéral peut tout d'abord investir dans le cadre du patrimoine professionnel, avec inscription du bien au registre des immobilisations. Il peut également le faire dans le cadre d'une société d'exercice libéral (SEL) soumise à l'IS, dans celui du patrimoine privé, ou encore avoir recours à une société civile immobilière (SCI).

Comme le conseille Francis Brune, « *Au moment de signer un compromis de vente, il est important de penser à insérer une clause de substitution permettant de garder l'ensemble des options ouvertes le temps de*

→

CI/SKI/F/F/050219 | ALTERNATIVE.CH



LYON.ANNECY.PARIS | BCGEF.FR

fixer la décision ». Pour lui, « *il n'y a pas de « formule miracle » mais des solutions qui conviennent mieux à un certain type de stratégie ou de situation* ».

Le cadre fiscal

Si le professionnel libéral détient le bien dans le cadre de l'activité professionnelle, il peut déduire les intérêts de l'emprunt, les droits d'enregistrement pour un achat dans l'ancien, ou récupérer la TVA s'il s'agit d'un immeuble neuf – avec rappel de TVA si la revente a lieu avant la 20e année. La capacité d'amortissement est intéressante. Il peut également déduire les taxes foncières et surtout accéder au régime des plus-values professionnelles immobilières à long terme.

Concrètement, comme le précise Francis Brune, « *après 15 ans de détention, cette partie de la plus-value est exonérée de l'impôt sur le revenu grâce à un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième. C'est un avantage non négligeable. En revanche, les plus-values professionnelles à court terme correspondant aux amortissements pratiqués vont être taxées au barème progressif de l'impôt sur le revenu* ».

Quand le bien est acheté dans le cadre du patrimoine privé avec location à soi-même, les déductions sont moindres. Il est néanmoins possible de déduire les intérêts dans le cadre des revenus fonciers. La plus-value est exonérée de l'impôt sur le revenu au bout de 22 ans. En revanche, les prélèvements sociaux ne disparaissent qu'au bout de 30 ans. Comme le précise le spécialiste Interfimo, « *Auparavant, ces derniers étaient moindres que le coût de l'IR. Ils sont aujourd'hui presque identiques en matière de plus-value immobilière. Le taux d'impôt sur le revenu est de 19 %, celui des prélèvements sociaux est de 17,2 %. Il faut également prendre en compte une surtaxe pour les plus-values immobilières supérieures à 50 000 euros, dont le taux est progressif de 2 à 6 % en fonction du montant de la plus-value. Les données de l'équation ont donc changé* ».

Par ailleurs, dans le cadre des revenus fonciers, il est impossible de déduire les droits d'enregistrement. La TVA n'est pas récupérable pour un achat dans le neuf et il n'y a pas d'amortissement du bien. Néanmoins, c'est un type d'investissement que l'on trouve assez couramment.

Au moment de la revente, que le bien soit détenu *via* SCI à l'IR ou dans le patrimoine privé, il est donc soumis au régime des plus-values immobilières classiques avec un abattement en fonction de la durée de détention au-delà de la 5e année et jusqu'à la 21e année – qui est de 6 % et 4 % la 22e année. L'abattement des prélèvements sociaux est beaucoup plus faible. Elle est de 1,65 % au-delà de la cinquième année jusqu'à la 21e, puis 1,60 % la 22e année et ensuite 9 % par an. L'exonération est totale après 30 ans de détention.

L'option "SCI" : IR ou IS ?

Le professionnel libéral a très souvent recours à une société civile immobilière (SCI) pour acquérir un bien immobilier. Cette option présente l'avantage de partager la création de valeur avec les associés de la SCI qui peuvent être des membres de la famille. Lorsqu'il exerce en groupe, elle permet d'associer les confrères à l'investissement.

Attention néanmoins, comme le précise Francis Brune, « une SCI n'est pas qu'un compte bancaire. Elle doit tenir une comptabilité de la structure, fournir des rapports annuels de gestion ainsi que les procès-verbaux de l'assemblée générale annuelle ».

Si la SCI reste à l'IR, elle est donc soumise à l'impôt sur le revenu. Elle peut aussi opter pour l'IS avec la possibilité de déduire les frais d'acquisition, des amortissements et bénéficiera d'un avantage en termes de taux d'imposition et des bénéfices consacrés à rembourser l'emprunt, avec 15 % sur les premiers 38 120 euros, puis 28 % jusqu'à 500 000 euros et au-delà 31 %. On retrouve, en revanche, le régime des plus-values professionnelles taxées à l'IS à la sortie. Au moment de sortir de l'investissement, l'avantage de recourir à une SCI est aussi la capacité de décider de vendre le bien ou de vendre les parts.

Acheter des parts de SCI à l'IS n'intéresse pas les personnes



Présents dans tous les métiers de l'immobilier,
le Crédit Agricole Centre-est et Crédit Agricole Assurances
sont fiers d'être **LES INVESTISSEURS ET LES ACTEURS**
de la reconversion du **Grand Hôtel-Dieu**



Parmi ses commerces, ce bâtiment emblématique de la ville de Lyon héberge une nouvelle agence bancaire du Crédit Agricole Centre-est.



Toute une banque pour vous

Plan de façade du cabinet Chambaud Architectes - 26 quai Jules Courmont, 1 place de l'Hôpital - 69002 Lyon



physiques – on ne peut pas déduire les intérêts d'emprunts et les questions de garantie sont complexes. Seuls, des acquéreurs personnes morales à l'IS pourront être intéressées.
Pour les spécialistes Interfimo, « *La SCI à l'IS n'est pas très adaptée à des stratégies patrimoniales dont le but est de récupérer du capital dans le patrimoine privé ou de percevoir des revenus complémentaires au moment de la retraite. Ce n'est pas non plus très adapté à des immeubles qui vont se valoriser fortement. En effet, dans le cadre de l'IS, il n'y a pas d'exonération en fonction de la durée de détention. Contrairement au bien acquis dans le cadre de l'activité professionnelle BIC ou BNC, et contrairement à la détention du bien dans le cadre de son patrimoine privé* ».

À propos d'Interfimo

Créé en 1969 par les syndicats et les institutions des professions libérales, sous l'égide de l'UNAPL, Interfimo est aujourd'hui la première société de financement au service exclusif des professionnels libéraux avec, chaque année, plus de 100 000 clients, 10 000 dossiers étudiés et quelque deux milliards d'euros de crédits distribués.
fondée par l'ensemble des syndicats professionnels libéraux, cette structure, filiale de LCL, est une société anonyme à directoire et conseil de surveillance. Ce dernier compte actuellement 18 sièges dont 14 sont toujours occupés par les syndicats professionnels libéraux. Interfimo cautionne les crédits qui sont délivrés par LCL.
Depuis 25 ans, l'activité libérale a évolué vers une activité en groupes. On trouve ainsi dans le monde libéral des structures qui sont plus proches des PME et des ETI que de l'exercice libéral classique. Une structure dédiée, le pôle Grand Compte Interfimo, répond aux demandes spécifiques de ces grandes entreprises libérales, notamment dans le domaine du droit, du chiffre et dans le secteur médico-social et privé non lucratif

CINQ SCÉNARIOS **TYPES**

Francis Brune donne quelques exemples au gré de la nature du bien immobilier et de la situation du professionnel libéral.

Scénario 1 – Local à fort potentiel de valorisation – Fonds propres et/ou capacité de remboursement élevés – Organisation patrimoniale stabilisée
L'option la plus adaptée : acquisition à titre privé sous le régime de l'IR, soit via une SCI à l'IR qui permettra d'associer des tiers (famille ou confrères), soit en propre avec "location à soi-même" pour déduire les intérêts d'emprunt.

Scénario 2 – Local à caractère monovalent aux perspectives de valorisation médiocre – Fonds propres et/ou capacité de remboursement limités – Perspectives de cessions progressives ou partielles à des associés/successeurs – Eventualité d'une cession à une entreprise (moins pénalisée par l'achat de parts sociales à l'IS)
L'option la plus adaptée : acquisition via une SCI au régime de l'IS, par option ou détenue par une SEL ou une SPFPL, elle même à l'IS

Scénario 3 – Contribuable BIC ou BNC (à l'IR) pariant sur la pérennité du mode actuel d'imposition des plus values immobilières professionnelles – Cession de l'immeuble ou retraite programmées dans une quinzaine d'années
L'option la plus adaptée : immobilisation de l'immeuble à l'actif professionnel. Dans 15 ans, sous le régime de l'exonération des plus-values à long terme : revente à un tiers, refinancement à une SCI familiale – conditions à respecter pour éviter l'abus de droit –, mutation dans le patrimoine privé constatée lors du départ en retraite.

Scénario 4 – Refinancement de l'actif professionnel BNC à une SCI familiale (exonération des plus values à long terme après 15 ans de détention)
L'option la plus adaptée : Interrompre l'accumulation de plus values à court terme ; profiter de taux d'intérêts bas et de droits faibles.

Scénario 5 – Refinancement d'une SCI à une autre SCI, par exemple d'une SCI "professionnelle" à une SCI "familiale" – Attention à l'abus de droit...

DPA | AVOCATS

DPA | DUCROT & ASSOCIÉS

se dote d'un département **URBANISME ET DROIT PUBLIC**

Une présence reconnue, une expérience qui ne l'est pas moins, DPA Avocats ventile son savoir-faire en région Auvergne-Rhône-Alpes et partout dans l'Hexagone. Et renforce ses compétences en dotant DPA Ducrot & Associés d'un département Urbanisme et droit public.



© JULIEN MICHEL - ENTOURAGE COMMUNICATION

Le Cabinet DPA Ducrot & Associés s'enrichit d'une nouvelle étoile. Forte de trois départements – « Construction et assurances » ; « Gestion d'immeubles » (sous la responsabilité de Xavier Renaud) et « droit des sociétés » (sous la responsabilité de Charlotte Silvin-truchy) – ; la structure se renforce d'un département dédié à l'Urbanisme et au droit public. Véronique Giraudon en prendra les rênes, devenant associée aux côtés d'Hugues Ducrot et Caroline Clerc, qui animent la structure. Cette avocate va ainsi doter le Cabinet d'une nouvelle spécialité. Pour Hugues Ducrot, cette arrivée était « nécessaire. Désormais, l'équilibre se fera sur quatre pieds. Nous maîtriserons ainsi la chaîne de l'immobilier de A à Z ». Véronique Giraudon aura la lourde tâche d'animer ce département et d'assurer le montage d'opérations.

DPA Ducrot & Associés compose aavec DPA Guerci Associés, spécialisé en droit social, l'entité DPA Avocats, Cabinet créée en 1963 par le père d'Hugues. La marque jouit aujourd'hui d'une belle notoriété sur la place lyonnaise et rhônalpine (70 % de l'activité). Mais elle œuvre sur la France entière. « Notre ancrage est certes régional mais nous avons la capacité d'agir ailleurs et d'assurer partout la gestion de dossiers complexes », précise Hugues Ducrot.

La taille humaine de la structure, l'agilité, l'inventivité et la réactivité inhérentes à cette dimension, l'implication et la disponibilité d'équipes rompues aux divers domaines du droit (BTP, construction, assurances, copropriété, urbanisme, public, social, des sociétés…), sans oublier une belle connaissance des territoires et des acteurs qui y gravitent, confèrent à DPA une force pour intervenir sur les dossiers et apporter solutions et conseils.

C'est sans doute pour cela que des groupes de sociétés, des compagnies d'assurance, des promoteurs, des syndics de copropriétés composent la clientèle de DPA Avocats.

Riche de 50 années d'expérience, l'histoire entre DPA et l'immobilier n'est pas prête de s'arrêter…

CABINET DPA DUCROT ASSOCIÉS
45 quai Hippolyte Jayr, 69009 Lyon
Tél : **04 78 37 41 74** | Fax : 04 78 37 86 27
scp@ducrot-avocats.com

PUBLIREPORTAGE

CROWDFUNDING IMMOBILIER : FONCIÈRE ATLAND EN PREMIÈRE LIGNE

Foncière Atland TARGETS REAL ESTATE CROWDFUNDING

Foncière Atland, filiale cotée d'Atland, opérateur global de l'immobilier vient d'annoncer l'acquisition de 60 % du capital de Fundimmo, plateforme de crowdfunding exclusivement dédiée à l'investissement immobilier.

Foncière Atland, the listed subsidiary of Atland, a real estate general operator, has acquired 60% of Fundimmo, a crowdfunding platform exclusively dedicated to real estate investment.

Fundimmo a obtenu en 2018 l'agrément de l'AMF (agrément de Conseiller en investissement participatif – CIP) pour proposer une offre de crowdfunding immobilier en investissement locatif dédiée à l'immobilier d'entreprise. Avec plus de 45 millions d'euros collectés depuis sa création pour financer 86 projets, la plateforme fait partie des acteurs majeurs du marché du crowdfunding immobilier en France. Elle a enregistré une croissance de 50 % de sa collecte au 1er semestre 2019, avec une répartition équilibrée entre les opérations de logements et tertiaires.

L'acquisition de 60 % du capital de Fundimmo par Foncière Atland s'inscrit dans un contexte réglementaire et légal particulièrement favorable avec le relèvement du plafond du seuil de collecte pour les plateformes de crowdfunding à 8 millions d'euros au lieu de 2,5 millions d'euros par opération, dans le cadre de la loi Pacte, et l'éligibilité aux PEA-PME des titres financés via des plateformes de crowdfunding.

Pour Stéphane Bombon, co-fondateur de Fundimmo qui conserve la direction opérationnelle « *Avec l'acquisition par Foncière Atland, Fundimmo va poursuivre et accélérer sa politique de financement de promoteurs de qualité, en l'élargissant à de grands oprateurs sur l'ensemble du territoire* ».

De son côté, Georges Rocchietta, président-fondateur du Groupe Atland souligne que « *cette acquisition nous permet de diversifier et d'élargir notre offre de produits d'investissements immobiliers. Nous nous dotons d'un nouveau relais de croissance sur un marché en fort développement dans un contexte règlementaire très favorable, confirmé récemment par la loi Pacte 2019* ».

Dans le cadre de cette opération, Foncière Atland a été accompagnée par le cabinet d'avocats Gaftamik le Douarin. La société Fundimmo et ses dirigeants ont été assistés par le cabinet Racine.

Le crowdfunding immobilier a le vent en poupe

Le crowdfunding immobilier occupe une place significative sur un marché du financement participatif en forte croissance. Avec 185 millions d'euros en 2018 (vs 101 millions en 2017), l'immobilier a ainsi représenté plus de 45 % des fonds levés sur les plateformes de financement participatif en 2018, soit une hausse de 83 % pour 343 projets financés en 2018, contre 220 en 2017.

Source baromètre de Fundimmo et Hellocrowdfunding réalisé auprès de 32 plateformes & étude KPMG 2019.



UNE RÉFÉRENCE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

NEUMANN EXPERTISES

Cette société associe depuis deux ans le savoir-faire d'expert institutionnel et d'expert indépendant. Elle est désormais bien implantée et reconnue pour son professionnalisme dans le paysage économique lyonnais. Elle passe cette année la vitesse supérieure.

Compétence, indépendance et confidentialité… Ces trois mots-clés caractérisent Neumann Expertises, société fondée en 2017 par Christophe Neumann, expert près la Cour d'Appel de Lyon et spécialisé depuis 25 ans dans l'évaluation immobilière sur la place lyonnaise.
Cette expérience n'a d'ailleurs pas tardé à porter ses fruits : ce professionnel, un des rares indépendants en immobilier d'entreprise sur la région, a réalisé, en deux ans, 185 missions d'évaluations sur près de 300 actifs immobiliers. Résultat : il vient de recruter pour, dit-il, « conserver le même niveau de qualité et de réactivité. »

UN PARCOURS EXCLUSIF D'EVALUATEUR

Ses atouts ? « J'ai exclusivement un parcours d'évaluateur. Je ne fais aucune transaction. Et mon expérience fait la différence sur des sujets notables avec un seul objectif : apporter une réponse fiable, une offre adaptée pour permettre au prescripteur de prendre la bonne décision », explique celui qui est également membre de l'IFEI, Institut Français de l'Expertise Immobilière, de la CEIF, Chambre des Experts Immobiliers de France et du CNEJ, Conseil National des Experts de Justice. « Toute réponse, avis, est motivé et argumenté, cela permet d'établir une relation de confiance avec une tarification adaptée. Les rapports sont par ailleurs conformes aux prescriptions de la charte de l'expertise en évaluation immobilière qui offre, depuis 1998, un référentiel qualitatif aux experts. »
La société réalise différents types d'analyses amiables ou en accompagnement judiciaire : valeur locative et valeur vénale, habitation, bureau, commerce et centre commercial, terrain, local d'activité… Elle assure également des missions spécifiques et complexes : étude de marché et préconisations pour une salle de spectacle de niveau international (de plus de 10 000 places) par exemple ou préconisation sur la valorisation de l'indemnité de suppression d'une clause de maintien d'usage. Elle intervient aussi sur la détermination de préjudices : non-exécution de clauses contractuelles entrainant une perte de valeur d'un terrain commercial, recours abusifs contre un permis de construire…

SÉCURISER LES OPERATIONS DES PROFESSIONNELS

Ses interventions permettent de sécuriser les opérations des professionnels, de leur donner un avis indépendant et confidentiel pour du conseil à l'acquisition, de la sécurisation de financement, des préconisations sur des projets… Son savoir-faire et ses compétences pointues ont ainsi d'ores et déjà conquis une clientèle importante, essentiellement des professionnels, "B to B", du secteur privé (aménageurs, promoteurs, foncières, chefs d'entreprises…) comme public (Etat, région AURA, ville de Lyon…).



© LAURENCE JEANSON

REPÈRES :

Neumann Expertises SAS,
Le Palais de Flore
10 bd Jules Favre 69006 Lyon

+33 (0) **4 78 38 42 29**
+33 (0) **6 67 53 69 24**
contact@neumann-expertises.com

www.neumann-expertises.com

PUBLIREPORTAGE

V – L'APPROCHE TERRITORIALE MÉTROPOLE DE LYON – RHÔNE

V – URBAN PROJECTS OF LYON-MÉTROPOLE / RHÔNE

MÉTROPOLE DE LYON	**284**
PART-DIEU	284
3E ARRONDISSEMENT	296
7E ARRONDISSEMENT	297
GERLAND	298
CONFLUENCE	307
VAISE / GORGE DE LOUP	308
CARRÉ DE SOIE	311
VILLEURBANNE	313
VÉNISSIEUX	318
DARDILLY	320
LIMONEST	321
RHÔNE	**324**
SUD OUEST	324
EST	328
NORD	334





Positionner l'Auvergne-Rhône-Alpes comme une région européenne incontournable, c'est avant tout développer l'attractivité de son territoire. CBRE contribue à son rayonnement en accompagnant les projets immobiliers des entreprises, qu'il s'agisse de bureaux, de logistique ou de commerce.

CBRE, créateur de valeur.

20, rue de la Villette
69003 LYON
04 72 83 48 48
lyon@cbre.fr

www.cbre.fr

CBRE

LE TO-LYON **REDESSINE LE CIEL DE LA PART-DIEU**

To-Lyon ***redraws the district of La Part-Dieu***

Après une gestation de plusieurs années, la première pierre du To-Lyon a été posée au début du mois de septembre. Futur sommet de la capitale des Gaules, cet IGH totalisera 80 000 m² de surfaces de plancher. Sa livraison est annoncée pour 2023.

After being postponed for many years, the first stone of To-Lyon was laid in the beginning of September. The high-rise building will provide a surface of 80,000 m² and should be ended in 2023.

Évoqué depuis sept ans, le projet To-Lyon est enfin entré en phase de réalisation. La construction de cet IGH, qui culminera à 170 mètres du sol, en plein cœur du quartier de la Part-Dieu, a débuté officiellement lundi 9 septembre, avec la pose de la première pierre. Organisée en présence d'Olivier de la Roussière, président de Vinci Immobilier, et d'Olivier Pelat, président d'Europequipements, qui portent ce projet, la cérémonie a permis aux acteurs d'en préciser les contours.

Positionné à l'angle de la place Béraudier, comme un signal emblématique marquant l'entrée d'une gare de la Part-Dieu agrandie et entièrement reconfigurée, le To-Lyon totalisera 80 000 m² de surfaces de plancher répartis sur 43 étages. Les surfaces purement tertiaires représenteront 66 000 m². Le groupe Apicil, qui a signé une VEFA avec les promoteurs au début de l'été, occupera 20 000 m², tandis que Spaces (espaces de coworking développés par Regus) s'installera sur 10 000 m². EDF, enfin, prendra 15 000 m².

« *À ce jour, 76 % des surfaces de bureaux ont trouvé leur futur occupant* », indique Olivier de la Roussière. En complément des espaces de bureaux, le To-Lyon abritera un hôtel 4* de 168 chambres. Enfin, un socle actif de commerces, lobbies et services communs, pour un total de 3 500 m², complètera cette nouvelle offre immobilière. Les travaux de construction du To-Lyon devraient s'étaler sur quatre ans et la livraison est donc annoncée à l'horizon 2023. Dominique Perrault, l'architecte qui a dessiné le bâtiment, a imaginé « *une façade contemporaine, largement vitrée, régulière et plissée, générant relief et profondeur et participant à l'esprit de réinvention du quartier. La lumière s'y reflètera, donnant un caractère kaléidoscopique au projet. Les tons bleus ou noirs, évoquant la pierre obsidienne, sont un clin d'œil à la région, ses montagnes et ses volcans* ». Mais au-delà du bâtiment lui-même, l'architecte s'est appliqué à connecter le To-Lyon à son environnement. « *Cette tour doit devenir un symbole du quartier* », indique-t-il.


© Dominique Perrault Architecte - Archigraphi - ADAGP

En plein accord avec cette analyse, Olivier de la Roussière estime que To-Lyon sera une pièce majeure du renouveau du quartier. Car cet IGH ne modifiera pas seulement la skyline lyonnaise par sa hauteur et son empreinte architecturale, mais aussi par sa capacité à remodeler tout un écosystème et ainsi façonner un nouvel espace public. « *Elle préfigure une autre manière d'envisager les usages, les mobilités et les modes de travail* », affirme-t-il. Une dimension globale qui se traduira par la place basse de 11 000 m² conçue par l'agence Sud Architectes. Ouverte sur la place Béraudier et reliée à la gare, elle abritera notamment une vélo-station de 1 500 places, 1 500 m² de commerces, l'accès au métro, un dépose-minute et une station de taxis.

Le travail paie, votre confiance se gagne

10 collaborateurs dédiés à vos projets immobiliers d'entreprise à Lyon

Commercialisation locative - Vente utilisateurs - Investissement

valoris-re.com

04 78 82 63 81

contact@valoris-re.com

Suivez-nous sur

VALORIS

Commercial Real Estate

LE CENTRE COMMERCIAL DE LA PART-DIEU **ENTIÈREMENT RECONFIGURÉ DÈS LE PRINTEMPS 2020**

THE SHOPPING CENTRE OF LA PART-DIEU ***TO BE COMPLETED IN SPRING 2020***

Lancés fin 2017, les travaux d'extension-rénovation du centre commercial de la Part-Dieu devraient s'achever au printemps 2020, pour donner naissance au plus gros pôle commercial de centre-ville d'Europe.

The construction work of the shopping centre of La Part-Dieu has begun in the end of 2017 and should end in spring 2020. The site is aimed at becoming the biggest european commercial area located down-town.

Réalisé par Léon Grosse et GCC, le méga chantier du centre commercial de la Part-Dieu devrait prendre fin dans moins d'un an. Au terme de plus de deux années de travaux, les deux groupes livreront à Unibail-Rodamco-Westfiled, propriétaire du site, un outil de travail entièrement réhabilité et considérablement agrandi. Avec une surface totale portée de 127 000 à 162 000 m², le leader mondial de l'immobilier commercial vise une augmentation de la fréquentation, qui pourrait passer de 33 à 40 millions de visiteurs annuels.

Pour mener à bien cette opération XXL, qui participe de la rénovation d'un quartier stratégique en pleine mutation, Unibail-Rodamco-Westfiled a consenti un investissement de 330 M€. Il a confié la conception et le suivi du projet à l'architecte néerlandais Winy Maas, avec lequel il travaille également à Paris et à Prague, notamment. Pour favoriser une meilleure relation entre le centre commercial et la ville, ce dernier a notamment proposé de changer la position des entrées pour faire des alignements plus fins, mais également d'augmenter la taille de la porte, afin d'obtenir des liaisons plus directes et plus ouvertes.

« *Nous proposons également de faire plus de fenêtres et de vitraux partout dans le socle, mais aussi d'introduire plus de commerces et de restaurants qui donnent directement sur les rues. Nous ouvrons aussi les entrées du centre commercial et augmentons les transparences. Des escaliers, automatiques et normaux, seront ajoutés en quatre endroits pour donner des liaisons directes entre la ville, le quartier et les différents étages et le toit* », explique l'architecte.

Au-delà des accès et des traversées du centre commercial, le projet dessiné par Winy Maas comporte deux éléments majeurs : la création d'une nouvelle façade du côté de la bibliothèque municipale et, enfin, le réaménagement du toit-terrasse. Simple parking jusque-là, cet immense espace, offrant une vue exceptionnelle sur la ville, deviendra une formidable « place suspendue », où seront réunies des activités culturelles, de loisir et de restauration.

« *Les terrasses restituent aux usagers des espaces ouverts et végétalisés, où ils peuvent se rencontrer, échanger, se détendre* », détaille l'architecte. « *Nous allons donc créer en quelque sorte une plateforme urbaine, à mi-chemin entre le parc tranquille et la place de marché vibrante. Une atmosphère et une ambiance qui s'inspireront des quais du Rhône et de la Saône* ». Pour accéder à ce nouvel espace public, différents dispositifs seront installés : grands escaliers, ascenseurs intérieurs, paliers accueillant des boutiques et des terrasses de café…



M LYON : UN PROJET D'IGH EMBLÉMATIQUE **POUR LA PART-DIEU**

M Lyon, ***another iconic high-rise building in Lyon Part-Dieu***

En gestation depuis plusieurs années, cette opération portée par le promoteur lyonnais DCB International sera réalisée en deux phases. Elle pourrait commencer à sortir de terre à partir de la fin de l'année prochaine.

The real estate operation has been under process for many years... Developed by DCB International, it will be constructed in two construction phases. The construction work may begin in the end of 2020.

Pour Didier Caudard-Breille, président de DCB International, la concrétisation du projet M Lyon constituerait l'aboutissement d'un long travail, mais aussi la réalisation d'un rêve. Car ce programme mêlant résidentiel, commerce, hôtellerie haut de gamme et bureaux a nécessité un lourd travail de remembrement, qui portait sur l'acquisition d'une trentaine de fonds de commerce. Il verra, en effet, le jour sur l'immeuble de Maillard et Duclos et de la Veuve Morin Pons. Il devrait culminer à plus de 200 mètres de hauteur.

Pour dessiner cet IGH emblématique, Didier Caudard-Breille a sollicité le cabinet d'architecte new-yorkais Kohn Pedersen Fox (KPF), avec lequel il n'avait jamais travaillé jusque-là. Une signature majeure, pour un projet particulièrement ambitieux, qui est géré par l'antenne londonienne de KPF. « *Nous travaillons sur le dossier avec la SPL Lyon Part-Dieu depuis trois ans. Nous avons fini par nous mettre d'accord sur une architecture novatrice, qui reprend des structures des années 1970* », précise le président de DCB International.

Le premier élément du projet, pour l'heure baptisé M1 et également signé Kohn Pedersen Fox, reposera sur la construction d'un immeuble de neuf étages, avec une partie résidentielle sur six étages. « *Les logements seront totalement indépendants du reste du programme et bénéficieront d'un accès différent pour bien séparer les flux tertiaires et résidentiels* », souligne Didier Caudard-Breille. Le bâtiment M1 totalisera 30 000 m², intégrant environ 3 500 m² de commerces en rez-de-chaussée et en mezzanine, mais aussi 22 000 m² de bureaux en plus du résidentiel. « *Nous devrions attaquer les travaux fin 2020, voire début 2021, pour une livraison deux ans plus tard* », ajoute-t-il.



Si la deuxième partie du programme n'est pas encore autorisée par le PLU-H, elle devrait entrer dans la révision selon Didier Caudard-Breille, qui aimerait déposer le permis de construire en 2021, voire en 2022 au plus tard. « *Nous avons beaucoup de travail à faire avec la SPL Lyon Part-Dieu sur cette tour, mais nous sommes très confiants quant à l'aboutissement* », assure-t-il. Le bâtiment M2 proposera essentiellement du tertiaire, mais le président de DCB International aimerait qu'il intègre également un hôtel 4 ou 5* dans les derniers étages. « *La tour totalisera environ 55 000 m² de surfaces et nous voudrions qu'elle franchisse le plafond des 200 mètres de hauteur* », avoue-t-il dans un large sourire.

Intarissable quand il évoque ce projet, Didier Caudard-Breille souhaite en faire un immeuble iconique, accessible à tous les Lyonnais. Il prévoit de créer des ascenseurs différenciés, pour que les touristes puissent accéder au dernier niveau, « *comme cela se passe dans toutes les grandes villes du monde* », sans venir perturber le quotidien des occupants des espaces tertiaires. « *Ils auraient accès à un panorama sur Lyon à 360° en se promenant dans un sky garden. J'imagine également un des plus grands pas dans le vide du monde, qui pourrait totaliser une centaine de mètres carrés. Je voudrais que ce projet M2 s'inscrive dans le marketing territorial de la Métropole et donne envie aux étrangers de visiter notre ville* ».

FNAIM

ENTREPRISES

Nous vous donnons les **CLÉS** de votre **futur projet IMMOBILIER**

- **BUREAUX**
- **COMMERCES ET LOCAUX COMMERCIAUX**
- **ENTREPÔTS / LOGISTIQUE**
- **LOCAUX INDUSTRIELS**
- **TERRAINS**
- **INVESTISSEMENT**

© VISION 21 - crédits photos : Adobe Stock



Les **16 membres** de la **FNAIM ENTREPRISES**
vous **conseillent avec succès**
depuis **40 ans**

M2 D'ENTREPRISE
PROPERTY Entreprises S.A. GROUPE FONCIER FOCH
OFYS OFYS REAL ESTATE
NAI Kyrios COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES, WORLDWIDE
SOROVIM ENTREPRISE
CGI REAL ESTATE
Arthur Loyd Brice Robert
Cabinet Hermès Depuis 1980 Conseils en transaction
nexity CONSEIL & TRANSACTION
JLL
CBRE
AIRES D'ENTREPRISES
MALSCH properties
BNP PARIBAS REAL ESTATE
VALORIS Commercial Real Estate
CUSHMAN & WAKEFIELD

Nos **VALEURS**

Efficaces • Reconnus • Compétents
Exigeants • Respectueux

www.fnaim69.com

FNAIM Entreprises
Maison de l'immobilier
61, rue de la République
69002 LYON
04 78 42 23 59
contact@fnaim69.com

SOGELYM DIXENCE RÉHABILITE **L'IMMEUBLE HISTORIQUE DE FRANCE TÉLÉCOM**

SOGELYM DIXENCE UNDERTAKES ***THE RENOVATION OF THE HISTORIC BUILDING OF FRANCE TÉLÉCOM***

La direction régionale d'Orange quittera bientôt son bâtiment à l'angle du cours Gambetta et du boulevard Vivier-Merle. Une opération de valorisation-agrandissement débutera alors pour proposer 20 000 m² de bureaux d'ici fin 2022.

Once the regional management of Orange will move from the building, a major renovation work will begin on the corner of the cours Gambetta and the boulevard Vivier-Merle. Partners expect the construction of 20,000 m² of offices up to the end of 2022.

Le programme New Age va offrir une seconde vie à l'immeuble Orange situé à la pointe sud de la Part-Dieu. Mi-2020, les équipes de la division Centre-Est du groupe de téléphonie emménageront dans leurs nouveaux bâtiments construits de part et d'autre du central téléphonique de Lacassagne. Ce projet, réalisé par Pitch Promotion, représente environ 26 000 m² de bureaux. Sogelym Dixence aura alors le champ libre pour réhabiliter l'édifice emblématique bâti à la fin des années 1970 par l'architecte André Chatelin, grand prix de Rome.

« *Le bâtiment historique va faire l'objet d'une restructuration, avec deux extensions sous la forme de deux blocs épurés en verre. L'ensemble immobilier offrira ainsi 20 000 m² de bureaux. Une telle surface dans une opération non IGH a tous les atouts pour séduire un gros preneur. D'autant plus que la fenêtre de tir est favorable car peu de projets seront disponibles sur le secteur à la livraison prévue fin 2022-début 2023* », analyse Sylvain Bertrand, directeur délégué de Sogelym Dixence. Le bâtiment existant de 13 000 m² en R+9 sera préservé et les plafonds et planchers des nouvelles surfaces s'inscriront dans la continuité. Les deux extensions neuves développeront 3 500 m² en R+9 pour l'une et 2 500 m² en R+7 pour l'autre. A noter également un restaurant inter-entreprises de 450 couverts et deux niveaux de parkings en sous-sol. L'ensemble vise la certification BREEAM Excellent.

Pour valoriser le patrimoine et imaginer l'architecture des nouvelles constructions, Sogelym Dixence a fait appel au cabinet AFAA. « *L'ancienne direction régionale des télécommunications incarne le bâtiment étatique dans toute sa splendeur* », commente Philippe Audart, architecte-associé de l'agence AFAA, qui souligne « *le vrai travail d'orfèvrerie* » réalisé par les entreprises de l'époque.

L'architecture remarquable s'exprime à travers les façades, composées de modules préfabriqués en béton et dupliqués symétriquement sur l'ensemble du volume. Le rez-de-chaussée est constitué de murs bétons aux percements discrets et limités qui accentuent un caractère introverti. « *Nous ne gardons que la structure du bâtiment existant et ajoutons deux extensions en verre, légèrement en travers, qui forment un écrin pour la boîte en béton* », résume Philippe Audart. Ces greffes architecturales, à l'angle du boulevard Vivier-Merle et du cours Gambetta pour l'une et à l'angle du boulevard Vivier-Merle et de la rue Abbé Boisard pour l'autre, permettent d'ouvrir le programme sur la ville. En fonction des preneurs, différents scenarii pour les halls d'entrée ont été élaborés. Des jardins en rez-de-chaussée et près de 400 m² de terrasses en rooftop apportent la touche végétale et bien-être à ce projet d'ampleur.



Site industrialo-portuaire Loire-sur-Rhône/Saint-Romain-en-Gal : **ici et nulle part ailleurs !**

Au cœur d'une région dynamique et d'un réseau de transports (ferroviaire, fluvial et routier), le site industrialo-portuaire de Loire-sur-Rhône est le seul site trimodal à 25 minutes de Lyon.
De quoi séduire les entreprises en quête d'implantation !



UN PROJET D'IMPLANTATION SUR UN SITE TRIMODAL ?
Ne cherchez plus et misez sur le site industrialo-portuaire (SIP) de Loire-sur-Rhône/Saint-Romain-en-Gal !
La garantie d'un espace d'excellence et une carte de visite pour votre entreprise !

Pas facile de se démarquer et de capter les entreprises en quête d'implantation ou de développement. Et pourtant, le site industrialo-portuaire (SIP) de Loire-sur-Rhône/Saint-Romain-en-Gal y parvient. Comment ? En valorisant ses atouts, nombreux, et son potentiel, important :

- Son positionnement au cœur de la première région industrielle de France,
- Sa localisation sur un territoire à forte dynamique logistique et industrielle,
- Sa proximité avec les corridors logistique, routier, ferroviaire et fluvial à dimension nationale et européenne
- Son foncier disponible : 25 hectares !
- Ses infrastructures : un quai public, au service de la zone mais aussi de l'extérieur, et une rampe ro-ro,
- Son classement « itinéraire transport exceptionnel »

Ce site, créé en 1982 et implanté à la fois sur les communes de Givors, Loire-sur-Rhône et Saint-Romain-en-Gal (du nord au sud), sur le territoire de compétence de deux intercommunalités (Vienne Condrieu Agglomération et la Métropole de Lyon), est idéal pour toute entreprise des secteurs de l'industrie, du recyclage, du stockage des matières premières, de la logistique à forte valeur ajoutée, ou toutes activités liées au fleuve Rhône.

Contact : Agence économique de Vienne Condrieu agglomération
04 74 78 89 00

Agence éco Vienne Condrieu Agglomération

PUBLIREPORTAGE

PART-DIEU CENTRAL : **UN EMPLACEMENT DE CHOIX**

PART-DIEU CENTRAL, ***A STRATEGIC LOCATION***

Construit au sein du complexe urbain multifonctionnel Lafayette 222, qui s'inscrit dans le projet « Réinventons la Part-Dieu », initié par la Métropole et piloté par la SPL Lyon Part-Dieu, l'immeuble Part-Dieu Central développera 8 500 m² de bureaux neufs.

Undertaken by Lyon Métropole and supervised by the SPL Lyon Part-Dieu, the project of "Réinventons la Part-Dieu" includes the construction of a multipurpose set of buildings named Lafayette 222. Taking part in this urban complex, the building of Part-Dieu Central will offer 8,500 m² of brand new offices.

Dans un quartier où les programmes neufs sont devenus rares au fil du temps en raison du manque de fonciers disponibles, l'immeuble Part-Dieu Central offrira, dès la fin de l'année prochaine, une solution aux entreprises en quête d'une adresse au cœur du quartier d'affaires lyonnais. Ogic, qui porte cette opération, a fait appel aux cabinets Sud Architectes, ITAR Architectures et Wilmotte & Associés. Une écriture à trois mains pour redessiner l'entrée nord de la Part-Dieu, en la rendant plus agréable, plus verte, plus vivante et mieux connectée au cœur de la ville.

Au centre de cet ensemble de trois bâtiments, les architectes ont imaginé un cœur d'îlot animé par les flux piétons, la végétation et la mise en scène de l'éclairage. Dans ce contexte végétal et lumineux, Part-Dieu Central développera 8 500 m² de bureaux neufs. La livraison de l'immeuble est prévue dans le courant du quatrième trimestre 2020 et ses premiers occupants sont déjà connus. Ainsi, Dentressangle, actionnaire majoritaire d'Ogic et propriétaire de l'immeuble, a signé un bail avec ses filiales Ogic et A+A pour prendre 2 325 m². Elles installeront sur place leurs bureaux lyonnais dès la fin des travaux.



Un emplacement de choix au cœur du hub de la Part-Dieu, qui va apporter à ces futurs résidents des conditions de vie et de travail exemplaires, à la fois dans les accès, la sécurité, la qualité des espaces et des prestations. Car, en plus d'être organisé autour d'un îlot paysager et à proximité des transports en commun, Part-Dieu Central est un immeuble multifonctionnel comprenant un espace de coworking et des commerces. Les performances énergétiques des bâtiments permettent d'obtenir un gain de 30 % par rapport à la réglementation thermique 2012. Répondant aux exigences HQE de niveau Excellent, le programme vise les certifications BREEAM niveau Excellent ainsi qu'Effinergie, mais aussi le label WELL niveau Silver, destiné au confort des futurs utilisateurs. Des niveaux de performances salués par les dirigeants des filiales Ogic et A+A. Pour Pierre Pigeon, président de cette deuxième entreprise, « *la future implantation de notre société au sein de l'immeuble Part-Dieu Central apportera à nos collaborateurs des conditions d'exercice de leurs missions tout à fait incomparables. Ce sera vraiment une adresse au service de nos ambitions de croissance* ». Une analyse que partage Emmanuel Launiau, président du directoire d'Ogic : « *En tant que maître d'œuvre du projet, nous avons conscience de tous les avantages que retireront l'entreprise et ses collaborateurs en prenant place dans cet immeuble. À cette adresse, nos équipes lyonnaises seront au cœur d'une vitrine démontrant tout le savoir-faire Ogic* ».

SAVILLS

Lyon

54 rue du Lieutenant-Colonel Prévost 69006 LYON



NAI Kyrios
COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES, WORLDWIDE
LYON - GRENOBLE

Conseil en **immobilier d'entreprise** à **LYON** et **GRENOBLE**

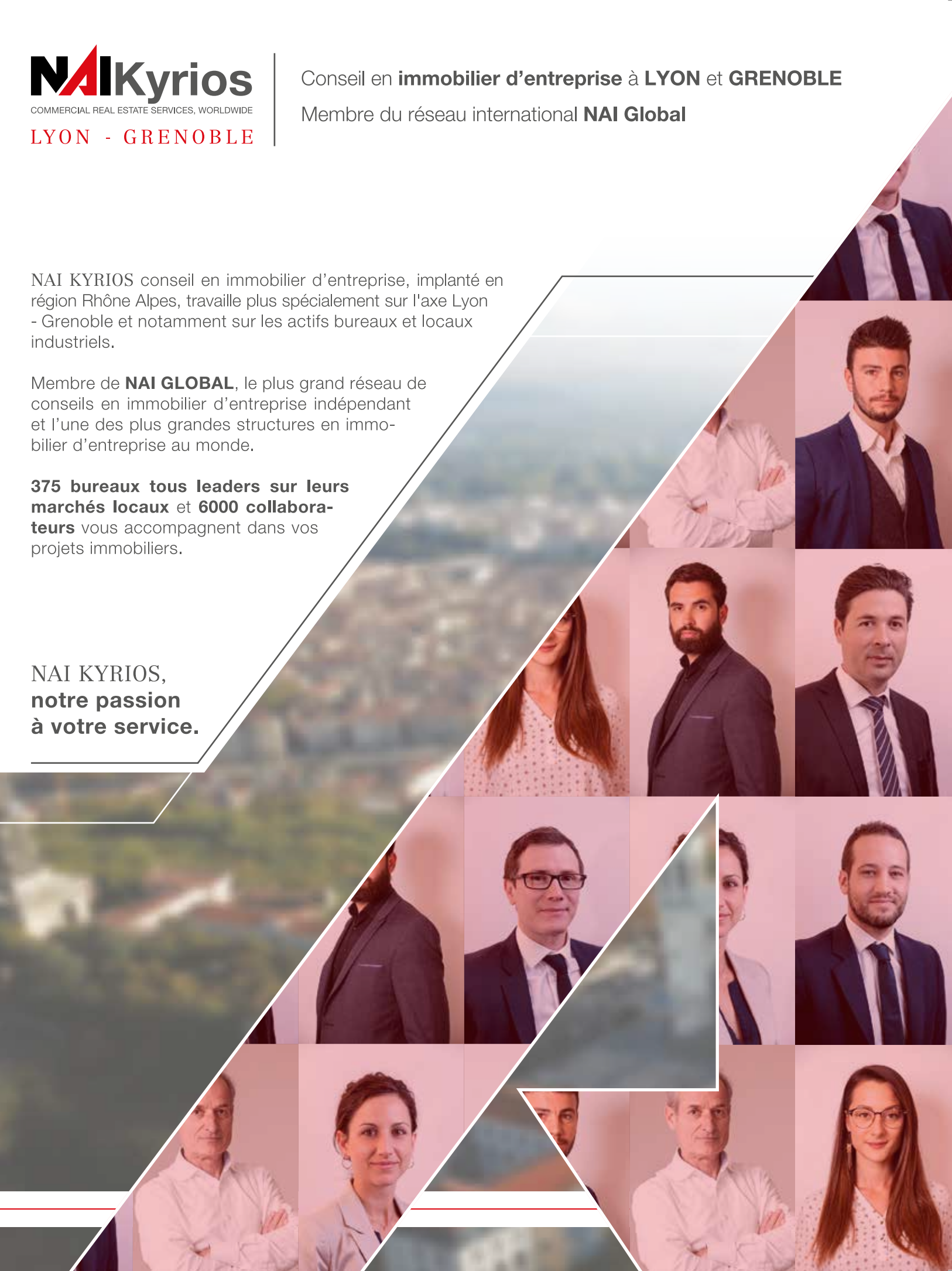
Membre du réseau international **NAI Global**

NAI KYRIOS conseil en immobilier d'entreprise, implanté en région Rhône Alpes, travaille plus spécialement sur l'axe Lyon - Grenoble et notamment sur les actifs bureaux et locaux industriels.

Membre de **NAI GLOBAL**, le plus grand réseau de conseils en immobilier d'entreprise indépendant et l'une des plus grandes structures en immobilier d'entreprise au monde.

375 bureaux tous leaders sur leurs marchés locaux et **6000 collaborateurs** vous accompagnent dans vos projets immobiliers.

NAI KYRIOS,
notre passion
à votre service.



Acheter ou louer ?
Bureau, local d'activité, local industriel...
Nai Kyrios vous accompagne dans votre projet
de transfert, d'implantation, **sur le grand Lyon.**

Animons l'immobilier !



naikyrios.com | + 33 (0) 4 72 040 600

LES ATELIERS DU FAUBOURG **MIXENT TERTIAIRE ET ACTIVITÉ**

LES ATELIERS DU FAUBOURG, ***A NEW TERTIARY SUPPLY***

Dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine réalisée au cœur du troisième arrondissement de Lyon, le Groupe Duval développera plus de 7 000 m² de surfaces dédiées à l'accueil des entreprises.

Groupe Duval is undertaking a major urban renovation in the 3rd arrondissement of Lyon. The developer will construct more than 7,000 m² of offices and workshops.



Avec les Ateliers du Faubourg, une opération menée rue Duvivier, dans le troisième arrondissement de Lyon, le Groupe Duval entend développer une offre d'immobilier d'entreprise adaptée aux besoins des PME et TPE. A terme, 7 300 m² seront proposés en trois bâtiments mixant tertiaire pur et locaux d'activité. Dans un premier temps, deux petits immeubles en R+5 seront lancés. Ils totaliseront 5 700 m² de surfaces de plancher, dont 2 000 m² de locaux d'activités, et une centaine de places de parking.

« *Une connexion en R+2 assurera la liaison entre ces deux premiers bâtiments. Elle sera exclusivement dédiée à de l'activité, tout comme le rez-de-chaussée des deux immeubles* », détaille Martin Revel, directeur régional Auvergne Rhône-Alpes de la promotion immobilière du Groupe Duval. Pour dessiner ce programme, le Groupe Duval a fait appel au cabinet d'architectes AA Group. Le chantier a démarré le 15 juillet et la grue a été installée au mois de septembre. « *Nous prévoyons une livraison fin 2020* », ajoute-t-il. Décidé, dans un premier temps, à lancer les opérations une fois la barre des 50 % de pré-commercialisation atteinte, le Groupe Duval a été amené à réviser sa stratégie au printemps dernier, en répondant à la sollicitation d'un investisseur. « *Nous avons, en effet, vendu un immeuble à la Compagnie Foncière Lyonnaise, au mois de juin* », explique Martin Revel. « *C'était une opportunité intéressante, car les PME et TPE ont du mal à se projeter à 18/24 mois, surtout en ce qui concerne les locaux d'activité. Nous sommes convaincus que des entreprises vont se positionner plus volontiers maintenant qu'elles peuvent compter sur une date de livraison précise* ».

Dans la foulée, le Groupe Duval réalisera un troisième bâtiment totalisant 1 600 m² et qui sera dédié à un utilisateur unique. Comme les deux premiers, il sera réalisé en R+5 et accueillera également du tertiaire et de l'activité. « *Nous avons d'ores et déjà une marque d'intérêt très forte d'un acquéreur utilisateur. De ce fait, alors que nous ne pensions pas le lancer immédiatement, nous allons finalement le démarrer entre fin 2019 et début 2020. Il pourrait être livré début 2021* », indique Martin Revel. Pour le moment, le permis de construire n'a pas encore été déposé, mais ce devrait être chose faite dès que l'accord avec l'acquéreur sera signé.

Enfin, maintenant que le PLU-H est opposable aux tiers, le Groupe Duval lancera la partie résidentielle de cette opération avec Vilogia, qui est son partenaire sur cette opération. « *Nous sommes déjà propriétaires des terrains et nous allons maintenant affiner le phasage des opérations. L'objectif est de déposer le permis de construire d'ici la fin de l'année* », ajoute-t-il. Le programme, qui a été défini avec la Métropole de Lyon, comprend du logement social locatif, du logement intermédiaire et du logement en accession. Il prévoit la réalisation de quelque 15 000 m² de surfaces résidentielles.

EMLYON BUSINESS SCHOOL : **UN EARLY MAKERS HUB DANS LE 7E ARRONDISSEMENT**

EMLYON BUSINESS SCHOOL DEVELOPS ***AN "EARLY MAKERS HUB" IN THE 7TH ARRONDISSEMENT OF LYON***

En septembre 2022, soit 150 ans après sa création rue de la Charité dans le 2e arrondissement de Lyon, l'école de commerce lyonnaise devrait inaugurer son nouveau site dans le quartier de Jean Macé.

The business school should inaugurate the new site in September 2022 in the district of Jean Macé. In other words, 150 years after its creation rue de la Charité, in the 2nd arrondissement of Lyon.

« *Ce projet est bien plus qu'un déménagement. C'est une nouvelle ambition pour l'école d'être mieux connectée à la ville, aux entreprises et aux infrastructures et d'être au cœur névralgique de la cité. C'est aussi l'opportunité de développer la pédagogie du XXIe siècle entre hybridation, innovation et agilité* », affirme Emmanuel Imberton, président de la CCI Lyon Métropole Saint-Étienne Roanne. « *Avec ce projet, nous ne construisons pas seulement des murs* », résume Bernard Belletante, gérant de la SCI emlyon 2022, maître d'ouvrage du projet.

Pour bâtir cette école du futur, c'est un groupement multidisciplinaire, composé du promoteur Altarea Cogedim, de l'architecte mandataire PCA-Stream et de l'architecte de réalisation Insolites Architectures, qui a été retenu. « *Nous avons su comprendre la révolution opérée par emlyon business school et la porosité souhaitée entre l'école et la ville* », estime Alain Taravella, président-fondateur d'Altarea Cogedim. Philippe Chiambaretta, architecte-fondateur de PCA-Stream, a donc planché sur un programme architectural qui répond au défi de l'enseignement de demain. Sur un terrain de 2,4 hectares, un ensemble de quatre bâtis, totalisant 30 000 m² de surface de plancher, a été imaginé.

« *Chaque pédagogie a eu sa traduction spatiale (l'agora, le jardin, le lycée...), mais une longue tradition d'isolement et de verticalité nous a mis au défi de trouver une forme pour un enseignement des flux* », confie Philippe Chiambaretta. Reliant le parvis urbain, côté avenue Jean-Jaurès, au parvis paysager, côté allée Fontenay, une rue centrale, véritable artère de vie et de circulation, dessert le cœur battant du site. Avec leurs grandes façades vitrées, les bâtiments sont largement ouverts sur les extérieurs végétalisés et le jardin. En rez-de-chaussée, des commerces et des services, comme le Café Jaurès et le show-room des Nouvelles Intelligences, seront accessibles au grand public. Pour accentuer encore davantage l'ouverture, des animations seront organisées le week-end. Le lien avec le quartier est assuré par une rue Nord-Sud, dédiée aux mobilités douces, qui surplombe et traverse la rue intérieure afin de faciliter les déplacements dans le quartier. « *Le* early makers hub *sera le symbole de la création d'expériences, de l'émergence de nouvelles idées, de l'hybridation des sciences et des arts, de l'ouverture aux différentes cultures mondiales. Les écoles de demain ne doivent pas être des tours d'ivoire qui dispensent un savoir à certains* », partage Bernard Belletante.

Les travaux devraient démarrer au premier semestre 2020 pour un emménagement à la rentrée 2022. Plus de 3 500 personnes pourront fréquenter en simultané le site auquel 9 500 personnes seront rattachées. « *Cette opération représente un investissement de 110 M€ : 95 M€ pour le contrat de promotion immobilière, 10 M€ pour l'acquisition du terrain et le solde pour la maîtrise d'ouvrage. Un pool bancaire réunissant le Crédit Agricole Centre-est, LCL et CIC Crédit Mutuel nous accompagne* », fait savoir Tawhid Chtioui, président du directoire et directeur général d'emlyon business school.





EKLAA APPORTE **UN NOUVEAU RAYONNEMENT À GERLAND**

*EKLAA **SHINES IN GERLAND***

Cet immeuble de 11 400 m² est en cours de construction dans un quartier en plein développement et en plein renouveau. L'opération s'implante sur un tènement acquis par Sogelym Dixence après le départ de l'entreprise Technip.

The building of 11,400 m² is under construction in the dynamic district of Gerland, on a plot of land which was acquired by Sogelym Dixence after Technip pulled out.

L'étape la plus longue et la plus complexe des travaux du programme Eklaa est achevée et le chantier de construction suit son cours. « *Un système performant d'énergie géothermique pour le chauffage et la climatisation est mis en place sur ce projet. Ce dispositif a nécessité de forer à 200 mètres de profondeur et d'installer une trentaine de pieux en béton* », explique Sylvain Bertrand, directeur général délégué de Sogelym Dixence. Cette particularité a inspiré son nom au programme : Eklaa fait référence au volcan islandais Hekla. Avant de réaliser ces travaux, il a fallu procéder à la démolition du bâtiment qu'occupait Technip jusqu'en 2013. Les équipes du leader mondial des projets et systèmes pétroliers et gaziers sont aujourd'hui installées au Carré de Soie dans l'ancienne usine Tase réhabilitée.

C'est donc sur un terrain situé dans le secteur attractif de Gerland, face au stade et au pied de la station de métro, que Sogelym Dixence érige ce nouvel ensemble immobilier. Le programme Eklaa, vendu en Vefa à AEW, développe 11 400 m² de bureaux à l'angle de l'avenue Tony Garnier et de la rue Georges Gouy. Le bâtiment dispose de deux entrées, réunies autour d'un parvis, qui permettent un éventuel découpage en deux ensembles de 5 400 m² et 5 700 m². Sur le toit, une terrasse de 300 m² devrait être très prisée des futurs occupants.

L'agence AFAA Architecture, qui a imaginé le programme, souhaitait apporter de l'élégance et une certaine légèreté à l'immeuble. « *En grande partie vitré et protégé par un moucharabieh minéral, le socle du bâtiment le décolle du sol. Les façades expriment un jeu de pleins et de vides qui permettent de lire le projet comme l'imbrication de plusieurs volumes articulés autour d'un patio à ciel ouvert. Sur les façades, les nombreux brise-soleils métalliques accentuent l'élancement en soulignant la verticalité, tout en garantissant une protection solaire efficace. La façade sud, faisant face au stade, se pare d'une double peau vitrée* », détaille AFAA Architecture. Ces grandes ouvertures apportent une luminosité maximale dans les bureaux, donnent à voir le paysage et permettent à la végétation environnante de se refléter. La double peau joue aussi un rôle important pour la protection acoustique.

