

Réseau National des Aménageurs

GT 2 – Comment enclencher une dynamique de régénération des ZAE en maintenant la destination économique ?

Paris – 21 novembre 2019

1. La régénération des zones d'activité : une question d'actualité !

➤ **Des initiatives récentes :**

Territoires d'industrie (2019)

CERF Rhône-Alpes (2019)

AdCF-Cerema (2018)

➤ **Des enjeux significatifs :**

Plus de 20 000 ZAE en France dont 50% avec enjeux de régénération ou mutation

5 000 à 10 000 ha de friches industrielles en zone urbaine

24 % de croissance des surfaces dédiées aux ZAE en IdF entre 1999 et 2012

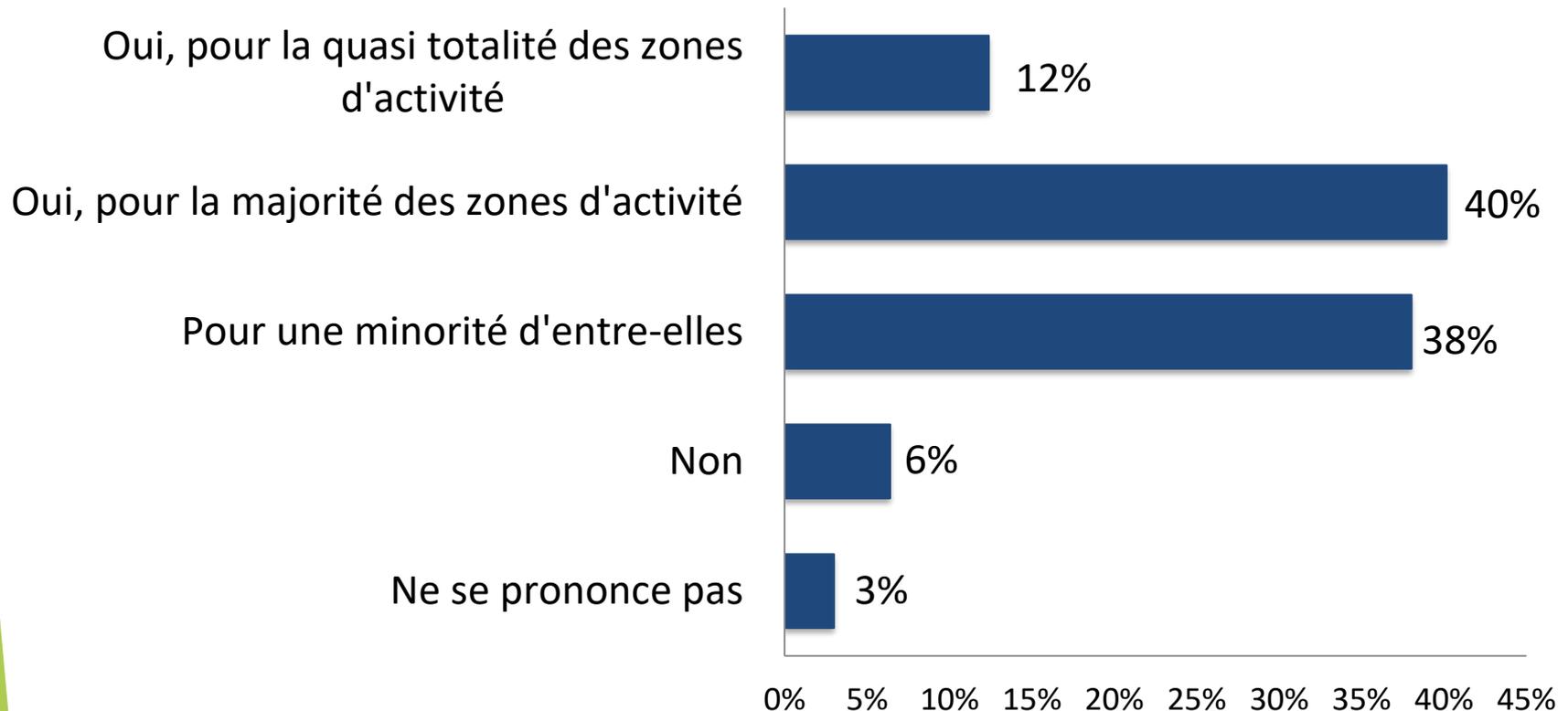
➤ **Des moyens financiers limités :**

Les EPF consacrent 160 M.€ /an en moyenne au traitement des friches (2010-2015)