« *Le programme Eklaa doit être livré fin 2020* », fait savoir Sylvain Bertrand qui ne doute pas des atouts du projet. Une adresse dans un secteur recherché, un environnement verdoyant avec la proximité du Parc de Gerland et une conception architecturale de qualité séduiront vite les utilisateurs. Le bâtiment, doté d'équipements innovants pour mieux préserver l'environnement, sera également labellisé Breeam Excellent.

Immobilier d'entreprise : UNE EXPERTISE SIGNÉE



Ludovic Bouffanet a créé sa société en 2015



Aktiv Real Estate a mené un projet « clé en main » pour Alaska Energie MyLight systems



© Montra / imo / Agence Franc

L'une des plus grosses transactions réalisées par Aktiv Real Estate cette année est la vente d'un foncier de 3 ha, à Meyzieu

Ludovic Bouffanet a créé, en 2015, Aktiv Real Estate, à Lyon, société spécialisée dans l'immobilier d'entreprise. Il met en relation les propriétaires et les bailleurs avec les utilisateurs.

Dans le monde de l'immobilier d'entreprise, il y a, d'une part, des sociétés qui cherchent des locaux ou des bureaux et, d'autre part, des propriétaires et des bailleurs qui souhaitent vendre ou louer des biens. C'est pour mettre en relation les deux parties que Ludovic Bouffanet a créé, en 2015, Aktiv Real Estate à Lyon. Une entreprise spécialisée dans « le conseil en immobilier d'entreprise », précise l'entrepreneur, qui accompagne aussi bien les utilisateurs, c'est-à-dire ceux qui cherchent des entrepôts logistique, des bureaux, ou des locaux industriels à acheter ou à louer, que les propriétaires et les bailleurs pour qui sa mission consiste à définir les cibles potentielles, à prospecter et, au final, à trouver preneur.

« Un accompagnement personnalisé »

Ludovic Bouffanet fait bénéficier les entreprises d'un réseau acquis en 11 ans d'expérience dans l'immobilier d'entreprise. Car avant de monter sa propre société, ce Lyonnais a été chargé d'affaires, pendant sept ans, au service industriel et logistique d'un des leaders mondiaux du secteur.
Aujourd'hui, au sein de cette structure indépendante qu'est Aktiv Real Estate, « les entreprises bénéficient d'un accompagnement plus personnalisé », explique Ludovic Bouffanet. L'une des plus grosses transactions réalisées cette année est la vente d'un terrain de 3 ha, à Meyzieu, sur lequel sera construit un bâtiment industriel de 10 000 m². Aktiv Real Estate a également accompagné Alaska Energie MyLight, distributeur spécialiste du bâtiment à énergie positive, qui a acquis des locaux de 3 200 m² au sein de la ZAC des Gaulnes, à Meyzieu Jonage.

AKTIV REAL ESTATE
39, rue Saint-Simon Lyon 9e
Tel. 04 72 28 00 00

UN SEUL GRAND COMPTE UTILISATEUR **POUR BRICKWALL**

EDF WILL MOVE ***INTO THE BRICKWALL BUILDING***

Cet immeuble, situé sur la ZAC des Girondins à côté de Jean Macé, devrait être livré à l'été 2021. Ses futurs occupants sont d'ores et déjà connus puisque le bâtiment a fait l'objet d'un bail commercial en l'état futur d'achèvement. EDF va réunir sur le site quelque 800 salariés.

The construction of the building located in the business park of Les Girondins, close to the district of Jean Macé, should end in summer 2021. It has been sold off plans to EDF, which plans to move 800 employees to the new site.

Il y a un peu moins d'un an, La Française Real Estate Partners a fait l'acquisition, pour le compte de l'Etablissement de Retraite Additionnelle de la Fonction Publique (ERAFP), du bâtiment Brickwall auprès du groupe 6ème Sens Immobilier et de DCB Immobilier. « *L'acquisition de ce futur immeuble s'inscrit dans la continuité du développement d'un portefeuille diversifié de qualité et pérenne pour le compte de l'ERAFP et participe également à l'évolution de cette zone en plein essor, où les valeurs locatives ont un potentiel de croissance* », soulignait Patrice Genre, président de La Française Real Estate Partners. L'attractivité du secteur Jean Macé-Gerland, en plein développement, et la qualité architecturale du projet ont permis de louer très vite l'intégralité des surfaces à un grand compte utilisateur dans le cadre d'un bail commercial en l'état futur d'achèvement d'une durée ferme de neuf ans.

C'est donc EDF qui a choisi ce bâtiment pour accueillir quelque 800 salariés des équipes de la Direction des Services Tertiaires et de la Direction des Services Informatiques et Télécoms. Pour l'heure, ces salariés sont répartis dans plusieurs bâtiments du secteur Part-Dieu. Les équipes de l'énergéticien disposeront de 12 000 m² pour leurs bureaux et leur restaurant inter-entreprises. Si la livraison du programme est prévue à l'été 2021, l'emménagement ne devrait intervenir que début 2022 afin de réaliser l'ensemble des aménagements intérieurs. L'édifice en R+7 sur deux niveaux de sous-sol offre également 118 places de stationnement, mais aussi 512 m² de terrasses privatives. Au 5e étage, un décrochage permet de déployer un balcon filant qui anime la façade et débouche sur une vaste terrasse. Ce sont les agences Trévelo & Viger-Kohler (TVK) et Clément Vergély Architectes qui ont imaginé l'architecture. Pour ce travail, elles se sont inspirées du passé industriel du quartier et ont multiplié les clins d'œil. Parmi les éléments qui font écho à l'histoire, une trame vitrée avec de larges ouvertures, un parement en briques ou en terre cuite, des poteaux qui s'affinent dans la hauteur... Bien que très imposant, Brickwall dégage plutôt une forme de légèreté et affiche une allure élancée. Le bâtiment vise la certification Breeam Very Good.

Le programme possède deux entrées, dont l'une ouvre sur un grand hall d'accueil, et s'organise autour d'un îlot central de verdure. Pour les futurs salariés comme pour les habitants, quatre lots commerciaux prennent place en rez-de-chaussée. Ce socle actif verra notamment l'implantation d'une moyenne surface alimentaire de l'enseigne Auchan. Les autres lots seront achetés par la SAS Girondins Commerces, détenue par SERL@immo2 et la Caisse des Dépôts, qui gère le développement commercial pour proposer une offre de commerces et services cohérente avec les attentes.





PART-DIEU LYON 3ÈME / PART-DIEU CENTRAL
BUREAUX À LOUER / 4 700 m²

Au coeur du quartier d'affaires, angle Lafayette Villette, ce bâtiment tertiaire de dernière génération offre des prestations techniques et architecturales très haut de gamme : HQE et BREEAM niveau Excellent, WELL niveau Silver. De nombreux services intégrés, des espaces végétalisés et terrasses participent au confort et bien-être des usagers.

Livraison : Décembre 2020 — Contact : Johanne LEPINE



PART-DIEU LYON 3ÈME / SKY56
BUREAUX À LOUER / 2 056 m² divisibles

Immeuble tertiaire IGH certifié HQE BREEAM bénéficiant d'une situation stratégique aux portes de la gare TGV et du pôle multimodal du quartier d'affaires. Axés sur le confort des utilisateurs, les plateaux de bureaux offrent des espaces de travail en 1er jour et tous les services associés sont présents : conciergerie, restaurant... Parking en sous-sol.

DPE en cours — Contact : Maryse CADEGROS



GERLAND LYON 7ÈME / GREEN OFFICE LINK
BUREAUX À LOUER / 3 852 m² divisibles à partir de 200 m²

Sur l'avenue Jean Jaurès, immeuble de bureaux proche du Pôle Multimodal Jean Macé (TER Métro B Tramway T2). Les prestations conjuguent confort et charges réduites, cet immeuble à énergie positive est l'emblème de la dynamique tertiaire dans le quartier de Gerland. A proximité immédiate des accès centre ville et autoroute A6/A7.

DPE en cours — Contact : Maryse CADEGROS



PARC DE LA TÊTE D'OR VILLEURBANNE / PARKVIEW
BUREAUX À LOUER / 22 335 m² divisibles à partir de 1 000 m²

Opération tertiaire contemporaine unique dans le paysage lyonnais par son emplacement, son envergure et ses prestations. Cet ensemble immobilier de deux bâtiments se situe à l'entrée de la ville, dans un environnement proche du pôle universitaire de la Doua et offre une vue imprenable sur le Parc de la Tête d'Or.

Livraison été 2020 — Contact : Maryse CADEGROS



VAULX-EN-VELIN / K-BIS
BUREAUX À LOUER / 7 583 m² divisibles à partir de 680 m²

Immeuble de bureaux NF HQE bâtiments tertiaires VERY GOOD label EFFINERGIE + bénéficiant de terrasses accessibles et d'un jardin privatif végétalisé. Situation exceptionnelle au coeur de Carré de Soie offrant une desserte en transports en commun efficace : Métro A et Tramway T3 station La Soie à proximité immédiate. Parking en sous-sol.

Disponibilité juin 2020 — Contact : Maryse CADEGROS



GENAS / PARC DE L'AVENIR
LOCAUX D'ACTIVITÉS À VENDRE OU À LOUER / 5 400 m² divisibles à partir de 300 m²

Ce nouveau parc d'activités à construire sur un terrain de 11 550 m² bénéficie d'un environnement architectural soigné avec des espaces verts et de nombreuses prestations de qualité : bureaux climatisés, emplacements de parking, cour de chargement, local 2 roues... Accès direct à la Rocade Est et aux autoroutes A43 et A432.

Disponibilité T4 2019 — Contact : Jean-Pascal DENYS



SATHONAY CAMP / PARC SATHONAY
LOCAUX D'ACTIVITÉS À VENDRE À LOUER / 3 430 m² divisibles à partir de 220 m²

Sur un terrain de 17 000 m² nouveau parc d'activités neuf avec un immeuble de bureaux à partir de 90 m² et des locaux d'activité à partir de 220 m². Ce programme est idéal pour l'implantation d'entreprises mixtes ou tertiaires nécessitant du stockage ou un showroom. Accès par le Périphérique et la Rocade Est, desserte TCL.

DPE en cours — Contact : Jean-Pascal DENYS

PHOTOS : BRICE ROBERT - DOCUMENT NON CONTRACTUEL - SIRET 31978448400028

SLDI

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

DYNAMISME ET COMPÉTENCE AU SERVICE DE L'IMMOBILIER

Fondée il y a deux décennies,
la Société Lyonnaise de Développement Immobilier (SLDI), est un acteur indépendant de l'immobilier d'entreprise lyonnais qui n'a cessé d'impulser une dynamique permanente pour anticiper les évolutions du marché et répondre aux attentes de ses opérateurs.
Véronique Bonnevay, sa fille Cassandra Bonnevay-Laranjeira et leurs associés impliqués, Gérard Hillen et Dominique Ascarino, animent une équipe de collaborateurs réunis par une même passion : la réussite de vos projets immobiliers.

La force de SLDI ? « Un interlocuteur unique qui accompagne l'entrepreneur dans toutes les phases de son projet ». Ce référent l'assiste, le conseille, le guide.

En cas de nécessité, il se rapproche de professionnels dont la « SLDI » a pu éprouver les compétences (courtiers, avocats fiscalistes, notaires, artisans…), et qui composent son réseau. L'objectif est de fournir une prestation qualitative et complète.

C'est aussi ça la griffe SLDI, dont la devise pourrait être « confiez-nous vos projets, ils deviendront les nôtres » !

SLDI OU LA PREUVE **PAR**



Cassandra Bonnevay-Laranjeira — Véronique Bonnevay

PÔLE « INVESTISSEMENTS » : Il couvre la France entière, conseille et accompagne les clients dans le montage, le suivi et l'aboutissement de leurs projets d'investissements en leur présentant les meilleures opportunités du moment.

PÔLE « IMMOBILIER NEUF » : nouveau venu dans la sphère SLDI, ce pôle accompagne et conseille une clientèle d'investisseurs. Il propose des solutions d'investissement en immobilier neuf (Loi Pinel, LMNP…). Il propose également une multitude de programmes neufs sur l'ensemble du territoire pour répondre à la demande toujours croissante de logements en résidence principale.

4

PÔLE « IMMOBILIER D'ENTREPRISE » : irriguant la région Rhône-Alpes, le pôle traite tous dossiers de ventes, de locations ou d'achats de bureaux, de locaux d'activités, de commerces, d'entrepôts, de plateformes logistiques, projets clés en main…

PÔLE « HABITATION » : créé pour répondre aux besoins de clients désireux d'être conseillés pour l'estimation, la vente ou toutes démarches liées à leurs habitations. Il complète utilement le pôle immobilier d'entreprise, en apportant une réponse aux besoins de cadres suivants la délocalisation de leur entreprise en région lyonnaise.

Afin de poursuivre son développement,
SLDI cherche constamment à renforcer ses équipes !



PUBLIREPORTAGE

SLDI L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Confiez-nous vos projets,
ils deviendront les nôtres !



BUREAUX | ENTREPÔTS | COMMERCES | TERRAINS | INVESTISSEMENTS

SOCIÉTÉ LYONNAISE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

04 37 28 61 56

contact@sldi-immobilier.com

www.sldi-immobilier.com

PARK AFFAIRES CITE PARK

23 Avenue de Poumeyrol - Bâtiment C

69300 - CALUIRE ET CUIRE

ENGIE ÉLIT DOMICILE **DANS LE PROGRAMME URBAN GARDEN**

ENGIE TO MOVE TO URBAN GARDEN

L'énergéticien sera le principal occupant d'une vaste opération tertiaire de 29 000 m² développée par Sogelym Dixence dans le quartier de Gerland. La livraison est prévue en mars 2021.

The French multinational electric utility company will rent the biggest part of the 29,000 m²-building, which has been developed by Sogelym Dixence in the district of Gerland. The building should be ended in March 2021.

L'arrivée d'Engie dans le programme Urban Garden, annoncée en décembre dernier, fut la plus importante transaction de l'année 2018. Le groupe industriel énergétique a, en effet, signé un bail en état futur d'achèvement et pris 21 500 m² de bureaux au sein de cette opération de 29 000 m². Ce projet permet à Engie de réunir sur un seul site 1 300 de ses salariés aujourd'hui dispersés sur seize implantations. La signature de ce bail a donné le feu vert au lancement des travaux en début d'année.

Le programme, développé par Sogelym Dixence, comprend deux ensembles offrant 23 000 m² et 6 000 m². « *Engie occupera 90 % du bâtiment principal. Nous n'excluons pas que le groupe prenne finalement la totalité des surfaces de cette opération que nous co-construisons sur les questions de chauffage, ventilation, climatisation, technologies digitales… afin de rendre le bâtiment le moins énergivore possible* », explique Sylvain Bertrand, directeur général délégué de Sogelym Dixence. Le bâtiment secondaire est disponible à la commercialisation. « *Cet immeuble est divisible par plateaux de 1 000 m²* », précise Sylvain Bertrand. Le programme, qui sera certifié Breeam Excellent, Osmoz et Biodiversity, sera achevé au premier trimestre 2021.

Dessiné par l'architecte Denis Valode du cabinet Valode & Pistre, Urban Garden affiche une architecture contemporaine, fluide et épurée. Construits en R+5, les bâtiments, largement vitrés pour profiter de la vue, sont reliés entre eux par des passerelles pour le premier ensemble. Côté architecture, il est à noter les escaliers extérieurs qui courent sur les côtés des façades. Le programme accueillera un Urban Village rassemblant, sur 1 700 m², de nombreux services, tels que de la restauration, du coworking, un auditorium, une conciergerie, une salle de fitness… Il a également vocation à être un espace de rencontre et d'échange.

Implantée rue Alexander Fleming à côté de la Cité scolaire internationale de Gerland, l'opération profite de l'environnement verdoyant du parc de Gerland et des berges du Rhône. Pour bien s'intégrer dans le paysage, Urban Garden fait la part belle aux espaces verts et prévoit 3 500 m² de jardins privatifs. Pour le stationnement, un niveau de sous-sol de 240 places sera proposé aux utilisateurs et le parking LPA Tony Garnier, avec plus de 800 places, se situe seulement à une centaine de mètres. Les transports en commun sont également tout proches, aussi bien la station de métro Gerland que l'arrêt du tramway T1 Halle Tony Garnier, pour rejoindre la Part-Dieu ou la Presqu'île.





CONSEIL, EXPERTISE, COURTAGE ET GESTION EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

AIRES D'ENTREPRISES

WWW.AIRES-ENTREPRISES.COM
CABINET@ AIRES-ENTREPRISES.COM

LE PALAIS DE FLORE
10 BLD JULES FAVRE, 69006 LYON
04 78 38 10 99

79 RUE DE LA BARRE
59000 LILLE
03 20 29 35 06

37 BIS RUE PELLEPORT
33800 BORDEAUX
06 22 33 67 44

DEMATHIEU BARD ET UNANIME **FONT LEUR CIRC**

DEMATHIEU BARD AND UNANIME ***DEVELOP THE CIRC***

À la veille de fêter ses 50 ans d'installation à Lyon, le Centre International de Recherche sur le Cancer (CIRC) basculera au cœur du biodistrict de Gerland. Pour réaliser ce nouvel écrin, la Métropole de Lyon a fait appel à un groupement réunissant Demathieu Bard, entreprise générale, et le cabinet d'architectes lyonnais Unanime.

The Centre International de Recherche sur le Cancer (CIRC), which will soon celebrate its 50th birthday in Lyon, will move to the biodistrict of Gerland. Lyon Métropole appointed general contractor Demathieu Bard and architect's office Unanime to construct new premises.



Condamné à abandonner la tour de treize étages, totalement obsolète, qui l'héberge depuis 1972 au cœur du quartier des hôpitaux, à la limite des 3e et 8e arrondissements, le Centre International de Recherche sur le Cancer s'installera au cœur du biodistrict de Gerland, à l'horizon 2021, dans un vaste quadrilatère de 68 mètres de côté. Un choix de localisation en totale cohérence avec la stratégie de la Métropole de Lyon, qui s'applique à spécialiser ses quartiers tertiaires et qui a fait de Gerland, la terre d'élection forte des sciences de la vie.

Pour mettre en musique ce transfert, la collectivité a désigné un groupement d'entreprises emmené par Demathieu Bard, qui a fédéré autour de lui deux cabinets d'architectes, le Lyonnais Unanime et le Belge Art and Build, ainsi que les sociétés WSP et Indigo, en charge de la programmation et de la planification. La Métropole de Lyon, quant à elle, assure la maîtrise d'ouvrage de cette construction qui nécessite un investissement de 51,6 M€. « *Nous prenons 18 M€ à notre charge, l'État apportera 17 M€ au travers du budget de trois ministères et, enfin, la Région Auvergne-Rhône-Alpes s'engagera pour les 13 M€ restants* », indiquent les services de la Métropole. « *Nous participerons au financement du projet à hauteur de 1,2 M€* », précise, toutefois, Nicolas Gaudin, directeur des relations et des affaires extérieures du CIRC.

Construit sur deux sous-sols, le bâtiment totalisera plus de 11 000 m² de surfaces en R+4 et accueillera, à terme, quelque 450 personnes, dont de nombreux chercheurs en provenance du monde entier. Il abritera, en son centre circulaire, un jardin planté de 1 000 m² à ciel ouvert. « *La biobanque sera installée au niveau -1 et un glacis végétal amènera de la lumière naturelle dans les laboratoires présents à cet étage* », indique Cédric Morel, architecte associé de l'agence Unanime. Au rez-de-chaussée, la circulation autour du patio distribuera les fonctions communes aux 300 chercheurs : un auditorium, une bibliothèque, un restaurant avec terrasse donnant sur le jardin et des salles de réunion. Les laboratoires, évolutifs, seront implantés sur les deux premiers niveaux. Les deux étages supérieurs abriteront, eux, les bureaux de l'administration et de la direction. La structure simple, avec des poteaux bien tramés, permettra de faire évoluer la capacité du bâtiment.

« *La conception technique et architecturale est inspirée du biomimétisme* », précise Alexandre Perga, directeur commercial de Demathieu Bard Rhône-Alpes. « *En façade, une double peau en verre avec des lames thermo-chromiques permettra de préserver l'enveloppe du bâtiment du bruit, de la chaleur et de la lumière, tandis que des motifs d'inspiration végétale apparaîtront sur la façade pour atténuer l'ensoleillement* ».

DU PISÉ ET DU BOIS **POUR L'ORANGERY**

L'Orangery selects ***wood and rammed earth***

Dans le cadre du programme Ydéal Confluence, ce bâtiment de bureaux est entièrement construit en terre crue. La technique traditionnelle du pisé est à la fois respectueuse de l'environnement et gage de confort pour les occupants de l'immeuble.

Taking part of the urban project of Ydéal Confluence, the office building has been rebuilt using rammed earth. This traditional construction method is environmentally aware, but will also ensure great comfort to the residents.



À côté de l'esplanade François-Mitterrand, l'opération Ydéal Confluence du promoteur Ogic réunit cinq bâtiments de logements, commerces et bureaux. Un des immeubles de ce programme, L'Orangery, se démarque encore plus par le choix de son matériau de construction : la terre crue. Construit en ossature bois avec des essences locales et en murs de terre préfabriqués, ce bâtiment, dessiné par l'architecte lyonnais Clément Vergély, offre 1 000 m² de bureaux sur trois niveaux. À noter également que c'est de la pierre de Hauteville qui a été utilisée pour supporter l'ensemble.

Ce chantier particulier a été confié à l'entreprise ligérienne de Nicolas Meunier. « *La terre a été excavée d'un chantier de construction d'un bâtiment logistique à Saint-Quentin-Fallavier et l'énorme tas de terre de 610 m³ a été stocké sur place. La fabrication des blocs de pisé, à raison d'un bloc toutes les deux heures, se fait par l'ajout de terre peu à peu compactée. Il n'y a aucun adjuvant et les blocs sont simplement superposés les uns sur les autres* », détaille le spécialiste.

L'opération s'inscrit donc dans une démarche économique et environnementale exemplaire et présente un excellent bilan carbone. De plus, le bâtiment apportera un réel confort d'usage aux futurs occupants grâce aux atouts du matériau. Le pisé possède, en effet, des qualités hygrothermiques, grâce à l'argile, permettant de mieux réguler la température et le taux d'humidité de l'air ambiant. En hiver, la condensation réchauffe le matériau et maintient la température ; en été, l'humidité s'évapore et rafraîchit le bâtiment. De l'extérieur, L'Orangery se distingue également avec ses grandes arcades vitrées et sa toiture végétalisée, véritable jardin suspendu. Le programme Ydéal Confluence, qui sera livré au premier trimestre 2020, a reçu en 2019 la Pyramide d'Or Bas Carbone grâce à toutes les innovations intégrées aux bâtiments.

L'IMMOBILIER DES PROFESSIONNELS
PROPERTY Entreprises
S.A. GROUPE FONCIER FOCH
ONLYLYON 04 72 44 03 13



Fifty Five développera 5 600 m² de surface utile, dont 600 m² dédiés à des activités de services et à des commerces en rez-de-chaussée

FIFTY FIVE : **UNE OPÉRATION EN CO-PROMOTION À GORGE DE LOUP**

DCB International and 6ème Sens Immobilier ***develop Fifty Five in Gorge de Loup***

Le programme se compose de deux ensembles : Fifty Five, un immeuble de bureaux et de commerces, et Club 55, une résidence étudiante. Les travaux seront achevés au deuxième semestre 2020.

The transaction includes two constructions: the office and commercial building of Fifty Five and the student residence hall of Club 55. The construction work should end in H2 2020.

En avril 2018, DCB International faisait l'acquisition auprès de Suravenir/Arkea, filiale du Crédit Mutuel, d'un terrain situé rue René Cassin dans le 9e arrondissement de Lyon, à quelques minutes de la station de métro Gorge de Loup. Dans ce quartier où de nombreuses écoles d'enseignement supérieur sont implantées, le programme en cours de construction verra éclore une résidence étudiante et un bâtiment avec bureaux et commerces. Cette opération associe les deux promoteurs lyonnais DCB International et 6ème Sens Immobilier. « *Ce projet prend place dans un environnement très verdoyant au pied de la balme boisée. C'est un véritable écrin* », souligne Bertrand Rudigoz, directeur général de DBC International.

L'immeuble de bureaux et de commerces, baptisé Fifty Five en référence à son adresse, développera 5 600 m² de surface utile, dont 600 m² dédiés à des activités de services et à des commerces en rez-de-chaussée. Conçu par l'agence d'architectes Soho Atlas, le bâtiment en R+4 et attique, sur deux niveaux de sous-sol offrant 77 places, laisse largement pénétrer la lumière naturelle grâce à de grandes surfaces vitrées. Les façades alternent, en effet, des ouvertures généreuses et des trumeaux revêtus de métal cuivré. Dans l'axe central de l'édifice, une césure constituée de loggias matérialise l'entrée principale. À l'intérieur, chaque plateau dispose d'une terrasse et le noyau, en partie centrale, permet une distribution optimale. « *Les surfaces de ce programme commercialisé à la location sont divisibles à partir de 190 m²* », fait savoir Bertrand Rudigoz qui ajoute que « *les travaux sont engagés. La livraison est prévue à l'été 2020* ». La certification Breeam Very Good est visée pour ce bâtiment. « *Les prix seront un peu moins élevés qu'à la Part-Dieu ou au Carré de Soie* », indique le directeur général de DCB International.

Située juste à côté du programme de bureaux Fifty Five, la résidence étudiante Club 55 se compose de 129 logements entièrement meublés et d'une gamme de services sur une superficie de 4 742 m². Cardinal Campus sera le gestionnaire de cette résidence dont la livraison interviendra au quatrième trimestre 2020. Les services mis en place sont un accueil sécurisé, un local à vélo, une salle de sport, une laverie, un espace commun de petit-déjeuner...

CGI
REAL ESTATE

Conseil
EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



PLUS DE
800
offres
DISPONIBLES
À LA VENTE
ET À LA LOCATION

- LOCATION
- VENTE
- INVESTISSEMENT
- PROPERTY MANAGEMENT



LYON - VALENCE
17 rue Duquesne
69006 LYON
contact-lyon@cgi-re.com

04 37 56 99 00

GRENOBLE
INOVALLÉE
16 chemin du Vieux Chêne - 38240 MEYLAN
contact-grenoble@cgi-re.com

04 76 61 60 20

CHAMBÉRY - ANNECY
Parc Altaïs - 8 rue de Vega
74650 CHAVANOD
contact-savoie@cgi-re.com

04 50 600 600

www.cgi-re.com

FACTORYUNIK - Sept. 2019. Crédits photos : Shutterstock - Perspective non contractuelle

SUD ARCHITECTES **CONÇOIT UN IMMEUBLE RÉVERSIBLE POUR FIDUCIAL**

SUD ARCHITECTES ***DEVELOPS A REVERSIBLE BUILDING FOR FIDUCIAL***

Situé au 40, rue Sergent Michel Berthet (Lyon 9e), cet immeuble baptisé ED'N SKY vient compléter le parc tertiaire déjà occupé par le Groupe Fiducial dans le quartier de Vaise.

Located on 40, rue Sergent Michel Berthet, in the 9th arrondissement of Lyon, the building of ED'N SKY completes the business park of Fiducial in the district of Vaise.



Fruit d'une initiative portée par le groupe nordiste Edouard Denis Promotion, qui a fait appel à AXIS Bâtiment pour intervenir comme entreprise générale et assurer sa construction, l'immeuble tertiaire ED'N SKY totalise un peu plus de 3 200 m² en R+6. Livré cet automne, il vient compléter l'offre tertiaire de Fiducial à Vaise. Installé depuis près de 30 ans dans le quartier, le Groupe créé par Christian Latouche dispose déjà de près de 25 000 m², qui accueillent les directions générales des différentes branches et l'essentiel des fonctions support sur le plan national et international.

À l'origine, lorsque le groupe Edouard Denis Promotion a décidé la construction de ce bâtiment, il ne devait pas avoir de vocation tertiaire. « *C'est d'ailleurs le premier immeuble de bureaux que réalise le groupe Edouard Denis Promotion* », précise Marek Sliwa, architecte en charge du projet chez SUD Architectes. Le parti pris architectural repose donc au départ sur l'intégration du bâtiment dans son environnement. « *Plutôt que de dessiner un immeuble tertiaire traditionnel, avec une façade en verre et en acier, nous avons donc décidé de concevoir un immeuble avant tout centré sur l'homme, plus proche des grands standards du résidentiel* », poursuit-il.

Alors que l'immeuble de bureaux classique est avant tout conçu autour du respect d'impératifs techniques et de certaines règles comme la hauteur sous faux plafond à 2,70 mètres, par exemple, SUD Architectes a choisi de s'affranchir de ces contraintes pour aller vers un bâtiment plus souple dans ses futurs usages. « *Nous avons fait ce choix, en premier lieu, parce que nous savons que désormais la fonction d'un bâtiment peut évoluer au fil du temps* », confirme Marek Sliwa. « *Nous voulions réaliser un bâtiment réversible, afin qu'il s'inscrive dans le temps et dans de futures vies éventuelles. C'est un immeuble modulable, adaptable à d'autres fonctionnalités, comme par exemple du logement* ». Par ailleurs, SUD Architectes a rapidement choisi de ne pas imprimer de connotation tertiaire trop marquée sur la façade. Marek Sliwa a donc opté pour une façade en pierre, rappelant l'architecture résidentielle. « *Enfin, dans les différents aménagements intérieurs, notre volonté de placer l'homme au centre nous a conduit à créer plusieurs surfaces qui n'étaient pas demandées par le Groupe Fiducial à l'origine, comme des terrasses, des loggias, des espaces de rencontre et de restauration...* », ajoute-t-il. Un vocabulaire que l'on retrouve généralement plus volontiers dans les plaquettes commerciales de l'immobilier résidentiel que dans le tertiaire. « *Nous passons plus de temps dans notre vie au bureau que dans notre maison. Il faut donc intégrer des espaces amenant de l'humain pour que les salariés se sentent bien* », conclut l'architecte.

LE KBIS **ACHÈVERA LA PROGRAMMATION DE L'ÎLOT KARRÉ**

KBIS ***BRINGS THE ÎLOT KARRÉ TO AN END***

À Vaulx-en-Velin La Soie, Icade a livré un premier programme de bureaux, le Karré, tandis que les travaux de l'autre bâtiment, le Kbis, se poursuivent. Cette nouvelle opération mettra sur le marché un peu plus de 7 000 m² dans un secteur attractif.

In Vaulx-en-Velin La Soie, Icade has ended the construction of a first office building named Le Karré. Another building, Le Kbis, is currently under construction and will provide an office supply of more than 7,000 m².

Sur l'ancien site industriel de Kaeser, Icade développe un programme immobilier mixte de 26 000 m² dans le cadre d'un projet urbain partenarial. Ce projet comprend deux bâtiments de bureaux, le Karré et le KBis, et deux résidences de logements, Karré Velvet. Livré au printemps dernier, le Karré se remplit peu à peu. Cet immeuble en R+8 de 10 130 m² propose des plateaux de 1 500 m², des terrasses à chaque étage et un toit-terrasse végétalisé avec la moitié de la surface occupée par de la « toundra intense ». À côté, le chantier du Kbis est en cours pour une livraison en juin 2020.

« *Ce bâtiment en construction de 7 200 m² a été acquis en VEFA à l'automne 2018 par la foncière Affine, absorbée en fin d'année dernière par la Société de la Tour Eiffel* », fait savoir Laurent Doyat, directeur du développement territorial Sud Est chez Icade Promotion. « *Cette nouvelle acquisition traduit notre volonté de poursuivre le recentrage de notre patrimoine vers des actifs récents et labellisés et notre ambition de participer au développement urbain des métropoles régionales. Elle constitue, par ailleurs, l'une des dernières opportunités d'implantation au cœur de ce quartier très attractif* », commentait alors Matthieu Evrard, directeur général d'Affine. L'immeuble, qui intègre un jardin végétalisé privatif de 600 m² et 82 places de parking sur deux niveaux de sous-sol, sera certifié HQE bâtiment tertiaire niveau Excellent.

Pensé par le cabinet lyonnais Rue Royale Architectes, le Kbis se met au diapason de son environnement. « *Nous avons proposé un projet en tenant compte des deux trames urbaines du quartier. Un premier corps de bâtiment s'inscrit à la suite du parking silo et s'élève donc en R+6. Un second corps de bâtiment, plus bas de deux niveaux, s'articule au premier. Ce volume plus complexe est creusé dans son épaisseur, comme si de la matière avait été extrudée, et se compose d'éléments implantés à différentes hauteurs grâce à un travail de décalage* », explique Michel Essertier, architecte-associé et co-gérant de Rue Royale Architectes.

Pour la façade, l'entreprise villeurbannaise Lenoir, spécialisée dans la métallerie, a été sollicitée. « *Sur une base de structure béton, des doubles peaux métalliques viennent dessiner des façades traitées en opposition selon leur positionnement. Sur les façades extérieures, nous avons choisi une vêture en acier laqué blanc mat ; sur les façades intérieures, nous avons opté pour un gris avec de la brillance* », détaille Michel Essertier.



Situé au pied du pôle de transport du Carré de Soie, avec le métro A, le tramway T3 et la liaison Rhônexpress vers l'aéroport Saint-Exupéry, le programme est localisé rue Maurice Moissonnier. « *L'entrée du Kbis s'ouvre sur l'allée de la Rayonne qui rejoint directement le pôle multimodal* », souligne l'architecte. Dans le cadre des nouvelles constructions, des aménagements paysagers et de voiries sont réalisés : élargissement de rues, création de trottoirs et de stationnements, plantation d'arbres, mise en place de circulations piétonnes et cyclables en cœur d'îlot… Un square public de 1 500 m² sera également créé par la Ville de Vaulx-en-Velin.



GR GROUP INVITE SILK 2.0 DANS LES TERRASSES DE LA SOIE

GR GROUP DEVELOPS SILK 2.0 IN LES TERRASSES DE LA SOIE

Construit au cœur d'un projet urbain centré sur la mixité des populations et des usages, l'ensemble tertiaire Silk 2.0 propose un peu plus de 3 000 m² de bureaux répartis dans trois bâtiments à taille humaine. La concrétisation d'un projet initié dès 2013 par GR Group.

Built in the heart of an urban project mixing populations and activities, Silk 2.0 provides more than 3.000 m² of offices in three different buildings. GR Group has been developing the project since 2013.

Pour Gérald Rios, président de GR Projets Immobiliers, Silk 2.0 résume l'attachement de son entreprise à la commune de Vaulx-en-Velin. « *Nous aimons cette commune et nous avions à cœur d'y développer des projets* », expliquait-il d'ailleurs au début de l'été. Après avoir livré deux premiers immeubles baptisés Copernic et Stargate, développant plus de 8 000 m² de surfaces de plancher, il vient donc de finaliser un troisième ensemble tertiaire.

Moins ambitieux que ses devanciers par les surfaces proposées, qui culminent à 3 200 m², Silk 2.0 dévoile cependant des caractéristiques qui en font un produit en phase avec son temps et avec son territoire d'adoption. Déployé au cœur du projet urbain Carré de Soie, Silk 2.0 s'étale, en effet, sur trois bâtiments distincts, dans le cadre d'un projet mixte réunissant logements et bureaux. Baptisée Les Terrasses de la Soie – Silk 2.0, l'opération repose sur trois immeubles en R+6, totalisant 55 logements en plus des espaces tertiaires.

« *Le bâtiment A accueillera 17 logements, le bâtiment B en proposera 20 et le bâtiment C en totalisera 18. Ils seront tous situés sur les étages supérieurs, puisque les 3 200 m² à usage de bureaux s'échelonneront du rez-de-chaussée au R+2 de chaque immeuble* », détaille GR Group. Avant de préciser que les bureaux, qui bénéficieront de la certification BREEAM GOOD, seront à louer à partir de 130 m² et que 43 places de parking en sous-sol leur seront attachées.

Initié dès 2013 par GR Group avec l'obtention d'un permis de construire finalement purgé quatre ans plus tard, le projet affiche un coût estimé à 8,5 M€. D'ores et déjà, la foncière parisienne Inea a fait l'acquisition de Silk 2.0 pour un montant de l'ordre de 10,8 M€.

Pour Patrick Bowdler, du cabinet Sud Architectes, qui a dessiné le projet, il s'agissait de créer un morceau de ville dans un secteur ayant une image de zone industrielle. Un défi qu'il a d'ores et déjà relevé avec succès, même s'il indique qu'il est important maintenant de voir les réactions des futurs occupants des logements. « *Grâce à la porosité entre les deux univers, résidentiel et tertiaire, l'immeuble devrait vivre en permanence* », pronostique-t-il avec optimisme.

Une perspective notamment confortée par la possibilité, pour les habitants de certains logements, de profiter du toit des bureaux pour disposer d'immenses terrasses. « *Ce type de réalisation ne doit pas simplement consister en une juxtaposition de bâtiments. Il faut qu'il y ait un sens, tant pour les habitants et les utilisateurs des bureaux que pour la commune* », ajoute Gérald Rios.

IMPULSE DONNE UN NOUVEL ÉLAN À UN ANCIEN QUARTIER INDUSTRIEL

IMPULSE BOOSTS ***FORMER INDUSTRIAL DISTRICT OF VILLEURBANNE***

Ce programme, développé en co-promotion par 6ème Sens Immobilier et Promoval, se compose de quatre bâtiments indépendants pour près de 10 000 m². Un immeuble de bureaux a été acquis en Vefa par la société de jeux vidéo Ubisoft.

The transaction contracted between 6ème Sens Immobilier and Promoval consists in the construction of four independent buildings on nearly 10,000 m². An office building has already been sold off-plans to Ubisoft, the French video game company.

Dans le secteur du Tonkin à Villeurbanne, le projet Impulse prend place au 77, avenue Galline. Sur un ancien tènement industriel en requalification, les promoteurs 6ème Sens Immobilier et Promoval développent un programme de bureaux et activités à travers quatre bâtiments pour environ 10 000 m² de surfaces. « *Les bâtiments A et B proposent chacun 2 650 m² de bureaux, le bâtiment C offre 600 m² de surfaces d'activités et 800 m² de bureaux et le bâtiment D, acheté en Vefa par Ubisoft, dispose de 3 100 m² de bureaux* », détaille Jacques Garcès, directeur associé de 6ème Sens Immobilier.

Disposées de part et d'autre d'une venelle intérieure qui relie l'avenue Galline et la rue de Bruxelles, les quatre constructions, également dotées d'une placette commune, privilégient une approche plus horizontale que verticale afin de créer des espaces à dimension humaine. Ainsi, les deux immeubles tertiaires en façade de l'avenue s'élèvent en R+5, mais les deux autres bâtiments montent moins haut. Le futur immeuble d'Ubisoft, où devraient travailler environ 300 collaborateurs, s'étire dans la longueur et ne dépasse pas les deux étages avec, en bonus, des terrasses en attique sur 364 m². Le bâtiment mixte en R+1 est doté de larges ouvertures pour faciliter l'accès des véhicules. Disponibles à la vente et à la location, les surfaces sont divisibles à partir de 125 m².

L'agence d'architectes Soho Atlas détaille sa conception de l'opération : « *Ce projet contemporain s'exprime grâce à des volumes lisibles et des matériaux pérennes rappelant l'histoire du site. L'esplanade crée une respiration à l'échelle de l'îlot et du quartier. La conservation de la cheminée en brique conforte l'identité du lieu et assoit l'histoire. La notion de séquence est également présente sur l'avenue Galline avec le recul du bâtiment B de 20 mètres par rapport à l'alignement afin de créer une placette et de mettre en valeur la cheminée qui assure le lien entre le passé et le futur. C'est un aspect symbolique fort du projet qui deviendra un repère* ». Les matériaux mis en œuvre sont aussi un clin d'œil au passé avec des socles en béton matricé lasuré et des bardeaux de façades en terre cuite. Les grandes ouvertures régulières permettent de faire entrer en abondance la lumière naturelle pour un plus grand confort de travail. Des espaces extérieurs végétalisés, notamment autour de la cheminée, renforceront le sentiment de bien-être au travail. Concernant la cheminée, Jacques Garcès précise qu'« *elle a été dépolluée car elle contenait de l'amiante et qu'elle a aussi été écrêtée* ».

Le programme Impulse, stratégiquement positionné entre la Cité internationale, le campus de La Doua et la Part-Dieu, se situe à proximité de plusieurs lignes de transport en commun et permet de rejoindre rapidement le boulevard Laurent Bonnevay. « *Le projet sera livré fin 2020* », annonce le directeur associé de 6ème Sens Immobilier.



À VILLEURBANNE, DALKIA **VA S'INSTALLER FACE À L'INSA**

Dalkia will move to ***Villeurbanne, close to the Insa***

Sur le site des anciennes chaudronneries Murgle-Sengle, Sogelym Dixence débute la construction d'un ensemble immobilier de 14 800 m² dont 9 260 m² sont déjà loués pour les équipes de Dalkia.

Sogelym Dixence has begun the construction of a 14,800 m²-set of buildings in place of former boilermaking factories of Murgle-Sengle. 9,260 m² have already been rented by Dalkia.



Au 15 de l'avenue Albert-Einstein à Villeurbanne, les anciens bâtiments de Murgle-Sengle ont été démolis. Sur ce tènement, Sogelym Dixence a démarré une opération de 14 800 m² composée de deux bâtiments sur un niveau de parkings en sous-sol. « *Le bâtiment principal d'un peu moins de 10 000 m² sera occupé par Dalkia et le bâtiment secondaire de 5 500 m² est disponible à la commercialisation* », précise Sylvain Bertrand, directeur délégué de Sogelym Dixence. « *Une percée visuelle sera créée entre les deux bâtiments grâce à un passage reliant l'avenue Einstein à la rue du Canada* », ajoute Philippe Audart, architecte associé de l'agence AFAA.

L'engagement de Dalkia pour la location de 9 260 m², dont 6 700 m² de bureaux, 2 100 m² de stockage et 460 m² d'ateliers dédiés à la réparation des chaudières, a permis de lancer le projet. La filiale du groupe EDF souhaitait réunir sur un site unique 340 collaborateurs aujourd'hui dispersés sur quatre sites : le siège régional du Carré de Soie, le siège administratif de la Part-Dieu, le site du 8e arrondissement et le site de Vénissieux. « *La livraison aura lieu en mars 2021* », annonce Sylvain Bertrand. « *JLL est ravi d'avoir pu accompagner Dalkia dans le cadre d'une mission exclusive pour relever le défi de regrouper les différents sites actuels de Dalkia en un seul répondant aux différents enjeux de ce projet immobilier stratégique. L'excellente accessibilité du site, sa desserte via les transports en commun, la proximité du pôle d'excellence de la Doua et la possibilité de développer un bâtiment "sur mesure" ont été des critères déterminants. Cette nouvelle implantation démontre qu'il est encore possible de trouver des solutions immobilières pertinentes pour des activités mixtes, en intra-périphérique* », commente, pour sa part, Stéphane Jullien, directeur du département Bureaux de JLL à Lyon. Pour les activités de stockage et l'atelier de Dalkia, il a fallu prévoir un socle avec une hauteur sous plafond de 5 mètres sur lequel viennent se poser les étages de bureaux. Pour cette réalisation, qui sera certifiée BREEAM Very Good, l'agence d'architecture AFAA explique avoir adapté le programme au site avec une modulation de la hauteur. Un procédé qui inscrit l'ensemble immobilier dans le paysage et offre de grandes terrasses aux utilisateurs. Un patio végétalisé accessible, travaillé comme un lieu de vie central et ouvert, place les bureaux organisés tout autour en premier jour. « *En façade, nous avons cassé la géométrie par un travail sur des doubles niveaux qui apportent du rythme. Côté matériaux, c'est une alternance de vitrages et de cassettes en aluminium laqué blanc. Les rez-de-chaussée s'ouvrent pleinement sur la ville avec des murs rideaux vitrés qui donnent un aperçu sur les espaces communs, les halls et le restaurant d'entreprise installé au rez-de-chaussée du second bâtiment* », détaille Philippe Audart.

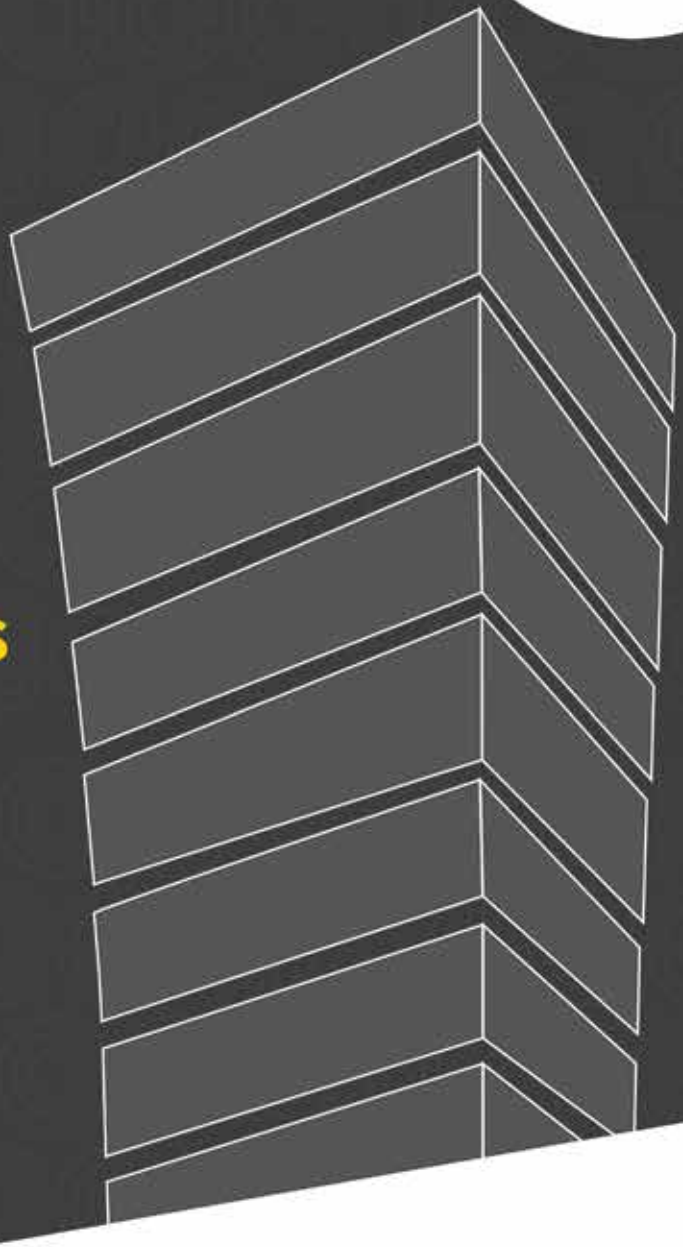
Cabinet Hermès

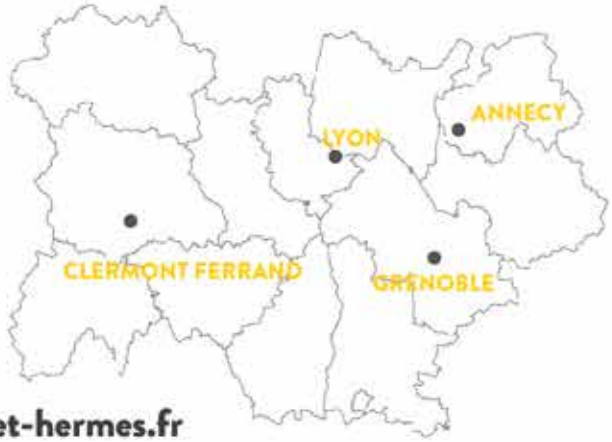
Depuis 1980

Conseils en transaction
Fonds et murs commerciaux

NOS AGENCES LOCALES À VOS CÔTÉS,

DANS TOUS VOS PROJETS D'IMMOBILIER





SIÈGE SOCIAL
2 Place Gailleton
69002 LYON

04 78 42 40 80
contact@cabinet-hermes.fr

www.cabinet-hermes.fr



PARK VIEW : **UN PROGRAMME DE BUREAUX OUVERT SUR LA NATURE**

Park View, ***OFFICES WITH A VIEW***

Ce projet de plus de 22 000 m² s'élèvera sur l'ancien site du siège d'Adecco, désormais installé au Carré de Soie dans l'immeuble Adely. Aux portes de Lyon et à mi-chemin entre la Part-Dieu et la Cité internationale, l'opération jouit d'une position stratégique.

The building of more than 22,000 m² will be constructed on the former site of the headquarters of Adecco, which moved into the building of Adely, in the district of the Carré de Soie. It benefits from a strategic geographic location, close to Lyon, between the districts of La Part-Dieu et La Cité internationale.

Depuis bientôt trois ans, les équipes d'Adecco ont intégré leur nouveau siège social au Carré de Soie. L'ancien immeuble du spécialiste de l'intérim, occupé depuis 1964, a été entièrement démoli afin de reconstruire un ensemble immobilier neuf dans un secteur particulièrement porteur. Le futur programme bénéficie, en effet, d'un emplacement stratégique puisqu'il se situe aux portes de Lyon et entre les quartiers d'affaires de la Part-Dieu et de la Cité internationale. A l'angle du boulevard de Stalingrad et du boulevard du 11 Novembre 1918, sur la commune de Villeurbanne, Park View profite, de surcroît, d'une vue imprenable sur le parc de la Tête-d'Or.

L'opération, développée pour le compte d'ANF Immobilier, Crédit Agricole Assurances et DCB Partners, se compose de deux bâtiments tertiaires de huit étages offrant 22 336 m² de surface utile. « *Park View est un programme qui a été lancé en blanc et sera livré à l'été 2020* », indique Bertrand Rudigoz, directeur général de DCB International. La commercialisation des 20 800 m² de surfaces de bureaux a été confiée à BNP Paribas Real Estate, Brice Robert Arthur Lloyd et JLL. Le bâtiment A, offrant 10 665 m², pourra accueillir jusqu'à 1 529 personnes, tandis que le bâtiment B, d'une superficie de 11 671 m², pourra recevoir jusqu'à 1 692 personnes selon les configurations. À noter des surfaces de 1 200 à 2 500 m² par étage courant. Construit sur deux niveaux de sous-sol proposant 293 places de stationnement, le projet intégrera 2 205 m² de services en rez-de-chaussée ainsi qu'environ 1 600 m² de terrasses et patios végétalisés et aménagés. Il faut dire qu'il serait dommage de se priver de la superbe vue sur le parc de la Tête d'Or, mais aussi sur la Croix-Rousse et la colline de Fourvière.

C'est l'agence AFAA qui a imaginé le programme Park View. « *Notre architecture est aspirée par le parc. Nous avons créé des porosités pour faire entrer la nature à l'intérieur du bâtiment. Elles forment des passerelles ouvertes sur l'extérieur* », indique Marc Favaro, architecte-associé. Le cabinet détaille son travail en expliquant : « *Cinq fenêtres urbaines de très grandes dimensions rythment le projet et matérialisent le dialogue avec le parc qui leur fait face. Les ouvertures verticales composent des variations sur les façades habillées de terre cuite vernissée. Les espaces de travail s'organisent le long d'une colonne vertébrale composée de l'ensemble des circulations et des fonctionnalités techniques. Le socle du bâtiment accueille les deux halls d'entrée et les espaces de services. L'édifice est couronné de vastes terrasses panoramiques ouvertes sur le parc* ».



SINTRA
immobilier d'entreprise

Pour investisseurs très actifs…

- TRANSACTION
- INVESTISSEMENT
- CLUB DEALS
- SALES & LEASE-BACK

FRANCE & PORTUGAL

- BUREAUX
- ACTIVITÉS
- LOGISTIQUE
- FONCIER

François Pereira | +33 6 20 56 99 99 | f.pereira@sintra-immobilier.fr
Anne Ferreira | +33 6 34 18 54 74 | a.ferreira@sintra-immobilier.fr

SIEGE SOCIAL LYON
524 route de Bellevue
69760 Limonest

SINTRA PORTUGAL
Av. da Liberdade nº 262 - rdc esq.
1259-149 Lisbonne

www.sintra-immobilier.fr

LEROY MERLIN ET IKEA **SE RÉINVENTENT AU GRAND PARILLY**

LEROY MERLIN AND IKEA ***CHANGE CORPORATE CHARTERS TO SET UP BUSINESSES IN GRAND PARILLY***

Locomotives d'un projet urbain en gestation depuis plus de 15 ans à Vénissieux, ces deux leaders de la grande distribution spécialisée ont accepté de revoir leurs modèles et de réécrire leurs chartes couleurs respectives pour se fondre dans le nouveau quartier du Grand Parilly.

In Vénissieux, the project of Grand Parilly has been under process for the last fifteen years. The two large and specialised retailers both decided to change their corporate identity charters, in order to comply with the design of the new district.

Avec un peu plus de 37 000 m² de surfaces de vente cumulées, Leroy Merlin et Ikea seront les figures de proue emblématiques du projet urbain Grand Parilly. Sur un foncier de 20 hectares, à la jonction entre Lyon et Vénissieux, les deux enseignes vont décliner une nouvelle vision de la grande distribution spécialisée et du lien qu'elle devra désormais entretenir avec son environnement. Pour cela, l'une et l'autre ont accepté de relever un pari architectural audacieux.

Thierry Roche, qui a conçu le programme du Grand Parilly et qui continue d'accompagner Lionheart, filiale de L'Immobilière Leroy Merlin, propriétaire du site depuis 2009, en tant qu'architecte en chef, l'affirme : « *Un des éléments forts de ce programme réside dans le fait qu'Ikea et Leroy Merlin ont accepté d'abandonner leurs couleurs. Ainsi, la façade du géant suédois abandonnera son bleu traditionnel pour un mariage harmonieux de blancheur et de transparence. C'était un préalable pour que les deux magasins s'insèrent dans le quartier et pour que la façade forme une continuité dans le linéaire du boulevard urbain* ».

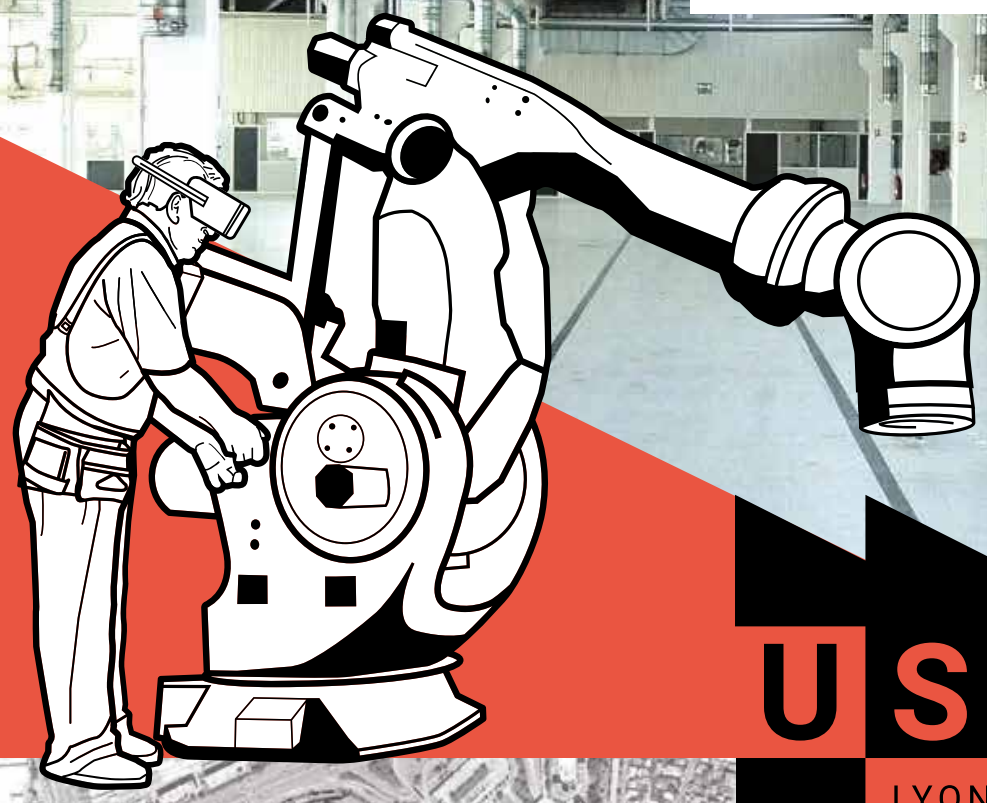
Pour l'architecte, il ne s'agit pas simplement de placer des boîtes dans un espace, mais de créer un véritable lieu de vie, avec du commerce mais aussi d'autres fonctions pour apporter de la complémentarité, de la mixité et de la diversité. « *Ikea et Leroy Merlin ont accepté parce que le projet arrivait au bon moment. Comme tous les distributeurs, ils sont en train de se poser des questions sur leur modèle, sur leur identité, sur ce que sera le magasin du futur* », insiste Thierry Roche.

Pour relever ce défi, l'enseigne française de bricolage a investi 100 M€ (66 M€ pour l'aménagement du site et 44 M€ pour le magasin), tandis que le géant suédois a consenti un effort financier de 120 M€. Ikea va ainsi presque doubler la surface qu'il occupe actuellement sur la zone Porte des Alpes, ce qui lui permettra de présenter l'ensemble de sa gamme de 9 000 références. « *Notre surface de vente passera de 11 200 m² à 22 500 m² et, avec le stock intégré, la surface de plancher totale sera de 39 000 m²* », précise Emma Recco, directrice de l'immobilier d'Ikea France.

De son côté, Leroy Merlin proposera une surface de vente de plus de 15 000 m² sur deux niveaux, avec le service drive intégré. Ce bâtiment passif pourra prétendre à la certification Breeam Outstanding. « *Nous aurons une toiture végétalisée de 8 000 m² accueillant des panneaux photovoltaïques qui fourniront 30 % de la consommation énergétique du magasin et nous aurons un éclairage 100 % LED* », détaille Jérôme Paternotte, directeur du développement de Leroy Merlin. Ikea ne sera pas en reste. Le magasin disposera d'un système de géothermie, d'une toiture végétalisée de 5 000 m² et de quelque 6 000 m² de panneaux photovoltaïques.



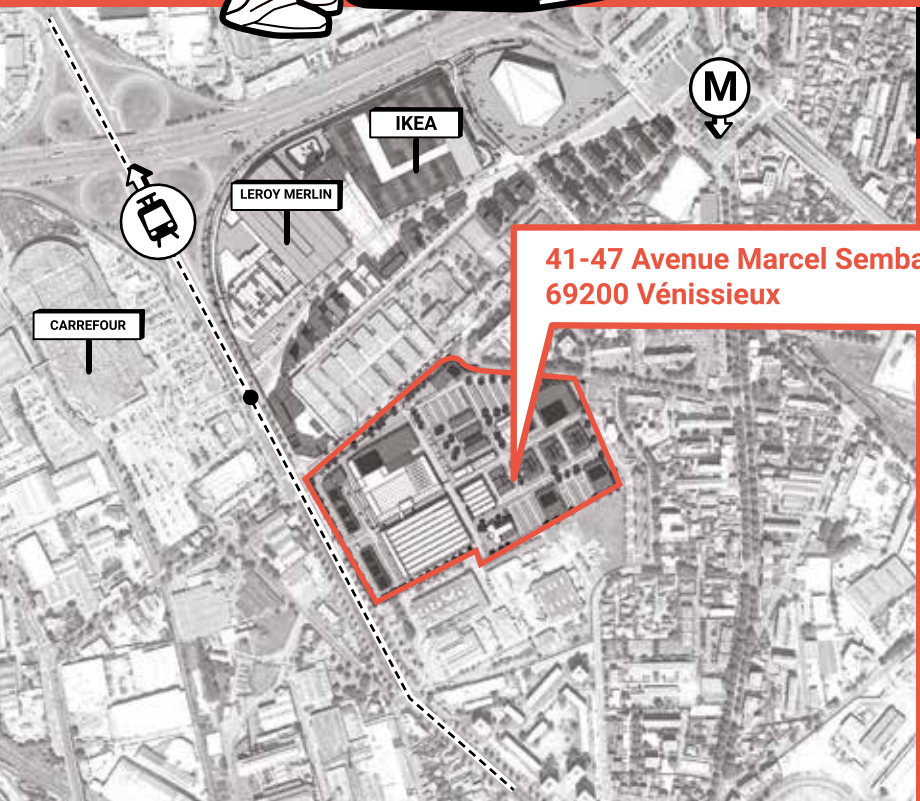
BÂTIMENTS INDUSTRIELS À LOUER



USIN

LYON PARILLY

Usines connectées
pour industriels inspirés



41-47 Avenue Marcel Sembat
69200 Vénissieux

Locaux d'activités de
500 à 11 000 m² :
Halles et bureaux

- Disponibilité immédiate
- Places de stationnements sur site sécurisé
- Excellente desserte

CONTACT
Marc VOUILLON / Groupe SERL
Tél. 04 72 61 50 00
www.serl.fr

GROUPE SERL

PROUDREED PROGRAMME **LES FUTURS BÂTIMENTS DU MULTIPARC DU JUBIN**

*PROUDREED DEVELOPS **THE MULTIPARC DU JUBIN IN DARDILLY***

Développé par tranches sur environ 4,5 hectares arborés, le parc d'activités implanté sur le territoire de la commune de Dardilly totalisera quelque 24 000 m² de surfaces de plancher à terme.

Located in Dardilly, the business park is currently under construction on nearly 4.5 tree-filled hectares. In the end, the Multiparc du Jubin will provide a surface of 24,000 m².

Avec la livraison de deux nouveaux bâtiments aux mois de juin (bâtiment C) et août (bâtiment N), la foncière Proudreed a prolongé la dynamique engagée il y a quatre ans, avec le lancement du Multiparc du Jubin, à Dardilly. Désormais, ce sont 5 des 14 bâtiments prévus au programme qui ont été réalisés. Tous conçus sur le même modèle, en R+1, pour des surfaces variant de 1 200 à plus de 2 000 m² pour le plus grand, les bâtiments combinent des locaux d'activité de grand volume en rez-de-chaussée et des bureaux lumineux et climatisés à l'étage.

« *Nous lancerons la réalisation des deux prochains bâtiments lorsque nous aurons atteint 80 % de commercialisation des deux derniers immeubles que nous venons de livrer* », explique Nicolas Heintz, responsable de la région Auvergne-Rhône-Alpes chez Proudreed. Avant de préciser : « *Nous avons déjà obtenu les permis de construire, car nous ne voulons pas avoir de rupture dans le rythme de réalisation du parc* ». L'objectif que s'est fixé Proudreed est d'achever le Multiparc du Jubin à l'horizon 2024.

Première foncière privée française, Proudreed développe, acquiert et gère un patrimoine d'une valeur de plus de 2 Md€. Réparti sur environ 600 sites en France, il est exclusivement dédié à l'accueil des entreprises. Sur le Multiparc du Jubin, Proudreed entend conserver les bâtiments dont il porte la réalisation. « *C'est ce que nous faisons sur tous nos programmes en règle générale. Cela prend tout son sens sur ce secteur, car la demande de bâtiments mixte est forte. Cependant, elle est également forte pour les bâtiments à la vente. De ce fait, nous ne nous interdisons pas de faire des clés en mains pour deux ou trois bâtiments restant à construire sur le Multiparc du Jubin si la demande se présente* », ajoute Nicolas Heintz. Tandis que Christophe Le Corre, président de Proudreed, conclut : « *Compte tenu du dynamisme des entreprises à l'échelle régionale, nous allons poursuivre les développements sur ce parc et continuer à investir dans la région* ».

Le Multiparc du Grand Large dédié à l'activité

Dans le cadre du Parc Industriel des Gaulnes, à Meyzieu, qui totalise 137 hectares, dont 109 hectares de terrains cessibles, Proudreed décline son concept de Multiparc sur 3,5 hectares. « *Nous avons engagé la réalisation du Multiparc du Grand Large en 2013 et nous avons lancé cette année la réalisation d'un bâtiment de 2 500 m². Il sera livré au printemps prochain* », précise Nicolas Heintz. Contrairement au Multiparc du Jubin à Dardilly, qui se caractérise par une ambition mixte, le Multiparc du Grand Large est clairement dédié à l'activité. « *Nous proposons néanmoins de petites surfaces de bureaux* », ajoute-t-il.



PLUG & PLAY **REND SA NOUVELLE COPIE**

PLUG & PLAY ***ENTERS THE GAME***

Les travaux de ce programme immobilier mixte de six bâtiments démarreront en fin d'année. La commercialisation des deux premiers immeubles, 100 % tertiaires, a débuté cet été.

The construction work of the set of six buildings will begin in the end of the year. The commercialisation of the first two buildings, which are dedicated to services, has started in the summer.

Le projet Plug & Play nouvelle version est lancé. « *Nous avons revu la répartition entre les surfaces d'activités et les surfaces de bureaux afin de mieux répondre aux attentes des entreprises. Nous avons donc déposé et obtenu fin avril 2019 un nouveau permis de construire* », explique Bertrand Rudigoz, directeur général du groupe DCB International. Situé sur Techlid, pôle économique majeur de la Métropole de Lyon, le programme immobilier jouit d'une situation géographique idéale, à proximité des principales infrastructures, et d'un environnement agréable et paysager au sein du parc du Puy d'Or à Limonest. « *Depuis avril dernier, le Sytral a renforcé la desserte en transport en commun avec l'augmentation des cadences, des bus articulés et un meilleur service tout au long de la journée* », ajoute Hélène Bonhomme, responsable du Pôle Économique Ouest - Techlid.

Lumière naturelle, terrasses privatives, toitures végétalisées

Composé de six bâtiments indépendants, Plug & Play proposera 17 300 m² de surface de plancher répartis entre bureaux et activités. Conçu par le cabinet Sagittaire Architecte Associés, le programme offrira également une grande qualité architecturale autour de modules imbriqués. DCB International a démarré cet été la commercialisation des deux premiers immeubles situés à l'est du terrain. Les bâtiments A et B, 100 % dédiés aux bureaux, développeront environ 3 000 m² et disposeront de 79 places de stationnement. « *Le premier bâtiment présente une surface de 1 300 m². Les deux immeubles s'élèvent en R+3* », détaille Bertrand Rudigoz. Les prestations sont soignées puisque les bureaux disposeront d'une hauteur sous plafond de 2,70 mètres, bénéficieront de la lumière naturelle, donneront accès à des terrasses privatives ou encore auront des toitures végétalisées. Les bâtiments visent ainsi une certification Breeam Good.

Souplesse dans la taille des surfaces

« *Les travaux vont commencer en fin d'année pour une livraison prévue au deuxième trimestre 2021* », poursuit le directeur général du promoteur lyonnais. Disponibles à la vente ou à la location, les surfaces sont divisibles à partir de 180 m². « *Cette alternative location ou achat et cette souplesse dans la taille des surfaces répondent bien aux besoins des entreprises de l'Ouest lyonnais. Sur notre territoire, nous enregistrons chaque année une cinquantaine de transactions de moins de 300 m²* », met en exergue Hélène Bonhomme qui ajoute qu'« *un taux de pré-commercialisation réduit à 25-30 %, contre 50 % précédemment, devrait très vite permettre de lancer le programme* ». La responsable du Pôle Économique Ouest - Techlid note aussi les nombreux atouts du projet, notamment les certifications environnementales, la parfaite intégration dans le parc d'activités, les terrasses paysagères privatives...





SOLARIS **S'INSCRIT DANS LA CONTINUITÉ DE LINUX**

SOLARIS ***IN LINE WITH LINUX***

Après avoir livré en septembre 2017 l'immeuble Linux, siège mondial de Blédina, DCB International entame la deuxième phase de son opération avec le programme Solaris. Ce futur bâtiment de plus de 11 000 m² reprend les codes architecturaux qui ont fait le succès et la singularité de Linux.

After having developed the Linux building in 2017, the global headquarters of Blédina, DCB International has begun a second construction phase with the building of Solaris. The building will benefit from a surface of 11,000 m² and should be constructed following the same architectural choices.

Bertrand Rudigoz, directeur général de DCB International, n'hésite pas à parler de « jumeau » tant les ressemblances entre Solaris et Linux sont évidentes. Les grands volumes, les formes courbes, l'architecture des doigts, si caractéristiques du programme Linux, ont été repris pour imaginer le projet Solaris, implanté sur le terrain mitoyen. C'est bien évidemment Patrick Miton, dirigeant du cabinet Soho Atlas, qui signe l'architecture du bâtiment.

Sur la commune de Limonest, en plein cœur du pôle économique Techlid, Solaris est un programme de 11 039 m² de surface utile en un seul immeuble pouvant accueillir 908 personnes. Ce bâtiment de bureaux déploie six doigts en R+2, dont certains dotés en plus d'une mezzanine, et propose 1 000 m² de terrasses en bois écologiques. En sous-sol, 400 places de stationnement, dont 20 % réservés aux véhicules électriques, complètent le programme. La structuration contemporaine et novatrice du bâtiment, sans aucun angle droit, a également été pensée pour faciliter la divisibilité des plateaux de bureaux. « *Nous ne sommes pas convaincus qu'un mono-utilisateur puisse se positionner. Nous avons donc travaillé le projet pour permettre la divisibilité. Nous voudrions que Solaris accueille jusqu'à quatre utilisateurs* », affirme Bertrand Rudigoz. Commercialisé à la location à partir de 3 000 m² ou en vente en bloc, le programme devrait être livré au premier trimestre 2022.

Solaris, un programme novateur avec une multitude de services mutualisés

Dans un environnement très verdoyant, tout en étant à proximité immédiate de l'autoroute A6 pour une très bonne accessibilité, Solaris vise une double certification HQE et BREEAM Very Good. La commercialisation du programme, confiée à BNP Paribas Real Estate, Valoris, CBRE et Cushman & Wakefield, a été lancée au début de l'été. « *Nous devrions commencer les travaux début 2020* », indique le directeur général de DCB International. Solaris bénéficiera-t-il de la même reconnaissance que Linux ? Livré en septembre 2017, Linux avait été primé la même année au SIMI en décrochant le trophée dans la catégorie des bâtiments de plus de 5 000 m².

« *Solaris est un programme réellement novateur avec une multitude de services mutualisés qui ont été anticipés et intégrés dès la conception du projet. Une conciergerie, un local à vélos, un fitness center, des douches et vestiaires, mais aussi des stationnements pour des food trucks sont prévus* », se félicite Hélène Bonhomme. La responsable du Pôle Economique Ouest – Techlid conclut : « *La qualité de l'architecture et de la construction de ce programme renforce l'attractivité de notre territoire* ».

DELTALYS

by greenopolis

groupe em2c l'immobilier inspiré

Ginkgo

25 500 M² UTILES ET DIVISIBLES

VOS BUREAUX ET SOCLES ACTIFS EN FAÇADE DU BOULEVARD PÉRIPHÉRIQUE LYONNAIS



ARCHITECTE : LECLERCQ & ASSOCIÉS

DELTALYS

—

Lyon – Vénissieux

3 bâtiments neufs – Livraison en 2022

Bureaux et locaux d'activités

Métro D – Tramway ligne T4

Cœur d'îlot végétalisé et terrasses accessibles

600 places de stationnement

Certification visée : BREEAM Very Good

www.deltalys-immo.com

04 72 31 94 44

BNP PARIBAS REAL ESTATE

CUSHMAN & WAKEFIELD

JLL

Arthur Loyd Brice Robert bricerobert.com

STONEHEDGE LIVRERA LE PARC DES CÈDRES À SAINT-GENIS-LAVAL À PARTIR DE 2020

Saint-Genis-Laval: Stonehedge to finish a first construction stage of Le Parc des Cèdres in 2020

Le promoteur lyonnais, également présent aujourd'hui en Ile-de-France et en PACA, lancera le programme par tranche. Il a confié la commercialisation de ces trois bâtiments tertiaires à Arca+ Immobilier.

The developer from Lyon, which also have agencies in the regions of Île-de-France and Sud-PACA, will follow several stages in the construction of Le Parc des Cèdres. He entrusted Arca+ Immobilier with the commercialisation of the three service buildings.

Installé à proximité immédiate de la galerie marchande Auchan Saint-Genis 2, sur une parcelle de 9 500 m², le programme Le Parc des Cèdres commencera à sortir de terre cette année. Porté par le promoteur lyonnais Stonehedge, cet ensemble de trois petits bâtiments en R+3 totalisera à terme 5 000 m² de surfaces de plancher. « *Le programme comprend la réalisation de deux bâtiments de 1 400 m² chacun et d'un troisième bâtiment un peu plus grand, qui développera 2 200 m²* », précise Steve Seigle, directeur général de Stonehedge. Par ailleurs, 150 emplacements de parking viendront compléter l'offre.

Pour mener à bien cette opération, le promoteur a fait appel au cabinet d'architecture Soho Atlas. Celui-ci a dessiné des bâtiments qui proposent un traitement du rez-de-chaussée largement vitré, ouvrant sur le parc, pour un usage dédié à l'activité et à un espace inter-entreprises : mise en commun d'une conciergerie, d'un espace sportif et d'un espace de coworking. Les étages sont traités en bardage aspect bois, entrecoupé de pré-cadres aluminium doré. Des balcons suspendus en métal viennent rythmer la façade. L'ensemble s'implante au cœur d'un espace arboré de qualité, occupant plus de 30 % du site, avec la conservation des espèces existantes : cèdres bleus, pins noirs et magnolia. « *Le cadre paysager dans lequel s'intègre le programme est très important pour nous. Nous sommes très attachés à la préservation de l'environnement et donc à l'intégration de nos bâtiments* », assure Steve Seigle.

Le programme est en gestation depuis plusieurs années et la commercialisation a débuté fin 2017. Les premières pistes, étudiées dès 2018, ne se sont finalement pas concrétisées. « *Mais nous avons aujourd'hui une marque d'intérêt importante, venant d'un investisseur qui souhaiterait prendre un bâtiment complet pour un locataire qu'il a déjà identifié* », indique Charles Sartorius, dirigeant de la société Arca+ Immobilier, en charge de la commercialisation du programme.

La première tranche de travaux devrait débuter au mois de janvier 2020, pour une livraison attendue à la fin de l'année. « Nous aimerions que l'ensemble du programme soit achevé fin 2021 », ajoute Steve Seigle. « *Le manque d'offre en produits tertiaires neufs sur les communes de Saint-Genis Laval et de Brignais devrait nous permettre de tenir ce rythme* ». Stonehedge, qui cible prioritairement des entreprises locales ou désireuses de quitter Lyon tout en restant très proches du cœur de la Métropole, insiste sur la qualité des dessertes à proximité immédiate du site : transports en commun, gares de Brignais et Oullins, accès direct à l'A450.





Quai J développera 1 600 m² de bureaux en R+5

UNE OFFRE DE BUREAUX **SUR L'ÎLOT DE LA GARE À BRIGNAIS**

Brignais: ***NEW OFFICES CLOSE TO THE TRAIN STATION***

Portés par ADIM Lyon et commercialisés par Arca+, les immeubles Quai J et Hall D développeront un peu plus de 2 600 m² de surfaces tertiaires modulables au cœur de Brignais.

The buildings of Quai J and Hall D have been developed by ADIM Lyon and commercialised by Arca+. Both constructions will provide more than 2,600 m² of modular spaces dedicated to the tertiary sector in the town of Brignais.

Projet phare de la municipalité de Brignais, le réaménagement du quartier de la gare prend forme peu à peu. Cette opération emblématique, placée sous le signe de la mixité, accueillera du logement (NDLR : 46 logements en accession privée, avec des commerces en rez-de-chaussée, et 28 logements conventionnés), mais aussi du commerce et des bureaux, avec, notamment, le nouveau siège de l'Opac du Rhône. Cet immeuble en R+5, qui hébergera également l'agence sud du bailleur social, sera en quelque sorte le premier élément d'un ensemble tertiaire comprenant, à terme, deux bâtiments de bureaux portés par ADIM Lyon. Maître d'ouvrage, la filiale de Vinci Construction a déjà obtenu les permis de construire et les terrassements ont été réalisés.

Comme l'ensemble du quartier de la gare, c'est le cabinet d'architectes HTVS qui a dessiné les immeubles. Le programme tertiaire porté par ADIM Lyon proposera 2 640 m² de surfaces de plancher. Un premier bâtiment, baptisé Quai J, développera 1 600 m² de bureaux, divisibles à partir de 135 m², en R+5. Accolé au nouveau siège de l'Opac, il offrira également 53 places de parkings en sous-sol. Le second totalisera 1 040 m² de bureaux, divisibles à partir de 62 m², en R+4, et 35 parkings en sous-sol. Baptisé Hall D, il accueillera une surface commerciale en rez-de-chaussée. « *Pour ces deux bâtiments, le dernier niveau est en attique et offre donc une terrasse spacieuse* », précise Katy Gilardon, directrice de programmes ADIM Lyon.

Pour Charles Sartorius, dirigeant de la société Arca+, en charge de la commercialisation de ces deux immeubles, la force du programme réside notamment dans sa localisation, à proximité immédiate de la gare de Brignais : « *Hall D sera bâti directement sur le parvis de la gare et Quai J sera accolé au nouveau siège de l'Opac du Rhône. Avec le tram-train, qui dessert les gares Saint-Paul et Gorge de Loup en une vingtaine de minutes, ces deux immeubles constituent vraiment une solution tertiaire idéale pour les entreprises à la recherche de bureaux neufs, connectés avec l'hyper centre de Lyon et à des prix très compétitifs* ».

Sur un marché local où il n'y a pas de produit équivalent, Charles Sartorius vise surtout des acquéreurs-utilisateurs en quête de petites surfaces et n'ayant pas besoin de locaux d'activités en complément. Un travail de prospection bien engagé, puisque la surface commerciale a déjà trouvé preneur. « *Elle totalise 200 m², en deux lots de 80 m² et 120 m², mais c'est un seul et même acquéreur qui a réservé l'ensemble* », indique Charles Sartorius. Le dirigeant d'Arca+ s'est fixé pour objectif de boucler la commercialisation de l'un des deux immeubles d'ici la fin de l'année, afin qu'il soit livré avant fin 2020.

EM2C INSTALLE DEUX NOUVELLES ENTREPRISES **SUR LES PLATTES**

EM2C CONTINUES TO DEVELOP ***LES PLATTES IN VOURLES***

La dernière tranche du parc d'activités Les Plattes, à Vourles, continue de se remplir. Avec l'arrivée dès le premier semestre 2020 des sociétés Azergo et Adap'Table, il ne reste plus désormais que deux lots à commercialiser.

In Vourles, the business park of Les Plattes continues to seduce the companies. Azergo and Adap'Table decided to set up businesses on the site in the beginning of 2020. Only two plots of land remain vacant.

Lancé en 2006, le programme du parc d'activités Les Plattes, à Vourles, touche à sa fin. Développé en quatre tranches successives, il est entré dans sa phase ultime avec la commercialisation cette année des derniers lots disponibles. Le groupe em2c, promoteur local en charge de ce programme, vient, en effet, de vendre deux nouveaux fonciers, où s'installeront dès le printemps prochain les sociétés Azergo et Adap'Table.

La première, qui a été lauréate du Grand Prix des Entreprises de Croissance cette année, dans la catégorie Industrie réalisant moins de 20 M€ de chiffre d'affaires, prendra possession d'un bâtiment totalisant 2 150 m². Déjà présente sur la zone d'activité depuis 2017, cette société spécialisée dans les solutions techniques pour l'ergonomie des postes de travail entend répondre ainsi à la croissance de son activité. Pour cela, elle a sollicité le groupe em2c, qui se chargera de lui bâtir un nouveau site comprenant une partie purement tertiaire de 750 m² et un bâtiment de stockage totalisant 1 400 m². Les travaux de réalisation de ce nouveau site commenceront dans le courant de l'automne pour une livraison annoncée au printemps 2020.

Les délais seront exactement les mêmes pour la société Adap'Table, qui s'installera, quant à elle, dans un bâtiment mixte de 1 840 m². Spécialisée dans les solutions innovantes de produits impliqués dans les déplacements de charges, Adap'Table doit également faire face à une forte augmentation de son activité. Locataire jusqu'à présent sur une zone d'activité proche, à Taluyers, l'entreprise dirigée par Denis Schmid devient propriétaire d'un site sur lequel elle double ses surfaces tertiaires et d'ateliers.

Créée en 2006, Adap'Table a bâti sa réputation sur sa capacité à trouver la réponse juste à des situations atypiques et parfois complexes, mais avec une contrainte forte : ajouter à l'adéquation des solutions, une exigence de qualité élevée et constante. L'entreprise est aujourd'hui en mesure de proposer à ses clients des solutions toujours plus appropriées, grâce à une offre globale de bout en bout, depuis la recherche de solutions jusqu'à la mise en service associée à un SAV performant et réactif.

Après ces deux nouvelles opérations, la zone des Plattes, qui abrite aujourd'hui 57 entreprises, ne peut plus proposer désormais que deux lots. « *Sur cette ultime phase d'extension de la zone, nous avons pu développer 7,5 hectares supplémentaires, pour déployer un total de 38 000 m² de surfaces de plancher destinés à l'activité, au négoce et au tertiaire. Nous avons encore en réserve un premier foncier de 7 800 m² et un second qui offre 5 800 m²* », confirme Yvan Patet. Avant de rappeler que les trois premières tranches s'étendaient sur neuf hectares.



L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE AVEC UN PETIT +

Aux commandes depuis douze ans de l'entreprise familiale, créée à Vourles par son père en 1995 et aujourd'hui installée à Brignais, Charles Sartorius a su fidéliser une clientèle séduite par sa connaissance du territoire et de son marché.


STUDIO ARCHITECTURE / OLIVIER GAUDY


SOHO ARCHITECTURE

Spécialisé dans la commercialisation d'immeubles tertiaires et de locaux d'activité, Arca+ est devenu un acteur incontournable sur le marché de l'immobilier d'entreprise dans le sud-ouest lyonnais. Installée à Brignais, la société dirigée par Charles Sartorius profite aujourd'hui de plus de 20 ans d'ancienneté dans cette partie de l'agglomération et de la fidélité de ses clients. Deux caractéristiques, qui s'expliquent par sa parfaite connaissance du bassin d'activité et par l'attention qu'il porte à chaque dossier.

« La confiance est la pierre angulaire de notre métier »

« C'est en effet ainsi que nous pouvons nous démarquer, confirme-t-il. Nous avons tissé des liens de confiance avec nos clients, qui reviennent naturellement vers nous lorsqu'ils préparent un projet de développement, d'extension, de déménagement… Et notre réseau s'est développé par le bouche-à-oreille. » Start-up, TPE, ETI, grands groupes, aujourd'hui Arca+ peut compter sur plus d'une centaine de clients, dont certains qui travaillaient déjà avec le père de Charles Sartorius, lorsqu'il a créé l'entreprise en 1995. « J'aime connaître les entrepreneurs, leurs activités et les voir se développer. Certains, avec qui nous avons commencé par une location de 15 m² de bureaux, reviennent nous voir ensuite pour mener à bien des projets d'acquisition portant sur plusieurs milliers de mètres carrés. »

Deux opérations phares en cours de réalisation…

Parmi les nombreux projets que commercialise Arca+ cette année, Charles Sartorius entend mettre l'accent sur deux opérations phares actuellement développées dans le sud-ouest lyonnais. A Brignais, tout d'abord, où il commercialise un programme en VEFA, à proximité immédiate de la gare. Porté par ADIM, filiale de Vinci Construction, ce projet mêlant logements, surface commerciale et bureaux, repose sur la réalisation de deux petits immeubles tertiaires totalisant 2 640 m² de surfaces de plancher. A Saint-Genis-Laval, ensuite, Arca+ travaille cette fois avec le promoteur lyonnais Stonehedge, qui a prévu de construire trois immeubles de bureaux représentant 5 000 m² de surfaces de plancher. La livraison de ces deux opérations s'échelonnera entre 2020 et fin 2021.

…et deux autres en lancement

Par ailleurs, Charles Sartorius lance la commercialisation de deux opérations qui démarreront l'année prochaine. A Vourles, tout d'abord, Arca+ s'est vu confier le programme Artipolis 2, au cœur du parc d'activités Plattes 4. D'une surface totale de 2 342 m², ce village d'entreprises à taille humaine, est adapté aux besoins des artisans et des PMI. Divisé en 6 lots allant de 291 à 440 m², aménageables selon les desiderata des acquéreurs, Artipolis 2 repose sur un concept modulaire, qui propose des prestations à la carte et offre la possibilité de construire des locaux sur-mesure. Le démarrage des travaux est prévu pour le printemps 2020 et la livraison est annoncée pour la fin du mois d'octobre.

Dans le même temps, Arca+ propose à la vente un terrain de 28 000 m² constructible, à Chaponost. Parfaitement desservi, avec la A450 à deux kilomètres et la gare de Chaponost à 500 mètres, ce foncier constitue la solution idéale pour une construction « clés en mains » par Mayfair. « On peut envisager deux ou 3 lots, avec une division sur mesure selon le projet, précise Charles Sartorius. Dans tous les cas, la qualité du bâti et la signature architecturale seront des gages de satisfaction pour les acquéreurs. » Une étude sera réalisée en fonction du cahier des charges du client, pour une prise en compte dès le départ de sa réalité d'exploitation.

www.arca-immobilier.fr

04 72 31 79 91

ARCA+ IMMOBILIER D'ENTREPRISE
Dans le Sud-Ouest Lyonnais depuis 20 ans.

Les Hauts de Moninsable, 18, chemin des Tard-Venus - 69530 BRIGNAIS
Email : agence@arca-immobilier.fr

PUBLIRÉDACTIONNEL

RENAULT TRUCKS CONSTRUIT SON NOUVEAU CENTRE R&D À SAINT-PRIEST

RENAULT TRUCKS CONSTRUCTS A NEW R&D CENTRE IN SAINT-PRIEST

Ce projet d'envergure va permettre au constructeur de disposer d'un nouveau site de plus de 11 000 m².
Le futur centre R&D, qui représente un investissement de 33 M€, sera opérationnel au premier semestre 2021.

The ambitious operation will lead to a brand new site of more than 11,000 m². The future R&D centre should cost €33 M and should be operational in H1 2021.

Ce sera le deuxième plus grand centre R&D du groupe Volvo. « *Ce projet témoigne de la confiance du groupe dans le devenir des activités d'ingénierie sur notre site* », souligne Bernard Nigay, responsable des études Véhicules et chef de projet du futur centre de R&D. L'ambitieux programme immobilier doit préparer la marque Renault Trucks aux innovations en rassemblant l'ensemble des expertises métier dans des conditions optimales. Le nouveau centre de R&D s'étendra ainsi sur 11 300 m² où travailleront plus de 1 000 experts sur les 1 400 ingénieurs que compte le site de Lyon.

Les futurs bâtiments proposeront une organisation complètement reconfigurée pour faciliter le travail collaboratif entre les métiers. « *Les services Études et Achats seront réunis pour favoriser un travail cross-fonctionnel* », explique Bernard Nigay. Ce fonctionnement vise à fluidifier les échanges entre les équipes et à accélérer les processus de validation et de concrétisation des projets de développement des futurs camions. « *Nous avons mené une enquête auprès des salariés pour connaître leurs habitudes de travail. Les collaborateurs ont besoin d'espaces silencieux pour les travaux d'ingénierie et d'espaces de réunions et de workshop pour le travail de créativité et les partenariats. Nous avons donc adapté le bâtiment à ces différents types d'activités* », partage le chef de projet. Pour Renault Trucks, la proximité, l'échange et la fluidité seront les piliers d'une nouvelle organisation encore plus compétitive. Pour concevoir son nouveau centre R&D, l'entreprise a fait appel à des expertises locales en choisissant le cabinet d'architectes Archigroup adossé au bureau d'études Etamine, spécialisé en développement durable. Le programme sera ainsi 25 % moins énergivore que ce qu'impose la réglementation française. « *Le bâtiment s'élève sur trois niveaux avec trois ailes réunies par une allée centrale. Dans ce grand espace, les équipes auront accès à des services de restauration rapide et à un petit amphithéâtre. Dans chaque aile, les salles de réunion seront implantées à l'entrée et les espaces de calme seront situés plus au fond* », détaille Bernard Nigay qui ajoute que les escaliers ouverts permettent une communication entre les étages. « *La forme du bâtiment a été choisie afin de trouver des distances courtes et identiques entre chaque aile et le centre de l'immeuble, se voulant être le point de rencontre et de collaboration des équipes* », complète Archigroup. Largement vitré et ouvert sur son environnement, ce bâtiment participe aussi au rayonnement de Renault Trucks. Le chantier de ce projet, qui représente un investissement conséquent de 33 M€, s'étalera sur près de deux ans. Les anciens bâtiments du site ont déjà été démolis et les travaux de construction devraient pouvoir démarrer prochainement. L'ouverture des portes du nouveau centre R&D de Renault Trucks est prévue au premier semestre 2021.





de nombreux projets à quelques minutes de l'aéroport et de la métropole

AÉROPOSTALE

Rue de l'aéropostale · 69124 Colombier-Saugnieu
Locaux mixtes activités et bureaux
Opportunités à vendre et à louer
Cellules d'activités et de bureaux divisibles
à partir de 175 m2

SOROVIM Conseil immobilier
04 78 89 26 36 · vpage@sovorim.fr



SOROVIM CONSEIL IMMOBILIER

EVERESTPARC

Parc d'activités Everest · 69740 Genas
Destination : activités industrielles ou mixtes
(industries et tertiaires), hors logistique
Village d'entreprises de 2170 m2
17 cellules de 100 à 300 m2

Groupe SERL
04 72 61 50 00 · contact@serl.fr



GROUPE SERL

AÉROTECH

Entrée sud de l'aéroport Lyon - Saint Exupéry
Espaces tertiaires, des espaces mixtes et bureaux
d'activités
Opportunités à vendre ou à louer
Chaque immeuble dispose d'espaces de
stationnement dédiés

Stéphanie Gagnaire
04 81 65 18 19 · contact@limmobiliaire.fr



GROUPE DUVAL

L'IMMOBILIAIRE
STÉPHANIE GAGNAIRE

territoire d'envol
LYON - SAINT EXUPÉRY

Communauté de Communes
l'Est Lyonnais

AEROTECH DÉCOLLE À LYON-SAINT EXUPÉRY

AEROTECH TAKES OFF IN LYON-SAINT EXUPÉRY

Dix ans après avoir été sélectionné pour développer un parc tertiaire aux portes de l'aéroport Lyon-Saint Exupéry, le Groupe Duval a donné un nouvel élan à ce projet, dont la commercialisation sous le nom d'Airparc n'avait pas répondu à ses attentes. Désormais baptisé Aerotech, le site prend son envol.

Ten years after been appointed to develop a business park in the area of Lyon-Saint Exupéry airport, Group Duval has begun the construction of Aerotech. First commercialised under the name of Airparc, the park has been struggling to respond the users' requirements.

Sur les 60 000 m² de fonciers disponibles pour réaliser le parc paysager Aerotech, le Groupe Duval prévoit à terme la réalisation de 30 000 m² de surfaces tertiaires et mixtes. Après Gérard Perrier Industrie, qui a déjà pris possession du premier bâtiment, de nouveaux occupants sont attendus dans les prochains mois. « *Notre plan masse prévoit cinq ou six bâtiments tertiaires supplémentaires développant 1 600 à 1 700 m², tous perpendiculaires à la rue de Norvège, pour créer une image forte du parc tertiaire. Sur la partie arrière du parc, nous envisageons ensuite de réaliser trois bâtiments parallèles à la rue de Norvège, totalisant cette fois environ 2 500 m² chacun, et mixant également activités et bureaux* », explique Martin Revel, directeur régional Auvergne Rhône-Alpes de la promotion immobilière du Groupe Duval. Pour l'heure, le promoteur vient de lancer la construction d'un nouveau bâtiment en R+1, totalisant 1 700 m², sur le modèle de celui qui a déjà été livré et qui est occupé par Gérard Perrier Industrie. A usage purement tertiaire, il accueillera une entreprise déjà présente sur la plateforme aéroportuaire Lyon-Saint Exupéry. « *C'est une très belle enseigne, qui a souhaité prendre l'intégralité du bâtiment. Nous avons obtenu un permis de construire modificatif, car cette entreprise demandait 30 places de parking supplémentaires par rapport à ce qui était prévu dans le permis de construire d'origine, qui prévoyait 65 places* ».

Démarré au mois de septembre, le chantier s'étalera sur une année, pour une livraison attendue au dernier trimestre 2020. La réalisation de ce nouveau bâtiment, dessiné par l'agence Soho Atlas In Fine, comme le reste du programme, valide le nouveau positionnement du parc d'activités. « *Nous avons décidé d'aller chercher des entreprises liées, de près ou de loin, à l'activité aéroportuaire* », rappelle Martin Revel.

Cette ligne de conduite pourra cependant être amendée, lorsque des candidats à fort potentiel, mais ne répondant pas à ce critère, se manifesteront. C'est d'ailleurs déjà le cas. « *Nous avons un prospect qui réfléchit à une installation sur un bâtiment totalisant 13 000 m². Il s'agit d'une entreprise tournée vers les nouvelles technologies dans le domaine de l'énergie. Ses dirigeants cherchent un site pour s'implanter en région lyonnaise et ils étudient notamment le site Aerotech, en raison de sa proximité avec l'aéroport* ».

Après avoir peiné à décoller il y a dix ans, le programme du Groupe Duval semble avoir trouvé sa vitesse de croisière. « *Nous avons des demandes qui arrivent de manière spontanée* », se réjouit Martin Revel. « *Le programme pourrait donc s'achever un peu plus vite que prévu. Pour l'heure, nous envisageons de lancer un bâtiment par an, ce qui nous place sur une fin de programme en 2025/2026* ».



À GENAS UN PARC DE 44 HA DONT 31,5 HA DE TERRAINS À VENDRE

LOTS MIXTES (BUREAUX & ACTIVITÉS) ET LOTS D'ACTIVITÉS LIBRES DE CONSTRUCTEURS À PARTIR DE 5000 M²



HQE AMÉNAGEMENT
DÉMARCHE CERTIFIÉE PAR CERTIVÉA

everEstparc

ACTIVITÉS & BUREAUX

- Terrains à partir de 5 000 m²
- Une accessibilité remarquable entre Eurexpo, les gares et les aéroports de Lyon, le long de la rocade Est, transports en communs, arrêt de bus dans le parc
- Un aménagement paysager, urbain et architectural de qualité dans le respect des normes environnementales
- Un village d'entreprises : locaux à louer de 100 à 300 m².
- Des services pour les entreprises : restaurants, crèches, etc.





Lot 27 – EUROGAL

04 72 61 50 00

www.everestparc.com

Votre contact commercial : Marc VOUILLON m.vouillon@serl.fr

La Ville genas nature

Communauté de Communes de l'Est Lyonnais

GROUPE SERL

À DÉCINES, DIPTYK DESSINE **L'OFFRE TERTIAIRE DE D-SIDE**

DIPTYK, ***THE INITIATIVE OF D-SIDE IN DÉCINES***

Rebaptisé D-Side, le Multipôle de Décines proposera 88 000 m² de surfaces d'activités à terme. Le promoteur em2c, en charge de cette opération, vient de lancer DIPTYK, le premier ensemble tertiaire programmé sur cet espace. Composé de deux immeubles, il totalisera 4 800 m² de surfaces de plancher.

em2c is currently developing D-Side in Décines, which will provide 88,000 m² dedicated to commercial activities. The developer has begun the construction of DIPTYK, a set of two buildings of 4,800 m².

Après le Carré de Soie et ses 1 100 entreprises de toutes tailles, l'est lyonnais s'offre un nouveau parc d'activités ambitieux. Initié sous le nom de Multipôle de Décines, dans le cadre d'un programme de renouvellement urbain de 11 hectares, le projet a été rebaptisé D-Side. À terme, il totalisera 88 000 m² de surfaces de plancher. Cette opération au long cours commence à prendre forme, avec le lancement de la commercialisation d'un premier ensemble tertiaire. Le programme DIPTYK, porté par le promoteur em2c, s'articulera autour de deux bâtiments en R+3 et R+4. Ils totaliseront 4 800 m² de surfaces de plancher et seront dédiés à l'activité tertiaire, sauf au rez-de-chaussée, qui accueillera des activités commerciales. Les deux immeubles, offrant une surface totale de 2 700 m² pour l'un et 2 100 m² pour l'autre, seront proposés à la vente et à la location.

« *Les bâtiments 1 et 2 de DIPTYK seront reliés par un jardin paysager de 700 m². Symbole de l'engagement environnemental et paysager du site – le parc compte 20 000 m² d'espaces verts –, cet écrin végétalisé a pour vocation d'être un lieu de détente, de socialisation et de rencontre* », explique Yvan Patet, le président du groupe em2c. Cet espace de nature recouvrira le parking souterrain unificateur et commun aux deux blocs. Ainsi, les deux immeubles bénéficieront au total de 67 places de stationnement en sous-sol ; 66 places sont prévues pour les vélos.



Une offre adaptée aux besoins des entreprises

DIPTYK participe à la promotion d'une architecture contemporaine, personnelle, loin de tout académisme. Élément différenciateur, la vêture des façades de l'immeuble emprunte la technique d'orfèvre des dentelles de soie italienne pour habiller l'ensemble d'une maille métallique couleur champagne. Faisant office de pare-soleil, elle donne aux deux bâtiments cette particularité de changer de nuance selon la lumière du moment. Au sein du DIPTYK, une place privilégiée s'offre ainsi aux entreprises désireuses de rendre leur implantation visible et signifiante.

Plateaux et surfaces ont été conçus pour assurer l'efficacité mais aussi le bien-être des usagers. Fonctionnels et ouverts sur l'extérieur, les plateaux offrent aux entreprises des espaces et des surfaces privilégiant la modularité, pour une parfaite adaptation des besoins de chaque service et utilisateur. Les façades, rythmées par de larges espaces vitrés, permettent à la grande majorité des postes de travail d'être en premier jour. Les bureaux de DIPTYK s'ouvrent ainsi sur l'extérieur pour vivre au rythme de leur environnement. Les circulations horizontales et verticales participent à la fluidité des échanges entre les collaborateurs. « *Les immeubles A et B de DIPTYK déclinent une offre immobilière adaptée aux besoins et aux exigences d'entreprises différentes par la taille ou par le mode de travail* », conclut Yvan Patet.



RTE CONSTRUIT SON CAMPUS **FORMATION ET INNOVATION À JONAGE**

RTE BUILDS A CAMPUS ***DEDICATED TO TRAINING AND INNOVATION IN JONAGE***

C'est sur le parc des Gaulnes que le gestionnaire du réseau de transport d'électricité a posé la première pierre de son projet Campus Transfo en avril dernier. Le projet de 30 000 m² sera opérationnel en septembre 2020.

Last April, the manager of electricity transport organisation has laid the foundation stone of Campus Transfo, in the parc des Gaulnes. The set of buildings of 30,000 m² should be operational in September 2020.

« *Nous sommes une entreprise des territoires et avoir une approche déconcentrée fait partie de notre ADN. Implanter le Campus Transfo dans l'agglomération lyonnaise n'est pas un hasard. Le dynamisme historique de la région, son environnement économique et industriel avec de nombreux chercheurs, laboratoires, start-ups, clusters, fab lab en font un atout indéniable pour construire le réseau de demain avec tous ces acteurs* », déclarait François Brottes, président du directoire de RTE, lors de la pose de la première pierre de cette opération d'envergure. En effet, le Campus Transfo va permettre de rapprocher les activités de formation, déjà implantées à Lyon et à Jonage, des activités de R&D grâce à la relocalisation d'entités parisiennes. C'est donc un véritable campus de formation et d'innovation qui est en train de voir le jour sur la ZAC des Gaulnes. Ce parc industriel, situé à Meyzieu-Jonage, est aménagé par la SERL.

D'une surface de 30 000 m², le Campus Transfo accueillera 225 salariés permanents et sera en capacité de former chaque année 7 000 stagiaires. Mêlant des espaces techniques et des bureaux offrant 370 postes de travail, ce projet réunit, en fait, un centre de formation, des répliques industrielles pour des cas pratiques en conditions réelles, des plateformes techniques et datacenters, des pôles d'expertises techniques avec simulateurs, et des incubateurs pour les collaborateurs et partenaires. Objectifs : expérimenter et développer les matériels numériques indispensables à la gestion du réseau électrique de demain, mais aussi faire évoluer les métiers et les compétences des salariés de RTE dans ce contexte de transition énergétique.

Le lieu a donc été pensé pour favoriser les synergies entre l'infrastructure de réseau et le digital, la formation et la R&D, les autres gestionnaires de réseaux européens et l'ensemble de l'écosystème académique, énergétique et numérique. Des start-ups et des entreprises innovantes, qui voudraient tester de nouvelles technologies sur le réseau, seront les bienvenues car RTE souhaite développer l'open innovation. Pour fonctionner, le Campus Transfo sera équipé de matériels de pointe, tels que des simulateurs de comportements des matériels ou des calculateurs de données pour éprouver de nouvelles solutions numériques.

La construction de Transfo, présenté comme le plus grand campus d'Europe dédié à la formation et à l'innovation dans le secteur du transport d'électricité, représente un investissement immobilier de 74 M€. Les travaux, menés par Eiffage, donneront vie au projet imaginé par AIA Architectes. L'agence s'est appuyée sur les bâtiments existants pour proposer une extension par l'ajout d'épines en structure bois. Une grande rue couverte connectera tous les espaces. L'opération fait également l'objet d'un traitement environnemental et paysager de qualité : toitures végétalisées et équipées de panneaux photovoltaïques, bassins en eau, vergers, noues d'infiltration avec plantes épuratrices...



VIADORÉE : **UN PÔLE ÉCONOMIQUE AU SUD DU BEAUJOLAIS**

VIADORÉE, A NEW ECONOMIC CENTRE IN THE SOUTH OF BEAUJOLAIS

À la limite des communes de Pommiers et Anse, le pôle économique Viadorée se présente comme le projet phare de développement pour la communauté de communes Beaujolais Pierres dorées. Celle-ci a choisi une localisation à la sortie sud de Villefranche, profitant de l'attractivité de la capitale du Beaujolais ainsi que du flux de véhicules transitant sur l'axe nord-sud.

In the South of Villefranche-sur-Saône, close to the towns of Pommiers and Anse, the Communauté de communes Beaujolais Pierre dorées has decided to develop the economic centre of Viadorée. The federation of municipalities relies on the attractiveness of Villefranche and the traffic generated by the road linking the North to the South.

Lancé il y a bientôt dix ans, l'aménagement de cette zone surplombant la vallée de la Saône entre dans sa dernière phase. La SERL, qui pilote le projet, a pratiquement achevé la commercialisation des seize hectares proposés à l'achat. Seule une parcelle d'un peu plus d'un hectare demeure à la vente. Trois autres sont réservées et vont faire l'objet d'une construction prochaine.

Un pôle commercial autour du bricolage

La typologie d'activités du pôle économique Viadorée est variée. L'installation achevée d'entreprises dynamiques, comme Firalp et Résonance, Systemair & Frico ou encore Sic Marking, illustre la création d'une zone dédiée à des entreprises désireuses de trouver une implantation régionale légèrement à l'écart de la métropole lyonnaise.

Mais la place du commerce n'est pas négligeable, occupant à terme la moitié des seize hectares. Après une première tranche à l'est de la D306, un parc commercial de 12 000 m² s'apprête à sortir de terre de l'autre côté de l'axe. Il est dédié au bricolage, à l'équipement de la maison et de la personne, à la culture-sports et aux loisirs.

Sur une parcelle de 3,7 hectares, le groupe Duval prévoit l'implantation d'une grande surface de bricolage comme locomotive (3 500 m²), sept moyennes surfaces de 500 à 2 000 m², ainsi que deux espaces de restauration de 600 m² chacun, dont l'un avec drive. Un parking de 350 places est programmé pour desservir les futures enseignes. Les travaux devraient débuter dans les prochains mois.

Développement du centre artisanal **Bleu Guimet à Fleurieu**

Situé à Fleurieu-sur-Saône, le site historique du Bleu Guimet se redéploie afin de répondre aux besoins des PME artisanales et tertiaires du **Val de Saône, des Mont d'Or, de Vaise et Caluire**.

Fleurieu-sur-Saône est située sur la rive gauche de la Saône, à 10 kilomètres au nord de Lyon. La commune est desservie de Lyon par deux lignes de bus : la ligne 40 (Neuville - Lyon-Bellecour) et la ligne 70 (Neuville - Lyon-Part-Dieu) et par un axe routier majeur reliant Lyon à l'échangeur autoroutier de Genay. Le Centre artisanal se situe à proximité de l'autoroute A46.

Le « Centre artisanal Bleu Guimet » propose à la **location des locaux de stockage et d'activité de 40 à 1000 m², accessibles aux camions**, dans le cadre de baux évolutifs, meublés et équipés avec bureaux climatisés .

Les nouveaux bâtiments sont réalisés en construction traditionnelle béton et sont équipés de portes sectionnelles et d'équipements économiques sur le plan thermique et esthétiques. La fibre est installée en haut débit. Il est à noter que les locaux d'un même bâtiment sont modulables et les regroupements sont possible.

Un bâtiment ancien, très atypique, est en cours de rénovation. Sa surface est d'environ 450 m² sur 4 niveaux et pourra accueillir une importante société ou des services de coworking.

La construction de deux nouveaux bâtiments font l'objet d'un second permis de construire, ainsi que la rénovation d'un bâtiment ancien (20 lots seront alors proposés fin décembre 2020).









beauchamps
immobilier

SAS BEAUCHAMPS DE FLEURIEU
Centre Artisanal Bleu Guimet – Allée Guimet
69250 FLEURIEU-SUR-SAONE
Parc d'entreprises sécurisé

BUREAUX – LOCAUX D'ACTIVITÉ – ENTREPÔTS A LOUER

04 78 91 30 02 – 06 09 90 54 88
beauchampsdefleurieu@orange.fr

PUBLIREPORTAGE

AGGLOMÉRATION DE VILLEFRANCHE : LE « VILLAGE BEAUJOLAIS » VA BIENTÔT SORTIR DE TERRE

The "Village Beaujolais" WILL TAKE ROOT IN THE CONURBATION OF VILLEFRANCHE

Véritable serpent de mer, ce dossier d'aménagement commercial devrait connaître un heureux dénouement en 2019. Dernière tranche de la ZAC d'Epinay, le chantier du « Village Beaujolais » sera lancé dans les prochains mois.

After being postponed several times, the development of the JDZ of Epinay should start again in the end of the year with the construction of the "Village Beaujolais".



Au nord-ouest de l'agglomération de Villefranche, la dernière tranche de la ZAC d'Epinay, située à proximité immédiate du lycée Louis-Armand et du quartier de La Chartonnière, a connu de nombreux déboires.

En avril 2017, elle avait été retoquée par la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC). Le projet a depuis été retravaillé par l'aménageur, D2P, Beaujolais Saône Aménagement et la mairie de Gleizé avec, en première ligne Ghislain de Longevialle. « *Nous avons tenu compte de la liste des considérants de la décision de la CNAC* », expliquait encore récemment l'édile. « *Le permis de construire a été revu avec une zone commerciale qui s'étendra sur trois hectares et une zone artisanale sur cinq hectares. Nous avons œuvré pour être en phase avec tous les services de l'État* ».

Un projet important pour la commune du Beaujolais qui vise également à un rééquilibrage de la proximité commerciale à l'échelle de l'agglomération. « *C'est une partie densément peuplée et pourtant dépourvue de commerces, avec, à côté, un lycée qui compte 1 700 élèves, un hôpital dont la surface va grandir de 25 % et le lancement d'un projet de 150 logements baptisé Les Charmilles* », poursuit Ghislain de Longevialle.

La qualité architecturale et environnementale est au cœur de la réflexion sur cette zone qui va compter, pour la partie commerciale, une grande surface de 2 500 m² (Intermarché), cinq moyennes surfaces de 310 à 650 m², et 13 boutiques de 40 à 250 m². Le projet a également été conçu pour limiter son impact sur le centre-ville de Villefranche, évitant toute implantation d'enseigne tournée vers l'équipement de la personne. Le projet a reçu un avis favorable de la CNAC le 2 mai 2019, dernier obstacle levé avant le prochain lancement des travaux.

ENTREPRENEURS PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER SOCIÉTÉS...

CCI BEAUJOLAIS

Vous recherchez un bureau, un entrepôt, un terrain ? en location ou à l'achat ?

La CCI Beaujolais répond au mieux à vos besoins.



BUREAUX

A LOUER OU PARTAGER

À PARTIR DE 12M²

ENTREPÔTS

PLUS DE 4000 M² EN LOCATION

QUAIS DE DÉCHARGEMENTS... BUREAUX

SALLES & BUREAUX

CAMPUS MARTELET

TERRAINS VIABILISÉS

Situés au coeur du Beaujolais, excellente accessibilité



CONTACTEZ-NOUS

317 Boulevard Gambetta
69400 Villefranche-sur-Saône
Gabriel Khamassi : 04 74 02 71 40

VI – L'APPROCHE TERRITORIALE DÉPARTEMENTS RHÔNALPINS ET AUVERGNATS

VI – URBAN PROJECTS OF AUVERGNE – RHÔNE-ALPES

AIN	339
ALLIER	352
ARDÈCHE	353
CANTAL	354
DRÔME	355
HAUTE-LOIRE	358
HAUTE-SAVOIE	360
ISÈRE	362
LOIRE	381
PUY-DE-DÔME	392
SAVOIE	395





DEMATHIEU BARD ET EM2C **DESSINENT L'AVENIR DE MDP MAXON FRANCE**

Dematheiu Bard and em2c **work hand in hand to develop MDP maxon France**

Spécialiste de l'intelligence du mouvement, la filiale du groupe suisse maxon s'offre un nouveau centre d'innovation et de production à Beynost. Débuté au mois de septembre 2019, le chantier devrait être livré à l'automne 2020.

The subsidiary of the Swiss group, which is specialising in mechatronics and engine power, has decided to develop a new innovative production centre in Beynost. The construction work has begun last September and should end by fall 2020.

Confronté à la forte croissance de ses activités, MDP maxon France, spécialiste de l'intelligence du mouvement, disposera dès l'automne prochain d'un nouveau site à la hauteur de ses ambitions. Un bâtiment mixte en R+1, qui totalisera 4 200 m² de surface de plancher. Pour mener à bien cette opération, la filiale française du groupe suisse maxon quittera Neyron pour s'installer à quelques kilomètres, sur la ZAC des Malettes, à Beynost. La réalisation de cette nouvelle unité de production a été confiée au groupement réunissant Dematheiu Bard Immobilier et em2c. Une VEFA a été signée entre le maître d'ouvrage et les deux promoteurs, qui concrétise le projet « maxon France 4.0 » pour un montant total de 10 M€. Ce nouveau centre d'innovation et de production dédié aux systèmes motorisés permettra tout d'abord à MDP maxon France d'agrandir considérablement sa zone de production. La superficie de son atelier de production sera ainsi portée à 1 600 m², soit une surface quatre fois plus importante qu'à l'heure actuelle. Dans le même temps, les espaces de bureaux totaliseront 1 700 m², dont 245 m² pour le bureau d'études spécialisé en mécatronique. Enfin, un espace stockage de près de 900 m² permettra de répondre aux besoins de l'activité de distribution de motorisation multi-technologique de l'entreprise.

Spécialisé dans la motorisation et la mécatronique, Maxon Motor s'est imposé en leader sur les marchés où l'on retrouve des systèmes motorisés, comme l'aéronautique, les dispositifs médicaux, la robotique industrielle, les systèmes d'archivage et de stockage automatique... Autant d'univers dans lesquels sa filiale française s'est également fait une place. « *Nous avons passé le cap des 20 M€ de chiffre d'affaires, avec une croissance de 20 % en 2018* », précise Alain Pontille, le directeur général de l'entreprise. Une marche en avant qui n'est pas terminée, puisque la progression attendue cette année devrait se situer aux alentours de 10 %.



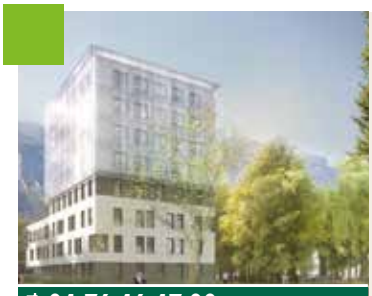
CBRE



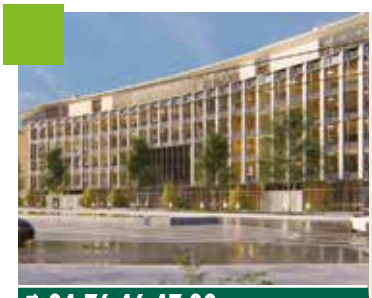
Annecy (74)
Programme neuf l'Orée
Immeuble de 4.414 m² en ossature bois et façades aluminium. ERP de 5ème catégorie. Idéalement situé sur le Parc des Glaisins. Places de stationnement en sous-sol.
Livraison : 2ème semestre 2020
04 50 10 22 22



Poisy (74)
Excellente visibilité
Immeuble tertiaire de 1.590 m² bénéficiant d'une accessibilité idéale à proximité des échangeurs autoroutiers. Plateaux livrés bruts, fluides en attente.
Livraison : 2ème semestre 2020
04 50 10 22 22



Meylan (38)
Le Signal
Immeuble de bureaux d'une surface de 3.075 m², divisibles à partir de 138 m². Conçu pour répondre aux dernières normes techniques et environnementales.
Livraison : octobre 2020
04 76 46 47 00



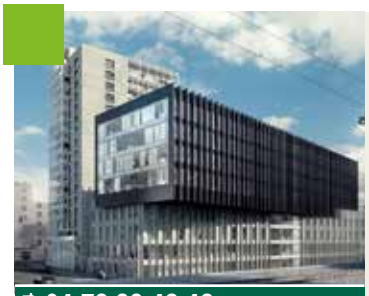
Grenoble (38)
Au cœur de la Presqu'île
Immeuble neuf Y.SPOT, « haut de gamme » de 4.628 m² divisibles à partir de 150 m². Parking en sous-sol. Facile d'accès, dans un quartier en pleine mutation.
Livraison : mars 2021
04 76 46 47 00



Heyrieux (38)
Rare sur le secteur
Sur un terrain de 3.863 m², locaux d'activité de 1.850 m² dont 250 m² de bureaux, divisibles à partir de 550m². Chemin de roulement pour pont de 5T. Hauteur 8m.
Disponibilité immédiate
04 74 433 433



Villemoirieu (38)
Visibilité exceptionnelle
Parfait pour activité artisanale. Bât.BBC indépendant de 855 m² sur terrain clos et bitumé de 7.000 m². Atelier 500 m². Hauteur 7.50 m. 2 portes sectionnelles motorisées. Mezzanine 110 m².
Disponibilité immédiate
04 74 433 433



Lyon (69)
Part-Dieu Central
Programme neuf de 4.515 m² de bureaux à louer. Au cœur de la Part-Dieu.
Livraison : décembre 2020
04 72 83 48 48



Communay (69)
Artipolis
Parc d'activités neuf de 6.492 m² divisibles, à vendre. Situé au Sud de Lyon, idéal PME/PMI. Axes autoroutiers A46 et A7 à proximité immédiate.
Livraison : été 2020
04 72 83 48 48

8 agences en Auvergne-Rhône-Alpes à votre service :

Annecy
Axite CBRE
7, impasse des Prairies
74940 ANNECY
04 50 10 22 22
annecy@axite.fr

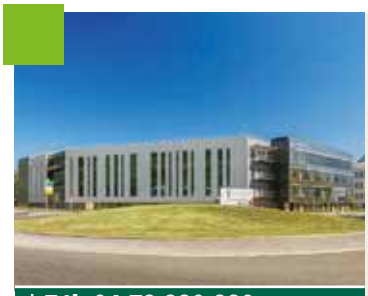
Bourgoin-Jallieu
Axite CBRE
1, rue Claude Chappe
38300 BOURGOIN-JALLIEU
04 74 433 433
nord-isere@axite.fr

Chambéry
Axite CBRE
18, allée du Lac St André
73382 LE BOURGET-DU-LAC
04 79 330 330
chambery@axite.fr

Clermont-Ferrand
CBRE Atrium
31, rue Gonod
63000 CLERMONT-FERRAND
04 73 28 78 28
contact@atrium-cbre.fr



Positionner l'Auvergne-Rhône-Alpes comme une région européenne incontournable, c'est avant tout développer l'attractivité de son territoire. CBRE contribue à son rayonnement en accompagnant tous les projets immobiliers des entreprises, qu'il s'agisse de bureaux, de locaux d'activité, logistique, commerces ou encore de résidentiel.



Chambéry Nord (73)
Programme le Sirius
Surfaces disponibles de 100 m² à 2.000 m². A l'entrée du Parc de Savoie Technolac. Parking. Bâtiment autonome en énergie. Bornes électriques pour véhicules.
Disponibilité : immédiate
Tél. 04 79 330 330



Clermont-Ferrand (63)
Proche des accès autoroutiers
Bâtiment proposant des surfaces mixtes à la vente et à la location. Au RDC, 600 m² de stockage avec 268 m² de bureaux. 424 m² de bureaux au R+1. Parking.
Disponibilité immédiate
Tél. 04 73 28 78 28



Chambéry Nord (73)
Hexavillage à Savoie Hexapole
A proximité immédiate des axes routiers, 28 modules mixtes de 166 m², chacun composé d'une surface d'activité de 108 m² et de 58 m² de bureaux en R+1.
Livraison : mi 2020
04 79 330 330



Clermont-Ferrand (63)
ILO23
Programme neuf proposant 12.000 m² de bureaux et 7.000 m² de locaux d'activités et commerciaux. Surfaces disponibles à la vente ou à la location.
Livraison : septembre 2022
04 73 28 78 28



Alixan (26)
Programme neuf bioclimatique
Derniers lots disponibles de 144 m² à 286 m². Bâtiment ERP avec terrasse, très lumineux, vitrages et isolation haute performance. En plein cœur du Parc Rovaltain.
Disponibilité : immédiate
04 75 800 000



Chasse-sur-Rhône (38)
Carrefour A7, A46 et A47
Local industriel 614 m². Idéalement situé dans la ZAC des Platières. 457m² d'activité, 115m² de bureaux, grande porte sectionnelle, garage, parkings. Parc clos et sécurisé.
Disponibilité immédiate
04 74 15 04 04



Valence
Restaurant sur le Parc Rovaltain
Local de restauration de 276 m² bénéficiant d'un emplacement de premier ordre au sein du parc Rovaltain, en façade de la gare TGV et du parking P2.
Disponibilité : immédiate
04 75 800 000



Pont-Evêque (38)
Sur axe passant
Tènement de 6.945m² dont 2.410m² d'atelier, 2 auvents de 1 180 m² et 2.200 m² sur 24.300 m², 2 parcelles attenantes à bâtir 6.151m² et 786 m². Bâtiment principal en ossature bois.
Disponibilité immédiate
04 74 15 04 04

Retrouvez tous nos biens en immobilier d'entreprise : https://immobilier.cbre.fr

Grenoble
Axite CBRE
56, boulevard Gambetta
38000 GRENOBLE
04 76 46 47 00
grenoble@axite.fr

Lyon
CBRE
20, rue de la Villette
69003 LYON
04 72 83 48 48
lyon@cbre.fr

Valence
Axite CBRE
10, avenue de la Gare
26958 VALENCE
04 75 80 00 00
valence@axite.fr

Vienne
Axite CBRE
30, avenue Général Leclerc
38200 VIENNE
04 74 15 04 04
vienne@axite.fr





À BEYNOST, FRANCE AIR S'OFFRE UN NOUVEAU BÂTIMENT DE 5 000 M²

Beynost: a brand new building of 5,000 m² for France Air

En progression constante depuis quelques années, le spécialiste de l'aéraulique dédié au tertiaire a décidé de conforter sa logistique en reprenant en main une partie des volumes qu'il externalisait jusque-là sur plusieurs sites gérés par des prestataires.

The successful company specialized in ventilation systems for office buildings decided to gather some activities together in a special logistics building (France Air used to externalize some of its activities to a few sites managed by service providers).

Leader sur le marché français de l'aéraulique dédié au tertiaire, avec 148 M€ de chiffre d'affaires, en progression de 7 % par rapport à l'année précédente, France Air est aujourd'hui structuré pour gagner des parts de marché dans l'ensemble de l'Hexagone et à l'international. Présent dans plus de 35 pays, le groupe dirigé par la famille Dolbeau possède 23 Comptoirs de l'Air en France, 4 filiales françaises et 5 filiales étrangères. Cette organisation nécessite une logistique sans faille et dimensionnée pour répondre au défi de la croissance. Un enjeu majeur, qui vient de conduire France Air à revoir sa logistique.

Pour faire face à cette dynamique de développement, qui doit le conduire vers la barre des 200 M€ à l'horizon 2021, Laurent Dolbeau, directeur général de l'entreprise, vient d'engager la construction d'un nouvel entrepôt logistique à Beynost. Sur un foncier où il dispose déjà de 3 000 m² de bureaux et 8 000 m² de stockage, France Air prendra possession, dès l'année prochaine, d'un nouveau bâtiment de 5 000 m², comprenant un laboratoire R&D de 200 m².

« *Actuellement, nous sommes obligés d'externaliser une partie de notre logistique sur divers sites gérés par des prestataires. Pour des raisons pratiques, nous avons décidé de ré-internaliser cette activité. C'était d'autant plus justifié que nous disposons d'une réserve foncière de 15 000 m² sur notre site* », explique Laurent Dolbeau. Le nouveau bâtiment, qui culminera à 12 mètres du sol contre 8 mètres pour le bâtiment logistique d'origine, sera adapté pour le stockage et la gestion en grande hauteur. « *Nous allons donc également investir dans de nouveaux matériels de manutention* », précise-t-il.

Pour mener à bien cette opération, qu'il a lancée officiellement mercredi 17 juillet, France Air a fait appel à la société Keops. Installée à Neyron, cette entreprise, créée par Dominique Moreau en 2006, est spécialisée dans la réalisation de bâtiments industriels, tertiaires et commerciaux à fort enjeu technique. « *Tous nos ingénieurs connaissent non seulement le bâtiment, mais aussi les process de production industrielle et les contraintes qui pèsent sur ce type d'activité. Nous sommes donc en mesure d'intervenir, comme ce sera le cas chez France Air, sur des sites occupés et en activité, sans jamais perturber l'activité* », explique-t-il.

Une fois qu'il aura pris possession de ce nouveau bâtiment, le groupe France Air sera en mesure de poursuivre sa marche en avant. « *Pour l'exercice en cours, nous visons une nouvelle croissance organique, qui devrait être de l'ordre de 5 %* », confirme Laurent Dolbeau. « *Cette dynamique devrait être portée aussi bien par les ventes réalisées en France qu'à l'étranger, où nous avons enregistré 30 % de notre chiffre d'affaires l'année dernière. Actuellement, nous progressons d'ailleurs plus rapidement à l'international, où notre croissance a été de 22,7 % en 2018* ».

ENTREPRENDRE EN CÔTIÈRE &

3CM MONTLUEL Communauté de Communes de la Côtière



La Communauté de Communes de la Côtière à Montluel (3CM) est localisée dans l'Est lyonnais, au croisement des autoroutes A42 & 432, et à proximité immédiate de l'aéroport / gare TGV de Saint-Exupéry. Située à 25 minutes de la gare de la Part-Dieu, elle connaît une forte croissance économique et démographique tout en conservant une excellente qualité de vie, un « art de vivre » propre au territoire.
Afin de renforcer son attractivité et son dynamisme, trois piliers sont développés visant à créer un écosystème favorable à la création, l'implantation et le développement des entreprises.

IMPLANTATION

Trois ZAE recouvrant une superficie de 30 hectares sont actuellement aménagées pour proposer des solutions foncières et immobilières complémentaires, adaptées à toutes les étapes de la vie des entreprises : ZAE des Viaducs / Business Village CAP & CO / EcoParc Côtière.





ENTREPRENARIAT

Pour favoriser l'émergence d'activités endogènes en soutenant les créateurs d'entreprises, la 3CM a mis en place une offre globale composée d'outils financiers (micro-crédits, prêts d'honneur à taux 0...), immobiliers (Pépinière d'entreprises NOV&CO, espace de coworking TiersMix) ainsi que des services d'accompagnement.

ATTRACTIVITÉ

La 3CM déploie un panel d'actions destinées à promouvoir et renforcer l'attractivité de la Côtière que ce soit en préservant le cadre de vie et l'environnement, en facilitant les déplacements vertueux, en encourageant la vie culturelle et associative ou en étoffant son offre de commerces de proximité et de services aux habitants, aux salariés et aux entreprises.





25 000 HABITANTS × **11 000** EMPLOIS × **1 400** ENTREPRISES × **300 hectares** DE ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES × CADRE DE VIE **PRÉSERVÉ**

Une offre attractive à 25 minutes de la Part-Dieu

04 78 06 39 37 developpementeco@3cm.fr @Entreprendre en Côtière

COMMERCES ET BUREAUX AUX BOIS DES VAVRES

Commercial and office spaces in Le Bois des Vavres

Le programme constituera un nouveau quartier sur la commune de Saint-Jean-de-Niost, aux portes de la métropole lyonnaise.

The town of Saint-Jean-de-Niost, close to Lyon Métropole, will arrange a whole new "district" thanks to this real estate programme.

Avec ses neuf bâtiments sur un seul niveau, le programme « Les Bois des Vavres » à Saint-Jean-de-Niost fait la part belle au commerce. La livraison est prévue pour le deuxième trimestre 2020. Ce sera pour la commune de la Côtière de l'Ain, située aux portes de la métropole lyonnaise, une opération majeure.

Porté par la société Apricot immobilier, filiale de la Semcoda, basée à Bourg-en-Bresse, le projet se présente sous la forme de onze cellules non modulables, dont la superficie varie de 60 m² à 111 m². La proximité de Lyon n'a pas tardé à séduire les investisseurs puisque huit cellules ont déjà été réservées. Elles seront occupées par une supérette, une boulangerie-pâtisserie, un café-bar, un salon de coiffure et trois cabinets paramédicaux d'infirmier, d'hypnothérapie et de psychothérapie. « *L'orientation commerciale n'est pas une obligation* », explique-t-on chez Apricot immobilier. « *Les bâtiments qui sont proposés à la vente ou à la location peuvent également prendre une orientation tertiaire ou de service. C'est d'ailleurs le cas avec la mairie de Saint-Jean-de-Niost qui va occuper 205 m² avec un projet de bibliothèque* ».

Un positionnement stratégique

La commune de 1 500 habitants disposera dans quelques mois d'un quartier flambant neuf avec 114 nouveaux logements collectifs et de fortes possibilités de développement puisque les surfaces foncières vacantes restent très importantes tout autour. Cette disponibilité est un atout économique de poids, à quelques kilomètres de Montluel, entre Meximieux et Saint-Maurice-de-Gourdans, à deux pas de l'autoroute A42 qui met le centre de Lyon à quelques minutes seulement. La proximité de la Plaine de l'Ain et de son célèbre parc industriel en rajoute encore, surtout à l'approche de la gigantesque opération de maintenance du Centre nucléaire de production d'électricité (CNPE) de Saint-Vulbas, le fameux grand carénage qui mobilisera les entreprises jusqu'en 2023 et provoquera la création de 2 500 emplois sur le territoire avec un chiffre d'affaires évalué par les autorités à deux milliards d'euros.

Le programme « Les Bois des Vavres » a été imaginé par le cabinet And Co Architectes de Lyon sous maîtrise d'ouvrage de la Semcoda. Le gros œuvre a été confié à Jouvent Bâtiment (Viriat), Orgabat se chargeant de la mission OPC. L'aménagement des espaces verts est mené par l'Atelier du Trèfle (Lyon). Le bureau de contrôle est la Socotec, basée à Bourg-en-Bresse, et le coordonnateur pour toutes les questions de sécurité est la société GAMO de Lyon. Le chantier voit également intervenir les entreprises artisanales Morel Toit Complet (MTC) de Chavanoz (01) pour la charpente, la couverture et la zinguerie, SOPREMA de Lyon (étanchéité), OXXO Evolution de Cluny (71) pour les menuiseries extérieures, Bret Menuiserie SARL de Ceyzériat (01) pour les menuiseries intérieures, Ravaltex de Vaulx-en-Velin (69) pour les cloisons, doublages, faux plafonds et peinture, les Établissements Servignat d'Ambérieu-en-Bugey pour la plomberie, le chauffage et la ventilation, la Société bressane d'électricité de Péronnas, Dani Carrelage de Saint-Genest-Lerpt (42) pour les sols scellés, Perotto de Bourg-en-Bresse pour les sols minces, Décoparquet de Tassin-la-Demi-Lune pour les parquets...





DOWELL & YIDAI : PREMIÈRE USINE FRANÇAISE SUR LE PARC INDUSTRIEL DE LA PLAINE DE L'AIN

Dowell & Yidai to settle first French factory in the industrial park of La Plaine de l'Ain

Issue d'une joint-venture, la société chinoise spécialisée dans le secteur de la cosmétique Dowell & Yidai implantera sa neuvième usine, la première sur le sol français, dans le parc industriel de la Plaine de l'Ain.

Originating from a joint venture, the Chinese company specialised in cosmetics will establish its 9th factory in the industrial park of La Plaine de l'Ain.

Lyon, et par extension la région Auvergne-Rhône-Alpes abritent en leur sein des pôles de compétitivité de dimension nationale et mondiale, à l'instar de LyonBiopôle, Minatec, Axelera ou encore Techtera. Lyon rassemble, par ailleurs, les acteurs de la chaîne de valeur de la cosmétologie.

Ayant pleinement intégré la présence de cet écosystème favorable, les deux spécialistes chinois de la cosmétique Dowell & Yidai ont choisi d'implanter leur première usine française dans le parc industriel de la Plaine de l'Ain (PIPA), à proximité immédiate donc de la métropole de Lyon. Dowell & Yidai ont clairement opté pour la région lyonnaise afin de bénéficier du savoir-faire français, de l'image positive qui accompagne le « made in France » et des relations accrues avec les acteurs positionnés sur le territoire. Dowell & Yidai, deux façonniers de la cosmétique, vont ainsi installer leur neuvième usine de production et de conditionnement, la première sur le sol hexagonal, sur le parc industriel de la Plaine de l'Ain. La nouvelle entité, première d'origine chinoise à choisir ce parc, y produira des produits de beauté biologiques à destination du marché chinois.

Qualité globale du parc

Outre le bâtiment de 3 390 m² qui correspondait au cahier des charges, les industriels ont été séduits par la « *qualité globale du parc, son aménagement global, notre engagement en matière d'environnement et nos services aux entreprises, comme le Club des entreprises ou notre nouvelle plateforme Mycelium, qui permet d'identifier des équipements disponibles pour les mettre en commun* », précise Hugues de Beaupuy, directeur général du syndicat mixte du parc industriel de la Plaine de l'Ain. L'implantation de la joint-venture chinoise devrait renforcer l'emploi local (80 emplois attendus d'ici trois ans) en s'ajoutant aux 7 237 emplois recensés sur le parc d'activité au 31 décembre 2018, selon les données du PIPA. L'usine, qui produira des masques, des crèmes et des produits de beauté 100 % bio et naturels, devrait aussi renforcer l'attractivité du parc sur lequel environ 180 entreprises sont installées et qui dispose encore de terrains à vendre.

LES CADALES SE TOURNENT VERS LE PARAMÉDICAL

LES CADALES, THREE BUILDINGS DEDICATED TO PARAMEDICAL ACTIVITIES

Avec ses trois bâtiments et ses 3 960 m² de bureaux sur trois niveaux, le programme de la Semcoda s'impose aux portes de la Chambière, à Saint-Denis-lès-Bourg.

In Saint-Denis-lès-Bourg, close to La Chambière, the Semcoda has developed three office buildings on three levels each for a total surface of 3,960 m².

Depuis les premiers coups de pioche donnés en septembre 2017 par les équipes de l'entreprise Guerrier de Bourg-en-Bresse, le projet des Cadales, à Saint-Denis-lès-Bourg, est peu à peu devenu réalité. La livraison finale, prévue initialement pour mai 2019, a pris un peu de retard puisque le ruban tricolore devrait être coupé en janvier 2020.

Tertiaire à 100 %, le programme des Cadales est constitué de trois bâtiments en limite avec Bourg-en-Bresse, à deux pas du foirail de la Chambière qui occupe depuis des années la première marche du podium national des marchés aux bovins. Les bâtiments sont reliés entre eux par des parties communes. Neuf plateaux de 440 m² chacun occupent les trois niveaux (R, R+1 et R+2). A l'intérieur, les cellules sont modulables. « *Tout est possible* », expliquent les techniciens de Carré Pro Immobilier, la nouvelle marque créée par la Semcoda pour mener à bien les projets de bureaux, commerces et maisons de santé. « *Il reste de disponible un plateau complet, ainsi que deux espaces de 180 m² et un de 100 m²* » ajoutent-ils.

Les clients n'ont pas tardé à se manifester et force est de constater que les professionnels de la santé ont été séduits par les espaces proposés au rez-de-chaussée. Un plateau complet de 440 m² a ainsi été retenu pour de la kinésithérapie et de la balnéothérapie. Un autre accueillera un cabinet dentaire. « *Ce n'est pas un choix de notre part* », poursuit Mélanie Michoud, responsable commercialisation de Carré Pro. « *Une dynamique s'est créée entre professionnels. On a constaté un phénomène d'entrainement. Ce qui n'a pas empêché un diagnostiqueur immobilier de se porter lui-aussi acquéreur d'une cellule complète* ». L'immeuble des Cadales est ouvert à la location ou à la vente. Les locaux sont proposés dans leur état brut ou aménagés. Les espaces sont alors livrés soit clé en main, soit avec leurs murs en béton, hors d'air et les fluides en attente.

Les entreprises locales mobilisées

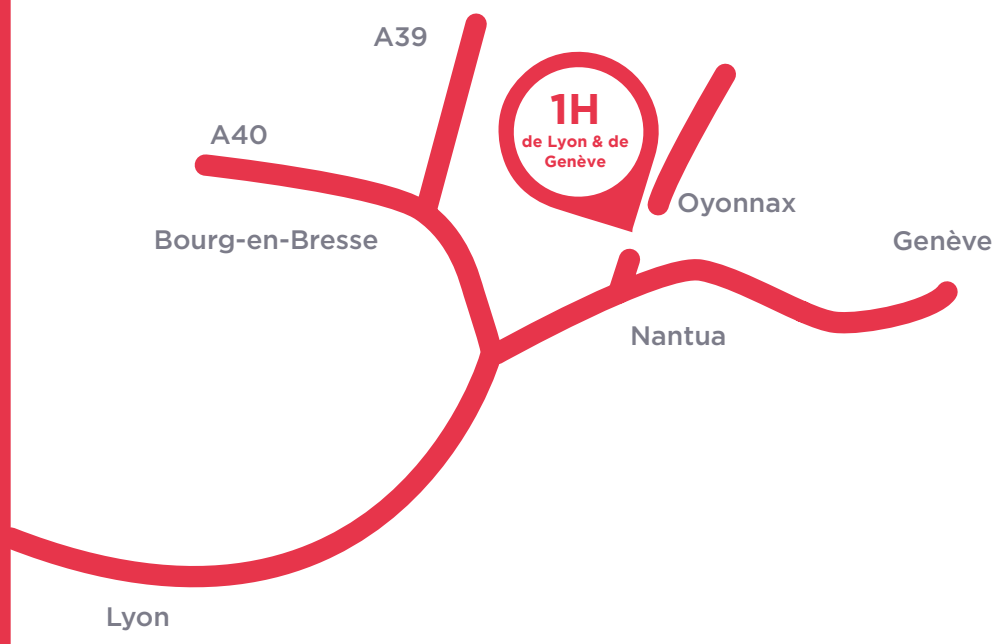
Deux cabinets d'architecture de Bourg-en-Bresse ont été sollicités, Dosse et Delers Associés, ainsi que deux autres Burgiens, Caillaud Ingéniérie en tant qu'économiste et Chapuis pour l'étude de la structure. Le gros œuvre a été assuré par l'entreprise Guerrier de Bourg-en-Bresse. Les terrassements, VRD et espaces verts ont été gérés par Colas et un autre régional de l'étape, Fontenat TP.

De nombreux acteurs locaux interviennent sur le chantier : Perraud de Saint-Jean-le-Vieux (charpente métallique), Morel de Bourg-en-Bresse (menuiserie extérieure), Juillard de Jasseron (plomberie, chauffage et ventilation), Boully de Montagnat et Bret de Lent (menuiserie intérieure), Bonglet de Bourg (peinture), Berry de Saint-André-de-Bâgé (carrelage), Meurenand de Pont-d'Ain (revêtements de sols). On note aussi la présence au générique de quelques sociétés lyonnaises comme Orona (ascenseur), SPIE Sud-Est (électricité courant faible), ECBM (étanchéité et bardage).

Les Cadales disposent de 138 places de stationnement en extérieur et d'un parking en sous-sol de 52 places qui affiche d'ores et déjà complet.



PARC D'ACTIVITÉS
NURIEUX CROIX CHALON (Ain)



Le parc d'activités Nurieux Croix Chalon se situe sur la commune de Nurieux-Volognat, sur la RD 979 en face de la gare TGV (liaisons directes avec Paris et Genève).

Il bénéficie d'une très grande accessibilité autoroutière grâce à l'échangeur n°9 situé à 2 km qui permet d'accéder en 5 mn à l'A404 (direction Oyonnax), et en 10 mn à l'A40 (directions Lyon et Genève).

Ce dernier présente également un aménagement environnemental et paysager de qualité transcrit dans son règlement afin de le garantir dans la durée. Une bande paysagère permet de traiter la façade le long de la route départementale 979 en entrée de la traversée de Nurieux-Volognat. Le projet prévoit également une liaison directe « modes doux ».

CHIFFRES CLÉS

Surface totale
11 ha

9 ha disponibles
dont 5 ha aménagés,
parcelles de 2 500 à 5 000m², regroupables

Prix
25 € /m²

ÉQUIPEMENTS

- Cheminements piétons et cycles
- Aménagements paysagers et mobiliers urbains
- Réseaux de fibre optique
- Réseaux d'électrification
- Réseaux d'assainissement eaux pluviales y compris bassin d'orage
- Réseaux d'adduction d'eau potable
- Réseaux d'assainissement eaux usées et ses raccordements aux réseaux publics situés en limite du périmètre de l'opération
- Réseaux de défense incendie
- Réseaux d'éclairage public
- Réseaux gaz

AIDES AUX ENTREPRISES

Entreprises, dans le cadre de délégations de compétence d'octroi consentis par les intercommunalités, le Département peut vous aider à financer vos projets immobiliers.

CONTACTS

Florent FARGEOT
04 81 51 03 89
florent.fargeot@semcoda.com

Laetitia PEREZ
04 81 51 00 91
laetitia.perez@semcoda.com

HAUT BUGEY AGGLOMÉRATION

SEMCODA Bâtir le vivre ensemble



UNE NOUVELLE USINE ATLANTIC À BOZ

A NEW ATLANTIC FACTORY TO BE CONSTRUCTED IN BOZ

Le groupe Atlantic, fabricant français de solutions de confort thermique, investit plus de 5 M€ dans la construction d'une nouvelle usine de chaudières pour logements collectifs et tertiaires, à Boz dans l'Ain, tout près de son site actuel de Pont-de-Vaux (Guillot Industrie).

The French group specialised in thermal solutions has invested more than €5 M to construct a new factory in Boz (department of Ain), close to the current site of Pont-de-Vaux (Guillot Industrie). The factory will manufacture boilers for multi-unit housing and service buildings.

Le groupe Atlantic (1,85 Md€ de chiffre d'affaires et 8 000 salariés) modernise son outil de production sur son site ain-dinois... et bientôt ses sites. En effet, en plus de Pont-de-Vaux, le site historique de la marque, spécialisé dans la fabrication des chaudières gaz à condensation pour le collectif, qui sera transformé, une nouvelle usine va être construite à quelques kilomètres de là, sur la commune voisine de Boz dans la zone d'activités Acti Parc, gérée par la communauté de communes Bresse et Saône.

Salini Immobilier s'est vu confier la réalisation d'un bâtiment de plus de 7 300 m², essentiellement consacré à la fabrication de chaudières pour logements collectifs et tertiaires et au stockage, auxquels s'ajoute une partie bureaux.

Avec une problématique particulière : les chaudières, vendues en hiver, sont testées... en été. « *Pour ce projet, nous avons été challengés sur l'amélioration des conditions de travail, avec une attention particulière portée sur le système de climatisation de l'atelier, grâce à l'un de nos partenaires habituels, Idex, basé à Saint-Priest* », explique Étienne Métayer, le responsable de l'agence lyonnaise de Salini Immobilier. Le projet Atlantic intègre bien entendu une démarche environnementale, avec la mise en place de solutions intégrant des énergies renouvelables, comme des ombrières photovoltaïques pour les parkings ou encore la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts.

Le chantier est en phase de démarrage pour une mise à disposition du bâtiment (architecte : AXiomE Architecture) le 1er septembre 2020. « *C'est la date fixée par Atlantic pour le démarrage de la production. Nous devrons donc mettre le bâtiment à disposition avant sa livraison* », précise Étienne Métayer. « *Ce qui exige une parfaite coordination en matière de sécurité, pour les salariés et pour les entreprises intervenantes* ».

OFYS Real Estate

FACTORY PARK

Pourquoi ne pas confier votre recherche d'implantation aux deux spécialistes incontestés de l'immobilier d'entreprise sur l'Ain ?








OFYS Real Estate, spécialiste de l'immobilier d'entreprise vous accompagne dans toutes vos recherches d'implantations sur l'Ain, vente, achat, location depuis 30 ans.

FACTORY PARK, structure de promotion, vous apporte son savoir-faire et ses fonciers disponibles, avec pour certains, des permis de construire déjà obtenus.
Exposez nous vos besoins, nous vous apporterons notre regard expert sur les meilleures solutions du marché.

Retrouvez nous sur www.ofys.fr

OFYS
OFYS REAL ESTATE

FACTORY PARK

orset.ofys@orange.fr

04 37 48 3000

VALSERHÔNE S'OFFRE « LA FILATURE »

La Filature, a new business park in Valserhône

Valserhône, commune nouvelle née cette année de la fusion de Bellegarde-sur-Valserine, Châtillon-en-Michaille et Lancrans, poursuit son extension aux portes du Pays de Gex et de la Haute-Savoie.

Valserhône, stemming from the merger of Bellegarde-sur-Valserine, Châtillon-en-Michaille and Lancrans, continues to develop close to the Pays de Gex and the department of Haute-Savoie.



Fruit de la fusion récente des villes de Bellegarde-sur-Valserine, Châtillon-en-Michaille et Lancrans, la commune de Valserhône comptera bientôt une nouvelle zone de développement économique. Située à cinq minutes de la sortie de l'autoroute A 40, « La Filature » aura une orientation 100 % commerciale, tout en conservant la possibilité de s'ouvrir au tertiaire, en cas de demande. L'ensemble est situé dans le prolongement du supermarché Carrefour. Un positionnement hautement stratégique pour un territoire qui ne cesse d'évoluer dans le sillage du Pays de Gex, la petite Suisse du département de l'Ain, à quelques encablures de la Haute-Savoie.

Uniquement ouverts à la vente, les espaces de la Filature sont proposés en rez-de-chaussée, en béton brut, sans enduit et sans vitrine, sur des surfaces variant de 75 à 82 m². La fin du chantier et la livraison des bâtiments sont annoncées pour la fin de cette année.

Des acteurs de la « grande » région

Le maître d'ouvrage du projet est la Semcoda à travers sa nouvelle filiale Carré Pro Immobilier et le maître d'œuvre, le cabinet d'architecture Chabanne de Lyon. Les questions de sécurité ont été confiées à la société SPS de Bourg-en-Bresse, les contrôles à Dekra. L'agence lyonnaise d'ingénierie KEO se charge de l'économie du projet, du paysage ainsi que des fluides. Les VRD sont l'affaire de la SAEV à Sillingy (74) ; le terrassement, celle de la SAS Rannard TP installée à Chêne-en-Semine (74). EAB Construction, de Lyon, a été chargée du gros œuvre.

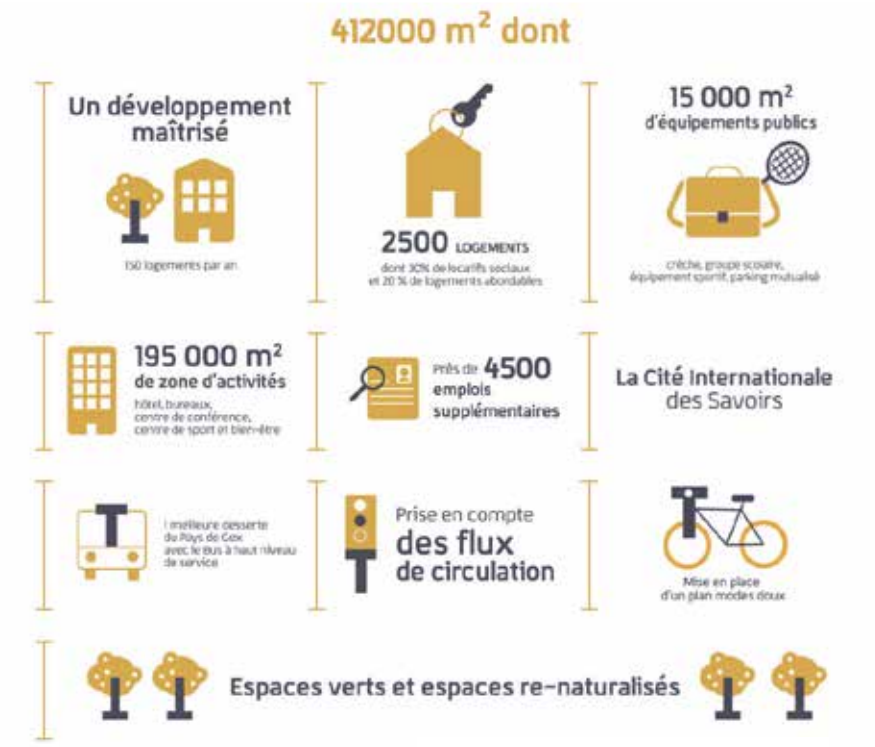
Les autres entreprises mobilisées sont Giraud Charpente de Saint-Étienne-du-Bois (01) et Bourdon Frères (Saint-Cyr-sur-Menthon) pour la charpente et la couverture ; Oxxo Evolution de Cluny (menuiseries extérieures) ; Giraud Frères de Civrieux-d'Azergues (menuiseries intérieures) ; Bonglet SA de Lons-le-Saunier (plâtrerie-peinture) ; M2ER SAS de Vaulx-en-Velin (électricité) ; France Façade de Livron (26), Décombe Métallerie de Saint-Victor-de-Cessieu ; le groupe Mignola de Challes-les-Eaux (73) pour le carrelage et la faïence) ; Meurenand SARL de Pont-d'Ain (01) pour le parquet.

Zone d'Aménagement Concerté Ferney-Genève Innovation



Dans le cadre d'une concession d'aménagement, Terrinnov a été missionnée par Pays de Gex Agglo pour développer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de 65 ha aux portes de l'aéroport international de Genève. Cet ambitieux projet urbain s'inscrit dans le cadre du projet économique du Grand Genève appelé le Cercle de l'Innovation.

CHIFFRES CLÉS



Terrinnov
SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE

13C chemin du Levant
01210 Ferney-Voltaire
contact@terrinnov-spl.fr
04 50 56 81 80

NOUVEAU PÔLE ÉCONOMIQUE DE L'AGGLOMÉRATION GENEVOISE

Le Cercle de l'Innovation est un ambitieux projet économique inscrit au projet d'agglomération franco-valdo-genevois approuvé par les autorités françaises et suisses le 28 juin 2012. Il entend profiter de la présence exceptionnelle de structures reconnues mondialement, d'une population hautement qualifiée et issue d'une multitude de pays, et d'une forte présence de chercheurs pour développer des activités tournées vers la technologie de pointe et l'international. La ZAC Ferney-Genève Innovation est l'une des polarités du Cercle de l'Innovation, positionnée sur le territoire français. Elle a vocation à devenir l'un des pôles économiques majeurs de l'agglomération en tirant profit de la proximité immédiate des équipements suivants : Aéroport International de Genève : 16,4 millions de passagers en 2016 et 18 millions attendus avant 2020,
Quartier des organisations internationales, premier centre de gouvernance mondiale, avec plus de 2700 conférences et réunions internationales par an, 30 organisations internationales (OI) sises dans la région, près de 200 000 experts et délégués,
Le CERN, l'Organisation européenne pour la recherche nucléaire, est l'un des plus grands et des plus prestigieux laboratoires scientifiques du monde accueillant plus de 10 000 chercheurs.

www.terrinnov-spl.fr

360 DEGRÉS : DES TERRAINS DISPONIBLES AU CŒUR DU PAYS DE SALERS

360 DEGRÉS, AN IDEAL LOCATION TO SET UP BUSINESS

Cet espace d'activités offre de nombreuses opportunités d'implantation pour des entreprises de toutes tailles et de tous secteurs d'activités. Des prix attractifs et un classement en zone de revitalisation rurale renforcent les atouts de positionnement géographique et de qualité paysagère du site.

Many plots of land remain vacant in the business park, ready to welcome companies of all types and sizes. Benefiting from a strategic geographic location in the Pays de Salers, the area (zone of rural revitalization) provides also attractive prices.

En bordure de la RD 922, qui mène vers Aurillac au Sud et Mauriac au Nord, l'Espace d'Activités 360 Degrés est né en 2012 de la volonté de la Communauté de Communes du Pays de Salers. Sis sur les communes de Sainte-Eulalie et Saint-Martin-Valmeroux, le site s'étend sur 17 hectares et jouit d'un environnement exceptionnel avec vue sur les Monts du Cantal. En alliant une grande facilité d'accès et une qualité de vie et de travail indéniable, 360 Degrés possède tous les atouts pour séduire les entreprises.

Aujourd'hui, sur une surface commercialisable de 11 hectares, la zone d'activités offre encore 7 hectares disponibles au prix très attractif de 8 € HT/m². « *Nous étudions les besoins de foncier de toutes les entreprises désireuses de s'installer avec un découpage des lots à la demande. Nous ne ciblons pas une typologie d'entreprises et n'excluons aucun secteur d'activités* », fait savoir Laura Valiergues, chargée d'accueil des nouvelles populations à la Communauté de Communes du Pays de Salers. « *Nous avons toutefois segmenté des zones : artisanat, services aux entreprises, agro-alimentaire et industrie* », précise Anne Rimeize, directrice de la Communauté de Communes. « *L'Espace d'Activités est implanté en zone de revitalisation rurale ce qui permet aux entreprises de bénéficier d'exonérations fiscales* », souligne Laura Valiergues. Pour préserver la beauté du site, la zone d'activités s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale : constitution d'une trame verte centrale et pré-verdissement de l'ensemble des terrains, recréation de l'intégralité des zones humides, éclairage public solaire, mise en place d'un règlement de zone imposant une palette de couleurs et de matériaux pour les bâtiments, respect d'une charte pour la signalétique, verdissement des placettes...

Pour accroître le dynamisme de la zone et offrir des possibilités d'implantation à toutes les tailles d'entreprises, un hôtel d'entreprises de 1 500 m² a été livré fin 2018. « *Ce projet à 1,8 M€ d'investissement a reçu le soutien du Département à hauteur de 360 000 €, de l'État pour près de 250 000 €, de la Région et de l'Europe, à hauteur de 150 000 chacune* », indique Anne Rimeize. En activité depuis quelques mois, l'hôtel d'entreprises compte cinq ateliers de 222 m², dont trois sont disponibles, dix bureaux individuels de 9 à 15 m², dont six qui attendent leurs occupants, et des bureaux de télétravail. Les tarifs de location sont très intéressants puisque les bureaux sont proposés à 8 € HT/m² et les ateliers à 2,30 € HT/m², soit 510 € pour le local de surface standard. « *Les huit bureaux de télétravail sont disponibles à la location à la demi-journée pour 5 €, à la journée pour 10 € et au mois pour 80 €* », explique Laura Valiergues.

La brasserie 360°, l'agence de communication Le Bon Façonnage de France, Salers Biogaz, une menuiserie... ont déjà fait le choix de construire leurs bâtiments ou de s'installer dans l'hôtel d'entreprises. D'autres PME/PMI pourraient bientôt les rejoindre. « *Nous avons des contacts avancés avec trois entreprises, dont deux du secteur agro-alimentaire* », confie Anne Rimeize.



LE GRAND PARC D'ACTIVITÉS AXE7 ACCUEILLE UNE PLATEFORME LOGISTIQUE DE 13 000 M²

A LOGISTICS PLATFORM OF 13,000 M² TO BE CONSTRUCTED IN LE GRAND PARC D'ACTIVITÉS AXE7 DE 13 000 M2

Porté par la communauté de communes Porte de DrômArdèche, le Grand Parc d'Activités AXE7 (270 hectares) affiche son dynamisme. Il accueille un bâtiment logistique construit par Argan et occupé par le leader de l'alimentation diététique et bio, Nutrition & Santé.

Supported by the local council community of Porte de DrômArdèche, Le Grand Parc d'Activités AXE7 (270 hectares) welcomes a new logistics platform. Built by Argan, it is currently occupied by Nutrition & Santé, the leader of organic food.

L'ambition est claire : devenir un pôle incontournable d'Auvergne-Rhône-Alpes, deuxième région de France en termes de dynamisme économique. Le Grand Parc d'Activités AXE7, sis à cheval sur les communes d'Albon, de Saint-Rambert-d'Albon et d'Anneyron, bénéficie d'une situation géographique d'exception, à moins d'une heure de Lyon, Grenoble ou Valence. Surtout, le parc dispose d'un foncier important (270 hectares), argument majeur à l'heure où il se raréfie, notamment en périphérie lyonnaise. Si 125 hectares sont d'ores et déjà occupés, d'autres seront prochainement disponibles : 71 nouveaux d'ici 2022 et 54 supplémentaires à horizon 2025. « *La facilité d'accès, la proximité des grandes métropoles et la qualité des infrastructures et des services font d'AXE7 un parc synonyme d'opportunités* », précise Pierre Jouvet, président de Porte de DrômArdèche, l'intercommunalité qui porte le projet.



À l'instar de Bert&You, spécialiste du transport et de la logistique qui a installé son siège et sa plateforme logistique de 22 500 m², ou de l'industriel belge Trotec, entreprise œuvrant dans la transformation de coproduits alimentaires, c'est au tour d'Argan, société française spécialisée dans le développement et la location d'entrepôts haut de gamme, de s'implanter sur le Grand Parc d'Activités AXE7. Argan réalise ici une plateforme logistique de 13 000 m², à température contrôlée. Le locataire de cet entrepôt sera le leader de l'alimentation diététique et bio, Nutrition & Santé.

Le bâtiment sera équipé d'une centrale photovoltaïque (1 000 m² de panneaux) installée en toiture et destinée à l'autoconsommation de l'exploitant, comme c'est désormais le cas pour tous les nouveaux développements d'Argan. Cela équivaut à une consommation d'une soixantaine de foyers. Le site est construit de façon à pouvoir accueillir une extension de 6 000 m².

Cette installation constitue une nouvelle preuve de la vitalité de la zone, comme le souligne Pierre Jouvet : « *Nous sommes ravis d'accueillir ce projet sur AXE7. Il répond pleinement à ce que nous souhaitons pour ce parc d'activités : bâtiment éco-responsable, qualité architecturale, perspectives de développement… Nous accompagnerons ce projet avec le déploiement de nouveaux services sur AXE7 : restaurant d'entreprise, crèche inter-entreprises, voies de déplacements doux…* »

Argan, qui a investi 20 M€, est actuellement en quête d'un nouveau client pour commercialiser une seconde partie de la parcelle (18 000 m²) sur AXE7. Foncière française de développement et de location d'entrepôts premium, la société Argan assure elle-même l'essor, l'entretien et la gestion locative de ses entrepôts. Ses 60 entrepôts, situés en France, représentent plus de 1,6 million de mètres carrés, valorisés 1,4 Md€.



ENEDIS SE DOTE D'UN NOUVEAU BÂTIMENT SUR LA ZAC DES PORTES DE PROVENCE À MONTÉLIMAR

Montélimar: Enedis to construct new building in JDZ of Les Portes de Provence

Gestionnaire du réseau d'électricité en France, Enedis va renforcer son positionnement en terre drômoise, en se dotant, à horizon fin 2020, d'un bâtiment neuf, où il regroupera ses équipes jusqu'ici réparties sur trois autres sites.

The manager of the electricity distribution network across 95% of mainland France will construct a brand-new building in the department of Drôme in the end of 2020. Enedis will gather people currently working on three other sites.

Tout sourire ! Franck Reynier, président de Montélimar Agglomération et maire de Montélimar, et Jeanine Doppel, directrice territoriale Enedis Drôme Ardèche, l'étaient assurément à l'heure d'annoncer et de dévoiler le projet immobilier d'ampleur que s'apprête à conduire l'un des acteurs majeurs du secteur énergétique. Gestionnaire du réseau d'électricité en France quel que soit le fournisseur, Enedis a décidé de se doter de locaux neufs sur la ZAC des Portes de Provence.

Regroupement des équipes

Renforçant sa présence sur le territoire, Enedis va construire un bâtiment fonctionnel, spacieux, moderne, qui permettra de faciliter le travail quotidien des équipes et de favoriser le bien-être des usagers. « *Le personnel a hâte d'intégrer ses nouveaux locaux sur cette ZAC des Portes de Provence. Il pourra ainsi bénéficier de conditions d'exercice plus confortables et travailler plus efficacement et en parfaite synergie* », précise Jeanine Doppel. Entre 90 et 95 personnes prendront possession des lieux. Ces personnes étaient auparavant réparties entre Pierrelatte, Le Teil et Montélimar, rue de la Visitation. De ce site flambant neuf, qui sera livré en décembre 2020, les équipes opérationnelles de raccordement, travaux sous tension et de dépannage pourront intervenir sur le sud des départements de la Drôme et de l'Ardèche.

Des bureaux et des locaux techniques

Le bâtiment d'un étage sera érigé sur un terrain de 12 500 m², sis à proximité de Metro. L'édifice comprendra une partie tertiaire (1 500 m² de bureaux) et une autre plus technique (sur 650 m²).

Montélimar était en concurrence avec d'autres villes, mais a finalement raflé la mise. Les raisons sont multiples. Enedis va regrouper ses activités et ses équipes sur un nouveau site qui s'appuiera sur les atouts structurant le territoire : proximité des voies de communication (A7 et RN7), accès rapide à l'Ardèche et disponibilité foncière. Ne cachant pas sa satisfaction, Franck Reynier louait ce projet qui va générer de l'activité sur le territoire de Montélimar : « *L'Agglo est pleinement engagée auprès des entreprises qui souhaitent s'implanter. Nous anticipons d'ailleurs ces arrivées en aménageant les parcs d'activités et le foncier. Le travail réalisé paye. Je constate aussi que notre politique économique est la bonne et que nos atouts sont légion* ».

Porte de
DrômArdèche
Communauté de communes





axe7

GRAND PARC D'ACTIVITÉS
SUD LYON



Rejoignez-nous !

Une position stratégique
À 35 minutes de Lyon par l'A7



Pour tous types d'activités
Industrie, production, logistique et tertiaire

De grands espaces
- **des parcelles de grande dimension**
- **des sols de qualité avec une bonne portance**
- **des terrains plats**

145 ha
déjà occupés

71 ha
bientôt disponibles

RENSEIGNEMENTS ET COMMERCIALISATION
04 27 45 20 35
economie@portededromardeche.fr

SAUGUES : LE MARCHÉ COUVERT FAIT PEAU NEUVE

SAUGUES: THE COVERED MARKET HAS BEEN RENOVATED

À l'automne 2019, la halle Michel-Malige, à Saugues, accueillera un marché au cadran. Un nouveau mode de fonctionnement pour le 3e plus gros marché aux ovins de France, qui a nécessité une réhabilitation complète du bâtiment et un investissement de 740 000 €. Objectif : attirer les éleveurs.

The covered market of Michel-Malige has been equipped with a declining bids auction market. The 3rd biggest ovine market of France, which expects to seduce the livestock farmers, has required an investment of €740,000 to renovate the building.



Le marché de gré à gré a été créé en 1992. Il sera transformé en marché au cadran à partir de cet automne, après d'importants travaux

Depuis 1992, la halle du marché couvert Michel-Malige de Saugues accueille un marché de gré à gré, où les exploitants vendent leurs agneaux aux marchands. Troisième plus grand marché aux ovins de France, ce dernier connaît cependant, ces dernières années, une sérieuse perte de vitesse. Le marché n'accueille plus que 400 à 500 bêtes aujourd'hui, contre 3 000 au plus fort de son activité il y a 25 ans. C'est pourquoi l'équipe municipale réfléchit, depuis plusieurs années, à redonner ses lettres de noblesse au marché.

A partir de cet automne, le marché dit de gré à gré va se transformer en marché au cadran. Il s'agit d'un mode de vente aux enchères, qui permet généralement aux exploitants de vendre leurs bêtes « *10 à 15 % plus cher* », assure Michel Brun, maire de Saugues. En effet, jusque-là, les marchands avaient de plus en plus tendance à acheter les bêtes directement à la ferme et à court-circuiter le marché. Pour opérer cette révolution, la halle du marché a dû faire peau neuve. « *Nous avons, pour la plupart des travaux, fait appel à des entreprises locales* », précise le maire. Des travaux qui ont commencé en décembre 2018, et qui visent à complètement transformer les 600 m² du marché couvert. À l'étage, un espace bureautique sera aménagé et un pôle convivialité sera créé. L'objectif ? « *Recréer du lien entre les agriculteurs qui pourront échanger en attendant les ventes* », explique le maire.

Deuxième gros pôle d'investissement, l'informatique. Ce marché a été confié à LPB, une société bretonne. « *Tout sera informatisé* », précise Michel Brun. Enfin, un parc de contention, dont les équipements seront du ressort de Baert, entreprise normande spécialisée dans ce domaine, permettra d'accueillir les ovins, mais également les bovins, les chevaux et les caprins. « *Nous étoffons notre offre pour rentabiliser l'outil* », poursuit l'édile.

L'investissement total, pour la réfection du marché, s'élève à 740 000 €. Il a été subventionné à 80 % par la Région Auvergne Rhône-Alpes, le Département de la Haute-Loire et l'État. Le solde de 20 % est à la charge de la commune. Michel Brun espère une autre retombée à cet investissement : une retombée touristique.

Le choix d'un marché au cadran a été longuement mûri. « *Nous travaillons sur le projet depuis trois ans. Nous avons visité une dizaine de marchés au cadran en France, et partout où ce mode de fonctionnement a été instauré, on constate un regain d'intérêt* », note le maire. Pour faire tourner cette grosse machine, une société d'économie mixte (SEM) a été mise en place. Elle regroupe aujourd'hui la municipalité de Saugues, la communauté de communes des Rives du Haut-Allier et environ 130 adhérents, éleveurs et négociants confondus. La SEM devrait monter en puissance. Un chef de vente et deux secrétaires à mi-temps seront embauchés, ainsi que des bouviers.

Au-delà de la mise à disposition du marché, cette structure offre une garantie de paiement aux agriculteurs puisque c'est elle qui les rétribue directement. Autre caractéristique du futur marché au cadran, l'anonymat de la vente. Autrement dit, le prix de vente est fixé par la qualité des lots et non par d'âpres négociations, ce à quoi rechignent les jeunes agriculteurs. C'est justement pour séduire ces derniers que ce marché a été mis sur pied.

SOFATEC SE DOTE D'UN NOUVEAU SITE DE PRODUCTION AU PERTUIS

SOFATEC CONSTRUCTS A NEW PRODUCTION SITE IN LE PERTUIS

Comptant parmi les leaders français des couvertures automatiques de piscines, Sofatec a décidé, en 2019, de massivement investir et de s'agrandir afin d'accompagner une croissance significative de la production. Un nouveau site a vu le jour au Pertuis, destiné à porter le développement de Sofatec Auralp.

In 2019, one of the French leaders of automatic pool covers has taken the decision to invest for the construction of an extension of its site, in order to develop the production. A new building has been constructed in Le Pertuis, which should help the company growing.

Doubler la capacité de production dans les années à venir. Fabricant de couvertures automatiques de piscines, Sofatec voit grand ! Et pour justifier cette ambition, la société, historiquement implantée dans la Sarthe, a déclenché des investissements et deux projets majeurs : la construction d'un deuxième bâtiment de 2 400 m² sur le site existant de production à Cérans-Foulletourte (Sarthe) et la création d'un site entièrement consacré à la fabrication de couvertures automatiques de piscines au Pertuis, en Haute-Loire. Dans ce département d'Auvergne-Rhône-Alpes, l'entité portera la dénomination de Sofatec Auralp. Cette dernière, installée en bordure de la RN88, sera positionnée non loin des grandes métropoles régionales : Lyon, Saint-Étienne et Valence. Le site de 2 000 m² constituera un bel outil de production des couvertures de sécurité et permettra à Sofatec Auralp de gérer au mieux les délais avec les clients du Sud-Est de la France.

Un site à la pointe de la technologie

À la tête de Sofatec Auralp, Lionel Borel. Le directeur général se réjouit de l'implantation de cette usine en terres altiligériennes : « *Cette nouvelle usine permet de mettre en place une organisation industrielle robuste avec une bonne gestion qualité-coûts-délais et d'optimiser la prise en charge de nombreuses commandes. Nous devenons progressivement un acteur référent. Notre priorité est de nous imposer en production de proximité. Nous avions besoin d'un site à la pointe de la technologie, parfaitement adapté, qui puisse répondre aux cahiers des charges très exigeants de nos clients* ». Le site du Pertuis a été conçu autour de grands principes industriels. Tout a été pensé pour accroître la capacité totale de production, pour organiser au mieux l'activité industrielle et pour maîtriser les flux. Des zones de production opérationnelles et différenciées ont été définies. L'atelier, aménagé, comprend notamment une zone de fabrication des tabliers, une zone de production des mécaniques et une troisième dédiée au conditionnement. Lionel Borel ajoute : « *Nous avons procédé au déploiement d'une démarche qualité, sécurité, environnement adaptée à la fabrication des couvertures de sécurité* ».

Sofatec (25 salariés dont 8 en Haute-Loire ; chiffre d'affaires 2018 de 9,8 M€) a injecté 1,8 M€ pour la réalisation de ces deux nouvelles unités, incluant les bâtiments et l'acquisition de machines spécifiques. Des investissements conséquents mais nécessaires pour permettre à la société de poursuivre son développement.



Zone de préparation des mécaniques enrouleurs

ATIKA RÉPOND À UN BESOIN **DE GRANDS BUREAUX**

ATIKA ***PROVIDES WIDE OFFICE SPACES***

Le projet Atika est mené sur Poisy par Sogimm, spécialiste du logement mais qui se diversifie dans l'immobilier d'entreprise. La livraison des deux bâtiments est programmée pour fin 2020.

In Poisy, Sogimm is developing Atika, a set of two buildings, which should be constructed by the end of 2020. Specialised in residential housing, Sogimm pays more and more attention to commercial real estate.



L'agglomération annécienne bénéficie d'une situation géographique assez exceptionnelle, puisque située au cœur du sillon alpin, à deux pas de la Suisse et de l'Italie. On y relève une forte dynamique de croissance économique liée à une démographie galopante. Revers de la médaille, entre lac et montagne, la pression foncière est devenue, au fil des décennies, de plus en plus forte, notamment en ce qui concerne l'immobilier d'entreprise. Tout nouveau projet est donc le bienvenu, qu'il se trouve dans les parcs d'activités existants ou qu'il s'insère dans le tissu urbain. Dernier en date, celui dénommé Atika, à Poisy. Il est mené par Sogimm, promoteur immobilier implanté à Annecy depuis une quarantaine d'années et plus connu jusqu'alors dans le domaine de l'habitat. Toutefois, la société familiale, fondée par Maurice Monod, dont le fils Grégory a pris la succession, a marqué depuis un an sa volonté de se tourner vers l'immobilier d'entreprise, autant pour diversifier son activité que pour répondre aux besoins du Grand Annecy qui manque cruellement de grandes surfaces de bureaux.

Et pour sa première expérience, Sogimm entend bien encadrer la maîtrise d'œuvre, avec les mêmes exigences que pour l'habitat, en faisant confiance à une entreprise générale qui possède de nombreuses compétences, notamment dans la construction bois, choix qui a été fait pour se démarquer d'autres projets. Atika sera conçu par Brière Architectes (Annecy), expérimenté dans l'immobilier d'entreprise, et sera réalisé en ossature béton, avec une superstructure en ossature bois massif ou lamellé-collé. Les deux bâtiments, qui s'intégreront bien à leur environnement, disposeront de larges façades vitrées apportant un maximum de lumière.

Un bon positionnement

Le bâtiment A proposera deux plateaux de 559 m² et 549 m² de surface tandis que le bâtiment B offrira deux plateaux de 240 m² chacun. « *Des espaces permettant d'être autonome à chaque étage* », précise Jean Sanchez, responsable de programme chez Sogimm, dont la cible est soit la vente (2 700 €/m²) directement à une entreprise, soit à des investisseurs pour une mise en location. La possibilité est offerte également à un acquéreur de réunir deux plateaux, soit jusqu'à plus de 1 000 m². La commercialisation co-exclusive a été confiée à AXITE et BNP Paribas. Livraison prévue pour fin 2020.

L'ensemble bénéficiera de 42 places de parking en sous-sol avec également des emplacements extérieurs. Situé à proximité de la voie rapide reliant Annecy au centre commercial du Grand Épagny, avec des accès directs à l'autoroute, au nord en direction de Chambéry et Lyon, au sud en direction de Genève ou de la vallée de l'Arve et de Chamonix, l'ensemble sera implanté dans un environnement harmonieux dominé par une ancienne zone pavillonnaire du bourg voisin de Poisy qui surplombe les gorges du Fier. Il se trouvera à proximité des zones d'activités se développant de l'autre côté de l'axe routier principal, et notamment du projet en cours des Portes de Poisy (alliant immobilier d'entreprise et habitat).

À ANNECY, « L'E » FAVORISE LES NOUVELLES FORMES DE TRAVAIL

ANNECY: THE "E" BUILDING TO GATHER OFFICES AND FACILITIES OF NEW GENERATION

Un projet de 10 000 m², mené au parc des Glaisins par Emmanuel Duret, qui veut développer l'esprit d'une ruche intégrant des espaces de travail dédiés, partagés, ouverts et adaptables, ainsi que des services de restauration, garderie d'enfants, remise en forme, sport...

Emmanuel Duret is currently developing the "E" building, a project of 10,000 m² in the business park of Les Glaisins. The construction will include shared offices and modular workspaces, as well as several restaurants, a childcare centre, a sports and fitness centre...

Emmanuel Duret, PDG de sa propre société d'électricité, est aussi un passionné du bâtiment. Il s'est lancé dans l'immobilier d'entreprise sur le parc des Glaisins à Annecy, où il a transféré son propre siège en 2010. Profitant d'une réserve foncière sur le terrain qu'il avait acquis, il avait monté un premier projet, l'Onyx, immeuble de bureaux de 3 700 m², livré en 2016, puis ayant racheté un bâtiment existant mais inutilisé, il décida d'en assurer la reconversion en le remplaçant par du neuf sur 5 600 m², sous le nom de l'Orée, livré l'an prochain. Et déjà, il a lancé sa troisième réalisation, toujours habité par la volonté de réunir ses compétences et celles d'autres corps de métier pour allier « *qualité architecturale et fonctionnalité* », répondant aux besoins actuels des entreprises et au service du bien-être des salariés.



Il s'agit d'un projet d'envergure (10 000 m²), monté sur un site industriel qui a fermé et a été rasé dans l'idée de pouvoir y reconstruire et densifier ainsi le plus gros parc d'activité du Grand Annecy et faire face à la pression foncière qui freine le développement de possibilités de nouvelles implantations. Baptisé l'E, composé de trois bâtiments positionnés en forme de peigne, cet édifice symbolisera l'écoconstruction qu'entend privilégier le projet. Il proposera des bureaux, de 50 m² au plateau de 2 700 m², et comportera également 1 500 m² de services (coworking, restauration, garderie d'enfants, salles de remise en forme et de sport...).

« *L'esprit du E, c'est celui d'une ruche* », explique Emmanuel Duret. « *Une ruche où le travail de chacun est optimisé, une ruche humaniste, où la nouvelle génération, mais pas qu'elle, aura envie de venir travailler et partager. Un lieu au service de la transformation culturelle de l'entreprise, pour favoriser les nouvelles formes de travail collaboratif et flexible. Ainsi, les espaces de travail dédiés, partagés, ouverts, adaptables, nomades, permettront de créer du réseau, des liens, des opportunités de rencontres autour des métiers et compétences de chacun* ».

L'E proposera aussi une salle de conférence de 86 places, ouverte aux entreprises du parc équipée high-tech. « *Sachant qu'un collaborateur heureux est un collaborateur performant, l'ergonomie du bâtiment et la diversité des services sur place offriront des réponses aux attentes des digital native* », affirme le promoteur qui souhaite que son projet, dans toute sa dimension, soit « *un atout majeur de la politique de recrutement des entreprises qui s'y installeront* ».

Dans cette optique, il a fait appel à l'architecte annécien, Hervé Brière (à la tête d'une importante agence spécialisée dans l'immobilier d'entreprise), qui s'est attaché à bien retranscrire l'esprit de la démarche, pour créer un lieu attractif (avec une vue exceptionnelle), favorisant le relationnel. La conception d'une structure béton brut, avec poteaux dalles et un habillage métal et verre, assurera un aspect esthétique indéniable, tandis que le côté environnemental sera également soigné avec toiture végétalisée, espaces potager et panneaux solaires (280 m²). La construction devrait s'étaler de 2020 à 2021, la commercialisation étant assurée d'ores et déjà par Axite CBRE d'Annecy que dirige Jean-François Berthier. Parmi les entreprises ciblées, on relève celles du sport, de la finance et les professions du droit.

LA CAISSE D'ÉPARGNE **S'OFFRE UN NOUVEAU SIÈGE EN ISÈRE**

La Caisse d'Épargne ***constructs new headquarters in the department of Isère***

En mars, le groupe 6ème Sens Immobilier a débuté la réalisation du nouveau site administratif isérois de la Caisse d'épargne Rhône-Alpes à Grenoble, sur la ZAC Bouchayer-Viallet.

Last March, 6ème Sens Immobilier has begun the construction of the new administrative site of La Caisse d'Épargne Rhône Alpes in Grenoble, in the joint development zone of Bouchayer-Viallet.

Les travaux interviennent après l'achat du terrain par la Caisse d'épargne Rhône-Alpes fin 2018. Au programme, un bâtiment HQE comprenant une surface de bureaux de 5 485 m² sur six étages, ainsi que 91 stationnements en sous-sol et à l'extérieur, dont plusieurs places réservées aux véhicules électriques. Sans oublier un jardin de 1 500 m². Les travaux sont chiffrés à 9,10 M€, hors honoraires de maîtrise d'œuvre.

Le nouveau bâtiment devra respecter les règles architecturales de la ZAC : des doubles façades dotées de coursives extérieures seront ainsi installées, avec une grande lame verticale pour « casser » la façade. Au niveau des conditions thermiques et hydrothermiques, « *le système de climatisation va capter les eaux de la nappe phréatique et un système de détente directe va être installé. Cela permettra de fabriquer à la fois de l'air froid et chaud* », confie Sylvain Poropane, directeur de programmes en charge de la réalisation pour 6ème Sens Immobilier, promoteur. Si l'architecte du projet est l'agence lyonnaise Soho Atlas, des entreprises du bassin grenoblois ont été choisies pour la réalisation des travaux.

L'accent a également été mis sur l'atmosphère visuelle, avec des façades ouvertes vers l'extérieur sur tout le tour du bâtiment, de façon à ce que tous les bureaux bénéficient de lumière naturelle. L'ensemble prendra la forme d'un « T » et le centre du nouveau siège sera uniquement occupé par les sanitaires et des blocs d'ascenseurs.

La qualité des matériaux n'a pas été laissée au hasard : les revêtements pour les murs et les sols ne contiennent, par exemple, pas de produits chimiques. Des clôtures doivent être installées pour délimiter la terrasse végétalisée du bâtiment et l'espace paysager situé au-dessus du parking du site. Ces clôtures ressembleront aux clôtures des autres constructions de la zone. L'homogénéité sera également de mise pour le traitement de l'ensemble des éléments extérieurs : voiries, trottoirs et éclairages. « *En termes de contraintes, nous devons faire attention à préserver la faune et la flore qui vivent sur le site, et ce même durant les travaux* », ajoute Sylvain Poropane.

Le bâtiment sera conçu pour coller à la politique de renforcement de la digue menée sur Grenoble, où l'A 480 elle-même constitue une digue le long du Drac. « *Un pont permettra de bloquer la montée des eaux. Cela sera vrai pendant et après les travaux* », détaille Sylvain Poropane. L'ensemble pourra être agrandi si besoin et les locaux seront flexibles à l'intérieur grâce à des faux planchers sur les canaux d'électricité et de faux plafonds pour le système de climatisation. « *Le client pourra aménager les locaux comme il le souhaite, sans devoir tout casser* ».

La première pierre du site a été posée mi-mai. Elle précédait les travaux de fondation, les sols ayant été renforcés. La livraison est prévue entre fin août et fin novembre 2020, voire pour la fin de l'hiver en cas d'intempéries.



Le nouveau siège de la Caisse d'Epargne Rhône-Alpes

Grenoble Alpes

TERRITOIRE PIONNIER DES TECHMED

66 M€ levés en 2017 par les entreprises grenobloises des technologies de la santé

9 leaders mondiaux : BD, BioMérieux, Fresenius Kabi, GE Healthcare, Johnson & Johnson, Medtronic, Roche, Trixell, Wright

18 ha dédiés au projet de **Campus Technologique Santé** autour du CHU de Grenoble



Opportunités foncières sur **grenoblealpes.fr/SIMI** - Rendez-vous au SIMI 2019

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE · Le GRÉSIVAUDAN communauté de communes · Pays Voironnais Communauté du Pays Voironnais · Bièvre Est · InnoVia Grenoble durablement · ELEGIA Aménageur de territoires · FNAIM



LA ZAC NEYRPIC **ASSUMERA LE STYLE DES ANCIENNES INDUSTRIES**

JDZ of Neyrpic, ***legacy of former eponymous factories***

C'est sur le site des anciennes usines du même nom que sera construite la ZAC. Un bâtiment qui reflètera son histoire puisque le style industriel sera valorisé, sur cette deuxième version du projet qui se veut davantage éco-friendly.

The joint development zone will be developed on the site of the former Neyrpic factories. The building will keep the old industrial style, whilst being turned towards solutions of new generation.

Installé à Saint-Martin-d'Hères dans un quartier en pleine reconstruction destiné à devenir une centralité urbaine, le centre commercial de la ZAC Neyrpic, du nom des anciennes usines qui y étaient installées, porte en lui la volonté de conserver le style industriel propre au lieu. L'architecture, signée Edouard François, entend conserver l'esthétique industrielle du XX^{e} siècle avec des façades en pierres meulières et le réemploi d'objets authentiques, notamment des turbines et des pointeuses. La disposition des bâtiments se fera dans le prolongement de la trame historique, en se basant sur les halles existantes.

Clément Guihot est le directeur opérationnel sur ce projet, pour la foncière Apsys. « *Nous portons ce projet depuis 2007, et il a été remanié pour mettre en avant tout l'aspect patrimonial. La conservation des murs existants était importante car sur cette commune, c'est un emblème. Un symbole du passé de la ville* ». La façade emblématique couleur brique sera conservée et fera office de porte d'entrée du centre commercial. « *Une partie des façades sera aussi constituée de containers, puisque nous avons la volonté de réutiliser autant que possible des matériaux industriels* ».

La seconde version du projet a aussi permis de le rendre plus écoresponsable. « *Le projet est labellisé. On va mettre en place des panneaux photovoltaïques en autoconsommation sur 13 000 m², ce qui est encore rare pour un centre commercial. Le centre commercial aura une architecture en shed qui, outre le fait de rappeler encore les anciennes usines, permettra au bâtiment d'être rafraîchi naturellement. On installera aussi un système de récupération d'eau pour les arrosages, et le tri des bio-déchets sera adapté. Une partie des façades sera aussi végétalisée* ». Des plus-values écologiques décidées lors de la révision de la première version de la ZAC, en mai 2017. « *Le premier projet était moins intégré et moins en pointe sur les aspects environnementaux* ».

L'emprise du bâtiment sera de 40 000 m² au sol, pour une surface commerciale plancher de 50 000 m². Au centre des bâtiments, une allée doit permettre le cheminement, mais aussi l'organisation d'évènements. « *On pourra y pratiquer de l'escalade ludique ou surfer une vague artificielle. Toujours dans l'idée de faire de ce nouveau quartier un centre pour Saint-Martin-d'Hères, ces loisirs seront autant que possible ouverts sur la ville. L'esplanade, qu'on appelle "le Corso", sera la colonne vertébrale. Affichant 7 500 m², long de 300 m, c'était l'axe historique de l'usine, et il sera maintenu totalement en extérieur et végétalisé* ».

Ce projet porté par Apsys représente un investissement de 180 M€. 43 % des commerces sont aujourd'hui commercialisés. L'ouverture est prévue en 2021.

Grenoble Alpes

TERRITOIRE PIONNIER DE L'ÉNERGIE

20 centrales hydroélectriques produisant chaque année l'équivalent de la consommation de 800 000 habitants.
ARTELIA, centre d'innovation et de simulation hydraulique
13 500 m² livrés en 2022
Laboratoire d'Innovation pour les Technologies des Énergies Nouvelles, 1er institut européen sur l'Hydrogène énergie



Opportunités foncières sur **grenoblealpes.fr/SIMI** - Rendez-vous au SIMI 2019

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE · Le GRÉSIVAUDAN communauté de communes · Pays Voironnais Communauté du Pays Voironnais · Bièvre Est · InnoVia Grenoble durablement · ELEGIA Aménageur de territoires · FNAIM

YXIUM : **DES BUREAUX ET DES LOCAUX D'ACTIVITÉ**

OFFICES AND WORKSHOPS ***IN THE YXIUM BUILDING***

Le projet Yxium vise à construire un bâtiment de location de locaux à destination des entreprises, notamment des start-ups. Elegia est prête à lancer les travaux. Ne reste plus qu'à trouver les locataires.

Elegia is ready to launch the construction of the Yxium building, which will provide workspaces for rent to the companies, especially start-ups. Tenants are requested!



Sur la zone d'activités Hypark, à Sassenage, où 12 000 m² sont disponibles, « *le projet Yxium est développé en lien avec la métropole qui est propriétaire des terrains* », explique Jean-Christophe Portay, le directeur du développement chez Elegia. C'est ici qu'Elegia Développement (la structure patrimoniale du groupe Elegia, qui rassemble différentes structures publiques) va construire Yxium, un bâtiment qui devrait recevoir des start-ups sorties d'incubateurs ou en phase d'industrialisation. « *Nous avons remarqué un manque pour ces entreprises. Il est important qu'elles puissent s'installer sur notre territoire et s'inscrire dans un parcours de développement* », précise le directeur.

Dessiné par Unanime, cabinet d'architecte lyonnais qui possède de superbes réalisations à son actif, Yxium se découpe en deux lots sur une parcelle de 5 000 m². Le premier lot de 888 m² comprend 341 m² de bureaux et 547 m² de locaux d'activité et laboratoire. Le deuxième lot de 1107 m² (341 m² de bureaux, 766 m² d'activités) va permettre d'accueillir plusieurs entreprises ayant besoin d'un plateau technique. « *C'est une des particularités d'Yxium, puisque les locaux d'activités vont pouvoir accueillir des laboratoires ou de petites unités de production. Ainsi, les espaces seront équipés spécialement, avec des extracteurs d'air par exemple* », poursuit Jean-Christophe Portay. Au final, Yxium est composé à 40 % de bureaux et à 60 % de locaux d'activité.

Neuf mois de construction

Pour les aménagements extérieurs, un traitement paysager ambitieux a été choisi par Elegia, qui évoque un investissement conséquent. Par contre, le groupe ne préfère pas communiquer le nom de l'entreprise en charge des travaux, ni sur les coûts d'investissement de l'opération. « *Je peux parler du loyer que nous allons pratiquer, qui est légèrement en dessous du prix du marché, avec 130 € par mois du mètre carré pour la partie bureau, et 85 € pour la partie activité. Pour donner une idée, le loyer à Grenoble-centre est plutôt autour de 160 €* », ajoute Jean-Christophe Portay. Ce qui représenterait un loyer annuel de 200 000 € pour Elegia Développement. Le projet est prêt à démarrer, car le permis de construire est purgé. « *De plus, nous avons des contacts avec plusieurs entreprises. Les discussions continuent et peut-être qu'une seule entreprise pourrait prendre la totalité du bâtiment* », précise Jean-Christophe Portay. La commercialisation se déroulera avec la signature d'un BEFA (bail en l'état futur d'achèvement). Dès qu'un accord avec un preneur sera trouvé, pourra débuter l'édification du bâtiment. La construction, qui devrait durer neuf mois, est prévue pour 2020.

Grenoble Alpes

TERRITOIRE PIONNIER DE L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE

MIAI Grenoble Alpes, Institut interdisciplinaire d'intelligence artificielle 2019
Lab IA, centre de R&D avancée d'Atos, 18 000 m² livrés en 2020
Université Grenoble Alpes, **1er site français** pour les sciences de l'informatique et de l'ingénieur (classement Shanghai 2019)



Opportunités foncières sur **grenoblealpes.fr/SIMI** - Rendez-vous au SIMI 2019

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE · Le GRÉSIVAUDAN communauté de communes · Pays Voironnais Communauté du Pays Voironnais · Bièvre Est · InnoVia Grenoble durablement · ELEGIA Aménageur de territoires · FNAIM

LE ZENTO : « L'AVENIR D'ELEGIA »

ELEGIA TO MOVE INTO LE ZENTO BUILDING

Bâtiment destiné à accueillir des activités tertiaires et commerciales, le Zento sera localisé au cœur de l'éco-quartier de la Zac de Bouchayer-Vialley. Une Zac située dans le prolongement de celle de la Presqu'île de Grenoble où sont déjà installées de nombreuses entreprises.

Dedicated to services and commercial activities, the building of Le Zento is under construction in the ecodistrict of the JDZ of Bouchayer-Vialley, which is located close to the peninsula of Grenoble. Here, many companies have already set up businesses.

Le terrain appartenait à la Société d'économie mixte (Sem) InnoVia Grenoble, aménageur de la Zac Bouchayer-Vialley, qui l'a cédé au groupe Elegia intervenant en tant qu'investisseur consultant. Elegia projette de construire un bâtiment de bureaux et commerces d'une superficie totale de 4 900 m². Sa situation géographique est optimale : à proximité de la gare de Grenoble, des transports en commun et de l'échangeur autoroutier. D'où l'implantation de grandes entreprises, à l'instar prochainement du siège social de la Caisse d'Epargne.

« *C'est un quartier agréable à vivre et qui se développe depuis une dizaine d'années. Il propose un lieu de vie pour les salariés avec restaurant d'entreprise et micro-crèche ainsi qu'une salle de spectacles "La Belle électrique" à côté de laquelle sera situé le Zento* », explique Jean-Christophe Portay, directeur du développement du groupe Elegia.

Le Zento proposera en rez-de-chaussée deux cellules commerciales de 250 m² chacune pour des commerces de proximité ainsi que 4 400 m² de bureaux sur cinq étages. Les deux derniers niveaux avec terrasse étant destinés à accueillir le siège d'Elegia. Des locaux proposés à la location et à la vente et dont la commercialisation n'a pas encore débuté. « *Le permis de construire est en cours d'instruction pour une obtention fin octobre. Nous avons souhaité construire un bâtiment signal dans le paysage grenoblois, doté d'une architecture ambitieuse conçue par le cabinet Thomasini design. Un bâtiment épuré qui fait référence au passé industriel de la Zac Bouchayer-Vialley, tout en courbes et recouvert d'un bardage métallique. Il a obtenu la certification BREEAM good et annonce, en performance, un Bbio inférieur à 40 % par rapport à la RT2012. On utilise l'eau du Drac pour chauffer et rafraîchir le bâtiment. Cette qualité environnementale garantit aussi une facture énergétique intéressante pour les occupants* ».

Trois plateaux complets d'environ 900 m² sont disponibles avec une divisibilité minimum de 250 m², soit trois acquéreurs par étage et donc neuf au total. Sachant qu'« *idéalement, Elegia espère un seul acquéreur par niveau* ». Un parking privé de 59 places est également disponible en sous-sol. Quant au prix au mètre carré, Elegia affiche 160 € à la location et environ 2 500 € à la vente.

Le calendrier prévisionnel prévoit le démarrage des travaux en septembre 2020 pour une livraison au premier trimestre 2022. C'est un projet important pour Elegia qui, désireux de localiser son siège dans un bâtiment qualitatif, a investi plus de 10 M€. « *Zento signifie avenir ou futur en japonais. C'est pour cela que nous avons nommé notre bâtiment ainsi, pour représenter le futur du groupe Elegia* », conclut Jean-Christophe Portay.



GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE



GRANDALPE

Les nouvelles opportunités tertiaires et d'activités de la métropole grenobloise

650 millions €
d'investissement public et privé

40 000
emplois

3
équipements à rayonnement régional

Parc événementiel : Alpexpo/Summum
Patinoire : Pôle Sud
Centre commercial : Grand'Place

400 ha
dont
22 ha
de gisement foncier économique

31 000 m²
de clés en mains

Grands comptes investisseurs

Artelia, ATOS, Klepierre, SAMSE

30 000
habitants

70 ha
d'espaces verts

13
équipements universitaires

Mobilités

en train, tram/bus, vélo, rocade et autoroute

Plus d'information : **lametro.fr**
Contact : **economie@lametro.fr**

Conception graphique : Grenoble-Alpes Métropole - Photo DR : Noisillier Jean-Pierre

MIRA : L'ACTE 2 BIENTÔT LIVRÉ À CENTR'ALP

Mira 2 soon completed in Centr'Alp

Situé sur la commune de Saint-Jean-de-Moirans, sur la zone d'activité de Centr'Alp 2 dans le Pays voironnais, le bâtiment Mira 2 est en cours de réalisation. Il sera la réplique de Mira 1, construction livrée en septembre par le promoteur et maître d'œuvre, Ferrier Associés.

The building of Mira 2 is under construction in Saint-Jean-de-Moirans, in the business park of Centr'Alp 2 (Pays Voironnais). It is the exact replica of Mira 1, which has been developed by Ferrier Associés.

Ingénieur travaux en charge du suivi des parties techniques lors des phases de construction comme de réalisation, Stéphane Sahaguian présente un « *bâtiment de 1 000 m² en R+1, qui proposera huit lots. Il s'agit d'un bâtiment livrable rapidement : six mois terrassement compris, dont un peu plus de quatre mois de travaux. Il y a bien deux bâtiments, mais pour nous, il s'agit d'une seule opération puisque les projets sont exactement les mêmes. Le second bâtiment sera livré en mai 2020 et marquera la fin de l'opération* ».


© Ferrier Associés

Conçus autour d'une structure en béton (poteaux et poutres), ils sont habillés d'une façade en panneaux « sandwich » métalliques isolés avec de la mousse. « *Ce sont des panneaux d'à peine 10 cm d'épaisseur, mais la performance de l'isolant permet d'arriver à un affichage RT-15 %* ». Les panneaux arrivent préfabriqués sur le site de construction. Mesurant un mètre de large, ils sont assemblés facilement sur place. « *L'avantage de la Lean construction, c'est qu'elle conduit à la préfabrication des pièces et à l'utilisation des outils industriels disponibles. C'est un produit fini très performant, qui permet aussi de gagner du temps puisqu'une fois l'ossature terminée, quatre semaines suffisent à la réalisation des façades* ». Second avantage, les panneaux sont habillés d'un revêtement blanc côté intérieur, que le client final peut, s'il le souhaite, laisser en l'état. « *Le panneau peut rester brut. Sur le Mira 1 pour l'instant, personne n'a souhaité ajouter un isolant* ». Un choix qui permet aussi de limiter le coût de la construction et de l'achat : les lots sont proposés à 1 700 €/m², là où la moyenne pour le traditionnel avoisine les 2 200 €, selon les dires du promoteur. Pour Ferrier Associés, le coût de réalisation est de 860 €/m² pour la partie travaux, auquel s'ajoutent le coût de la VRD, l'achat du terrain et les honoraires techniques.

« *Nous sommes maître d'ouvrage et maître d'œuvre pour une partie de la réalisation. L'architecte (Coconcept) est opérationnel jusqu'à l'obtention du permis de construire, puis notre économiste devient maitre d'œuvre pour la partie dédiée à la réalisation des plans détaillés et la consultation des entreprises. Enfin, nous sommes maître d'œuvre pour la partie réalisation* ».

Le projet n'étant pas de très grande taille, Ferrier Associés a souhaité faire intervenir des entreprises locales. « *C'est aussi un défi de faire adopter le BIM par des entreprises artisanales à taille humaine. Mais tout s'est bien déroulé, et elles ont même trouvé leur intérêt* ».

La commercialisation est déjà avancée : 75 % du Mira 1 a trouvé preneur et 50 % du Mira 2. Parmi les entreprises présentes : une crèche, une société d'informatique et un bureau d'étude. Les lots sont livrés chauffés et rafraîchis, avec des prestations pour le sol et les faux-plafonds, et sont aménageables en amont selon les besoins éventuels des clients. Les rez-de-chaussée bénéficient d'un plafond plus haut qui permet le stockage et d'une porte d'accès personnelle qui permet d'éviter le hall commun.

L'ÉCONOMIE EN PAYS VOIRONNAIS

UNE SOLUTION POUR CHACUN



PROFESSIONNELS DU SPORT

BÂTIMENT **INOLAB**
CAMPUS LA BRUNERIE VOIRON



ARTISANS

BÂTIMENT **ÉCOBOX DREVET**
VOIRON

ENTREPRISES

40 ha
À VENIR

VOIRON / CENTR'ALP / BIÈVRE DAUPHINE

04 76 27 94 30
economie@paysvoironnais.com
www.paysvoironnais.com

ECONEX
PAYS VOIRONNAIS BUSINESS FRIENDLY
www.econex.fr

Pays Voironnais
Communauté du Pays Voironnais

ELEGIA

Aménageur de territoires

CONSEIL





AMÉNAGEMENT











CONSTRUCTION

INVESTISSEMENT / PROMOTION IMMOBILIÈRE

ÉCOUTE INNOVATION **RÉACTIVITÉ**
QUALITÉ **PERFORMANCE**

CRÉDITS PHOTOS : PIXEL IMAGE ET SYNERGY

LA PERFORMANCE D'UN GROUPE D'ENTREPRISES POUR DES MISSIONS DE SERVICE PUBLIC

AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES | CONSTRUCTION | INVESTISSEMENT | PROMOTION IMMOBILIÈRE

34, rue Gustave Eiffel, 38028 Grenoble Cedex 1 - Tél. 04 76 70 97 97

www.elegia-groupe.fr

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

ISÈRE Aménagement
groupe ELEGIA

Au Sud de GRENOBLE

LE-PONT-DE-CLAIX : PAPETERIES

- **4 ha** de foncier disponible
- Divisibles en lots de **4 000 m²** à **6 800 m²**
- **Disponibilités : 2020**

CHAMPAGNIER : ZAC SAUT DU MOINE

- **15 ha** de foncier disponible
- Divisibles en lots à partir de **5 000 m²**
- **Disponibilités : 2019**

> 2 nouvelles zones à vocation industrielle et productive

Industrie, Environnement, Energie, Mécanique



ZAC du Saut du Moine

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE
04 76 59 59 59

LAMETRO.FR

ISÈRE AMÉNAGEMENT
04 76 70 97 97

ELEGIA-GROUPE.FR

Avec le soutien financier de

La Région Auvergne-Rhône-Alpes

isère LE DÉPARTEMENT www.isere.fr

UN CENTRE RÉGIONAL D'ENVERGURE **POUR LIDL**

LIDL IS CONSTRUCTING AN ECO-FRIENDLY CENTRE ***IN THE DEPARTMENT OF ISÈRE***

L'inauguration de l'extension du bâtiment de l'antenne régionale de Lidl, basée à Pontcharra, est prévue pour début 2020. Les travaux d'agrandissement de l'enseigne de grande distribution sont en cours, dans le respect des normes environnementales.

Based in Pontcharra, the regional satellite of Lidl will inaugurate its new extension in the beginning of 2020. The construction work of the large retailer is ongoing.

Les panneaux annonçant les recrutements sont nombreux sur la route qui mène au Lidl de Pontcharra. En effet, en seulement dix ans, l'implantation du groupe allemand à Pontcharra est en pleine croissance et cherche de nouveaux employés. Elle fait partie des 25 entrepôts du quatrième groupe de distribution alimentaire mondial. Mais le siège de Lidl à Pontcharra va devenir encore plus imposant. L'importante extension du bâtiment actuel est en cours de réalisation et va permettre un doublement de la surface de ce centre régional. La nouvelle plateforme logistique, qui enregistre 27 400 m² de surface supplémentaire, permet à la direction régionale d'atteindre les 56 000 m². Le bâtiment abritera à la fois l'entrepôt, qui va distribuer les produits et approvisionner 58 magasins de la région (70 % des produits distribués sont français), et les bureaux de la direction. Ce qui devrait représenter 275 emplois directs. La majorité (environ 200) se consacrera aux métiers logistiques ; 75 personnes se trouveront dans les services administratifs et ressources humaines. Enfin, une fois les travaux achevés, 50 employés de plus seront recrutés.

Sur le chantier, mené par le groupe Bouygues, un peu plus de 150 ouvriers se relayent. L'enjeu était de réussir la construction de l'extension, sans gêner les activités de l'entrepôt, qui est resté en fonctionnement.

Cet investissement est à la mesure des ambitions du groupe allemand, puisque 50 M€ sont mobilisés, ce qui « *marque notre attachement à la région* », assure David Lafon, le directeur régional de Lidl. Dans cette partie de l'Isère où la désindustrialisation a été forte, le projet s'inscrit dans un processus de redynamisation économique. « *Nous avons tout de suite compris l'importance du projet. Mais cette zone n'était pas constructible, car inondable. Nous avons travaillé pour ne pas laisser partir l'enseigne* », défend Pierre Béguery, le vice-président en charge de l'économie pour la communauté de communes du Grésivaudan. Concrètement, l'extension va bénéficier des dernières technologies dans le bâtiment. L'isolation sera « *haute performance* », sans oublier un système complexe de gestion de chaleur et de production de froid pour le chauffage au sol, ce qui est idéal pour un entrepôt aux hauteurs de plafond importantes. Pour augmenter les économies d'énergie, l'éclairage sera assuré par des Leds à détection de présence. La gestion technique des bâtiments adaptera les énergies au plus proche des besoins.







CGiGROUP

IMMOBILIER D'ENTREPRISE



CGI REAL ESTATE

CONSEIL
EN IMMOBILIER
D'ENTREPRISE

COFRA FIMMO CONSTRUCTION

PROMOTEUR
CONSTRUCTEUR
CLÉ EN MAIN

ASSET
MANAGEMENT

CR CONCEPT & RÉALISATION

MAÎTRISE D'ŒUVRE
AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS

CGiGroup intervient
dans le domaine de
l'Immobilier d'entreprise
sous différentes marques.

FXIMAGINK Sept. 2019. Crédits photos : CGI

CGiGROUP
IMMOBILIER D'ENTREPRISE

LYON • GRENOBLE • CHAMBÉRY • ANNECY • VALENCE

contact-grenoble@cgi-re.com • 04 76 61 60 20



Le nouveau lot loué par Containerama

CONTAINERAMA : **UN AGRANDISSEMENT EN DEUX TEMPS**

Containerama ***sets sights higher***

Trop à l'étroit dans ses premiers locaux, Containerama veut agrandir sa surface de travail. Au programme, un agrandissement en deux temps avec, d'abord, l'élargissement de ses locaux sur la Z.I. de l'Islon à Chasse-sur-Rhône, puis le déménagement complet de l'entreprise dans un nouveau siège, sur la zone du Rocher à Estrablin, d'ici fin 2021.

Suffering from a lack of space, Containerama has the ambition to increase the size of its premises. The extension should be constructed in two different phases: first the extension of the premises, which are located in the industrial zone of the Islon, in Chasse-sur-Rhône; then the moving of the company into new headquarters in the area of Le Rocher, in Estrablin, by the end of 2021.

C'est dans une ancienne chaudronnerie chassère que Containerama a élu domicile en 2015. Sur ses 800 m² d'atelier de production, l'entreprise familiale transforme, après les avoir rachetés, des containers maritimes reconvertis en petits habitats, extensions d'usines ou même en piscines. En-dessous des bureaux qui surplombent l'atelier, les containers sont découpés, assemblés et retournés dans de multiples positions.

C'est justement cet important travail de manipulation qui a poussé Containerama à voir plus grand en termes d'espaces. Locatrice d'un second lot, l'entreprise est passée sur 1 200 m² en juillet. Soit 200 m² de bureaux supplémentaires (ainsi que de nouveaux sanitaires) et une cour extérieure plus grande et plus adaptée pour le stockage. Si les bureaux étaient jusque-là situés au-dessus de la principale zone de travail, ils sont désormais délocalisés dans le nouveau lot loué par l'entreprise et les ateliers sont réorganisés en plusieurs espaces mieux définis, afin de bien séparer les activités, notamment de peinture et de découpe. Les anciens bureaux constituent désormais un espace de détente pour les salariés de l'entreprise.

Un premier agrandissement pour continuer à développer l'activité en attendant la livraison de son nouveau siège social à Estrablin. Pour coller aux exigences de la première zone d'activités 100 % photovoltaïque de France, aménagée par Vienne Condrieu Agglomération, Containerama a fait réaliser un devis par la société lyonnaise Intakt Global Construction, qui a déjà réalisé le Carré d'Ebène sur la même zone. « *Tous les bâtiments sont dotés de panneaux photovoltaïques* (NDLR : dont l'installation est réalisée par Engie) *et sont reliés entre eux* », explique François Trzeciak, le fondateur. Les besoins en électricité variant selon les entreprises, l'arrivée de nouvelles sociétés sur la zone doit permettre à celles-ci de se revendre entre elles l'éventuel surplus d'énergie produite.

Le nouveau siège social de Containerama sera constitué d'un seul et même atelier de 1 200 m² (et autant de surface de panneaux photovoltaïques sur la toiture), qui ne sera donc plus morcelé et optimisera le déplacement des containers. Soucieuse du bien vivre au travail, l'entreprise compte privilégier l'installation d'espaces de confort. Une cabine dédiée aux travaux de peinture (pour un investissement de 100 000 €) et une aire de lavage seront également installées.

Les bureaux seront implantés dans des containeurs vitrés afin de disposer d'une vue sur les ateliers et de faire office de showroom pour les clients. Des matériaux respectueux de l'environnement seront utilisés : bois non traité, peintures sans solvants… « *Nous voulons un outil industriel vert* », confie Emmanuel Magne, le gérant de l'entreprise. L'ensemble sera également doté d'un terrain de 4 500 m² pour le stockage des containers et l'exposition de projets finis. Le programme est estimé à 1,5 M€.



14 000 M²

DE LOCAUX INDUSTRIELS RÉNOVÉS ET ADAPTABLES À BEAUREPAIRE

MODULABLE
de 2000 à 12 000 m²

ACCÈS ROUTIER AISÉ
via l'axe de Bièvre > A 50 minutes de Lyon, Grenoble et Valence

VOIE FERRÉE
à proximité

ADAPTÉ À TOUTE PRODUCTION

TERRITOIRES D'INDUSTRIE

TERRE D'ÉNERGIES !

NOUVELLE ZONE D'ACTIVITÉ TERTIAIRE

8000m² disponibles en lots à partir de 1 000 m²

Située en plein cœur de Roussillon, 5 lots encore disponibles

Proximité commerces, services, transports, stationnement

Contact :
Pôle Economie
T. 04 74 29 31 00
economie@entre-bievreetrhone.fr
entre-bievreetrhone.fr

SEGRO DÉCONSTRUIT POUR DÉVELOPPER UNE LOGISTIQUE **DERNIÈRE GÉNÉRATION À SAINT-QUENTIN-FALLAVIER**

SEGRO TO CONSTRUCT LOGISTICS OF NEW GENERATION IN SAINT-QUENTIN-FALLAVIER

Déjà à la tête d'un patrimoine de plus de 300 000 m² en région Auvergne-Rhône-Alpes, la foncière Segro annonce son intention d'investir plus sur ce territoire auquel elle croit fortement. La construction d'une plateforme logistique de dernière génération à Saint-Quentin-Fallavier (Isère) n'est que la première étape de cette nouvelle dynamique de croissance.

Already owning more than 300,000 m² in the region of Auvergne-Rhône-Alpes, Segro intends to invest a lot of money in the territory. The first step will be the construction of a logistics platform of new generation in Saint-Quentin-Fallavier (department of Isère).



Julien Meynadier , responsable développement de Segro

Segro croit plus que jamais au développement des activités logistiques en Auvergne-Rhône-Alpes. Pénurie de nouveaux fonciers ou pas. Fermement déterminée à asseoir sa présence sur un espace géographique stratégique pour les logisticiens européens, la foncière britannique a trouvé la parade en développant des plateformes dernière génération sur des sites frappés d'obsolescence. Elle vient ainsi d'initier une opération de très grande envergure à Saint-Quentin-Fallavier, sur le parc de Chesnes, en reprenant un site de 19 hectares anciennement occupé par la Socara, la centrale d'achats du groupe Leclerc.

Alors que Segro a fait l'acquisition de ce site l'année dernière, ses équipes ont dû, dans un premier temps, réaliser un gros travail de désamiantage sur quelque 56 000 m² de bâtiments déjà construits. Une fois cette première étape achevée, la foncière britannique a engagé la phase de déconstruction, qui prendra environ six mois, ainsi que les opérations de dépollution des sols. « *Enfin, dans un troisième temps, à partir de l'année prochaine, nous construirons environ 90 000 m² de nouveaux bâtiments logistiques de dernière génération, conformes aux normes environnementales* », explique Julien Meynadier, responsable développement de la foncière.

Conscient que les mots ont une importance fondamentale dans une opération comme celle-là, ce dernier insiste sur le terme déconstruction. « *On ne parle pas de démolition, car 96 % des matériaux seront revalorisés. Ils seront triés directement sur place. L'acier partira dans des aciéries pour être fondu et réutilisé, tandis que tout ce qui est béton et surfaces de voirie sera concassé et sera réutilisé sur site, ce qui évitera de faire venir de nouveaux matériaux de l'extérieur* ».

Segro confirme ainsi sa volonté de développer son patrimoine en réhabilitant d'anciens bâtiments industriels et logistiques. Cette opération en Nord-Isère est, en effet, la sixième que la foncière britannique a lancé au cours des 24 derniers mois. « *Sur les trois dernières années, nous avons construit environ 600 000 m² en requalifiant des sites comme celui-ci* », précise Julien Meynadier.

Cette opération vertueuse menée sur le parc de Chesnes intervient ainsi deux ans après la livraison, à Saint-Priest, d'un ensemble de 15 000 m² destiné au Lyonnais Grand Frais. « *À cette occasion, nous avions repris un site occupé précédemment par la société Antalys. Nous l'avions récupéré en 2015, démoli en 2016 et reconstruit en 2017. Antalis disposait de 12 000 m² construits mais amiantés et employait 30 personnes sur le site. Aujourd'hui, Grand Frais rassemble 180 salariés sur 15 000 m² de bâtiments à température contrôlée* », conclut Julien Meynadier.



Pour cette opération, on parle de déconstruction et non de démolition, car 96 % des matériaux, triés directement sur place, seront revalorisés

DEMATHIEU BARD IMMOBILIER

www.demathieu-bard-immobilier.fr

QUAND L'IMAGINATION S'INVITE AU TRAVAIL



Demathieu Bard Immobilier et Nacarat remportent la consultation menée par la SEM InnoVia pour le développement de l'ilot PA - ZAC Mandela, dans le périmètre de la Presqu'ile à Grenoble (Architecte Conseil : atelier 2Portzamparc), en continuité nouvelle d'Europole.

UN PROJET EN COPROMOTION

Conçu par l'agence Baumschlager Eberle et Usus Paysage, Le SPRING sera un immeuble de 12 500 m² SDP certifié BREEAM excellent, comprenant des bureaux en R+6 et un socle actif destiné à accueillir des activités de restauration, de bien-être et de co-working.



EVOLUER DANS UN ENVIRONNEMENT QUI FAVORISE LES ECHANGE

NACARA

GROUPE RABOT DUTILL

www.nacarat.c

UN 6E « HALL » POUR NEMERA À LA VERPILLIÈRE

NEMERA CONSTRUCTS A 6TH "HALL" IN LA VERPILLIÈRE

Le spécialiste de la conception et de la fabrication de solutions d'administration de médicaments, dont le siège est basé à La Verpillière, a posé la première pierre de son nouveau bâtiment, le 21 mars dernier.

Specialised in the design and the making of drug delivery solutions, Nemera has laid the first stone of a new building last March in La Verpillière, where it has already established headquarters.



L'expert dans les métiers de l'injection plastique et de l'assemblage réalisés en zone à atmosphère contrôlée a séduit le leader mondial du traitement du diabète, Novo Nordisk, également implanté en France depuis 60 ans et qui a décidé d'externaliser la fabrication de ses composants pour être plus compétitif. « *Ce qui nous a séduit chez Nemera ? Son expérience et son savoir-faire, sa transparence, sa rapidité à répondre exactement à nos demandes, sans oublier sa proximité avec Lyon et l'aéroport Saint Exupéry* », précise Morten Keller Caspersen, vice-président de Novo Nordisk. Conséquence de ce partenariat d'affaire : un besoin d'espace pour Nemera qui s'est ainsi lancé dans la construction d'un 6e Hall, et ce malgré les cinq espaces de production en zone à atmosphère contrôlée déjà existants et dénommés Halls 1, 2, 3, 4 et 5.

D'une superficie totale de 3 150 m², dont 1 600 m² de salles blanches ISO 8 pour applications médicales, ce nouveau bâtiment sera quasi entièrement dédié à la production de pièces injectées en plastique entrant dans la composition des stylos à insuline fabriqués par son client Novo Nordisk. Grâce à cet espace supplémentaire où seront installés des équipements de pointe (presses à injecter, machines d'assemblage, etc.), « *la production devrait atteindre 1,5 milliard de pièces par an, sachant que l'usine tourne 24 h/24 et 7 jours/7* », se félicite l'entreprise vulpillienne.

Un possible « Hall 7 »

Ce nouveau Hall 6, un bâtiment conforme aux normes environnementales, représente un investissement de 19,3 M€, partagé à parts égales entre Novo Nordisk et Nemera. En cours de construction, il devrait être inauguré en novembre 2019 pour un démarrage de la production en juin 2020.

« *Nemera possède quatre sites, deux en France, un aux États-Unis et le dernier en Allemagne* », souligne Marc Hämel, PDG de Nemera. « *Le siège et le centre de R&D sont basés à La Verpillière d'où un milliard de dispositifs par an sont envoyés à travers le monde. Ce site compte 500 personnes, dont une centaine d'ingénieurs et experts. Ce nouveau Hall 6 permettra la création de 50 emplois directs et 150 indirects. À terme, les effectifs du campus de La Verpillière devraient passer de 635 personnes en 2019 à 725 en 2023* ».

Une collaboration ambitieuse qui pousse même les deux partenaires à évoquer, d'ores et déjà, la possibilité d'un futur « Hall 7 ».

LE NOUVEAU PARC DES EXPOSITIONS DE SAINT-ÉTIENNE **SE DÉVOILE**

SAINT-ÉTIENNE ***EXPOSES NEW EXHIBITION PARK***

Le futur parc des expositions stéphanois, dans sa nouvelle version, porte l'objectif de doubler l'activité événementielle d'ici cinq ans. Saint-Étienne Événements, le nouveau gestionnaire des principaux sites stéphanois d'accueil de tourisme d'affaires pour les trente prochaines années, investit 20 M€ et porte l'ambition de réaliser les travaux en dix mois avec une livraison courant 2020.

The future exhibition park of Saint-Étienne has the ambition to double the number of events in five years. Saint-Étienne Événements, to develop the main business tourist centres of Saint-Étienne for the next thirty years, has invested €20 M in this project. The construction work should last ten months and should end in 2020.

La réalisation du nouvel ensemble, d'une surface de 17 000 m² d'un seul tenant, s'effectue « *sans rupture d'activité pour le parc qui tiendra ses engagements réceptifs* », assure la direction. Selon Laurence Bussière, directrice générale de Saint-Étienne Événements, qui réunit en son sein GL Events, actionnaire majoritaire à 65 %, et la Foire économique de Saint-Étienne (35 %), le premier parti pris architectural a consisté à reconnecter le parc avec les Stéphanois.

Pour ce faire, le hall B, d'une surface de 6 000 m², sera retourné afin d'être plus visible et mieux identifié depuis le boulevard Jules-Janin. Une communication qui permettra de valoriser l'emplacement d'un des rares parcs des expositions situés en centre-ville. Entre le hall A d'une superficie de 8 000 m², entièrement reconstruit, et le hall B, un couloir de jonction sera édifié, quand en R+1 et R+2 des espaces réceptifs pouvant accueillir 500 personnes seront proposés. Le tout agrémenté de bureaux et de salles de réunion.

L'essentiel du travail conduit par les architectes a consisté à réunir les différents espaces au sein du seul parc expo. Les halls, d'une hauteur de onze mètres sous charpente, présenteront des façades en alu laqué et en inox poli miroir aux angles, afin de casser les volumes à l'échelle du piéton et d'adoucir le côté imposant et cubique de la structure initiale. Avec une gestion des flux pensée de sorte à éviter le mélange des exposants et des visiteurs, chaque public bénéficiera d'un stationnement dédié. L'investissement de 20 M€ entend remettre à niveau un parc des expositions vieillissant, datant des années 1960, afin qu'il corresponde davantage aux attentes des organisateurs d'événements, et puisse accueillir ainsi des conventions d'entreprises, manifestations et congrès professionnels. L'ambition portée par le gestionnaire est le doublement de l'activité événementielle d'ici à cinq ans, et l'accueil de manifestions d'audience nationale et régionale. La montée en gamme des événements grand public, à l'image du salon de l'auto, est envisagée, ainsi que la création de salons spécifiques (habitat, design...).



SAINT-ÉTIENNE : LE MARCHÉ DE GROS VEUT DEVENIR UN PETIT RUNGIS

THE WHOLESALE MARKET OF SAINT-ÉTIENNE WANTS TO COMPETE WITH RUNGIS

Le marché de gros de Saint-Étienne, situé rue Necker, sera privatisé. Le groupe immobilier Atrium va investir 24 M€ HT pour reconstruire le pôle alimentaire qui revoit ses ambitions à la hausse.

Located rue Necker, the wholesale market of Saint-Étienne is about to be privatised. Atrium, an ambitious real estate group, plans to invest €24 M to rebuild the food centre.

Créé en 1972, le marché de gros de Saint-Étienne ne répond plus aux attentes. La délégation de service public (d'une durée de 30 ans, qui a été prolongée de 20 ans supplémentaires en 1986) doit prendre fin en 2022. La Ville a choisi de résilier ce contrat par anticipation et le maire de Saint-Étienne, Gaël Perdriau, a annoncé la privatisation de ce marché. « *D'un point de vue commercial, ce bâtiment est très dégradé et modeste et il oblige les commerçants et forains à aller faire leurs courses au marché de Corbas, voire plus au sud de la France* », complète le maire qui a déclaré, en conseil municipal, préférer vendre « *ce bâtiment 3 M€, plutôt que d'investir autant dans une rénovation* ».

Des études menées notamment avec le marché de Rungis démontrent que le potentiel du site est sous-exploité et ne permet pas aux grossistes de perdurer. « *La Société du marché de gros (SMG) ne se voyait pas continuer dans ces conditions. Ses responsables sont venus nous trouver avec un investisseur : la société Atrium* », ajoute Gaël Perdriau.



Livraison fin 2021 - début 2022

La Ville a revendu le terrain de six hectares et sa grande halle au groupe immobilier stéphanois Atrium, qui a, pour l'occasion, créé une société d'exploitation et de gestion locative : Green market. Green market compte développer un marché diversifié, afin de proposer un grand pôle alimentaire sur le territoire, et faire venir des clients du Rhône et d'Auvergne. « *C'est un véritable petit Rungis que nous espérons voir se développer* », complète Sébastien Barthélémy, le dirigeant d'Atrium, qui va investir 24 M€ HT dans ce projet qui vise à rivaliser avec Corbas. Le but étant de multiplier par trois, en cinq ans, le chiffre d'affaires actuel de 25 M€. Poissonnerie, boucherie, fromagerie... se partageront l'espace, alors que jusqu'à présent, il n'y avait que des fruits et légumes. Philippe Testud, président de la SMG, ajoute : « *Ce projet sort après quatre ans d'étude. Il a demandé énormément de travail* ». De 100 emplois aujourd'hui, l'établissement de vente de produits frais en BtoB devrait en générer 300 lorsque le projet sera terminé et en vitesse de croisière.

Le restaurant, aujourd'hui en place à l'intérieur du marché de gros, déménagera et bénéficiera d'un accès extérieur, le rendant ainsi visible aux passants. « *Il est actuellement sous-exploité* », explique l'architecte, Dominique Berger, qui lui prévoit un emplacement à l'intersection de la rue Necker. « *Nous allons passer d'une grande halle à quatre halles distinctes qui auront des fonctions différentes. Certaines seront réfrigérées. Il s'agit de changer radicalement de style* ». Les bâtiments seront couverts de bardages colorés, pour esquisser le côté « panier garni », visible depuis l'autoroute.

La grande halle ne sera détruite que lorsqu'une première halle neuve aura vu le jour. Ainsi, il n'y aura pas de rupture d'activité pendant les travaux. Des travaux qui débuteront début 2020, alors que la phase de démolition ne commencera qu'à la fin de la même année. Les 15 000 m² du nouveau marché de gros devraient être livrés « *fin 2021 - début 2022* », selon l'architecte.

SUIVEZ-NOUS SUR

RÉINVENTEZ L'INDUSTRIE À SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE PAR LE DESIGN

Dans la seule ville française « créative design Unesco », la Cité du design met à votre disposition des ressources humaines et matérielles pour accélérer vos innovations.

POUR VOUS ACCUEILLIR :
Des terrains de 3 à 16 ha
au cœur de la Métropole

+ d'infos
saint-etienne-metropole.fr
04 27 40 56 24



SÉM
SAINT-ÉTIENNE
la métropole

SAINT-ÉTIENNE : LE STYLE BALTARD DES HALLES RÉAFFIRMÉ

The Halles Mazerat brought back to life in Saint-Étienne

Un concept de halles gourmandes mettant en valeur des produits locaux doit redynamiser l'équipement municipal construit au XIXe siècle, dont la réouverture est attendue dans moins d'un an.

Built in the 19th century in the "Baltard" style, the Halles Mazerat should be converted into a food covered market by the end of 2020.

L'année 2020 doit être celle de la renaissance des Halles Mazerat, créées en 1872 à Saint-Étienne. Parmi les opérateurs qui ont répondu à l'appel à manifestation d'intérêt destiné à relancer les halles municipales désertées, c'est le projet de la jeune société Biltoki, basée à Anglet, dans les Pyrénées-Atlantiques, qui a été retenu.

La municipalité conduite par Gaël Perdriau s'apprête à faire réaliser le désamiantage de la toiture de l'édifice à partir de novembre prochain. Avant de le mettre à la disposition du petit groupe basque, qui a prévu d'y réaliser pour près de 5 M€ de travaux et de réaménagement, de fin janvier à l'été prochain. Avec une réouverture au public en septembre 2020.

S'engageant « *à faire revire ce lieu, pour qu'on y retrouve l'ambiance animée, les odeurs et les bruits d'autrefois* », selon le maire, le spécialiste de l'aménagement, de la gestion et de l'animation des marchés couverts de nouvelle génération bénéficiera alors d'un bail emphytéotique de quarante ans. Le groupe basque surfe sur une tendance visible depuis quelques années en France et au-delà, avec le développement du concept de halles gourmandes qui mettent en valeur les produits frais locaux. Tout en permettant une consommation sur place pour ceux qui le souhaitent. Le projet prévoit qu'une trentaine de commerces locaux des métiers de bouche s'y installent autour d'un restaurant, La Cuisine des Halles, qui lui sera géré directement par Biltoki, également en charge de l'animation des lieux.

Des terrasses couvertes sur trois côtés du bâtiment

« *Le bâtiment rectangulaire à structure métallique, construit en 1872 par l'architecte municipal Marcel Mazerat, est inspiré des halles parisiennes de Baltard. Il disposera de terrasses couvertes sur trois côtés* », indique l'architecte Étienne Peneau. « *La charpente d'époque restera en l'état. On lui retirera des équipements qu'elle n'aura plus à supporter, tels que les réseaux d'extraction d'air et de chauffage* », déclare-t-il, ajoutant que « *les menuiseries et la peau de l'édifice* (NDLR : les larges baies vitrées) *seront changées* ». Au sous-sol, la brique rouge redeviendra apparente dans la partie accessible au public. Le reste servira de laboratoires et de chambres froides. Les bardeaux bitumés qui recouvrent la toiture seront retirés et la couverture métallique refaite.

Voisin de la Bourse du travail, cours Victor Hugo, le long de la principale ligne de tramway, l'édifice classé à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques présente de belles dimensions : de grande hauteur, il offre une surface au sol de près de 1 600 m², avec 1 450 m² de caves voûtées au sous-sol. « *Nous allons travailler avec l'Architecte des Bâtiments de France pour lui redonner son aspect d'origine, caché par des transformations opérées à partir des années 1970* », explique le représentant de Cimaise Architectes.



©Cimaise Architectes

SUIVEZ-NOUS SUR

RÉINVENTEZ L'INDUSTRIE À SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE AVEC L'INGÉNIERIE DES SURFACES

Autour d'une équipe de chercheurs et d'industriels, vous pourrez améliorer les performances de vos matériaux en mobilisant nos équipements d'excellence.

POUR VOUS ACCUEILLIR :
Des terrains de 3 à 16 ha
au cœur de la Métropole

+ d'infos
saint-etienne-metropole.fr
04 27 40 56 24

SÉM
SAINT-ÉTIENNE
la métropole

LE GINGKO : 10 000 M² DE BUREAUX À SAINT-ÉTIENNE

THE GINGKO, AN OFFICE BUILDING OF 10,000 M² IN SAINT-ÉTIENNE

Exactement 10 000 m² de bureaux et d'ateliers verront le jour au 109, rue de la Montat, à Saint-Étienne, en 2020. Le Gingko est un complexe immobilier composé de trois îlots, érigés sur trois niveaux.

10,000 m² of offices and workshops will be constructed in Saint-Étienne (109, rue de la Montat) in 2020. Named Le Gingko, the complex will include three different sets of buildings of three floors each.



À l'entrée sud-est de la ville de Saint-Étienne, le Gingko bénéficiera d'un emplacement stratégique et d'une accessibilité renforcée avec la gare SNCF Châteaucreux à proximité, et les lignes de tram et bus. Situé au 109, rue de la Montat, le bâtiment présentera une architecture extérieure avec de larges surfaces vitrées. Il comptera 80 à 90 % de bureaux en premier jour. Certains d'entre eux bénéficieront de balcons et d'autres, au dernier étage, de terrasses.

« *Nous avons repris le dossier en février. Ce projet avait été lancé par le promoteur Somifa, du groupe Faya. L'objectif est de démarrer fin 2019-début 2020, pour une livraison de première tranche fin 2020* », développe Jérôme Nuiry, directeur général de Thomas SA Immobilier, promoteur de l'immeuble de bureaux qui verra le jour rue de la Montat, à Saint-Étienne. Au total, ce projet tertiaire nécessite un investissement situé entre 13 et 14 M€. Entre 400 et 500 emplois sont espérés sur cette zone.

Bureaux, locaux d'activité, showrooms…

« *Le Gingko est un ensemble immobilier qui proposera 4 600 m² de bureaux, 2 200 m² de locaux d'activité et 2 700 m² de showrooms* », détaille le commercialisateur Arthur Loyd. « *Claire et Mickael Maras ont commencé la commercialisation* », confie Jérôme Nuiry avant d'annoncer des prix pour les bureaux allant de 1 600 à 1 950 € HT le mètre carré et pour les showrooms, en rez-de-chaussée, autour de 1 200 € HT le mètre carré. L'architecture sera dessinée par le cabinet Cimaise architecte.

Le Gingko est composé de trois immeubles de bureaux reliés par l'arrière. Ce programme mixte comprendra, côté voies ferrées, des ateliers. Sur ce site, on retrouvera également des locaux d'activités dotés d'une hauteur sous plafond de 6 mètres, en mezzanine. L'ensemble comprendra un parking de 80 à 90 places en sous-sol, et un autre de plus de 100 places en extérieur.

Dynamisme du tertiaire stéphanois

Un projet qui montre « *un certain dynamisme autour de l'immobilier tertiaire à Saint-Étienne* », tient à préciser Jérôme Nuiry. Il relève la particularité stéphanoise : « *La culture des programmes immobiliers mixtes avec des acquéreurs occupants, alors qu'à Lyon, les occupants sont locataires* ». Il annonce d'ores et déjà avoir contacté « *les investisseurs institutionnels, comme les banques ou les assurances, pour qui le locatif n'est pas une habitude* ». Le but affiché est aussi d'attirer les entreprises qui pourraient potentiellement s'installer sur Lyon. « *Il faut se mobiliser et mettre en place une armée pour faire venir à Saint-Étienne les administrations* », pointe du doigt le promoteur.



INSTALLEZ-VOUS DANS

LA GRANDE USINE CRÉATIVE





© Kevin Dolmaire

À Saint-Étienne, la Grande Usine Créative s'agrandit : dès septembre 2020, au cœur du quartier créatif, de nouvelles surfaces disponibles pour toutes tailles d'entreprises innovantes et créatives. Divisibilité à partir de 25 m².

Contact : 04 77 34 43 60 - contact@epase.fr

-EPA-SAINT-ÉTIENNE-

SCI Manufacture de Saint-Étienne

BECKER INDUSTRIE MODERNISE SES ÉQUIPEMENTS POUR « RESTER DANS LA COURSE »

BECKER INDUSTRIE ***STAYS IN THE RACE***

Le fabricant de peintures industrielles liquides lance un plan d'investissements ambitieux de modernisation de ses équipements sur son site de Savigneux. Une stratégie en quatre étapes visant à répondre à de nouveaux enjeux d'innovation et de compétitivité.

The manufacturer of liquid industrial paintings has launched an ambitious investment plan to modernize the fittings of its premises located in Savigneux. The four step-strategy will help the company be more competitive and innovative.

À l'horizon 2023, Becker Industrie aura achevé son plan d'investissements dont le montant restera confidentiel. « *Notre groupe est attaché à une certaine discrétion* », rapporte Ahmed Mastari, le PDG du premier employeur montbrisonnais. Malgré une hausse du coût des matières premières, le groupe Becker, qui compte un peu plus de 380 salariés ligériens, affiche un chiffre d'affaires en croissance, 170 M€ au dernier exercice.

Selon le dirigeant, « *pour rester dans la course à long terme* », un large plan d'investissements de modernisation des équipements de la société basée à Savigneux est engagé jusqu'en 2023. Si la première phase a permis, pour un montant de 700 000 €, de revoir l'entrée du site et les parkings, en septembre, a débuté la construction d'un nouveau bâtiment de 1 000 m². Sous le crayon et l'imagination des architectes ligériens Philippe Blanc et Jean-Pierre Bourg, réunis pour l'occasion, le bâtiment de huit mètres de hauteur accueillera un atelier de production de 655 m² complété d'une mezzanine de 150 m². Côté nord, un bâtiment de stockage de 213 m² et des laboratoires et bureaux pour 220 m², côté sud. Afin de mettre l'accent sur l'innovation, dont le service recherche et développement mobilise environ 70 techniciens, ingénieurs et chercheurs.

D'importantes contraintes environnementales

Le fabricant, soumis à d'importantes contraintes environnementales, a prévu une charpente béton ainsi que des murs respectant les préconisations sécurité incendie et autres normes ICPE (Installation classée pour la protection de l'environnement). « *Murs coupe-feu trois heures sans dommages, isolation des toitures contre le froid et la chaleur ainsi que l'installation de bassins de rétention pour éviter la pollution des nappes* » figurent dans le cahier des charges. Des leds, un chauffage et un éclairage automatisés compléteront les aménagements quand « *la pose de panneaux photovoltaïques est envisagée pour parfaire le tout* », précise Ahmed Mastari.

Les phases 3 et 4, dont les consultations sont tout juste lancées, prévoient, pendant la période de démarrage des travaux (en juin 2020), un déménagement du bâtiment 19 à celui en construction. Sont également prévus une restructuration des laboratoires actuels, qui datent des années 1980, et des travaux d'isolation thermique.

Grâce à une réserve foncière suffisante, les agrandissements programmés par le groupe n'ont pas nécessité l'achat de terrains. Il s'agirait au final de plusieurs millions d'euros investis pour la modernisation de la production ligérienne du groupe, dont Savigneux est le site le plus important avec un quart des effectifs globaux.



© Philippe Blanc / Jean-Pierre Bourg



Le bâtiment sera édifié sur deux niveaux et comportera une zone de stockage réfrigérée

MIEL BESACIER **INVESTIT À RENAISON**

*MIEL BESACIER **INVESTS IN RENAISON***

Seul spécialiste apicole en France à cumuler le négoce du miel, les produits de la ruche et la fabrication de matériel, Miel Besacier réunira, en 2020, ses activités sur un site unique de 4 400 m² à Renaison. Les travaux sont sur le point de débuter pour une durée de près d'un an.

Miel Besacier is the only French apiculturist to produce and sell the hive products, but also to manufacture specialised fitting. In 2020, it will move all its activities to Renaison, in a site of 4,400 m². The construction work is about to start and should last a year.

Dans la première quinzaine du mois de septembre 2019, Miel Besacier - La Ruche Roannaise a lancé les travaux de construction de ses nouveaux locaux, dans la zone d'activités de la Grange Vignat à Renaison. Répartie aujourd'hui sur deux sites totalisant 3 000 m² à Roanne et Riorges, la société va ainsi regrouper ses activités sur un espace unique de 4 400 m². Construit sur un terrain acheté à Roannais Agglomération, le nouveau bâtiment lui offrira l'outil nécessaire pour assurer son développement. Il se situera au cœur d'un espace industriel dédié à l'agroalimentaire, aux côtés de Mademoiselle Desserts (pâtisserie surgelée), la Laiterie Collet (produits laitiers) et LTR-Viallon (entrepôt logistique).

« *Nous nous sentions un peu à l'étroit, avec un accès peu pratique, sur notre site roannais situé en plein centre-ville, où l'entreprise est installée depuis 34 ans* », explique David Besacier, PDG. « *Le déménagement nous permettra d'atteindre les normes exigées à l'export et d'attaquer de nouveaux marchés* ». Miel Besacier, qui réalise 80 % de son chiffre d'affaires sous sa propre marque, pourra développer les MDD (marques de distributeurs) pour la grande distribution. La société se développe fortement sur ce secteur, notamment pour le bio avec une présence sur la quasi totalité des enseignes nationales.

En rapprochant les deux sites, l'entreprise va aussi gagner en efficacité. Elle reste, en effet, la seule en France à réunir en son sein toutes les spécialités de l'apiculture : production et négoce de miels, conditionnement des produits de la ruche et fabrication de matériel apicole (cuves, extracteurs, maturateurs...). D'une part, la société possède 250 ruches en propre et, d'autre part, elle rachète le miel à des apiculteurs et coopératives. Chaque miel est sélectionné et analysé sur des critères très stricts de qualité.

4,5 M€ engagés

D'un montant de 4,5 M€ en incluant le parc machines, le chantier, confié au cabinet d'architectes roannais AUM, durera de dix à douze mois. Edifié sur deux niveaux, le bâtiment comportera notamment une zone de stockage du miel réfrigérée sous température contrôlée, une zone de préparation, une zone de conditionnement avec une salle dédiée à la gelée royale, une zone de préparation de la confiserie (bonbons au miel, pralines), de la fabrication à la mise en sachet.

Un magasin d'usine et un showroom, une échantillothèque, quatre vestiaires à l'accès réglementé, un réfectoire, un espace relaxation, une salle de réunion, des bureaux et une zone de chargement et déchargement dotée de quais compléteront l'ensemble. La gestion des déchets (tri et recyclage) sera mieux organisée.

La construction de la nouvelle usine ne va pas entraîner d'embauches directes mais elle devrait consolider les emplois au sein d'une société qui compte 35 salariés, intérimaires compris. Une aventure enthousiasmante pour le jeune PDG, qui incarne la cinquième génération de l'entreprise familiale créée en 1905 par son arrière-arrière-grand-père.

ID LOGISTICS **CONSTRUIT À MABLY**

ID LOGISTICS TO CONSTRUCT 50,000 M² IN MABLY

Fin 2020, le groupe de logistique va construire un centre de distribution sur 50 000 m² à Mably. Bardé de technologies et axé sur le développement durable, le futur équipement emploiera 300 personnes.

In the end of 2020, the group of logistics will construct a distribution centre of 50,000 m² in Mably. 300 people will work in the technological and sustainable building.

Par le biais de sa filiale FID, la société ID Logistics, groupe international de logistique contractuelle dirigé par Eric Hémar, va construire un important centre de distribution, dans la zone de Bonvert, à Mably, sur un terrain vendu par Roannais Agglomération. Prévu sur 50 000 m², ce projet comportera huit cellules de 6 000 m². Très orienté vers le développement durable, il disposera d'une toiture toute équipée en cellules photovoltaïques. Cet équipement dernière génération, conçu en lien avec le cabinet d'architecture AFA, répondra aux besoins des poids lourds, sans oublier ceux des salariés.

Ce vaste espace n'a pas été choisi au hasard. « *Le métier de logisticien, ce n'est pas uniquement de gérer des flux marchandises, c'est aussi la gestion des flux de personnel, véhicules de transport et informatiques* », précise Hervé Lepère, directeur de projets. S'y ajouteront un abri pour vélos, afin d'encourager les déplacements non polluants, des équipements de tri sélectif, un éclairage par leds, des essences locales pour les espaces verts...

Un investissement de 40 M€

Aujourd'hui, le projet est bien engagé puisque le permis de construire et la demande d'exploitation ont été déposés en mairie et en préfecture à la mi-juin. La construction devrait commencer en fin d'année prochaine pour un démarrage en 2021. Cette construction représente un investissement de 40 M€, incluant des équipements de haute technologie.

Du reste, le déploiement de technologies sera omniprésent au sein du futur centre : système de radio fréquence pour la traçabilité, voice picking, process de mécanisation, chariot AGV, logiciels de gestion d'entrepôts (WMS) et de transport (TMS). « *Ces technologies sont le quotidien du logisticien* », poursuit Hervé Lepère. « *Elles ont été conçues dans le but d'améliorer la qualité de service (le taux de service doit être proche de 99,98 %), la productivité et les conditions de travail des salariés* ».

Un PMS (Plan Management System) permettra de gérer les parcours professionnels des collaborateurs. Celui-ci s'appuie sur des modules de formation de e-learning. La fonction logistique privilégie la création de valeur ajoutée (conditionnement, préparation de commandes...). Parmi les 300 emplois à plein temps créés, on trouvera notamment des réceptionnaires, inventoristes, préparateurs de commandes, caristes, chargeurs-déchargeurs, contrôleurs, employés d'administration et gestion, chefs d'équipes, techniciens, manutentionnaires.

« *Roanne est un emplacement stratégique, un bassin d'emploi adapté aux métiers de la logistique. C'est un lieu central, avec, en plus, une proximité avec le bassin lyonnais saturé en logistique* », estime M. Lepère. ID Logistics a réalisé 1 410 M€ de chiffre d'affaires en 2018, gère plus de 300 sites dans 18 pays (Europe, Amérique Latine, Asie, Afrique) et emploie 20 000 personnes. Son portefeuille clients s'équilibre entre distribution, industrie, santé et e-commerce.



Roanne

ECO PARC BONVERT

Votre développement *grandeur nature*









Surface disponible
40 ha
Parcelles de
1 à 11 ha

CONTACT COMMERCIAL
Marc Vouillon
04 72 61 50 00
m.vouillon@serl.fr
www.serl.fr

AVEC LA PARTICIPATION FINANCIÈRE DE
La Région Auvergne-Rhône-Alpes
ville de mably

roannais agglomération

AMÉNAGÉ ET COMMERCIALISÉ
SAS bon vert
Une collaboration SEDL et SERL

Roanne TOUT & SIMPLEMENT
Loire LE DÉPARTEMENT

LE QUARTIER SAINT-JEAN : TROISIÈME CENTRE DE CLERMONT-FERRAND ?

SAINT-JEAN, THE OTHER CITY CENTRE OF CLERMONT-FERRAND?

Requalifier le quartier Saint-Jean est un objectif d'envergure pour les élus clermontois. Il s'agit notamment de rendre ce secteur attractif pour les entreprises et de mieux le relier au reste de la métropole.

The authorities of Clermont-Ferrand do want to modernise the district of Saint-Jean. They hope to seduce the companies, so that they may set up businesses in the area and therefore link the district to the city centre.

C'est un quartier un peu oublié, à Clermont-Ferrand. Sur ses 40 ha, Saint-Jean compte pourtant une grosse centaine d'entreprises industrielles et tertiaires, environ 500 habitants, et ne se trouve qu'à quelques encablures du quartier du Brezet et de ses 11 000 emplois. Situé entre trois grands axes (RD 2009, avenue Édouard-Michelin et des voies ferrées), c'est un quartier qui accueillait autrefois les abattoirs de la ville, fermés depuis 2002, et qui est, aujourd'hui, mal connecté au reste de la ville dont il est pourtant proche. Les voies ferrées sont infranchissables sur 1,4 km, ce qui isole le secteur.

Aussi, depuis les années 2000, les élus clermontois s'interrogent sur le devenir de ce quartier peu qualifié. Leur objectif est clair : faire de Saint-Jean un quartier métropolitain, mixte, qui fait la part belle à la nature, longtemps oubliée dans cette ville dont l'histoire industrielle se confond avec celle de Michelin, et qui est attractif pour les entreprises. « *Un quartier du futur* », résume Bernard Reichen, président de l'agence d'architecture Reichen et Robert & associés, retenue pour la maîtrise d'œuvre.

Il s'agit aujourd'hui de mettre en œuvre le PLU (plan local d'urbanisme) adopté en 2016, de requalifier et de densifier ce quartier. Un quartier où il fera bon vivre (1 200 logements sont à construire, deux grands parcs seront créés) et travailler. « *15 000 m² de surfaces de plancher à destination des entreprises seront disponibles d'ici 2025* », explique Marie-Anne Olivier, chef de projet au sein de la SPL Clermont Auvergne pour la ville de Clermont-Ferrand. Les anciennes halles industrielles devraient accueillir, à terme, « *des industries culturelles et créatives* ».

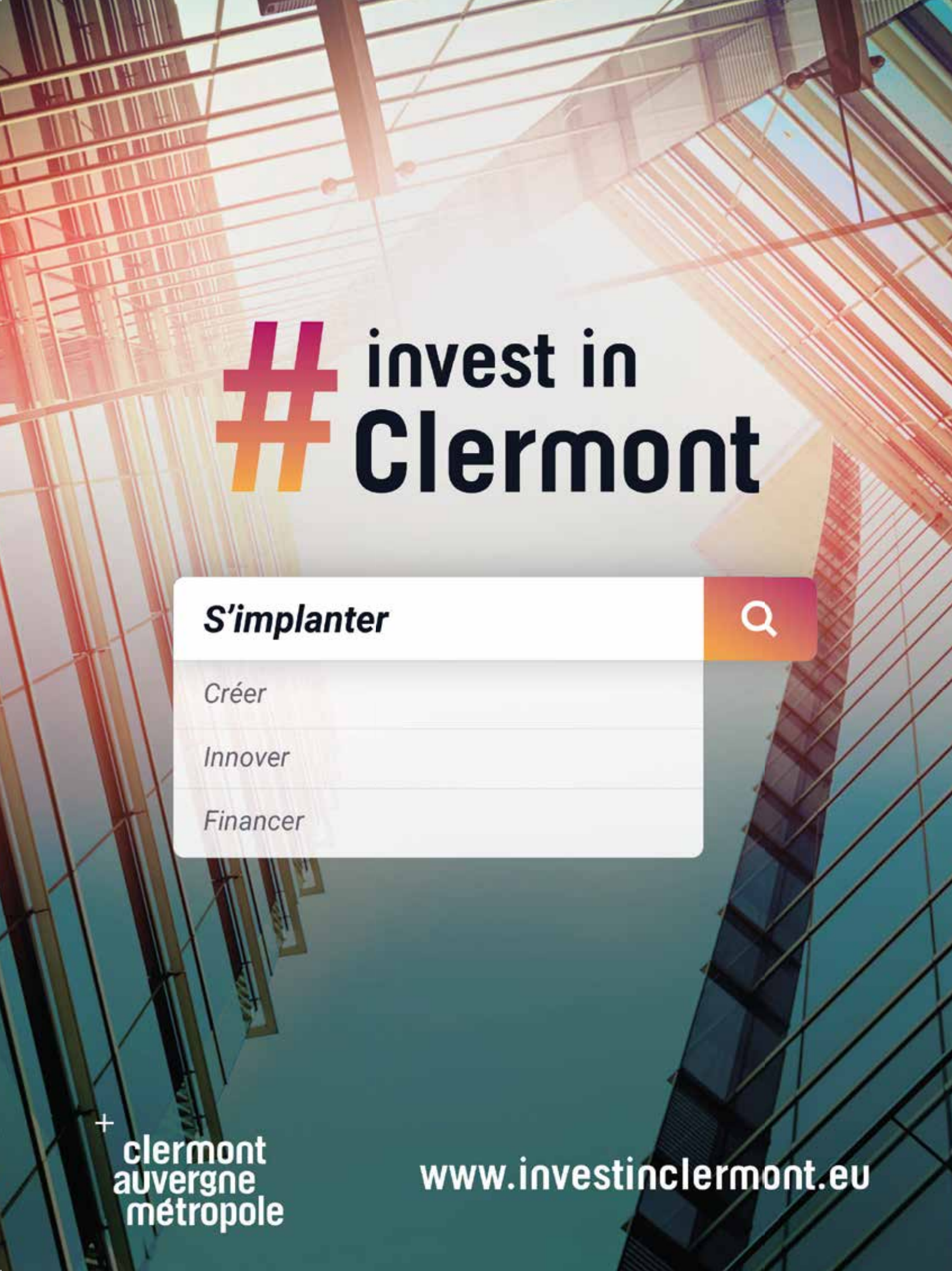
Première étape : la construction du lycée technique à énergie positive d'un millier d'élèves et celle d'un grand gymnase (1 500 places en tribune). Premier coup de pelle prévu en 2020, pour une ouverture qui devrait avoir lieu en 2022. À l'horizon de septembre 2025, « *Saint-Jean sera desservi par une nouvelle ligne de transport en commun en site propre* », assure Marie-Anne Olivier. De quoi relier enfin le quartier au reste de la ville, puisqu'un nouveau passage sera créé sous les voies ferrées.

« *Reconstruire la ville sur la ville* »

Le projet Saint-Jean prendra forme au fur et à mesure des aménagements. « *D'ici une quinzaine d'années, 200 000 m² seront construits, qu'ils aient une vocation économique, d'équipement ou d'habitation* », poursuit Marie-Anne Olivier. « *À partir d'un patchwork de terrains, nous construisons un puzzle géant progressivement. Nous avons un plan guide et, à partir d'opérations localisées, nous effectuerons un assemblage cohérent* », précise Bernard Reichen. Un projet d'envergure, de long terme, donc, pour lequel il est difficile, aujourd'hui, d'établir un budget global. « *C'est une opération de requalification coûteuse, qui a pour ambition de reconstruire la ville sur la ville* », indique Marie-Anne Olivier. La Ville et la Métropole vont fortement investir dans ce projet, tout comme la Région et l'État. Saint-Jean pourrait devenir, à terme, « *le troisième centre de Clermont-Ferrand* », selon l'expression de Bernard Reichen, à mi-chemin entre les deux premiers, Clermont et Montferrand.



Le nouveau visage du quartier Saint-Jean sera vert et attractif pour les entreprises


invest in Clermont
S'implanter
Créer
Innover
Financer
clermont auvergne métropole
www.investinclermont.eu



La Comédie de Clermont, autrefois hébergée par la Maison de la Culture, bénéficiera désormais d'un bâtiment dédié, toujours situé dans le quartier des Salins

LA NOUVELLE COMÉDIE DE CLERMONT **ENTRERA EN SCÈNE EN MARS 2020**

NEW COMÉDIE OF CLERMONT-FERRAND ***TO ENTER THE SCENE IN MARCH 2020***

Exactement 9 300 m², 34 M€ HT et deux ans et demi de travaux : tels sont les chiffres du projet de la Comédie de Clermont, association labellisée Scène Nationale, qui bénéficiera, à partir du printemps 2020, d'un bâtiment dédié.

The new Comédie of Clermont is a theatre of regional importance, which is certified Scène Nationale. It is under construction on 9,300 m² for an investment of €34 M ex-Tax. The construction work should last two years and a half.

En mars 2020, la Comédie de Clermont devrait rentrer dans ses murs. Labellisée Scène Nationale depuis plus de vingt ans, l'association de spectacle vivant ne possédait pas encore de lieu propre, comme le veut pourtant son statut. Elle était, jusque-là, hébergée par la Maison de la Culture de Clermont-Ferrand. Désormais, la Comédie de Clermont évoluera dans une structure qui répond parfaitement à ses besoins. Située dans le quartier des Salins, à 700 mètres de la très centrale place de Jaude, elle occupera le bâtiment d'accueil de l'ancienne gare routière, classé aux Monuments Historiques. Ainsi, 3 000 m² seront complètement restaurés pour accueillir notamment le hall d'accueil et la brasserie.

Une extension de plus de 6 000 m² est en construction. Elle abritera deux salles de spectacle : une grande salle de théâtre de 900 places et une salle modulable pouvant accueillir 350 à 1 150 personnes. Pour cette dernière, « *douze configurations scéniques sont possibles* », précise Patrick Borderie, conducteur d'opération au sein du service Patrimoine de la ville de Clermont-Ferrand. Une salle de répétition, les bureaux d'exploitation, les loges, les locaux techniques et les locaux de livraison seront également installés dans cette grande extension.

9 300 m² imaginés par l'architecte Eduardo Souto de Moura

Cet ensemble de 9 300 m² a été imaginé par Eduardo Souto de Moura, qui a été désigné architecte fin 2015. Son projet a séduit par son efficacité et sa simplicité, et aussi parce qu'il « *a réussi à proposer des salles de plain-pied sur une parcelle pourtant exiguë et peu adaptée au programme* », explique Patrick Borderie. Un projet de médiathèque y avait été imaginé dans les années 2000, mais il a été abandonné. Celui de la Comédie de Clermont est né il y a une dizaine d'années. Le 19 décembre 2014, le conseil municipal a voté pour la construction de ce lieu identitaire de la Scène Nationale.

La Comédie de Clermont arbore donc une architecture discrète, qui s'intègre parfaitement à son environnement immédiat. Elle est contiguë à la Maison de la Culture, un bâtiment construit dans les années 1980, et est entourée de bâtiments publics. Elle est située dans un quartier étudiant, non loin de l'ancien Hôtel-Dieu et du Jardin Lecoq, l'un des seuls espaces verts de la ville. Elle est facilement accessible par la ligne A de tramway.

Le projet de la Comédie de Clermont représente un budget global de 34 M€ HT, travaux, études, expertises et communication compris. Il a bénéficié d'importantes subventions de l'État, de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, du Département du Puy-de-Dôme et de Clermont Auvergne Métropole. La Ville a, pour sa part, financé le projet de la Comédie de Clermont à hauteur d'un tiers.

Si les techniciens de la Comédie de Clermont devraient prendre possession des lieux en mars 2020, le premier spectacle devrait être programmé en mai. Ces deux mois de battement permettront à l'équipe technique de prendre en main les installations scéniques.

« HUB » DE GRÉSY-SUR-AIX : UNE ALLIANCE D'ATELIERS ET DE BUREAUX

GRÉSY-SUR-AIX: OFFICES AND WORKSHOPS IN THE "HUB"

Idéalement positionné, aux portes d'Aix-les-Bains, en liaison directe avec l'autoroute, le projet monté par le promoteur savoyard Palmyr'Immo prône la qualité de vie au travail et la mixité des activités entre le tertiaire et l'artisanat.

The urban project conducted by Palmyr'Immo, a developer from the department of Savoie, is benefiting from an ideal location close to Aix-les-Bains and the highway. Mixing services and crafts, the building will encourage well-being at work.

Le futur « Hub » de Grésy-sur-Aix s'inscrira bien dans le tissu urbain existant de cette commune de l'agglomération Grand Lac, toute proche d'Aix-les-Bains. Il prendra place route des Gorges du Sierroz, au sein d'un secteur alternant surfaces commerciales, services de restauration et immobilier d'entreprise. Un carrefour névralgique, à proximité d'une gare et de l'entrée Aix-Nord de l'autoroute A41, reliant Lyon à Annecy, *via* Chambéry.

Dirigé par Thierry Mazzili, le promoteur Palmyr'Immo, qui y avait déjà réalisé un complexe de bureaux, n'a pas hésité à s'y investir de nouveau, proposant cette fois-ci un mixte entre le tertiaire et l'activité artisanale. Le « Hub » de Grésy-sur-Aix (1 500 m²) entend répondre à un nouveau besoin. Thierry Mazzili souligne : « *Aujourd'hui encore, le plus souvent, un artisan qui veut s'installer ou se développer n'a pas le réflexe d'aller vers la copropriété, plutôt que d'aménager indépendamment ses propres locaux dans une zone d'activité un peu retirée* ». « *C'est pour éviter ce mitage de terrain que nous essayons de travailler avec les collectivités désireuses d'optimiser leur occupation des sols* », affirme le président de Palmyr'Immo.

Qualité de vie au travail

Le « Hub » proposera ainsi (par lots à la vente) un premier niveau d'ateliers, sur 600 m² (avec un bâtiment annexe existant, réaménagé, de 255 m²), et en étage, 600 m² de bureaux, le tout bénéficiant de 56 places de parking privatives. L'architecte maison, Marc Hodoul, prônant la qualité de vie au travail en offrant aux futurs occupants des prestations de haut niveau assurant un confort d'utilisation, a allié fonctionnalité et esthétisme dans le respect des normes d'accessibilité et thermiques (RT 2012). Artisanat, agro-alimentaire, bureaux d'étude, services de santé notamment peuvent être intéressés par une installation facilitée dans un environnement attractif, porteur d'autres projets, comme celui de transformation de l'ancienne usine Cellier en immobilier d'entreprise qui complétera l'offre.

En attendant, les travaux de construction du « Hub » de Grésy-sur-Aix (commercialisé par Axite CBRE de Savoie) ont débuté. Le bâtiment devrait être livré au cours de l'été 2020.



LE CENTRE D'ENTREPRENEURIAT **SORT DE TERRE À SAVOIE TECHNOLAC**

THE ENTREPRENEURSHIP CENTRE IS UNDER CONSTRUCTION IN SAVOIE TECHNOLAC

Le centre d'entrepreneuriat rassemble, dans un bâtiment de 4 500 m², une offre d'incubation, d'accélération et d'hébergement d'entreprises. En cours de construction, le site devrait être livré en avril 2020.

Constructed on 4,500 m², the entrepreneurship centre will provide a start-up incubator, as well as a business accelerator. The construction of the site has begun and should end in April 2020.

À l'initiative de ce centre d'entrepreneuriat qui vise à réunir tous les acteurs de l'accompagnement des entreprises, Chambéry-Grand Lac économie a ensuite été rejoint par le Crédit Agricole des Savoie. C'est donc un projet d'envergure qui se construit actuellement sur le site de Savoie Technolac sur la commune du Bourget-du-Lac. Le bâtiment de 4 500 m² abritera un incubateur de start-ups et un incubateur étudiant de Chambéry-Grand Lac économie sur 800 m², l'accélérateur Village by CA des Savoie sur 1 200 m², un hôtel d'entreprises porté par le Crédit Agricole des Savoie sur 1 700 m², le centre numérique de l'Université Savoie Mont-Blanc sur 200 m² et un plateau de bureaux sur 600 m² pour les entreprises innovantes en lien avec l'Institut National de l'Energie Solaire. « *Les différents étages de la fusée pour la création et le développement des entreprises sont rassemblés sur ce pôle qui sera également le lieu totem de la French Tech in the Alps* », résume Hervé Laurent, responsable du pôle création d'entreprises à Chambéry-Grand Lac économie.

Le bâtiment, pensé par le cabinet d'architectes Patriarche, propose des espaces ouverts pour favoriser les échanges et l'émulation entre les porteurs de projet, les start-ups, les entreprises innovantes... Une place de village sera même installée au rez-de-chaussée. « *Le Village by CA des Savoie est un accélérateur de start-ups qui trouve toute son utilité lorsqu'il travaille en coopération avec un incubateur. Cette nouvelle phase permettra de capitaliser sur notre expérience et surtout d'aller ensemble plus loin et plus haut* », affirme Laurent Bennet, directeur général du Crédit Agricole des Savoie. Avec ce déménagement, le Village by CA double sa capacité d'accueil et pourra accompagner 30 start-ups. L'incubateur de Chambéry-Grand Lac économie, qui a déjà permis la création de 25 entreprises, devrait aussi être en mesure de faire davantage. L'hôtel d'entreprises pourra, lui, héberger entre 15 et 20 structures.

Le projet, qui bénéficie d'un partenariat entre des acteurs privés et publics, représente un investissement de 12 M€. Le Crédit Agricole des Savoie investit 8 M€. Pour la part publique financée par Chambéry-Grand Lac économie, la Région Auvergne-Rhône-Alpes apporte son soutien à hauteur de 2,5 M€ et le Conseil départemental injecte 814 000 € dans le cadre des « Contrats Territoire de Savoie ». Le centre d'entrepreneuriat fera partie d'un ensemble de quatre bâtiments totalisant 8 000 m². « *Le centre de formation en commerce post-bac de l'école de commerce sera livré fin 2019. Un espace de conférences et un lieu de restauration sont également prévus début 2021* », précise Hervé Laurent.



© PATRARCHE

DEPUIS PLUS DE 50 ANS,

LA SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DE LA SAVOIE RÉALISE DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DÉPARTEMENTAL SAVOYARD.



ANDROMEDE – Savoie Technolac



LE SIGNAL – Les Saisies



PARKING SILO – LOGEMENTS LE CYRANO – La Ravoire



RT L'ALTAVIVA - Tignes

Spécialiste de l'aménagement urbain et montagnard, le groupe SAS est constitué, outre la société d'économie mixte départementale (SAS), de SAS Développement, promoteur-constructeur, de SAS Patrimoine, foncière du groupe, et des sociétés dédiées par opération avec des partenaires majeurs.

La Société d'Aménagement de la Savoie (SAS) est une société de droit privé dont le capital est détenu majoritairement par des collectivités locales.
Le GROUPE SAS représente globalement un total bilan de 243 millions d'euros, une situation nette de plus de 36 millions d'euros, un chiffre d'affaires 2018 de 55 millions d'euros.

SAS DEVELOPPEMENT, filiale 100 % de la SAS, réalise des ensembles immobiliers à destination d'entreprises dans de nombreux domaines :

- INDUSTRIEL
- TOURISTIQUE
- LOGEMENT
- TERTIAIRE
- SANITAIRE ET SOCIAL
- RECHERCHE ET ENVIRONNEMENT

SAS DEVELOPPEMENT porte la même raison d'être que la S.A.S : participer au développement local.

SAS DEVELOPPEMENT offre la sécurité d'un opérateur financièrement solide, fonctionnant en toute transparence vis-à-vis de ses donneurs d'ordre, et connaissant bien les maîtres d'œuvre et les entreprises locales à même de réaliser des ouvrages de qualité.

SAS DEVELOPPEMENT propose ses capacités de mobilisation de financements ainsi que ses compétences techniques et opérationnels, de gestion d'immobilier.

PHOTO © ART PRISM

SIÈGE SOCIAL
137, rue François Guise
73000 CHAMBERY
Tél : 04 79 62 15 62

AGENCE D'ALBERTVILLE
Bâtiment «Le Cairn»
21, avenue des Chasseurs Alpins
73200 ALBERTVILLE
Tél : 04 79 37 81 29
Fax : 04 79 31 62 62

AGENCE DU BOURGET DU LAC
Bâtiment «Koala»
17, rue du lac Saint-André – BP 90299
73375 LE BOURGET DU LAC
Tél : 04 79 75 32 80
Fax : 04 79 75 32 79

« L'AMIRAL » : UN POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE

L'Amiral, a strategic location in Bassens

À Bassens, dans l'agglomération chambérienne, vitrine d'un nouveau quartier mixte, le projet du groupe Babylone cible le tertiaire, les services et les professions libérales, avec des prestations haut de gamme.

In Bassens, close to Chambéry, Groupe Babylone is developing the project of L'Amiral, a building dedicated to services and professional activities, which will provide offices of high standard.


© Franck Pottin (Atelier d'architecture)

Idéalement situé aux portes de Chambéry, à Bassens, à cinq minutes des voies autoroutières A41 et A43 (desservant Grenoble, Lyon et Genève), L'Amiral, programme neuf de bureaux, bénéficiera d'un excellent positionnement géographique et d'une bonne visibilité. Il voisinera avec des commerces, services et restauration mais aussi un programme de 95 logements en cours. Il s'agissait d'une volonté affirmée de la commune de créer un quartier mixte entre habitat et activité économique, devenant une vitrine de l'entrée de ville, directement reliée à la voie rapide urbaine traversant l'agglomération Grand Chambéry.

Le promoteur chambérien Babylone y a répondu en proposant son projet, judicieusement baptisé « L'Amiral », comme un vaisseau porte-drapeaux du site. Créée en 1997 par Philippe Cocollomb, la société œuvrait au départ uniquement dans la promotion immobilière, construisant des logements en accession à la propriété, avant de s'investir également dans l'immobilier d'entreprise dès les années 2000. Présente de la conception à la remise des clés, elle y a acquis une forte expérience, tant au service de grands groupes (régionaux ou nationaux) que pour son propre compte, sur l'ensemble des Pays de Savoie où elle gère désormais elle-même une partie de ses réalisations. Un choix de proximité avec ses partenaires, les collectivités territoriales et le monde économique.

Terrasses privatives

À Bassens, Babylone va bâtir un ensemble de deux bâtiments (en R +3 et R +4) d'une surface totale de 4 657 m², auxquels s'ajouteront 262 m² de parties communes et 896 m² de parties privatives. Bénéficiant d'une bonne orientation (ouest et sud), son architecture (conçue par l'architecte haut-savoyard Franck Pottin) est d'allure très contemporaine, relativement épurée, alliant un aspect esthétique moderne à une fonctionnalité qui tient compte des évolutions actuelles en terme d'immobilier d'entreprise, avec notamment de grandes terrasses de réception privatives et pour la détente des personnels. « *Le lieu de travail est aussi un lieu de vie qui doit être agréable* », affirme Philippe Cocollomb qui met également en avant les performances énergétiques. Elles seront conformes à la RT 2012, avec isolation renforcée, eau chaude sanitaire solaire, menuiserie aluminium à rupture de pont thermique, climatisation, ventilation double flux, mise en lumière... Le tout devant permettre d'assurer une réelle maîtrise des charges.

Les bâtiments, dont la construction va s'étaler sur l'année 2020, seront livrés début 2021. Ils proposeront des lots de 100 à 700 m² (la moyenne se situant autour de 230 m²) à la vente (1 970 €/m²) ou à la location (155 €/m²), commercialisés par Axite CBRE. La cible ? Les entreprises du tertiaire mais aussi les professions libérales, sachant que l'ensemble immobilier est classé ERP (Établissement recevant du public), ce qui peut le prédisposer notamment au domaine de la santé.

LINKLAB **S'INSCRIT DANS LE FUTUR DE CHAMBÉRY**

LinkLab, ***THE FUTURE OF CHAMBÉRY***

Il sera le premier ensemble immobilier du nouveau quartier d'affaires de La Cassine, symbole de l'ambition économique de la capitale savoyarde. L'édifice proposera 10 000 m² de locaux multi-usages portés par Groupama Rhône-Alpes Auvergne.

Linklab will be the first set of buildings to be constructed in the new business district of La Cassine and will symbolize the economic ambition of Chambéry. Linklab will provide 10,000 m² of multipurpose premises, which will be developed by Groupama Rhône-Alpes Auvergne.



D'ici à 2030, le quartier de La Cassine devrait dessiner le nouveau visage de l'entrée de Chambéry, visible depuis la voie rapide urbaine qui traverse son agglomération tout comme lors de l'arrivée en train. A proximité immédiate de la gare, elle-même en pleine transformation et appelée à devenir un pôle multimodal, ce sont d'anciennes friches industrielles qui ont permis de dégager un espace propice à un développement d'immobilier d'entreprise alterné avec des logements, un parc de verdure et des lieux d'animation. Un vaste projet de revalorisation urbaine qui a l'ambition d'accueillir des sièges régionaux et nationaux de grandes entreprises mais aussi de favoriser le développement de start-ups.

C'est dans ce cadre que s'inscrit le projet baptisé LinkLab porté par Groupama Rhône-Alpes Auvergne qui, en tant qu'actionnaire principal de la SCI détentrice de l'ensemble immobilier (à hauteur de 51 %), réalise là son investissement le plus important (16 M€ sur un total de 30) à ce jour sur le département de la Savoie. « *Nous n'avons pas hésité une seule seconde à investir à Chambéry, sur un emplacement stratégique, car nous faisons au quotidien le choix d'être au plus près des citoyens et de nos clients sociétaires* », explique son directeur régional, Francis Thomine. De son côté, Xavier Dullin, président de l'agglomération Grand Chambéry, se félicite d'un tel engagement auprès d'une collectivité territoriale qui a l'ambition de devenir « *un véritable pilier économique du sillon alpin* ».

Livré pour le 3e trimestre 2021, LinkLab est un ensemble immobilier de près de 10 000 m², sur six niveaux et comportant deux bâtiments. La conception architecturale est signée de l'agence Patriarche du Bourget-du-Lac. Rayonnant à l'international mais qui a à cœur de s'investir aux côtés des forces vives de son territoire d'origine, l'agence a su avoir pour ce projet une approche innovante et fonctionnelle, assurant une flexibilité adaptée aux nouveaux usages des entreprises tournées vers le numérique.

Un pôle multi-usages

« *Une volumétrie puissante et un jeu de courbes inviteront le visiteur à venir parcourir le cœur d'un nouveau quartier dont LinkLab sera le signal fort par son expression graphique* », explique l'architecte, Baptiste Gey. Les bâtiments bioclimatiques, ultra économes, pouvant recevoir les meilleurs usages de la technologie, seront construits avec des matériaux biosourcés grâce à la R&D développée par Patriarche.

Le bâtiment principal, dénommé Skylab, sera occupé par NewQuest France, l'agence à la pointe de la révolution digitale, qui trouvera là une vraie vitrine et pourra poursuivre ainsi son développement. L'essentiel du second bâtiment devrait être loué à un acteur industriel. D'autres utilisateurs ont déjà marqué leur intérêt, dont un acteur institutionnel, tandis que sur un terrain voisin, se profile déjà un nouveau projet d'environ 7 000 m².

En attendant, LinkLab constituera bien un pôle multi-usages, proposant des bureaux connectés, des espaces de coworking ou privatifs, des lieux de rencontres formels ou informels, un amphithéâtre, un restaurant et même un potager sur les toits. Un projet permettant d'allier performance d'entreprise, confort et bien-être au travail.

VII - AUX FRONTIÈRES D'AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

VII - BEYOND THE REGION OF AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ 402

GARD 411

SUISSE 412



LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LA CLAYETTE CHAUFFAILLES EN BRIONNAIS S'OFFRE UN **ESPACE DE COWORKING**

En décembre, le territoire de La Clayette Chauffailles en Brionnais se dotera de son premier coworking public : l'Inter'Cow. Un espace de 400 m², situé à proximité de la gare de la Clayette, dédié aux télétravailleurs et aux entreprises locales.



UN ESPACE « BRAINSTORMING » A ÉTÉ AMÉNAGÉ

C'est en décembre 2019 qu'ouvrira l'Inter'Cow, premier espace de coworking public sur le Charolais Brionnais. 400 m² d'espace de travail, situés tout près de la gare de La Clayette-Baudemont. L'Inter'Cow occupera le rez-de-chaussée d'un ancien centre de formation racheté par la communauté de communes La Clayette Chauffailles en Brionnais (CCLCCB) pour créer un espace tiers lieu – l'étage accueillera un espace formation et habitation.

En tout, ce projet a nécessité un investissement d'un million d'euros. Il a bénéficié d'importantes aides du département de Saône-et-Loire, de la région Bourgogne France-Comté et de l'État. Le reste à charge, pour la communauté de communes, s'élève à 400 000 €. Les travaux ont été confiés à un cabinet d'architecture de Montceau-les-Mines, l'Atelier des Équipages.

L'INTER'COW, POUR LES TÉLÉTRAVAILLEURS ET LES ENTREPRISES LOCALES

L'Inter'Cow - qui doit son nom au fait d'être un projet porté par l'intercommunalité et situé en milieu rural – sera composé de 15 postes de travail pouvant être loués à l'heure, à la journée ou au mois. Un espace de travail ouvert type open space, comprenant également deux box fermés. Ces postes sont destinés notamment aux salariés pouvant effectuer du télétravail. « Nous sommes sur un secteur frontalier du Rhône. Beaucoup de personnes travaillent à Lyon mais habitent sur le territoire de La Clayette Chauffailles en Brionnais », explique Marie-Christine Bignon, présidente de la CCLCCB.

Au-delà des postes de travail, l'Inter'Cow comprend également un lieu de vie avec une cuisine et des canapés, une salle de réunion, deux salles multimédia et un espace brainstorming avec des alcôves. C'est pourquoi ce nouveau lieu peut également intéresser les entreprises locales, susceptibles d'y organiser des réunions de travail. « L'Inter'Cow répond à une vraie demande », précise Marie-Christine Bignon. Cet espace de coworking se veut joyeux, lumineux et moderne.

VERS UNE NOUVELLE ZONE D'ACTIVITÉS ?

De plus, il est idéalement positionné, sur un terrain situé à proximité de la gare de La Clayette, et donc à seulement 1h30 de Lyon. Il dispose également d'un très grand parking. La communauté de communes souhaiterait que ce secteur redevienne une zone d'activités. « Deux entreprises se sont déjà positionnées pour acheter un terrain », se réjouit la présidente de la CCLCCB. Ce secteur offre un autre avantage : il est situé en zone de revitalisation rurale, synonyme d'exonérations fiscales et sociales pour les entreprises.



UNE QUINZAINE DE TÉLÉTRAVAILLEURS POURRONT TRAVAILLER DANS CET ESPACE DE COWORKING



L'ESPACE DE COWORKING EST SITUÉ À 1H30 DE LYON, TOUT PRÈS DE LA GARE DE LA CLAYETTE - BAUDEMONT

PUBLIREPORTAGE

Communauté de Communes CCLCCB La Clayette Chauffailles en Brionnais

Pour tout renseignement sur l'Inter'Cow, contacter Gaëlle Mary, directrice adjointe : dga@cclccb.fr – 03 85 26 52 20
Tarifs disponibles sur https://cc-laclayette-chauffailles-en-brionnais.fr



Le nouveau site de production de la maroquinerie Thomas est provisoirement hébergé au sein de la Cité de l'entreprise, à Mâcon

LA MAROQUINERIE THOMAS **POSE SES VALISES À MÂCON**

MAROQUINERIE THOMAS ***MOVES TO MÂCON***

La maroquinerie Thomas, sous-traitant de marques de luxe, a choisi Mâcon pour implanter son septième site de production. Elle investit la Cité de l'entreprise avant de prendre ses quartiers définitifs au cœur de la ZA Europarc Sud Bourgogne en 2023.

The leather shop, which is subcontracting for the luxury goods industry, has decided to construct a 7th production site in Mâcon. It has established in the Cité de l'entreprise, before moving in the business park of Europarc Sud Bourgogne by the end of 2023.

« *Une telle implantation industrielle sur l'agglo, c'est assez exceptionnel !* » Anthony Joubert-Laurencin, chef de service au sein de la mission économique Mâconnais Beaujolais Agglomération, est enthousiaste. À l'horizon de 2023, la maroquinerie de luxe Thomas, groupe de 1 400 personnes, affichant un chiffre d'affaires de plus de 100 M€, installera son septième site de production dans la région mâconnaise. À Charnay-lès-Mâcon précisément, dans la zone d'activités économiques Europarc Sud Bourgogne.

La communauté d'agglomération est en passe de vendre un terrain de 25 000 m², sur lequel la maroquinerie installera une usine de 4 000 à 5 000 m². « *Un investissement de 7 à 8 M€, financé essentiellement avec des fonds propres* », précise Yann Thomas, directeur général de l'entreprise.

Si la maroquinerie Thomas n'a pas bénéficié d'aide financière à proprement parler, elle a cependant reçu un bel accueil de la communauté d'agglomération, de la Région Bourgogne-Franche-Comté et de la mairie de Mâcon, puisqu'un atelier relais a été mis à disposition de l'entreprise rapidement en attendant que le site définitif ne soit construit.

250 emplois créés d'ici 2025

Exactement 1 000 m² de locaux, situés au cœur de la Cité de l'entreprise, à Mâcon. Un espace aménagé à la place des anciennes usines de la Seita, qui accueille de façon provisoire des dizaines d'entreprises innovantes. « *Il a fallu effectuer quelques aménagements, mais il a suffi de six à sept semaines de travaux pour que le site soit opérationnel* », se réjouit Yann Thomas. L'objectif était de démarrer rapidement l'activité sur Mâcon. Résultat : d'ici fin 2019, une douzaine de personnes seront d'ores et déjà formées pour être embauchées au sein de cette entreprise provisoire. Le vrai site de la maroquinerie, quant à lui, devrait être opérationnel en 2023. L'implantation de ce nouveau site de production est une aubaine pour la région, puisque l'entreprise devrait embaucher, à l'horizon 2025, 250 salariés – « *40 à 50 par an* », précise Yann Thomas –, principalement des ouvriers, des piqueuses... Des postes créés ex-nihilo, pour lesquels l'entreprise formera elle-même la future main-d'œuvre.

Mâcon, un emplacement stratégique

C'est aussi une belle opération pour la maroquinerie Thomas, qui bénéficiera d'un site au sud du secteur sur lequel elle rayonne, c'est-à-dire le Nord-Est de la France. « *Mâcon est un site intéressant. C'est une ville de taille intermédiaire (plus de 33 000 habitants), proche de Lyon et qui bénéficie d'un bassin d'emplois dynamique* », explique Yann Thomas, qui souhaitait augmenter la capacité de production de son entreprise.

Un site situé également à moins de deux heures des autres sites de production bourguignons, notamment Semur-en-Auxois, en Côte-d'Or, sur lequel sont regroupés de nombreux postes de direction, même si le siège de la maroquinerie Thomas se situe à Paris.



Mâcon

S'implanter aux portes de Lyon

Attractivité économique exceptionnelle et cadre de vie remarquable

Un cadre de vie privilégié, un positionnement géographique bien desservi, un taux de chomage bas (6,8%) et une population de 76 000 habitants font de Mâcon et son agglomération une capitale économique du Sud Bourgogne dynamique et attractive, dont les retombées dépassent les frontières de la région.

Les implantations d'entreprises, avec à la clé des centaines d'emplois créés, se multiplient sur ce territoire, entre ses vignes de renommées mondiales et le Val de Saône.

LA PLUS LYONNAISE DES VILLES DE BOURGOGNE

Mâcon et Lyon, c'est avant tout une histoire de proximité !

50 mn de voiture, 27 A/R par jour en train, une gare TGV et une connexion à l'aéroport Saint Exupéry ...

Mâcon séduit les entreprises du bassin lyonnais de par son attractivité et son cadre de vie remarquable à quelques kilomètres de la métropole. Les échanges sont permanents, l'interdépendance des bassins de vie fait exister cette aire métropolitaine qui remonte jusqu'à Mâcon.

Lyon I, Lyon II et Lyon III proposent même des formations sur le site universitaire de Mâcon. L'offre culturelle, sportive et le cadre de vie sont au cœur des politiques d'aménagement depuis plus de 15 ans, aujourd'hui les entreprises privées valident ce parti pris et positionnent Mâcon comme terre d'accueil économique de premier plan !

Leboncoin, Hexagon, LDC, Maroquinerie Thomas... investissent en région mâconnaise

Si les 10 plus gros employeurs emploient déjà plus de 3000 salariés avec un chiffre d'affaires de plus de 1,3 milliard d'euros, les investisseurs privés continuent de plébisciter le pays du Pouilly Fuissé et du Saint-Véran.

Début 2019, le célèbre site de petites annonces en ligne **leboncoin** a annoncé son implantation à Mâcon avec la création de 100 emplois d'ici 2 ans.

Le groupement Salesky/Pashumar/Khalysse (avec LDC) a construit une nouvelle usine de conditionnement agroalimentaire de 3 hectares, adossée à une unité logistique, avec 200 emplois à la clé.

Hexagon, éditeur de logiciel déjà installée en région lyonnaise, confirme son implantation à Mâcon avec une unité de développement informatique en façade autoroutière flambant neuve, 70 emplois.

La Maroquinerie Thomas a retenu le Mâconnais pour poser ses bagages. Le Made in France a le vent en poupe et va permettre à l'entreprise d'envisager la création de plus de 250 emplois d'ici 5 ans et d'investir plus de 6 millions d'euros, avec un démarrage rapide dans un atelier relais à la Cité de l'Entreprise de Mâcon en septembre 2019, le temps de débuter la construction de l'unité de production dédiée, d'une surface d'environ 5 000 m².



L'ancienne usine SEÏTA reconvertie en hôtel d'entreprises.

Startups et économie numérique en 1ère ligne

La cité de l'Entreprise, autrefois fabrique d'allumettes de la SEÏTA, aujourd'hui pépinière et hôtel d'entreprises, a réussi le tour de force de transformer les emplois industriels disparus en **fabrique de talents** pour la nouvelle économie.

Avec désormais une cinquantaine de sociétés et **300 emplois sur site**, la cité de l'Entreprise est devenue **un véritable tremplin** pour les startups et autres projets innovants.

Kinéti technologie, Ubitransport, Itélios (cap Gemini) ou encore **Tekna** (nanotechnologie) entrainent un écosystème dynamique de porteurs de projets. A tel point que les dirigeants ont créé leur propre accélérateur de startups sous le nom d'Inobyz (18 mois d'accompagnement gratuits et 15000€ de prestations offertes).



Le projet Saône Digitale

Saône Digitale, un extraordinaire projet en cours de préparation

Le territoire proposera un point de chute pérenne et taillé sur mesure pour ses startups et sociétés innovantes avec le projet **Saône Digitale**. Une cité fluvestre d'activités numériques et tertiaires, matérialisée par 27 hectares de foncier et d'immobilier d'entreprises.

Véritable écrin situé en bord de Saône, **Saône Digitale** offrira un cadre de développement idéal pour les entreprises souhaitant proposer à leurs salariés un environnement de travail verdoyant au bord de l'eau. Un parc économique dernière génération agrémenté de parcours sportifs, espaces de loisirs, lieux de détente et espaces de restauration pour accueillir les emplois 4.0.

www.mb-agglo.com

MÂCONNAIS BEAUJOLAIS AGGLOMÉRATION
Mission économique
67 esplanade du Breuil - CS 20811 - 71011 Mâcon Cédex
03 85 21 05 66 – missioneconomique@mb-agglo.com

Mâconnais-Beaujolais AGGLOMÉRATION

ENTRÉE SUD DE CHALON : VERS UN SITE TERTIAIRE ET TECHNOLOGIQUE DE 5 100 M²

A technological site of 5,100 m² in the South of Chalon-sur-Saône

Exit la friche industrielle de la Stef, place à 5 100 m² de bureaux flambant neufs. Le groupe hôtelier Desfossey a travaillé main dans la main avec la communauté d'agglomération et investi plus de 6 M€ pour donner une nouvelle attractivité à l'entrée sud de Chalon.

The former brownfield of the Stef will be tranform into 5,100 m² of brand new offices. The hotel group of Desfossey has worked hand in hand with the communauté d'agglomération and invested more than €6 M to bring attractiveness in the southern region of Chalon-sur-Saône.

Le permis de construire a été déposé en janvier, l'accord des Architectes des Bâtiments de France est arrivé. Tous les feux semblent au vert pour que le bâtiment, qui abritait les anciens frigos de la Stef, entreprise de transport frigorifique, entame une deuxième vie.

Situé à l'entrée sud de Chalon-sur-Saône, sur la commune de Saint-Rémy, ce grand bâtiment, qui s'apparente aujourd'hui à une friche industrielle, devrait se transformer, à moyen terme, en un grand ensemble de bureaux. « Quais Sud » – tel est le nom du projet – abritera 5 100 m² de locaux, divisibles en lots de 150 à 1 000 m², répartis sur cinq étages. Le bâtiment répondra aux normes ERP (établissement recevant du public) et PMR (personnes à mobilité réduite). Un parking dédié de 220 places sera construit. Les bureaux sont destinés à être loués à différentes entreprises du secteur tertiaire. Dix-huit mois de travaux devraient être nécessaires pour réhabiliter l'entrepôt de la Stef. D'ici à la fin de l'année 2019, ce sont les bâtiments périphériques qui devraient être démolis.

« *Le cadre de travail sera exceptionnel. Les bureaux seront lumineux et très spacieux. La vue sera superbe avec, d'un côté, la Saône, et de l'autre, la Côte chalonnaise* », précise Louis Desfossey, PDG du groupe hôtelier éponyme, maître d'œuvre du projet. L'investissement est conséquent : plus de 6 M€, répartis entre fonds propres et emprunts bancaires. Le groupe a collaboré avec Cédric Le Saulnier, architecte au sein du cabinet dijonnais Art & Fact. « *L'objectif est de créer un site tertiaire et technologique. C'est aussi l'une des meilleures manières de valoriser le patrimoine industriel de Chalon* », ajoute Louis Desfossey.

Ce chantier fait partie d'un projet plus vaste encore : celui de l'aménagement de l'entrée sud de Chalon qui offre, aujourd'hui, un visage bien tristounet. Alors que l'ensemble de bureaux sera aménagé sur 1 ha, 3 ha seront consacrés à un parc sportif et écologique, porté par le Grand Chalon. Dès décembre 2015, la communauté d'agglomération avait présenté au groupe Desfossey son ambition : restaurer l'attractivité de l'entrée sud de la ville en accueillant de nouvelles activités économiques. Le tout dans le cadre d'un projet d'aménagement qui se veut exemplaire sur le plan environnemental.

Pas étonnant, donc, que cet ensemble fasse la part belle aux modes doux puisqu'il sera aménagé pour être traversé par les piétons et les cyclistes. Pour l'ensemble du projet, la communauté d'agglomération réalisera des travaux de reprise de la RD 906 sur l'ensemble du tronçon situé devant le futur parc et l'ensemble de bureaux. Des aménagements de voirie qui se poursuivront jusqu'au pont des Dombes qui enjambe la Saône. Enfin, une nouvelle ligne de bus sera créée : elle reliera la zone artisanale Californie et la salle omnisports du Colisée.

Cet ensemble s'inscrit dans la continuité de la zone tertiaire de la Sucrerie, située à quelques centaines de mètres. L'entrée sud de Chalon devrait donc revêtir un tout nouveau visage, et elle en a bien besoin.



5 100 m² de bureaux spacieux et lumineux devraient voir le jour dans les anciens frigos de la Stef



La Cité de l'ingénierie numérique occupera 3 800 m² sur les bords de Saône

CHALON-SUR-SAÔNE : **UNE CITÉ DE L'INGÉNIERIE NUMÉRIQUE EN 2021**

CHALON-SUR-SAÔNE ***TO BECOME A DIGITAL HUB IN 2021***

La Cité de l'ingénierie numérique devrait voir le jour, à Chalon-sur-Saône, en 2021. Un ensemble de 3 800 m² composé de Nicéphore Cité, du moulin de la Sucrerie, bientôt réhabilité, et d'une grande halle technique. Un projet de 9 M€, porté par la communauté d'agglomération et l'ENSAM.

The Cité de l'ingénierie numérique will be inaugurated in Chalon-sur-Saône in 2021. The future set of buildings of 3,800 m² will include the Nicéphore Cité, the Moulin de la Sucrerie, as well as a wide technical area. The cost should run to €9 M, financed by the communauté d'agglomération and the Ensam.

À Chalon-sur Saône, le quartier Sucrerie Saint-Cosme poursuit sa mue. A l'horizon 2021, la Cité de l'ingénierie numérique devrait voir le jour. Ses missions ? « *Accompagner les entreprises dans leur transition numérique, notamment les PME et PMI du territoire, ainsi que les porteurs de projets innovants dans le numérique* », explique Rodolphe Uhlmann, chef de projet au Grand Chalon.
La Cité de l'ingénierie numérique constituera un ensemble de 3 800 m² sur les bords de Saône. Elle occupera Nicéphore Cité, espace de 1 300 m², le moulin de la Sucrerie, qui sera réhabilité, et une grande halle technique. Le projet a été confié au cabinet d'architectes Vurpas, à qui l'on doit déjà H7, à Lyon, une ancienne chaudronnerie devenue un lieu hybride qui accueille notamment des start-ups et un pôle d'événementiels.

Pépinière d'entreprises et laboratoire d'expérimentation à Nicéphore Cité

La réfection de Nicéphore Cité a eu lieu dès 2004, sous l'impulsion de Dominique Perben, maire de l'époque. L'objectif était déjà d'accompagner les entreprises dans le numérique, mais le site a changé de fonction au fil des années. En 2014, le président du Grand Chalon, Sébastien Martin, décide de recadrer l'activité de Nicéphore Cité et de la ramener à sa vocation première. Aujourd'hui, elle abrite une pépinière d'entreprises de huit places, un fablab pour les entreprises, un laboratoire d'expérimentation et une salle de diffusion dotée d'un grand écran et d'équipements 3D de 80 places. L'Institut Image de l'ENSAM (École nationale supérieure d'arts et métiers) y a également pris ses quartiers. « *Cela permet de rassembler différentes ressources* », précise Rodolphe Uhlmann. Au-delà de l'accompagnement d'entreprises, Nicéphore Cité se veut également un haut lieu d'enseignement supérieur et de recherche sur la réalité virtuelle et la réalité augmentée. À la rentrée 2019, une nouvelle licence en formation initiale a été lancée. L'ENSAM est une structure importante, abritant une quarantaine de personnes. Elle déménagera, à la rentrée de septembre 2021, dans l'ancien moulin de la Sucrerie datant de 1820 et qui sera totalement réhabilité. Les travaux commenceront en novembre 2019. Le rez-de-chaussée de ce grand bâtiment abritera un tiers-lieu, une salle de conférence et un espace convivial, qui pourra faire office de salle de *coworking*. Les trois étages seront réservés à l'ENSAM et seront constitués de salles de cours pour les étudiants de licence et de master 1 et 2 de l'Institut Image.
À terme, les équipements de Nicéphore Cité seront reliés aux locaux du moulin. Une grande halle technique effectuera la jonction entre les deux bâtiments. Elle abritera les imposants plateaux techniques de l'ENSAM.
L'investissement total, pour la Cité de l'ingénierie numérique, s'élève à 9 M€, financés en grande partie par le Grand Chalon et la Région Bourgogne Franche-Comté, mais également par l'État.

CITÉ INTERNATIONALE DE LA GASTRONOMIE DE DIJON : **UN PROJET GARGANTUESQUE**

Dijon: the gargantuan project of the Cité internationale de la gastronomie

La Cité internationale de la gastronomie et du vin devrait voir le jour en 2021 à Dijon. Portée par le groupe Eiffage, il s'agit d'un ambitieux projet à triple dimension : culturelle, touristique et économique. L'ensemble comprendra des bâtiments historiques rénovés et des constructions résolument contemporaines.

The Cité internationale de la gastronomie et du vin (international centre for gastronomy and wine) should be inaugurated in 2021 in Dijon. Conducted by Eiffage, the ambitious project will develop cultural, touristic and economic activities. The construction work will include historic building renovation, as well as the construction of brand new buildings.

Le point de départ ? L'inscription, en novembre 2010, sur la liste du patrimoine immatériel de l'humanité du Repas gastronomique des Français. L'Unesco reconnaissait ainsi la valeur indéniable de l'art de vivre à la française, autour du repas, des recettes, des bons produits, des vins, et bien entendu de la convivialité. Dans la foulée, quatre villes sont désignées pour promouvoir et valoriser ce Repas gastronomique. Aux côtés de Tours, Paris-Rungis et Lyon, la capitale de la Bourgogne tire son épingle du jeu et intègre le réseau des Cités de la gastronomie. Celle de Dijon abordera, sans surprise, la thématique gourmande de la vigne et du vin.
Comme un symbole, la Cité internationale de la gastronomie de Dijon sera située au kilomètre zéro de la route des grands crus de Bourgogne. Porté par le groupe Eiffage, choisi au terme d'un appel à manifestation d'intérêt, ce chantier pharaonique, à triple dimension (culturelle, touristique et économique), couvrira une surface de 3,5 hectares, adossée à un écoquartier (logements, résidences services) de taille identique. L'ensemble de 70 000 m², conçu par l'agence d'architecture Anthony Béchu, se composera de bâtiments historiques (XVI^{e}, XVII^{e} et XVIII^{e} siècles) rénovés et de constructions contemporaines.
Le projet abritera une foultitude d'équipements : un pôle culture et formation (centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine ; école de cuisine Ferrandi ; musée de la cité ; école des vins de Bourgogne) de 5 000 m² ; des commerces, boutiques, cafés et restaurants répartis sur 4 500 m² ; un hôtel quatre étoiles luxe de 125 chambres de standing ; un complexe cinématographique (multiplexe et salle d'art et d'essai) doté de treize salles ; un parking de 400 places.
L'investissement financier est conséquent, plusieurs dizaines de millions d'euros. À la hauteur de l'ambition d'un site foisonnant et divers qui escompte accueillir annuellement un million de visiteurs.


© AAAB



LE GROUPE

KEOPS conception

KEOPS promotion

Plus que construire des bâtiments, industriels, tertiaires et commerciaux nous réalisons des outils de production performants

Notre nouvelle agence à Dijon

12 rue de la Breuchillière
21000 Dijon

06 72 32 04 77

www.keops-conception.com





ÉTUDE
CONCEPTION
RÉALISATION



TECHNICITÉ

Siège social
3 Porte du Grand Lyon
01700 Neyron
04 78 88 14 27

Agence Chalon-sur-Saône
Domaine industriel SAONEOR
12 rue Alfred Kastler
71530 Fragnes-la-Loyère
03 85 99 13 97



ENEDIS MODERNISE **SON IMPLANTATION EN TERRE DIJONNAISE**

*DIJON: ENEDIS SWAPS AGING BUILDING **FOR BRAND NEW FACILITIES***

Afin d'optimiser sa mission de service public et dans le cadre de sa politique immobilière, Enedis a décidé de libérer un site vieillissant et trop grand au profit d'un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA). À travers ce BEFA, Enedis marque son attachement à la région de Dijon en modernisant son implantation.
Le propriétaire investisseur de ce site sera une filiale de Foncière AALTO, dont l'activité principale est l'accompagnement des utilisateurs grands comptes et institutionnels dans le développement et l'optimisation de leur stratégie immobilière.

Suite à appel d'offre, GSE a conçu et construit en ce moment, à Longvic, un site à usage mixte pris à bail dans le cadre d'un BEFA et permettant de répondre aux besoins spécifiques d'Enedis.
Ce site regroupera un bâtiment tertiaire (environ 1 200 m²), un bâtiment de locaux techniques (environ 650 m²), un bâtiment de stockage sous abris (environ 450 m²) et des aires de stockages.

BESANÇON : NOUVEAU SOUFFLE POUR LE CAMPUS DE LA BOULOIE

The campus of La Bouloie brought back to life in Besançon

Des trois campus de la ville de Besançon, celui de la Bouloie est le plus vaste, accueillant trois facultés, un Institut Universitaire Technologique, une école d'ingénieurs, de nombreux laboratoires ainsi que des résidences et restaurants universitaires et plus de 8 000 étudiants chaque jour. Sur un site exceptionnel, dominant la ville et offrant des points de vue sur l'arc jurassien, le campus de la Bouloie offre un potentiel de développement important dans le prolongement de la Technopole Temis.

Réuni début avril 2019, le comité de pilotage de la rénovation du



campus de la Bouloie a acté les grands axes du projet, synonyme de top départ de la transformation du site. Au cours des cinq prochaines années, d'importants projets vont voir le jour dans le cadre du contrat métropolitain, combinant réhabilitations (learning center), constructions neuves (serres du Jardin des Sciences, nouveau site pour l'école d'ingénieurs en biomédical ISIFC) et nouveaux aménagements urbains (nouveau campus AREA Sport, espaces extérieurs, espaces de vie et de circulation). Des projets visibles dès 2021. L'objectif, selon le comité de pilotage, est de « *favoriser les échanges, le brassage des publics et les partenariats économiques* ».

Ainsi, 34,5 M€ seront injectés dans un programme permettant l'émergence d'un campus-nature, ouvert sur la ville, innervé par des axes de circulation en mode doux et des équipements phares. Côté budget, le Grand Besançon affiche un préfinancement de 600 000 € en 2018-2019. La Région Bourgogne-Franche-Comté engagera 1,13 M€ pour les projets les plus avancés au bénéfice de l'enseignement supérieur. L'Université de Franche-Comté investit 754 000 € de ses fonds propres sur 2018-2019.

Proudreed
FONCIÈREMENT ACTIFS

Pour plus d'informations rendez-vous sur : **multiparcs.com**

Suivez-nous sur :

UNE SOLUTION IMMOBILIÈRE ADAPTÉE AUX BESOINS DE VOTRE ENTREPRISE.



Des concepts de bâtiments innovants qui permettent aux TPE et aux PME d'accéder à des locaux modulaires qui allient en un seul lieu tous les espaces nécessaires : activités et bureaux en rez-de-chaussée ou en mezzanine.

Découvrez nos différents parcs d'activités dont celui de Serre-les-Sapins sur le site www.multiparcs.com

À PROPOS DE PROUDREED

2 Md€ de patrimoine

Proudreed est la première foncière privée de France grâce à son ancrage en régions et son développement long terme.

1 200 clients

Le portefeuille de Proudreed comprend plus de 600 actifs très diversifiés représentant plus de 2 100 000 m² et plus de 1 500 baux.

7 délégations régionales

La capacité des équipes Proudreed à répondre à des problématiques locales fait notre force.

Contact
01 44 40 70 84

PARC DE LA JONXION : **LE SECOND PROGRAMME TERTIAIRE EST NICKEL !**

La Jonxion ***seduces the tertiary market***

Le parc d'innovation de la Jonxion entre dans une nouvelle phase de développement avec le démarrage du second programme tertiaire composé de trois bâtiments : Cobalt, Nickel et Chrome.

The innovation park of La Jonxion continues to grow with the construction of three buildings dedicated to services: Cobalt, Nickel and Chrome.



Espace de développement économique stratégique de l'aire urbaine Belfort-Montbéliard-Héricourt-Delle, le parc de la Jonxion accueille un programme immobilier tertiaire dont la cheville ouvrière est la SEM patrimoniale Tandem, spécialiste en immobilier d'entreprise, qui a confié l'opération de construction à la SAS Alliance Développement. En 2014, a été livré Jonxion 1, premier immeuble tertiaire du programme. D'une surface de 20 000 m², il concentre un hôtel, un restaurant semi-gastronomique et un centre d'affaires. Hébergeant presque 80 entreprises (pour 430 emplois), Jonxion 1 a été conçu avec du bois, pour l'enveloppe extérieure, et du béton, pour la structure porteuse interne. Ce principe constructif permet de bénéficier des avantages des deux matériaux : le bois pour son pouvoir d'isolation et sa modularité ; le béton pour son inertie thermique. Le bâtiment peut s'enorgueillir du double label « NF Bâtiments Tertiaires Démarche HQE® » et « BBC-Effinergie ». La commercialisation à près de 80 % de Jonxion 1 a permis de lancer un second programme de 12 000 m² baptisé Jonxion Core.

Ce second programme immobilier est dédié aux entreprises du secteur tertiaire technologique et administratif supérieur. Le nom du programme s'inspire de l'univers scientifique et d'un champ lexical centré autour de l'atome, des molécules et des énergies. Avec Jonxion Core, Marc Warnery, architecte associé du cabinet Reichen et Robert & Associés, signe trois bâtiments « *contemporains, élégants et toniques, tournés vers l'efficacité* » : Cobalt, Nickel et Chrome. Le travail de couleur des façades (bleu pour Cobalt, vert pour Nickel et orange pour Chrome) décline un spectre lumineux qui confère à l'ensemble une identité affirmée. Respectivement de 3 100 m², 4 000 m² et 5 000 m², de R+1 à R+5, les trois bâtiments offriront des plateaux de 700 m², divisibles à partir de 50 m², à la vente ou à la location. Jonxion Core répondra aux exigences de la RT 2012 avec des dispositifs optimisés de gestion énergétique : isolation performante par l'extérieur, chauffage individuel pour chaque cellule, pompe à chaleur réversible chaud/froid pour une meilleure maîtrise et un contrôle des températures par les utilisateurs.

Confort et efficacité

Les utilisateurs de Jonxion Core jouiront de bureaux alliant confort, bien-être et efficacité : lumière naturelle pour tous les postes de travail, fenêtres avec ouvrant facilitant ainsi l'entretien des vitrages, système d'occultation solaire mobile et motorisé pour toutes les façades concernées par un fort ensoleillement, éclairage par des luminaires fluorescents ou à leds fonctionnant sur gradateurs.

Ce nouvel ensemble disposera, en rez-de-chaussée, de services de proximité, dont une cafétéria exploitée par l'Adapei. Ce projet est le fruit d'un partenariat entre les Adapei du Territoire de Belfort et du Doubs. Exploité sous la marque La Table d'Uzel, l'espace de 500 m² viendra compléter l'offre de restauration du parc de la Jonxion. L'enseigne proposera des produits locaux et de saison. Des places de stationnement, situées dans le parking couvert du niveau -1, seront équipées de branchements pour la recharge des véhicules électriques.

Les travaux du bâtiment Nickel viennent de démarrer. La livraison est programmée pour le second semestre 2020.



PÔLE MÉCANIQUE ALÈS-CÉVENNES : VINGT ANS ET DES PROJETS IMMOBILIERS À LA PELLE

Works to be undertaken in the Pôle mécanique Alès-Cévennes

La plateforme surplombant le circuit vitesse du Pôle mécanique Alès-Cévennes va subir de profondes transformations afin d'accueillir de nouveaux locaux d'activité.

The platform overlooking the racetrack of the mechanical pole of Alès-Cévennes will be transformed into a new business area.

Conçu par la Ville d'Alès en 1995, mais officiellement réalisé quatre ans plus tard, le Pôle mécanique est le premier site en France dédié aux activités industrielles des secteurs auto et moto. A l'époque, un groupe de travail spécifique est mis en place, le Fonds européen d'industrialisation du bassin alésien et l'État sont sollicités pour financer ce projet de 95 MF. Les engins arrivent au Vallon de Fontanes (Saint-Martin-de-Valgalgues) dès novembre 1998 pour terrasser les dix premiers hectares et déplacer 140 000 m3 de terre. En lieu et place de l'ancienne friche minière Destival naît ainsi, en juillet 1999, le Pôle mécanique avec la livraison du circuit kart, puis un an plus tard de la route d'essais rallye et enfin, au printemps 2002, du circuit vitesse. En vingt ans, le Pôle mécanique Alès-Cévennes a acquis une renommée internationale et compte comme l'un des quatre sites dédiés aux sports mécaniques faisant référence dans l'Hexagone.

Un outil industriel au service des entreprises

« *Chaque circuit a été inauguré en même temps que des bâtiments industriels à proximité, de sorte que ces circuits servent d'outils de développement aux entreprises* », retrace Max Roustan, toujours maire d'Alès et aujourd'hui également président d'Alès Agglomération. « *Un outil industriel au service des entreprises* », c'était d'ailleurs le premier slogan retenu pour le Pôle mécanique... « *Il est devenu, en l'espace de quelques années seulement, un site unique en Europe et le fleuron industriel de toute la région* », appuie Patrick Cathelineau, chargé de mission stratégique à l'Agglo qui était déjà présent au début des années 2000. Une véritable réussite économique qui vaut au Pôle mécanique Alès-Cévennes d'être reconnu comme exemplaire par l'État en étant labellisé « Système Productif Local » depuis 2004.

Victime de son succès, le Pôle mécanique est devenu trop exigu. L'ancien site minier de Destival va faire peau neuve et accueillir ainsi de nouvelles activités en lien direct avec le pôle. « *Notre développement s'articule autour de nouvelles filières, comme les véhicules décarbonés, la sécurité routière et la restauration de véhicules anciens* », défend Jérémy Marin-Cudraz, le directeur du Pôle mécanique. À l'orée de sa deuxième décennie, le Pôle mécanique continue donc de se réinventer en pariant sur la mobilité durable.

Le projet d'aménagement prévoit la réhabilitation de deux bâtiments de près de 900 m². Ces édifices, agrandis, permettront de répondre à la demande grandissante des entreprises, et ainsi de favoriser les créations d'emplois.

O'VIVES : LE GENÈVE DE DEMAIN

O'Vives, a vision of future Geneva

Le quartier genevois des Eaux-Vives est en pleine métamorphose. Porté par CFF Immobilier, le projet baptisé O'Vives, dont la fin des travaux est programmée pour 2021, le dotera d'une véritable mosaïque urbaine : des bureaux, des commerces, des logements, mais aussi une pléiade d'infrastructures, notamment une crèche, un centre sportif, une piscine et un théâtre. Un pan de ville entier dynamisé et sublimé, pour dessiner le Genève de demain.

The district of Les Eaux-Vives is transforming into a whole new area giving us a glimpse of future Geneva. Developed by CFF Immobilier, the urban project of O'Vives should materialise in 2021 and includes the construction of offices, shops, housing, as well as public facilities, such as a childcare centre, a sports centre, a swimming-pool and a theatre.



Situé à quelques encablures du célèbre jet d'eau et des rues basses de Genève, le quartier des Eaux-Vives se présente comme une vraie extension du centre-ville. Ce quartier deviendra un pôle de mobilité majeur avec l'arrivée du Léman Express. Chef de projet CEVA (acronyme de Cornavin – Eaux-Vives – Annemasse), Andrea Rosoli précise : « *Les travaux de la gare souterraine Genève-Eaux-Vives ont débuté en novembre 2011 avec les démolitions et les dépollutions, qui ont précédé la réalisation de la tranchée couverte. En avril 2016, les travaux ont concerné les émergences. La mise en service de cette gare est prévue pour décembre 2019* ». Ce projet, destiné à relier Genève à Annemasse en contournant le centre-ville genevois, permettra le lancement effectif du Léman Express. A noter que la gare souterraine présente la particularité d'avoir un quai central. Elle sera, en outre, équipée de briques en verre éclairées par des LED.

Une ville miniature au cœur de la ville

Cette gare, qui verra défiler quotidiennement 50 000 voyageurs, sera l'épicentre d'une transformation d'ampleur. O'Vives, dont les travaux s'achèveront en 2021, constituera, selon CFF Immobilier qui porte le projet, « *une ville miniature au cœur de la ville. O'Vives réunira, en un seul site, flânerie, business, shopping, services, détente sportive et habitations* ». Le projet sera réparti en trois bâtiments : O'Centre pour la partie bureaux et business, O'Galeries pour la partie commerciale et marchande et O'Parc pour le volet logements. « *Intégrant pleinement l'identité des Eaux-Vives, l'architecture ne bousculera pas les codes existants. Elle leur insufflera une vision avant-gardiste intelligente. Le projet promet un urbanisme harmonieux. L'esplanade, la voie verte et la galerie souterraine O'Galeries rythmeront l'espace, avec le développement durable en toile de fond* », ajoute CFF Immobilier.

Bureaux, commerces et logements

Organisés en grands plateaux ouverts, les bureaux (4 885 m², répartis pour 4 377 m² dans le bâtiment O'Centre et 508 m² dans le bâtiment O'Parc) permettront une réelle flexibilité d'agencement. Divisibles dès 200 m², les bureaux bénéficieront d'une parfaite connectivité. Dans ce nouvel écrin, de nombreuses surfaces marchandes trouveront place. Petits commerces pour les voyageurs, boutiques et supermarché s'égrèneront au fil d'une galerie souterraine de 400 m. À l'extérieur, une esplanade accueillera cafés et restaurants. Avec 5 000 m² dévolus aux commerces, un parking de 500 places et un accès direct depuis les quais, O'Vives recèle de multiples atouts. Répartis dans les étages supérieurs sur plus de 11 000 m², les 88 logements d'O'Centre (30) et d'O'Parc (58) joueront la carte de la fonctionnalité et de la lumière, avec en prime de vastes dégagements. En phase avec l'esprit d'ouverture, la politique des loyers favorisera l'accessibilité.

CANTON DE GENÈVE : OBJECTIF 2021 POUR L'ESPACE TOURBILLON

Espace Tourbillon to be completed in 2021 in the administration district of Geneva

Dans la zone industrielle de Plan-les-Ouates (canton de Genève), les travaux de la pépinière industrielle de l'Espace Tourbillon, lancés il y a deux ans, avancent à grande vitesse. Le gros-œuvre de quatre des cinq bâtiments programmés est presque terminé, tout comme la gare logistique.

Sur une parcelle de 28 000 m², propriété du maître d'ouvrage Swiss Prime Site Immobilien, ce projet se compose au global de cinq bâtiments de sept étages, trois niveaux de parking et 18 000 m² d'entrepôts en sous-sol. Ces derniers sont desservis par une gare logistique souterraine qui offre un accès aux camions jusqu'à 40 tonnes et 4,5 mètres de haut.



Afin de concilier cadre de travail de qualité et espaces de vie conviviaux, les édifices s'organisent autour d'une allée centrale essentiellement réservée aux piétons et intégrant terrasses et zones végétalisées.

En 2021, une ligne de tram reliera les bâtiments au Léman Express, le réseau de trains rapides qui assurera à partir de décembre la liaison entre les cantons de Genève, Vaud et la France. L'ensemble de la zone devrait être complètement terminé fin 2021.

Proudreed
FONCIÈREMENT ACTIFS

Pour plus d'informations rendez-vous sur : multiparcs.com

Suivez-nous sur :

UNE SOLUTION IMMOBILIÈRE ADAPTÉE AUX BESOINS DE VOTRE ENTREPRISE.



Des concepts de bâtiments innovants qui permettent aux TPE et aux PME d'accéder à des locaux modulaires qui allient en un seul lieu tous les espaces nécessaires : activités et bureaux en rez-de-chaussée ou en mezzanine.

Découvrez nos différents parcs d'activités dont celui de Saint-Louis sur le site www.multiparcs.com

À PROPOS DE PROUDREED

2 Md€ de patrimoine

Proudreed est la première foncière privée de France grâce à son ancrage en régions et son développement long terme.

1 200 clients

Le portefeuille de Proudreed comprend plus de 600 actifs très diversifiés représentant plus de 2 100 000 m² et plus de 1 500 baux.

7 délégations régionales

La capacité des équipes Proudreed à répondre à des problématiques locales fait notre force.

Contact
01 44 40 70 84

VIII - LES PROJETS DE L'ÎLE-DE-FRANCE

VIII - URBAN PROJECTS OF ÎLE-DE-FRANCE

PARIS 11E ARRONDISSEMENT 415

PARIS 13E ARRONDISSEMENT 416

PARIS 17E ARRONDISSEMENT 418

HAUTS-DE-SEINE 419

SEINE-SAINT-DENIS 421

SEINE-ET-MARNE 424

ESSONNE 425





DESKOPOLITAN VOLTAIRE : UN HÔTEL "BED & COWORKING"

DESKOPOLITAN VOLTAIRE: "BED & COWORKING"

Créé par Alexis Rebiffé et Paul Chevrillon, le campus Deskopolitan Voltaire, implanté au cœur du 11e arrondissement, réunit des espaces de travail, des studios de création, une crèche, une salle de sport, mais aussi un bar speakeasy, un restaurant et un boutique-hôtel.

Founded by Alexis Rebiffé and Paul Chevrillon and located in the heart of the 11th arrondissement of Paris, the campus of Deskopolitan Voltaire provides workspaces, workshops, a childcare centre, a sports centre, as well as a speakeasy bar, a restaurant and a boutique hotel.



Selon ses créateurs, Deskopolitan Voltaire « *est le premier en Europe dessiné et pensé par des coworkers, pour le coworking* ». Ce boutique hôtel "Bed & Coworking" est installé 226 boulevard Voltaire, dans l'ancienne distillerie Cusenier, à quelques pas du Village Paul Bert.

Conçu pour simplifier la vie, il propose un service clef en main pour les courts et longs séjours. Chacun bénéficie d'une chambre. Un petit-déjeuner et un accès illimité à l'espace de coworking Deskopolitan est inclus dans le prix de la nuit.

Les 14 chambres, de 17 à 22 m², entièrement équipées, sont exposées plein sud, avec vue sur un jardin paysager. Bed & Coworking est accessible à tous, membres ou non de Deskopolitan. Ce campus urbain "hybride", réunit sous un même toit des espaces de coworking, un jardin potager en rooftop, une terrasse, une crèche associative – la Maison kangourou –, un bar speakeasy, un restaurant et une salle de sport. Chacun des 6 sports proposés – boxing, cycling, bootcamp, rowing, athletic et yoga – forme un menu « *pour être efficace et complémentaire* ».

Des produits "maison"

Le restaurant propose des plats frais, faits maison, avec des saveurs authentiques. Certains produits sont directement issus du potager implanté en toiture, sur près de 200 m². Une façon on ne peut plus originale de flatter les circuits courts.



ILLUMINE : 25-27 RUE DE TOLBIAC

ILLUMINE TO BE CONSTRUCTED IN THE RUE DE TOLBIAC

Avec Illumine, dont la livraison est prévue au troisième trimestre 2020, Vinci Immobilier applique sa démarche "Open Work", à travers des espaces de bureaux modulables, conviviaux et totalement adaptés aux nouveaux modes de travail collaboratif.

The urban project of Illumine is due for the 3rd quarter of 2020. The developer Vinci Immobilier has decided to follow the "Open Work" method, consisting in designing modular and agreeable spaces in order to adapt to the current trends.

Les lignes générales de l'opération ont été créées par M.Vilo Bach Architecture. Illumine est assorti d'un contrat de Vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) avec, comme investisseur, la Caisse des dépôts et consignation.

L'immeuble est totalement restructuré pour acceuillir neuf niveaux de bureaux pour une surface totale de quelque 7 400 m². Il propose par ailleurs cinq terrasses accessibles, des balcons et une toiture terrasse totalement dédiée à l'agriculture urbaine. Le hall traversant s'ouvre sur un espace convivial en rez-de-chaussée donnant accès à un premier étage de 680 m², exploitable en coworking et un "business center" en sous-sol de 480 m², ouvert sur un patio. L'immeuble est également doté de 42 emplacements de parking et 40 emplacements pour motos.

La façade, habillée de pavés en verre, confère une image iconique et une identité architecturale forte à cet immeuble qui marque l'entrée de la rue de Tolbiac depuis la ZAC Paris Rive Gauche.

Situé à quelques minutes de la station de métro Bibliothèque François Mitterrand, Illumine est idéalement situé avec de nombreux transports en commun – RER, métro et tramway – des accès routiers permettant de rejoindre Roissy Charles-de-Gaulle en 35 mn et Orly en 20 mn. Les portes d'Ivry et de Bercy sont également proches, respectivement à 5 et à 10 mn.

NOUVEL R : UN LIEN ENTRE PARIS ET IVRY-SUR-SEINE

NOUVEL R, THE LINK BETWEEN PARIS AND IVRY-SUR-SEINE

Le projet Nouvel R est lauréat de l'appel à projets innovants, porté par la Mairie de Paris et la Semapa, sur le secteur Bruneseau Nord. Sa vocation est de constituer un ensemble urbain capable de faire le lien entre Paris et Ivry-sur-Seine. Ce projet métropolitain est emblématique des ambitions écologiques portées actuellement par la Mairie de Paris.

The metropolitan project of Nouvel R has won the innovative call for proposals led by Paris town council and the Semapa in the district of Bruneseau Nord. Displaying strong environmental ambitions, it has the ambition to link Paris with Ivry-sur-Seine.



Le projet Nouvel R porte sur la réalisation de près de 100 000 m² qui fera de Bruneseau le premier quartier décarboné de France. Il est porté par un groupement de promoteurs composé d'AG Real Estate, Icade, Les Nouveaux Constructeurs – mandataire – et Nexity, associé au spécialiste du commerce Frey.

Accompagné des architectes Hardel Le Bihan, Youssef Tohmé Architects, Adjaye Associates et Buzzo Spinelli Architecture, le groupement a imaginé un nouveau centre urbain « à la fois intense et apaisé ». L'ambition architecturale du projet est de créer un quartier permettant une continuité urbaine sans rupture entre Paris et Ivry-sur-Seine.

Un quartier "décarboné"

Nouvel R est le premier quartier totalement décarboné de France, parvenant à diviser par cinq l'empreinte carbone liée aux bâtiments. Cette ambition de certification relative au nouveau label E+C-, pilotée par Elioth, est rendue possible par l'utilisation massive de bois dans les planchers et par une production d'énergie locale à un niveau jamais atteint sur un projet urbain de cette envergure : 65 % de l'énergie consommée dans le quartier sera en effet soit renouvelable soit de récupération, et 50 % sera produite sur place.

Nouvel R en bref

- **une surface de 95 000 m² dont 25 000 m² de bureaux, 50 000 m² de logements et 20 000 m² de commerces et d'activités**
- **une empreinte carbone divisée par cinq au regard de la moyenne parisienne ;**
- **50 % de l'énergie produite ou récupérée sur site**

14 PYRAMIDES NOTAIRES EMMÉNAGE AU 29 AVENUE MAC-MAHON

14 Pyramides Notaires moves to the avenue Mac-Mahon

L'office notariale 14 Pyramides Notaires s'installe au cœur du 17e arrondissement, dans un immeuble indépendant entièrement repensé pour la collaboration des équipes et la réception de ses clients.

The office moves in the heart of the 17th arrondissement of Paris, in an independent building, which has been entirely rearranged in order to provide better work and reception conditions.

Après plus d'un siècle de présence rue des Pyramides, l'office notarial vient d'investir un immeuble haussmannien, entre la place Charles-de-Gaulle et l'avenue des Ternes, d'une surface de près de 3 000 m² sur sept niveaux, dont un sous-sol et un entresol. Conçu par l'architecte Georges Massa, il permet aux notaires et aux collaborateurs de l'étude d'être réunis en un seul lieu, bénéficiant d'un environnement qualitatif et collaboratif, doté des plus hauts standards en matière de gestion éco responsable.

Comme le précise Lucy Bakli, directrice générale de l'agence d'architecture Majorelle qui a conçu et réalisé les aménagements intérieurs, « *J'ai imaginé un lieu agréable et vivant pour recevoir les clients de l'étude et permettre aux notaires et à leurs collaborateurs de travailler dans un environnement de grande qualité* ».

L'immeuble dispose d'une terrasse intérieure au 1er étage et d'un atrium arboré. Les bureaux, entièrement réhabilités, comportent 15 salles de signatures, dont cinq équipées en visio-conférence, et deux étages dédiés aux rendez-vous avec les clients. Ce nouvel espace n'est pas uniquement un lieu de travail, mais un lieu de rencontres et d'échanges entre collaborateurs et clients.

Selon Philippine Mahot de la Quérantonnais, présidente de 14 Pyramides Notaires : « *le 29 Mac-Mahon permettra de refléter l'identité de 14 Pyramides, à savoir, l'implication de tous, la rigueur, la créativité* ».

À propos de 14 Pyramides Notaires

L'office notarial 14 Pyramides Notaires regroupe plus de 120 collaborateurs dont 31 notaires. C'est l'une des principales études de notaires de France intervenant, notamment, dans les secteurs clés de l'immobilier institutionnel et du financement, de l'aménagement, de la promotion immobilière et de l'ingénierie patrimoniale.



L'ATRIUM À ANTONY

L'ATRIUM TO BE CONSTRUCTED IN ANTONY

Eiffage Immobilier et Groupe Life ont lancé l'immeuble de bureaux et commerces "L'Atrium" à la Croix de Berny, à Antony. Ce pôle tertiaire majeur du département est idéalement situé à 15 minutes du centre de la capitale. La livraison est prévue pour le 1er trimestre 2020.

Eiffage Immobilier and Groupe Life are currently developing the office and trade building of L'Atrium in the district of La Croix de Berny, in Antony. The tertiary centre benefits from a strategic geographic location, only 15 minutes far from Paris. It is expected in Q1 2020.



Cette opération complète l'offre de bureaux dans ce secteur des Hauts-de-Seine et conforte l'attractivité et le dynamisme de ce carrefour desservi par des axes routiers stratégiques – A86 et RN20 – qui bénéficie, par ailleurs, de la desserte de nombreux transports en commun – RER B, 10 lignes de bus RATP, TVM Trans Val-de-Marne... Proche du Parc de Sceaux, la qualité du cadre de travail est un atout supplémentaire de ce nouveau projet.

Les quatre immeubles de l'opération, réalisés par Eiffage Immobilier, en co-promotion avec Groupe Life – SSCV Les terrasses du Parc de Sceaux –, proposent 15 000 m² de bureaux en R+7 en superstructure, un parking de 430 places sur quatre niveaux en infrastructure, ainsi qu'un rez-de-chaussée proposant une offre de commerces sur rue.

Une architecture contemporaine et dynamique

Conçu par le cabinet d'architecte Cédric Vigneron & Partenaires, l'ensemble bénéficie d'une architecture moderne et dynamique. Sa façade courbe s'intègre harmonieusement dans l'espace et apporte un nouveau repère au secteur.

L'Atrium met l'accent sur une forte modularité des espaces de travail. Son découpage vertical en plusieurs zones offre une grande flexibilité d'aménagement. Les bâtiments s'adaptent ainsi aux besoins de chaque futur preneur.

Le programme vise une certification BREEAM (Good) International New Construction. Cette certification entend établir la norme de la meilleure méthode pour la conception, la construction et le fonctionnement de bâtiments écologiques.

Le chantier a été confié à Eiffage Construction Grands Projets et les façades seront réalisées par Goyer, entité du groupe spécialisée dans la conception et la mise en œuvre de façades en aluminium et en verre.

LANDSCAPE À PUTEAUX

BEAUTIFUL "LANDSCAPE" IN PUTEAUX

Lancé par le développeur immobilier Alterea Cogedim, ce programme proche de La Défense est un concept novateur, ouvert sur la ville et pensé pour répondre aux nouveaux usages de ses utilisateurs.

Close to the district of La Défense, Altarea Cogedim is developing an innovative project, which was thought to fulfil the users' needs.

Landscape se positionne comme un immeuble de bureau nouvelle génération capable de répondre aux exigences du travail digitalisé, nomade et flexible, grâce à sa conception et à ses aménagements. Pour offrir un haut niveau de confort, le cabinet d'architecture de Dominique Perrault a imaginé des transformations inédites et innovantes pour répondre précisément aux besoins et envies des collaborateurs.
Volumes exceptionnels pour apporter du bien-être, avec des doubles, voire des triples hauteurs, des espaces de respiration et de rencontres prennent place au sein de ce bâtiment exceptionnel développé sur 70 000 m².

Un nouveau maillon urbain

Ce programme crée un nouveau maillon urbain entre Puteaux et La Défense. Au sein de cet immeuble, la végétalisation est omniprésente avec notamment 17 espaces double hauteur, neuf sky gardens à l'air libre, et des rooftops spacieux. Depuis l'intérieur, Landscape ouvre les perspectives pour proposer à tous ses occupants une expérience de vie et de travail tourné vers l'extérieur. Tous les postes de travail bénéficient d'une lumière naturelle, et chose inédite dans le secteur, les fenêtres s'ouvrent pour proposer une ventilation naturelle. Enfin, l'absence de vis-à-vis à tous les étages permettra de profiter de vues dégagées à 360°. Le niveau de construction a permis au programme d'obtenir les certifications essentielles : NF HQETM Bâtiments tertiaires rénovation niveau "Exceptionnel", BREEAM® niveau "Very Good", Well, Label BBC-Effinergie Rénovation et WiredScore.
Landscape s'inspire par ailleurs de l'univers de l'hôtellerie pour devenir un agréable lieu de vie. Les programmations servicielles ont vocation à faciliter la vie des collaborateurs, les divertir et leur offrir des parenthèses de bien-être.

Landscape en bref

6 place des Degrés – Puteaux
Investisseurs : AltaFund et Goldman Sachs (SAS Pascal Propco)
Architectes : DPA - Dominique Perrault Architecture
Surfaces : 69 600 m²
Parking : 435 places voitures et 120 places 2 roues
Livraison : 2e trimestre 2020





POPSQUARE : DES BUREAUX "NOUVELLE GÉNÉRATION" À AUBERVILLIERS

POPSQUARE, OFFICES OF NEW GENERATION IN AUBERVILLIERS

Aubervilliers accueille "Popsquare", un immeuble de bureaux de 8 700 m², à deux pas de la station Front Populaire et face au futur Pôle Condorcet. Ce programme contribue au renouvellement du quartier, conduit par Plaine Commune Développement. La livraison est prévue en 2020.

In Aubervilliers, an office building of 8,700 m² is currently under construction in front of the future Pôle Condorcet and close to the metro station of Front Populaire. Led by Plaine Commune Développement, it should be ended in 2020 and will take part in the renovation of the district.

Les équipes Design & Project et le département développement durable de CBRE conseillent QNB Capital pour cette réalisation associant un immeuble de bureaux et un espace indépendant de 600 m² dédié aux activités sportives. En France, QNB Capital gère un portefeuille d'une vingtaine d'actifs, valorisés à environ 500 millions d'euros, et projette la livraison de 100 000 m² au cours des trois prochaines années.

De son côté, CBRE, spécialisé en aménagement de bureaux clé en main, anticipe les besoins des futurs occupants en misant sur la flexibilité des espaces, comme la possibilité d'accueillir un espace de coworking au rez-de-chaussée et au premier étage.

Comme le souligne les promoteurs de l'opération, « *une attention particulière a été mise sur le confort et le bien-être des utilisateurs avec notamment l'augmentation des débits de renouvellement d'air ainsi que l'aménagement d'un espace vert en cœur d'îlot, permettant la réalisation d'espaces de grande qualité d'usage* ». Ces solutions s'inscrivent dans le cadre de la démarche de certification Well, visée sur cette opération.

CBRE accompagne également QNB Capital dans la démarche développement durable de l'immeuble – à très faible impact environnemental et économe en énergie – dans l'obtention des certifications HQE et BREEAM, ainsi que des labels BBC Effinergie 2017 et E+/C-, présageant de la future règlementation thermique. La conception architecturale de l'immeuble est réalisée par l'agence Hardel & Le Bihan, Atelier Roberta – paysagiste et des bureaux d'études Terrell, Acoustique & Conseil et Sinteo.

AIR FRANCE S'INSTALLE AU CŒUR DE MONTREUIL

AIR FRANCE SETTLES IN THE HEART OF MONTREUIL

La Ville de Montreuil et Air France viennent d'annoncer l'installation en septembre 2020 de la direction du Commercial France et de ses salariés dans la Tour Altaïs, située place Aimé-Césaire.

The local authorities of Montreuil and Air France have decided to establish the French commercial management of Air France in the Tour Altaïs, which is located place Aimé-Césaire.

Le groupe Air France était à la recherche d'un site permettant d'accueillir les quelque 900 salariés de ce service. Parmi la dizaine de sites envisagés, c'est celui de Montreuil qui a finalement été retenu confirmant l'attractivité d'un cœur de ville en pleine transformation. Avec plus de 40 000 salariés en Île-de-France, Air France est le premier employeur privé de la région. Le choix d'installation de ses nouveaux locaux à Montreuil témoigne de « *l'engagement durable de la compagnie dans le développement économique local* ». Pour Zoran Jelkic, directeur général Commercial France d'Air France KLM, « *Montreuillois depuis près de 20 ans, Air France reste fidèle à Montreuil. En faisant le choix de la Tour Altaïs, nous avons voulu préserver le bien-être de nos salariés avec une accessibilité et des habitudes de transport maintenues, un quartier dynamique et attrayant. Enfin, ce bâtiment entièrement restructuré, avec des services mutualisés appréciés, est triplement labellisé. Ces certifications, notamment BBC – bâtiment basse consommation – et HQE – haute qualité environnementale – font d'Altaïs un bâtiment plus économique en énergie et en eau, offrant un meilleur environnement de travail* ».



Le maire, Patrice Bessac, « *se réjouit que par ses choix, Montreuil soit la ville de l'Est parisien regardée par les grandes entreprises ou les jeunes start-up qui sont à la recherche d'un environnement dynamique, culturellement, socialement et économiquement, pour leurs salariés.* […] *Ce mouvement positif dont bénéficie Montreuil est une bonne nouvelle pour nous tous* ».

Enfin, pour Gaylord Le Chéquer, adjoint au maire, délégué à l'aménagement durable, à l'urbanisme et chargé des relations avec le groupe pour le suivi de ce projet, « *Ce choix d'Air France conforte la stratégie mise en œuvre dès 2014 pour redynamiser notre cœur de ville, soutenir l'emploi et le commerce et inscrire le secteur Cœur de ville et Croix de Chavaux dans une véritable dynamique métropolitaine. L'offre commerciale, le réaménagement de nos espaces publics, le développement de modes de déplacements alternatifs au tout-voiture, ou encore le choix de regrouper les services de la ville au sein de Altaïs dans les prochains jours ont sans aucun doute affirmé l'ambition de Montreuil* ».

LES MERCURIALES : UNE NOUVELLE VISION DE L'EST PARISIEN

LES MERCURIALES, ANOTHER WAY OF THINKING EASTERN PARIS

Les silhouettes élancées et intemporelles des Mercuriales, hautes de plus de 145 m, dominent une zone en pleine transformation. Récemment rachetées par le groupe Omnam, elles devraient devenir le symbole du renouvellement urbain de l'Est parisien.

Bought by the group Omnam, the graceful and timeless lines of Les Mercuriales (more than 145 metre high) testify of the transformation of the eastern part of Paris into a modern centre.



« Apporter de la couleur et de la vie »

Comme le souligne, par ailleurs, David Zisser, fondateur et CEO d'Omnam, « *Au cours des dernières années nous avons transformé le plus grand immeuble de bureaux vides des Pays-Bas que nous avons converti en une destination de travail et de loisirs. Ce complexe unique en son genre a apporté de la couleur, de la vie et une expérience locale et internationale dans une zone autrefois mal définie. Ce que nous avons réussi à réaliser à Amsterdam est comparable à ce que nous envisageons pour Bagnolet* ».

Les Mercuriales sont idéalement implantées, près de Paris et de ses aéroports. Elles incarnent ainsi le projet du Grand Paris à l'Est. Le Groupe Omnam, pionnier dans le domaine de l'investissement et du développement immobilier, entend profiter et faire profiter les communes locales de cette opportunité. Ces Mercuriales devraient devenir un véritable point de repère dans le paysage urbain de la ville.

L'Est parisien est au cœur d'une effervescence qui se développe des deux côtés du périphérique. Des industries créatives, le secteur numérique et l'entrepreneuriat y prennent racine. Le territoire compte nombre d'incubateurs et le coworking ne cesse de progresser.

Un projet ambitieux à Bagnolet

L'objectif du Groupe Omnam est aussi de « *de faire de la ville de Bagnolet un vrai lieu de rassemblement* ».

Les deux tours sont destinées à représenter "l'anti-Défense". Pour le groupe, « *vibrantes, inspirantes, créatives, cosmopolites, Les Mercuriales sont un emblème du numérique, du divertissement, de l'architecture, de la culture et de la solidarité* ».

Le projet de rénovation fera des tours un complexe mixte comprenant deux chaînes hôtelières pouvant accueillir jusqu'à 850 chambres, une place ouverte sur la ville proposant des restaurants, un centre de conférence, un espace de fitness, des bureaux et des places de parking. Le Groupe Omnam entend partager sa vision de la capitale française : « *toujours plus cosmopolitaine, toujours plus créative et plus ouverte* ».



TREED IT À CHAMPS-SUR-MARNE

Treed It: let's try something new in Champs-sur-Marne!

Vinci Construction France a lancé les travaux de l'ensemble immobilier mixte "Treed It", au cœur du Cluster "Descartes, ville durable" aménagé par EpaMarne à Champs-sur-Marne.

Vinci Construction France has begun the construction of a multi-purpose set of buildings in the business district of the Cluster "Descartes, ville durable", developed by EpaMarne in Champs-sur-Marne.

Conduite par Adim Paris Île-de-France, filiale de développement immobilier de Vinci Construction France, l'opération se situe au cœur du Cluster Descartes, principal site de recherche de l'Est parisien avec 25 % de la R&D française dédiée à la ville de demain, aménagé par EpaMarne. Les travaux entamés par Sicra Île-de-France et Arbonis, toutes deux filiales de Vinci Construction France, devraient s'achever fin 2020.

Conçu par Saison Menu Architectes Urbanistes et Art'Ur architectes, l'ensemble porte sur la construction d'un îlot mixte d'une superficie de 23 000 m², structuré autour de trois bâtiments de logements – résidences étudiants, apprentis et jeunes actifs –, d'un immeuble de bureaux réversibles, d'un parking "silo" et de commerces en pied d'immeubles.

Pour ériger la tour à ossature bois de 11 étages, qui figurera parmi les plus hautes de France, et du parking silo à structure bois également, Vinci Construction France s'appuie sur l'expérience d'Arbonis, sa filiale spécialisée dans la conception-construction bois.



La conception de l'immeuble tertiaire "réversible" repose sur un procédé innovant qui permet, si besoin, la transformation du bâtiment de bureaux en logements. Cette technique évolutive garantit la pérennité de l'opération qui pourra à tout moment changer de destination.

Parallèlement, Treed It vise un très haut niveau de performance environnementale avec la certification NF Habitat HQE niveau "Très performant" pour les résidences de logements et la certification NF HQE Bâtiments Tertiaires niveau "Excellent", pour l'immeuble de bureaux. Le projet affichera par ailleurs un niveau RT2012 amélioré de 20 % pour les résidences et de 40 % pour l'immeuble de bureaux. La tour bois sera enfin labellisée "Bâtiment biosourcé".



SACLAY : 13 560 M² SUR LE PARC EIFFEL PARIS-SACLAY

SACLAY: 13 560 M² IN THE PARC EIFFEL PARIS-SACLAY

La Société de la Tour Eiffel a récemment posé la 1re pierre de 13 560 m² de bureaux sur son Parc Eiffel Paris-Saclay, précédemment baptisé "Campus Eiffel Orsay".

Société de la Tour Eiffel has laid the first stone of an urban project of 13,560 m² in the business park of Parc Eiffel Paris-Saclay, previously known as Campus Eiffel Orsay.

Les 13 560 m² en cours de développement se répartissent en deux bâtiments, un premier de 5 936 m² et un second de 7 624 m², dont 727 m² d'un restaurant interentreprises, doté d'une terrasse. Ils seront certifiés HQE "Excellent" et viendront s'ajouter aux 18 400 m² déjà en exploitation sur le Parc.

Comme le précise la Société de la Tour Eiffel, la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay et IBM France ont déjà signé des Baux en l'état futur d'achèvement (Befa), dans le cadre de cette première phase de développement, portant à 90 % la pré-commercialisation du projet.

Le groupe américain a choisi ce Parc Eiffel Paris-Saclay, implanté au cœur du cluster de Paris-Saclay, proche du pôle universitaire scientifique d'Orsay, pour y ouvrir un centre de co-innovation pouvant accueillir près de 350 personnes qui travailleront sur la recherche en intelligence artificielle. IBM explique que « *le choix de s'implanter sur le plateau de Paris-Saclay a été influencé par la qualité de son écosystème qui associe recherche publique, recherche privée, et institutions académiques de premier rang* ».

Comme le souligne Thomas Georgeon, directeur général de la Société de la Tour Eiffel. « *Nous croyons profondément dans la réussite de ce projet phare du Grand Paris. En "osant" lancer des projets en blanc, Société de la Tour Eiffel apporte, elle aussi, sa pierre à l'édifice, avec succès comme le montre la pré-commercialisation qui était quasi bouclée avant le démarrage du chantier. Une dynamique qui nous invite à poursuivre dans cette voie* ».



IX - LES PROJETS IMMOBILIERS MARSEILLE - PACA

IX - URBAN PROJECTS OF MARSEILLE - PACA

AVIGNON : TERRE DE CRÉATIONS IMMOBILIÈRES ET FONCIÈRES 428
AVIGNON, AN IDEAL LOCATION TO SET UP BUSINESS

EUROMÉDITERRANÉE : UN MOTEUR EN MANQUE D'OFFRES NEUVES 432
EUROMÉDITERRANÉE SUFFERS FROM A LACK OF SUPPLY

TOULON : L'OFFRE TERTIAIRE S'AFFINE ET S'AFFIRME 435
THE SUPPLY IN SERVICES GROWS IN TOULON

SOPHIA ANTIPOLIS ACCÉLÈRE SA MODERNISATION 436
SOPHIA ANTIPOLIS PICKS UP THE PACE

ECO-VALLÉE : CAP SUR UNE NOUVELLE PHASE DE DÉVELOPPEMENT ! 438
ECO-VALLÉE ENTERS A NEW STAGE OF DEVELOPMENT

LA SAULCE (HAUTES-ALPES) : UNE DIZAINE DE LOTS DE 2 500 M² À VENDRE 440
ABOUT TEN 2,500 M²-PLOTS OF LAND FOR SALE IN LA SAULCE (HAUTES-ALPES)



Agence Départementale de Développement Économique

CCI VAR

Var Provence Méditerranée,

le territoire des possibles !



Implantez et développez votre entreprise dans le Var

- Le **Var**, l'alliance entre la **Provence** et la **Côte d'Azur**
- Le **Var**, un territoire en pleine **croissance**
- Le Var, une véritable terre d'**opportunités** où l'Art d'**Entreprendre** se conjugue avec l'**Art de Vivre**
- La **CCI du Var** vous propose une **ingénierie d'accompagnement** gratuite, sur mesure et confidentielle

CCI du Var – Agence Départementale de Développement Économique
implantation@var.cci.fr
T. +33 (0)4 94 22 80 42
@InvestInVar - www.var.cci.fr

Agence declik - 09/2019 - Crédit photos : © Lanfranchi - © E.Bertrand - © Circuit Paul Ricard - © Dolce Fregate Provence - © J.Maucerí - © CCIduVar - © Marine Nationale/F.Seurot - © Michel Sebald Architecte - © iStock Photo

AVIGNON : TERRE DE CRÉATIONS IMMOBILIÈRES ET FONCIÈRES

AVIGNON, AN IDEAL LOCATION TO SET UP BUSINESS

Le territoire du Grand Avignon dispose de plusieurs cordes à son arc afin d'accueillir l'activité économique. En détail.

Greater Avignon benefits from numerous economic assets, which are the most likely to encourage entrepreneurs and companies to set up their business in the area. Overall review of an attractive territory.

Au-delà du tramway, colonne vertébrale du renouvellement urbain opérationnelle à partir du 19 octobre, le territoire avignonnais est engagé dans la réalisation de grands projets d'aménagement et de développement qui vont offrir prochainement de nouvelles opportunités foncières et immobilières aux entreprises. Parmi ceux-ci, Avignon Confluence, présenté comme « la ville du XXIe siècle », sera un quartier mixte éco-construit, connecté, ultra-performant énergétiquement et irrigué par un réseau vert.

Avignon Confluence en point d'orgue

Plus de 300 entreprises sont déjà installées sur une zone plus ancienne (Courtine), et 27 hectares situés autour de la gare ont fait l'objet d'une consultation en vue du choix d'un aménageur. Doté d'un plan de référence, ce grand projet d'aménagement d'Avignon Confluence doit offrir en tout, à l'horizon 2030, 100 hectares à aménager.

A terme, 400 000 m² de bâti devraient y trouver place, dont 60 % réservés aux activités. Un îlot démonstrateur doit ouvrir la voie et la réalisation d'un premier programme mixte de 15 000 m² (hôtel, logements et activités tertiaires) a été confiée à Pitch Promotion. La superficie moyenne des lots s'étend de 8 000 à 30 000 m². Ceux-ci disposeront de services et aménagements extérieurs (vergers, jardins partagés...) mutualisés. Les entreprises des secteurs de la culture, du numérique et de la création sont principalement ciblées. Une liaison piétonne et douce est également prévue pour rejoindre le centre historique d'Avignon.


© Mathieu Cesbron

Le grand projet d'aménagement d'Avignon Confluence doit offrir en tout, à l'horizon 2030, 100 hectares à aménager

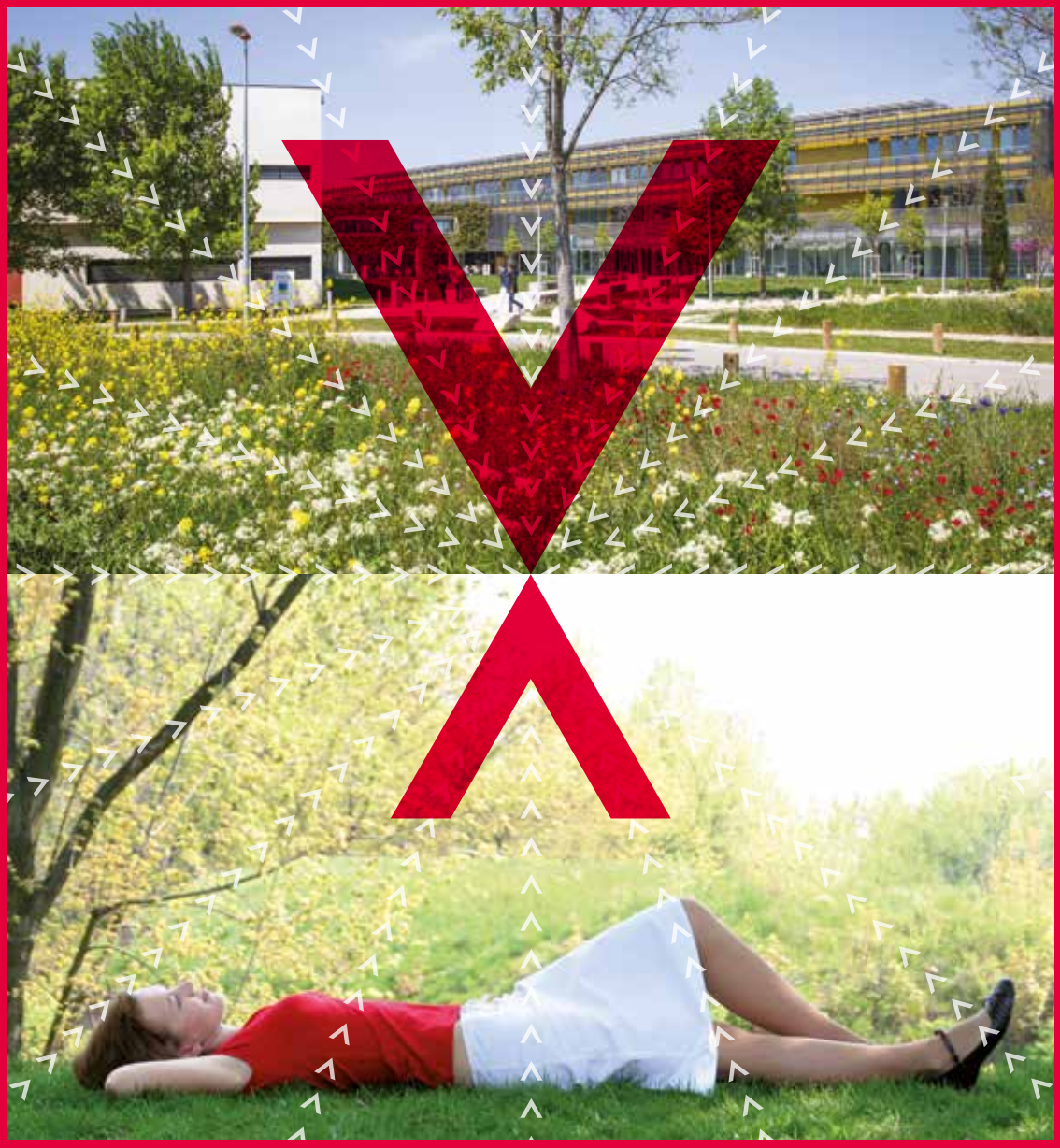
Le technopôle pas en reste

Autre lieu stratégique de l'entreprise, de la connaissance et de la formation, le Technopôle d'Avignon qui, malgré ses déjà 25 ans d'existence, reste un site majeur de l'accueil des activités économiques en Vaucluse. Etendu sur 450 hectares, il réunit l'Agroparc et la zone aéroportuaire, dont 26 nouveaux hectares viabilisés sont aujourd'hui disponibles, en partie dans le secteur de l'aéroport et avec possibilité de découper les lots à la demande, de 1 500 à 25 000 m². Prix moyen de l'immobilier à la vente de 2 000 à 2 400 € HT/m², et à la loca-

TERRES DE CRÉATION

Avignon Technopôle

Place aux idées neuves



À moins de 20 minutes du centre historique et de la gare TGV, AVIGNON TECHNOPÔLE fédère sur 450 ha plus de 600 entreprises, 6 400 étudiants, 6 centres de recherche et deux pôles de compétitivité positionnés sur les filières Naturalité et Activités aériennes Sol-Air. Une destination économique de premier plan où tout est réuni pour que l'innovation et la qualité de vie s'enrichissent mutuellement. Découvrez toutes nos offres foncières et immobilières disponibles et rejoignez-nous !

CONTACT > **bienvenue@avignon-terresdecreation.com** > **04 88 60 58 38**

avignon-terresdecreation.com

Photo ©Frédéric Dahm

tion de 130 à 170 € HT/m². Prix foncier moyen de 190 à 250 € HT/m².

Parmi les projets immobiliers à venir, il faut noter la réalisation, pour l'instant en stand-by, par Nexity, du premier bâtiment à énergie positive et à ossature bois (concept Ywood) du département. Autres fers de lance annoncés : l'extension sur 2 900 m² de Créativa, la pépinière d'entreprises qui accueille une centaine d'entreprises, pour en abriter davantage. Deux anciens préfabriqués vont être notamment démolis pour créer de nouveaux espaces communs mutualisés afin de favoriser les échanges et les synergies. Suite à une demande d'autorisation de construire déposée, cette nouvelle configuration pourrait être effective en 2021.

Sur place, trois autres programmes tertiaires privés sont en cours (5 000 m² au total) et il est enfin également prévu un programme low-cost, le Victoria, un peu sur le modèle de Technicité (80 % de plateformes techniques et 20 % de bureaux) livré il y a quelques années, mais en proportion inversée, à savoir avec 20 % de plateformes techniques et 80 % de tertiaire plus traditionnel. Cette offre est plus particulièrement destinée aux sorties de pépinières et aux jeunes entreprises. Prix à la vente, de 2 000 à 2 500 €/m². Côté entrée Montfavet, un bâtiment signal pour bureaux et services est dans les tuyaux.

Projet d'extension pour le Parc industriel du Plan

Un peu plus au nord-est, de l'autre côté de l'autoroute A7 qui le dessert, le Parc industriel du Plan dispose, lui aussi, d'un projet d'extension de 127 hectares. Un premier cœur de zone de 27 hectares est en cours d'étude. Confié, après appel à projets, à GSE qui doit acquérir les terrains, il se tournera vers les industries pour rééquilibrer le parc. Les 100 hectares du site existant sont, en effet, déjà entièrement occupés par de très nombreux industriels des domaines de l'agroalimentaire, de l'énergie, mais aussi et principalement de la logistique. D'où cette volonté de rééquilibrage.

Achevant le panorama, une quarantaine de zones intermédiaires disséminées sur le reste du territoire du Grand Avignon complètent l'offre (plus de 1 500 hectares au total) et répondent aux besoins d'une large palette d'activités. De plus en plus prisés et offrant également des possibilités d'implantation, Les Angles (dans le Gard) ou la zone de Roquemaure (également dans le Gard), à proximité de l'A9, s'avèrent aussi être des solutions sur l'autre rive du Rhône.



Avignon Confluence sera un quartier mixte éco-construit, connecté, ultra-performant énergétiquement et irrigué par un réseau vert

NATURA'LUB,

Un parc d'activités durable et créateur d'emplois à CAVAILLON



Le territoire de Luberon Monts de Vaucluse porte de forts enjeux stratégiques pour le développement économique du territoire. Il bénéficie d'infrastructures routières et autoroutières qui lui confèrent d'excellentes qualités d'accessibilité, indispensables à l'attractivité économique du territoire avec une situation privilégiée sur l'axe Est-Ouest reliant les autoroutes A7, A9 et A51.

Luberon Monts de Vaucluse Agglomération porte le projet de nouvelles zones d'activités au sud de Cavaillon. La première de ces trois zones est Natura'Lub. En bordure de Durance, à proximité de l'échangeur autoroutier de l'A7, cette zone d'activités de 45 hectares sera aménagée par le groupe IDEC.

Natura'Lub, parc d'activités à haute valeur ajoutée lié à la croissance verte, est labellisé au titre de l'Opération d'intérêt régional (OIR) Naturalité, de la Région Sud – Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Les aménagements devraient, entre autres, s'organiser autour de cinq axes : l'agroalimentaire et les ingrédients naturels, la logistique 4.0, les biotechnologies et industries vertes. Les entreprises qui s'y implanteront seront toutes créatrices d'emplois et porteuses de valeur ajoutée. D'après les prévisions, ce sont 1600 postes qui doivent être créés à court terme. Les premières entreprises devraient pouvoir s'y implanter à l'horizon 2021.

Cette zone d'activités nouvelle génération misera sur un développement exemplaire grâce à une parfaite intégration paysagère et à la construction de bâtiments innovants énergétiquement parlant, mais aussi en termes de services et d'équipements mutualisés. C'est pourquoi Natura'Lub est aussi candidat au label Parc +, qui récompense les parcs d'activités durables de la région.

Natura'Lub est la première des trois phases d'aménagement prévues sur la zone des Hauts Banquets de Cavaillon. A terme, ce sont 100 hectares qui seront aménagés et 3200 emplois qui doivent être créés.

PUBLIREPORTAGE

Contact :
economie@c-lmv.fr
ou +33 (0) 4 90 78 82 35

Luberon Monts de Vaucluse
AGGLOMÉRATION

EUROMÉDITERRANÉE : UN MOTEUR EN MANQUE D'OFFRES NEUVES

EUROMÉDITERRANÉE SUFFERS FROM A LACK OF SUPPLY

Locomotive du marché tertiaire marseillais, Euroméditerranée séduit les investisseurs et les utilisateurs. Le nouveau quartier central des affaires enregistre régulièrement les plus grandes transactions de l'aire métropolitaine phocéenne. Une activité qui a pour corollaire le développement d'une offre de bureaux dernier cri aux standards internationaux. Cette offre nouvelle reste pourtant insuffisante.

Providing the tertiary supply of Marseille, Euroméditerranée seduces investors and users. The new business district, located in the city centre, has been recorded the biggest transactions of the territory so far. Although the area continues to grow with the construction of top-of-the-range offices benefiting from international standards, the supply remains inferior to the demand.

Les chiffres ne mentent pas. Régulièrement, les bilans de conjoncture du marché de l'immobilier de bureaux mettent en évidence le rôle moteur d'Euroméditerranée au sein de la métropole marseillaise. En 2018, le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN) a encore capté plus d'un tiers des transactions tertiaires enregistrées dans la deuxième ville du pays (28 400 m² sur 80 000 m²). Et onze des dix-huit signatures les plus importantes (de plus de 1 000 m²) ont eu pour décor le secteur d'Arenc-Joliette. Parmi ces grosses prises, on recense l'achat par Amundi du Corail, écrin tertiaire (14 500 m²) qui longe le boulevard de Dunkerque.

La tendance ne s'est pas démentie au premier semestre 2019 : le secteur Euroméditerranée a concentré les 2/3 de la demande placée au cours des six premiers mois de l'année. Le nouveau quartier central des affaires a capté l'essentiel des signatures de grand gabarit (6 sur 10) et multiplié des transactions sur le segment de 200 à 1 000 m². « *Euroméd' reste le premier pôle en termes d'offres immédiatement disponibles de l'agglomé-*





ration marseillaise avec près de 35 % du volume total », observe Cushman & Wakefield.

Quartier central des affaires

« *En un peu plus de deux décennies, la Joliette s'est imposée comme le quartier central des affaires de la deuxième ville du pays* », note Hervé Ghio, le directeur du développement économique de l'établissement public d'aménagement Euroméditerranée (EPAEM). « *En 2018, l'opération a drainé les trois-quarts du volume des investissements sur le marché de bureaux de la Ville de Marseille et la moitié de celui de la métropole Aix-Marseille* », ajoute Hervé Ghio. Et 2019 ne devrait pas déroger à la règle. « *Mi-juin, nous sommes déjà à 75 % du résultat de toute l'année 2018 en matière de transactions* », se réjouit le dirigeant. Et de citer quelques-unes des signatures les plus notables enregistrées au cours du premier semestre : les prises à bail de Solimut Mutuelle de France (4 547 m²) et de la société d'audit et de conseil Deloitte (1 413 m²) dans le Castel Office, immeuble neuf développé par Icade et Eiffage sur l'emprise de l'ancien siège de la SNCM, et les baux signés sur les Docks par l'équipe de Constructa : le groupe CMA CGM qui a installé le centre opérationnel de sa nouvelle filiale Ceva Logistics (2 426 m²), l'école ESPI (1 319 m²), See Tickets (ex Digitick pour 969 m²) et Air France (913 m²).

Preuve supplémentaire de l'engouement des opérateurs pour le quartier central des affaires, le taux de vacance des locaux y est au plus bas : 1 % seulement. « *On a un vrai besoin d'offre neuve. Celle-ci ne pourra venir que de l'extension, mais sur une typologie différente, tournée vers les start-up, le numérique, l'économie circulaire… avec des locaux flexibles, des espaces de coworking que même les grands comptes regardent désormais* », avance Hervé Ghio.

Ce déficit d'offres neuves ou de première main affecte évidemment l'attractivité de la métropole phocéenne. D'ici la fin de l'année 2019, seulement 10 500 m² sont attendus : « Eko Active » (8 230 m² en R+9) développé en blanc par Icade sur le boulevard de Paris (3e) et « Le Bougainville » (2 350 m²), écrin en bois porté par Nexity Ywood près de la station de métro éponyme (3e).

Pénurie d'offres neuves à court terme

En 2020, la production neuve devrait se tarir à nouveau avec peu de livraisons programmées dans le quartier d'affaires. « Le Corail », seul écrin neuf attendu (14 500 m² acquis par Amundi) le long du boulevard de Dunkerque est déjà entièrement réservé par BNP qui y regroupera ses équipes marseillaises. Pour retrouver de l'offre, il faudra patienter jusqu'en 2021-2022. À cet horizon, plusieurs projets seront mis en service : le dernier lot tertiaire de Smartseille porté par Eiffage (11 500 m²) et Cap Joliette, actif



La tour Mirabeau (21 500 m² sur 21 niveaux), IGH développé par la CMA (60 %) et Bouygues Immobilier (40 %)

de 12 000 m² qui sera complètement rénové par son nouveau propriétaire, le fonds allemand DWS Deutsche Asset & Wealth Management.

La Tour Mirabeau attendue fin 2022

À moyen terme (2022-2023), d'autres programmes phares sont dans les tuyaux : un lot de 6 000 m² de bureaux développés par Icade sur le site de l'ancien hôpital Desbief, à l'angle des rues de Forbin, d'Horzier et Vincent Leblanc (2e), les 11 000 m² de surfaces tertiaires prévues par ADIM et la Banque des Territoires dans l'écrin restructuré du J1, les premiers lots de bureaux réalisés par Bouygues sur le quartier des Fabriques (44 000 m² prévus au total), le programme « Adriana » (9 600 m² en R+7) porté par Cogedim à la Porte d'Aix et enfin, la tour Mirabeau (21 500 m² sur 21 niveaux), IGH développé par la CMA (60 %) et Bouygues Immobilier (40 %). Cet immeuble conçu par l'architecte Hala Wardé grattera le ciel à 85 mètres de haut. La moitié de sa surface sera réservée à la CMA CGM qui prévoit d'y loger notamment les 250 employés du centre opérationnel du logisticien suisse CEVA** passé récemment dans son giron.

TOULON : L'OFFRE TERTIAIRE S'AFFINE ET S'AFFIRME

The supply in services grows in Toulon

Confortée par ses succès et ses belles promesses en cœur de ville, la métropole toulonnaise élargit l'offre au tertiaire et à la périphérie immédiate du centre. Une montée en attractivité conduite par la Sem Var Aménagement Développement, sous concession d'aménagement depuis 2002.

The authorities of Toulon have been renovating the city centre successfully for the past few years. The municipality decided to launch the construction of several business areas dedicated to services in the outskirts of the town. The development has been conducted by the public-private joint venture of Var Aménagement Développement, which has been the concessionary of the old town since 2002.

Toulon récolte les fruits de son audace et d'une stratégie déployée de longue date, avec de la suite dans les idées et des équipes professionnelles pour les mener. À l'image de Var Aménagement Développement (VAD), concessionnaire du centre ancien depuis 2002, reconduit en 2007 en même temps que le vaste chantier de rénovation urbaine, puis en 2017 avec l'élargissement du périmètre à la périphérie du centre et au développement économique. Hubert Falco, maire de Toulon et président de Toulon Provence Méditerranée, agglomération devenue métropole, relayé au plus près du terrain par son adjointe à la Rénovation urbaine et présidente de VAD, Hélène Audibert, a pris le temps de reconstruire la ville sur la ville. Dès son premier mandat (2001), il a affirmé la volonté politique de favoriser l'attractivité au centre pour mieux créer les conditions de l'ajout de valeurs. Le travail public de fond et de foncier sur le logement, sur le commerce, agrémenté dans chaque quartier de revitalisation de places et rues, a permis d'envisager sereinement d'élever le pouvoir d'achat, corrélant offre et demande. « *Nous avons suscité suffisamment d'intérêt pour attirer de nouveaux actifs et conforter les autres* », explique Hélène Audibert. Les actions réussies sur les axes majeurs et les rues adjacentes du cœur historique de Toulon s'accompagnent d'un développement en première couronne immédiate par une ceinture tertiaire, d'ingénierie et d'enseignement, cheminant par Chalucet, Montéty, le Zénith, la Loubière, Cour de Nice, le Pôle universitaire et la Maison du numérique, la Porte d'Italie, le futur programme international « De Mayol à Pipady »... Autant de projets réalisés ou à réaliser, attirant des investisseurs, des architectes, de la population, de la consommation, des travaux, de la création de richesses et d'emplois.

Belles perspectives

Le dernier volet de cette reconquête est donc tertiaire, sur un marché très faible jusqu'alors car peu ciblé, hormis des opérations de grands comptes publics. À présent, la diversification privée/publique est en place, conformément aux intentions toujours affichées d'incitation des premiers à prendre le relais des collectivités initiatrices de la nouvelle ère. Si la qualité est privilégiée par rapport aux volumes, les programmes en cours le long de l'axe des gares, en haute ville, laissent présager un nouvel « âge de pierres » sur ce segment. L'îlot Montéty est en chantier sur 20 000 m² qui doivent sortir de terre entre fin 2020 et septembre 2022 à la faveur de plusieurs projets, pour quelque 100 M€. La Caserne Lamer, témoin de l'histoire du quartier, sera préservée et réhabilitée sur 1 200 m² de bureaux, et un parc paysager intérieur de 2 000 m² sera créé. À côté, attenant au Zénith, l'hôtel d'entreprises du numérique de la société XL Data Center va offrir 1 000 m² d'espaces modulaires et de coworking. Dans la continuité géographique, deux parcelles d'1,5 hectare sur Cour de Nice (SNCF/RFF) et 3 hectares à La Loubière (Enedis/GrDF) sont susceptibles de développer 60 000 m² d'immobilier tertiaire. Chalucet, vaste programme diversifié aux cinq maîtres d'ouvrage, compte dans son offre quelque 5 000 m² de bureaux. Sans oublier, en amont, la possibilité d'investiguer le vaste terrain Descours et Cabaud avec 30 000 m² potentiels. Des perspectives alléchantes pour les investisseurs et les professionnels du secteur.



© Document Edouard Duns Production

Montéty, parmi les projets toulonnais phares



Sophia Antipolis a fêté cette année ses cinquante ans

SOPHIA ANTIPOLIS **ACCÉLÈRE SA MODERNISATION**

SOPHIA ANTIPOLIS ***PICKS UP THE PACE***

Plus de 50 000 m² de tertiaire sont actuellement en chantier pour répondre à la demande. En attendant « Ecotone » et « Opensky » de la Compagnie de Phalsbourg, deux projets majeurs de Sophia 2030.

The technology hub is currently developing more than 50,000 m² to fulfill the needs in services. Ecotone and Opensky (La Compagnie de Phalsbourg), two of the most ambitious projects of Sophia 2030, are highly expected.

Un niveau de transactions immobilières sans précédent en 2018 (41 000 m² placés, soit un doublement en cinq ans). Des indicateurs économiques au vert (plus de 1 000 emplois hautement qualifiés créés chaque année). Des décisions récentes fortes, comme l'implantation d'un Institut interdisciplinaire d'intelligence artificielle au sein du campus Sophia Tech, obtenue dans le cadre de la mise en place du programme national pour l'intelligence artificielle... Portée par une dynamique très positive, la technopole Sophia Antipolis, qui vient de fêter ses cinquante ans, s'est lancée dans un ambitieux plan d'aménagement : Sophia 2030. Il doit lui permettre de se moderniser, sans remettre en cause son concept initial : 1 500 hectares protégés, près de 900 ha aménageables en ZAC.

Le premier volet de ce plan est l'amélioration de la mobilité, là où à l'origine le tout voiture a été privilégié pour les déplacements. En fin d'année, circulera une première tranche du bus-tram de Sophia Antipolis (130 M€ HT) entre la place du Général de Gaulle à Antibes et la gare routière de Valbonne. Une deuxième phase de travaux est prévue en 2020 par la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis (Casa), maître d'ouvrage, pour permettre, fin 2023, de relier, en moins de vingt minutes, le pôle d'échanges d'Antibes au campus Sophia Tech.

Une nouvelle offre de bâtiments réhabilités

Deuxième axe : le renouvellement de l'offre immobilière tertiaire. Plus de 50 000 m² de bureaux, en neuf et réhabilitation, sont actuellement en cours de chantier (livraison en 2020) pour répondre à une demande soutenue, même si 2019 n'atteindra pas les niveaux de transaction de 2018.

Ce n'est pas fini en tout cas pour les futurs projets immobiliers : 36 000 m² supplémentaires ont été autorisés (livraison horizon 2023) et plus de 45 000 m² de tertiaire vont faire l'objet de demandes d'autorisation. « *Alors que l'offre à un an est tombée à 35 000 m² fin 2018, deux projets sur trois sont lancés en blanc et une offre alternative de bâtiments réhabilités commence à être proposée* », commente BNP Paribas Real Estate dans sa note de conjoncture annuelle sur le marché de Sophia Antipolis.

« *Nous considérons que 200 000 m² de locaux peuvent être conservés et réhabilités à Sophia Antipolis. Nous soutenons ce type*

d'approche qui permet de limiter la consommation foncière, tout en proposant des loyers moins élevés », assure Alexandre Follot, directeur général adjoint Aménagement et développement économique à la Casa. Au sein de la technopole, Courtin Real Estate, société créée par Christophe Courtin, s'est spécialisée dans ce type d'approche – le restructuré à neuf – et vise les 60 000 m² de réhabilitation dans les prochaines années. « *Mais le neuf doit continuer à alimenter le marché dans le futur* », ajoute Alexandre Follot.

Ecotone attendu en 2023

Ce renouvellement de l'offre immobilière sophipolitaine prend aussi la forme de projets emblématiques. Aux Trois Moulins, porte d'entrée sud, la Compagnie de Phalsbourg, associée à Xavier Niel, Jean Nouvel et Manal Rachdi, s'apprête à déposer le permis de construire d'Ecotone, une immense « *soucoupe végétalisée* » abritant plus de 40 000 m² de tertiaire, hôtellerie et services. Outre son architecture et sa dimension paysagère inédites, Ecotone, défini par son promoteur comme le « *futur campus écologique du XXIe siècle* », comportera un élément d'attractivité supplémentaire pour Sophia : Xavier Niel, fondateur de l'École 42 et de Station F à la Halle Freyssinet, à Paris, a, en effet, l'ambition d'implanter une réplique de Station F sur le futur site. Livraison attendue en 2023.

Au nord des Trois Moulins, sur le territoire de Valbonne, c'est un autre grand projet d'aménagement qui est prévu sur la ZAC des Clausonnes. On retrouve la Compagnie de Phalsbourg à la tête de ce projet de pôle commercial, tertiaire et ludique de près de 100 000 m². Opensky dispose de l'ensemble des autorisations, délivrées et purgées. Mais, perçu comme un énième projet de centre commercial de périphérie, celui-ci ne fait pas consensus et le programme a été modifié à la demande de la Casa, devenue maître d'ouvrage de la ZAC des Clausonnes. Reste que l'opération a été autorisée et a vocation à sortir de terre. Pour l'heure, les travaux n'ont pas été engagés, d'autant que l'opérateur doit également piloter la réalisation d'Ecotone. La réalisation du programme devrait être cependant prochainement « calée » et l'horizon de livraison reste, à ce jour, 2023. Quelque 30 millions d'euros d'investissements sur les infrastructures (dont 21 pris en charge par l'opérateur) sont prévus dans le secteur pour éviter la surcharge des axes routiers, compte tenu des flux générés par l'opération.

Pour la zone du Fugueiret, où la Casa prépare un projet de 30 000 m² environ, dédié à un pôle innovation et au futur siège de l'agglomération, la mise au point se poursuit. La collectivité veut prendre du temps pour étudier l'aménagement de ce nouveau secteur de Sophia. Dans les évolutions futures de l'urbanisation de la technopole, figure également la création de logements. Le nouveau PLH de l'agglomération y prévoit 1 000 logements mixtes à proximité du passage du bus-tram. Les communes de Biot et Valbonne seront les plus concernées.



Ecotone, une soucoupe végétalisée signée Jean Nouvel et Manal Rachdi



Le futur pôle multimodal dans la ZAC du Grand Arénas

ECO-VALLÉE : CAP SUR UNE NOUVELLE PHASE DE DÉVELOPPEMENT !

Eco-Vallée ENTERS NEW STAGE OF DEVELOPMENT

Tandis qu'une première étape est en train d'être bouclée dans l'aménagement de l'Eco-Vallée avec des réalisations majeures, de nouvelles opérations structurantes ont été mises à l'étude.

The first building stage is about to be end. Meanwhile, other construction projects are under process.

Réparer et préserver le territoire, tout en impulsant un nouveau développement économique et urbain ! Dix ans après sa création, l'Eco-Vallée, en suivant ce fil conducteur, est à un tournant, entre concrétisation d'une première phase de l'opération et préparation de la poursuite du développement urbain sur de nouveaux secteurs. Cette deuxième grande phase de l'opération va se réaliser au travers d'un Projet partenarial d'aménagement (PPA) 2019-2032, aujourd'hui validé par toutes les collectivités impliquées dans l'OIN (Opération d'intérêt national).

En attendant la mise en œuvre de celui-ci, 2019 aura déjà été une année riche pour l'Eco-Vallée : neuf grands chantiers sont en cours, plusieurs livraisons sont prévues au cours des prochains mois et de nouveaux chantiers vont s'engager, que ce soit en termes de bureaux, de quartier d'habitat ou d'équipements d'enseignement. « *Notre OIN a atteint une vraie crédibilité. Tous les programmes tertiaires ont été acquis par des investisseurs de long terme et en matière d'enseignement et de formation, 100 M€ d'investissements vont être engagés dans Nice Méridia, signe que se construit ici un territoire équilibré avec de l'emploi, de la formation et de l'habitat* », se réjouit Christian Tordo, vice-président de l'établissement public Nice Eco-Vallée.

Première phase du pôle multimodal

L'attractivité de ce territoire stratégique pour la métropole Nice Côte d'Azur est, en effet, en train d'augmenter. Là où il y a quelques années il était très difficile pour les opérateurs de produire du tertiaire neuf, les projets de bureaux sont à présent lancés la plupart du temps en blanc. « *Près de 20 000 m² de surfaces vacantes seront livrées en 2020 et plus encore à partir de 2021* », analyse BNP Paribas Real Estate dans sa note de conjoncture annuelle.

Particularité de cette opération d'aménagement à long terme : les projets d'infrastructures de transport ont été anticipés et accompagnent le développement urbain. La ligne 3 du tramway, jusqu'à Saint-Isidore, sera opérationnelle à la mi-novembre. Une première phase du futur pôle d'échanges du Grand Arénas se profile également. L'enquête publique vient d'avoir lieu et, à partir de 2021, une nouvelle gare routière (quatre millions de passagers par an à sa mise en ser-

vice), sous une large esplanade publique en couverture, et une nouvelle gare TER (deux millions de passagers par an) devraient être en service. Investissement : 47 M€ HT (avec les deux phases de la gare routière), avec un pilotage du projet par SNCF Gares et Connexions qui coordonnera l'ensemble des maîtrises d'ouvrage (Métropole Nice Côte d'Azur pour la gare routière et les espaces publics, SNCF Réseau pour les infrastructures ferroviaires, Gares & Connexions pour la gare ferroviaire).

3,5 milliards d'investissements privés attendus

L'heure pour l'Eco-Vallée est également à la préparation des nouvelles opérations d'aménagement. Après le choix du groupement François Leclercq, Base et Artelia pour poursuivre la maîtrise d'œuvre du Grand Arénas à la suite de Josep Lluis Matteo, l'établissement public s'apprête à retenir le lauréat de la consultation urbaine de Grand Méridia. Il s'agit du prolongement ouest et nord de l'actuelle ZAC Nice Méridia qui sera couplé à un futur parc paysager de 20 hectares, porté par la Ville de Nice. Avec 650 000 m² envisagés sur 60 hectares et 6 500 logements, Grand Méridia va largement amplifier le développement urbain amorcé par Nice Méridia.
Dans le secteur du futur Min, à La Gaude (quartier de la Baronne), l'établissement public a également lancé la maîtrise d'œuvre urbaine pour l'aménagement d'un écoquartier d'environ 560 logements. Doit encore suivre la mise au point du projet Lingostière Sud où, sur une vingtaine d'hectares, 70 000 m² de plancher sont prévus pour répondre au manque de locaux mixtes pour les entreprises de la région. Du logement sera également implanté en pied de coteaux. Les transports collectifs, avec une interconnexion du tramway et des Chemins de Fer de Provence, seront aussi améliorés dans le secteur. La consultation n'a pas encore été lancée. Avec ces nouvelles perspectives d'aménagement, l'établissement public et les partenaires de l'Eco-Vallée comptent désormais générer 3,5 Md€ d'investissements privés sur la période, à partir d'un engagement financier de 815 M€ de Nice Eco-Vallée dans l'opération d'intérêt national.

De nombreux chantiers en cours

Après « Anis », l'immeuble de bureaux nouvelle génération de Pitch Promotion et des architectes Laisné-Roussel livré début 2019, « Connexio », de BNP Paribas et Marc Barani, et « Palazzo Méridia », l'immeuble de bureaux bois le plus haut (35 m) en chantier actuellement en France réalisé par Nexity Ywood, seront achevés en fin d'année. Dans l'enseignement, le siège de l'Institut méditerranéen du risque, de l'environnement et du développement durable (Imredd), porté par l'Université Nice Sophia-Antipolis et également signé Marc Barani, devrait, après avoir pris du retard, être aussi inauguré en fin d'année.
Dans le logement, les ensembles « Pléiade » et « Odyssée » d'Amétis et Jean Nouvel sont achevés et le futur grand quartier d'habitation de Nice Méridia, « Joia Méridia » (75 000 m² de plancher), confié à Pitch Promotion et Eiffage Immobilier, est en préparation avec neuf permis de construire déposés.
Pour les autres opérations, dans le tertiaire notamment, les chantiers se poursuivent avec des livraisons planifiées en 2020 ou au-delà : « Unity » de Nacarat et Scau (20 500 m² de bureaux, hôtels et commerces) ; « Neo » de LinkCity ; « Nouvel'R » de Sogeprom (30 000 m²) ; « Air Promenade » (25 000 m²), le premier projet lancé par l'aéroport sur son foncier dans la ZAC du Grand Arénas.
Enfin, les prochains lancements concernent le Campus de l'apprentissage de la CCI Nice Côte d'Azur (première pierre posée en septembre dernier), et « Grand Central » (36 000 m²) de Fondimmo et Josep Lluis Matteo, ainsi que l'Institut de Physique de Nice, dont les appels d'offres ont été lancés.



Le Campus d'apprentissage de la CCI Nice Côte d'Azur et d'Habitat 06 vient d'être lancé

LA SAULCE (HAUTES-ALPES) : UNE DIZAINE DE LOTS DE 2 500 M² À VENDRE

About ten 2,500 m²-plots of land for sale in La Saulce (Hautes-Alpes)

Alors que les zones d'activité de Tallard et de Lachaup, à Gap, seront bientôt saturées, il reste encore quelques possibilités d'installation pour les entreprises sur le territoire de l'agglomération Gap-Tallard-Durance. Où et à quel prix ? Réponse.

In Gap (department of Hautes-Alpes), the business areas of Tallard and Lachaud are nearly full. A few vacant spaces remain in the conurbation of Gap-Tallard-Durance. Where and how much?

La proximité avec l'échangeur de l'A51 à La Saulce fait de l'agglomération Gap-Tallard-Durance l'une des plus attractives du département pour les entreprises désireuses de s'installer. Si les derniers terrains disponibles à Tallard et plaine de Lachaup (sud de Gap) sont en cours de commercialisation, la zone d'activité de Gandière, à La Saulce, recèle beaucoup de possibilités et un emplacement de choix, face à l'échangeur autoroutier. « *Alors que la première tranche a été commercialisée à 70 %, la seconde, livrée récemment, comprend une dizaine de lots disponibles de 2 500 m² environ, dont les prix de vente oscillent entre 63 € et 82 € HT le mètre carré* », annonce Frank Morel, directeur du développement économique de la Ville de Gap et de l'agglomération Gap-Tallard-Durance. Zone qui pourrait être encore étendue dans les années à venir.

450 m² disponibles à la location continuellement à Micropolis

Créé par la Ville de Gap en 1990, le parc technologique de Micropolis accueille des entreprises du tertiaire supérieur, technologiques mais pas seulement. « *En tout cas, pas d'activité nécessitant d'avoir pignon sur rue* », précise Frank Morel.

À l'origine, Micropolis avait pour vocation l'installation de jeunes sociétés. Aujourd'hui, il leur propose un véritable parcours immobilier, en location pour commencer puis en accession à la propriété si elles le souhaitent par la suite. « *Nous avons 3 177 m² de surface à louer répartis sur quatre bâtiments. Les locaux mesurent de 15 m² à 60 m² et peuvent être cumulés. Le taux d'occupation moyen tourne autour de 80-85 %, ce qui laisse 450 m² disponibles tout le temps* », affirme le directeur du développement économique. La location annuelle s'élève à 115 €/m² HT mais les entreprises de moins de six mois bénéficient d'un tarif réduit augmentant progressivement pendant les vingt-trois premiers mois de leur installation.

Combien de temps ces entreprises restent-elles en moyenne ? « *Tous les cas de figure existent. De quelques mois à plusieurs années. Être simplement un tremplin à l'installation était le discours des origines mais nous nous sommes aperçus que mettre ces entreprises dehors au bout de vingt-trois mois les fragiliserait* ». Elles peuvent ainsi devenir propriétaires de leurs propres locaux sur le parc d'activités, à l'image d'ARD, de Millet ou encore d'Aqu'ter. « *Il reste encore environ un hectare disponible mais pas immédiatement commercialisable car il faut viabiliser les parcelles, ce qui est prévu* », confie Frank Morel.



Alors que la première tranche de la zone de Gandière, à La Saulce, est commercialisée à 70 %, la seconde réserve à la vente une dizaine de lots de 2 500 m² environ

INDEX **DES ANNONCEURS**

INDEX OF ADVERTISERS

2B Aménagement	247
6ème Sens Immobilier	58 – 59
Acteasy	231
Active Propoperty	165
Altarea Cogedim	84 – 85
AGEBAT	249
Aires d'entreprises	305
Aktiv Real Estate	299
Allianz Sainte Catherine – Robert THONNERIEUX	215
Alveolkustic	239
AnaHome Immobilier	88 – 89
APRR	5
Apsi	261
Arca +	327
Archigroup	233
Arioste	46 – 47
Arrivetz	254 – 255
Art Moval	251
Artemis Sécurité	25
Artena	Surcouverture
Auvergne-Rhône-Alpes Entreprises	11
AVIGNON Terres de création	429
Axial	257
Banque Cantonale de Genève	275
Banque Populaire Auvergne-Rhône-Alpes	273
Beauchamps de Fleurieu	335
BMW / Mini Emeraudes Avenue	21
BNP Paribas Real Estate	444 – 445
Bouygues Immobilier	67
Brice Robert	301
BTP Rhône	179
Bureau Veritas	207
Cabinet Hermès	315
Cardinal Promotion	61
Carrion TP	191
CBRE	283 – 340 – 341
CCI du Beaujolais	337
CCI du Var	427
CDL	241
Cerenn	244 – 245
Cesar & Brutus	167
CGI Real Estate – Grenoble	375
CGI Real Estate – Lyon	309
Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Rhône	151
CIC	269
Clermont Auvergne Métropole	393
CNR – Compagnie Nationale du Rhône	144 – 145
Communauté de communes de la Côtière	343
Communauté de communes de l'Est lyonnais	329
Communauté de communes Le Clayette Chauffailles en Brionnais	401
Communauté de communes Porte de DrômArdèche	357
Communauté du Pays Voironnais	371
Corepi assurances	217
Crédit Agricole	277
Crédit Mutuel	271
DBS	185
DCB International	42 – 43
Demathieu Bard Immobilier	124 – 125
DPA Ducrot & Associés	279
DUREV Immobilier	4
ELEGIA	372 – 373
Elygestion	163
Entre Bièvre et Rhône Communauté de communes	377
EPA de Saint-Etienne	387
Epora	113
Essor ingénierie	211
Everest Travaux	161
Factory Park	349
FNAIM Entreprises	288 – 289
Fontanel Groupe	76 – 77
GR Projets Immobiliers	79
GRDF	200 – 201
Grenoble-Alpes Métropole	363 – 365 – 367 – 369

Groupe Duval	108 – 109
Groupe em2c	34 – 52 – 53 – 178 – 220 – 268 – 282 – 323 – 338 – 400 – 414 – 426
Groupe M	153
Groupe MAÏA	55
Groupe Metalpe	83 – 197 – 229
GSE Group	114 – 115
Harmonie mutuelle	35
Icade	93
Iliade Ingénierie	205
INOVY	131
Intégrale	135
JLL – Jones Lang LaSalle	33
KEOPS Conception	105 – 407
Keys Immobilier	51
Korus – KN Finance	263
L'Avenue	81
Les Carrières du Cheval Blanc	193
Luberon Monts de Vaucluse Agglomération	431
Lybertec	443
Mâconnais Beaujolais Agglomération	403
Maison Malleval	15
Malsch Properties	Encartage
Martel Groupe	181
Mediprom	127
METROPOLAM	6 – 7
Métropole de Lyon	446
Nacarat	45 – 379
NAI Kyrios	294 – 295
Nature et Loisirs	267
Neumann Expertises	281
Neuville Logistique	19
Nexity	2 – 3
Nexity Saggel Property Management	169
Novelige	64 – 65
Partition	259
Pathé	13
Patriarca	107
Permat	195
Pitch Promotion	120 – 121
Promoval	137
Property Entreprises	307
Proudreed	91 – 409 – 413
REDMAN	94 – 95
SAB Diffusion	221
Sagittaire Architectes Associés	235
Saint-Étienne Métropole	383 – 385
Samse	189
Sape	119
SAS Bonvert	391
Savills	293
SEMCODA	347
SERL	8 – 9 – 319 – 331
Sintra	317
Six et Compagnie	226 – 227
Skynight	27
SLDI immobilier	302 – 303
Société d'aménagement de la Savoie	397
Sogelym Dixence	36 – 37
Soho Atlas	223
Sonepar	203
SOPREMA	183
Sorovim	70 – 71
Spark	253
SPART	99
Syndicat Mixte de la Plaine de l'Ain	339
Telmma	159
Terrinnov	351
UNICEM	209
Vaillance Immobilier	73
Valoris Real Estate	285
Verspieren	213
Vienne Condrieu Agglomeration	291
VINCI Immobilier	100 – 101
Youse	41

TECHNOPARC Lybertec LYON BEAUJOLAIS RHÔNE

TECHNOPARC Lybertec

AU CŒUR DU BEAUJOLAIS



PROCHE DES GRANDS AXES

175 hectares
de parc d'activités

180 000 m²
de bâtiments développés
sur 35 hectares



45 km / 35' (A6)
DU CENTRE DE LYON

35' (gares Part-Dieu et Perrache)

2'
Sortie 30
Autouroute A6

20'
Gare TGV
de Mâcon-Loché

40'
Aéroport de Lyon
Saint-Exupéry





+ D'AUTRES OPPORTUNITÉS EN SAÔNE-BEAUJOLAIS

CERTIFIE BCS ISO 14001:2015
Lybertec
certifié **ISO 14001** depuis 2011

Lybertec
Belleville-en-Beaujolais
T: 04 74 66 35 98
www.lybertec.com
contact@lybertec.com

très Beaujolais

image Lyon : Vecteezy.com

RENCONTRONS-NOUS

RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES BOURGOGNE

VOUS AVEZ DES PROJETS SUR LA RÉGION ?

PLUS DE 40 PROFESSIONELS DE L'IMMOBILIER SONT À VOTRE ÉCOUTE



VOS INTERLOCUTEURS



Benoit de FOUGEROUX
Directeur régional
Auvergne Rhône-Alpes Bourgogne
Tel 04 78 63 62 61
Lyon



Sylvain MICHALIK
Directeur
Sillon Alpin
Tel 04 76 85 43 43
Annecy - Chambery - Grenoble



Mikaël CRETIN
Directeur
Bourgogne Franche-Comté
Tel 03 80 67 35 72
Dijon

Vous souhaitez acheter, vendre ou louer des bâtiments industriels, logistiques ou de bureaux ? Rencontrons-nous !

S'IMPLANTER À LYON

OCTOBRE 2019

BNP PARIBAS REAL ESTATE

TRANSACTION

04 78 63 62 61
www.bnppre.fr

BUREAUX

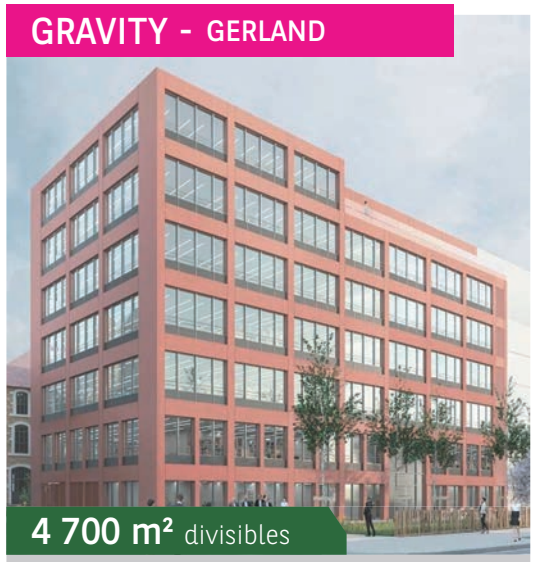
SILEX² - PART-DIEU



13 270 m² divisibles

- Bureaux emblématiques au pied de la gare Part-Dieu (métro, tram, bus)
- Des services premium: accueil, cafétéria, brasserie, espace wellness, jardins, conciergerie, amphithéatre, coworking ...

GRAVITY - GERLAND



4 700 m² divisibles

- Immeuble indépendant livraison T2 2021
- Hyper connecté: métro, tram, TER, bus
- Bureaux flexibles, jardin en coeur d'îlot

ACTIVITÉ

LOGISTIQUE

BATIMENT NEUF - SAINT-PRIEST



3 834 m² à louer / à vendre

- Emplacement idéal, accès direct A43 et A46
- Sur un terrain de 7 232 m²
- 4 accès à quai et 2 plain pied
- Disponibilité immédiate

PONT D' AIN - (01)



12 440 m² disponibles immédiatement

- Plateforme logistique composée de deux cellules
- Accès idéal, sortie A42 - Lyon - Genève
- 11 portes d'accès à quai avec niveleurs
- ICPE : 1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 2910, 2925, 4320



ONLYLYON

ONLYLYON