2. Les besoins estimés en requalification des ZAE

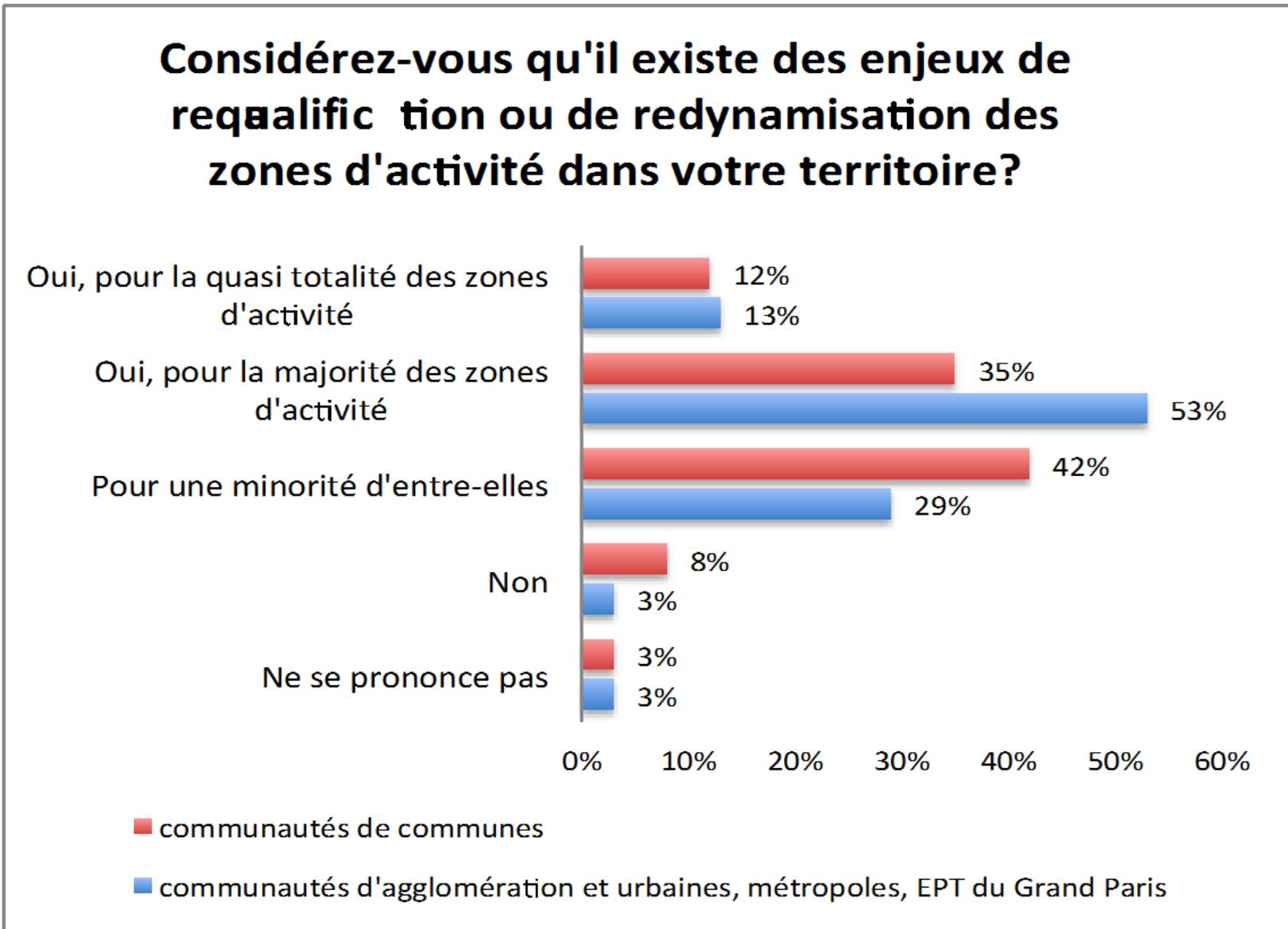
- D'après l'enquête Cerema / AdCF (2018) auprès de 235 communautés et métropoles :

Considérez-vous qu'il existe des enjeux de requalification ou de redynamisation des zones d'activité dans votre territoire?



ZAE

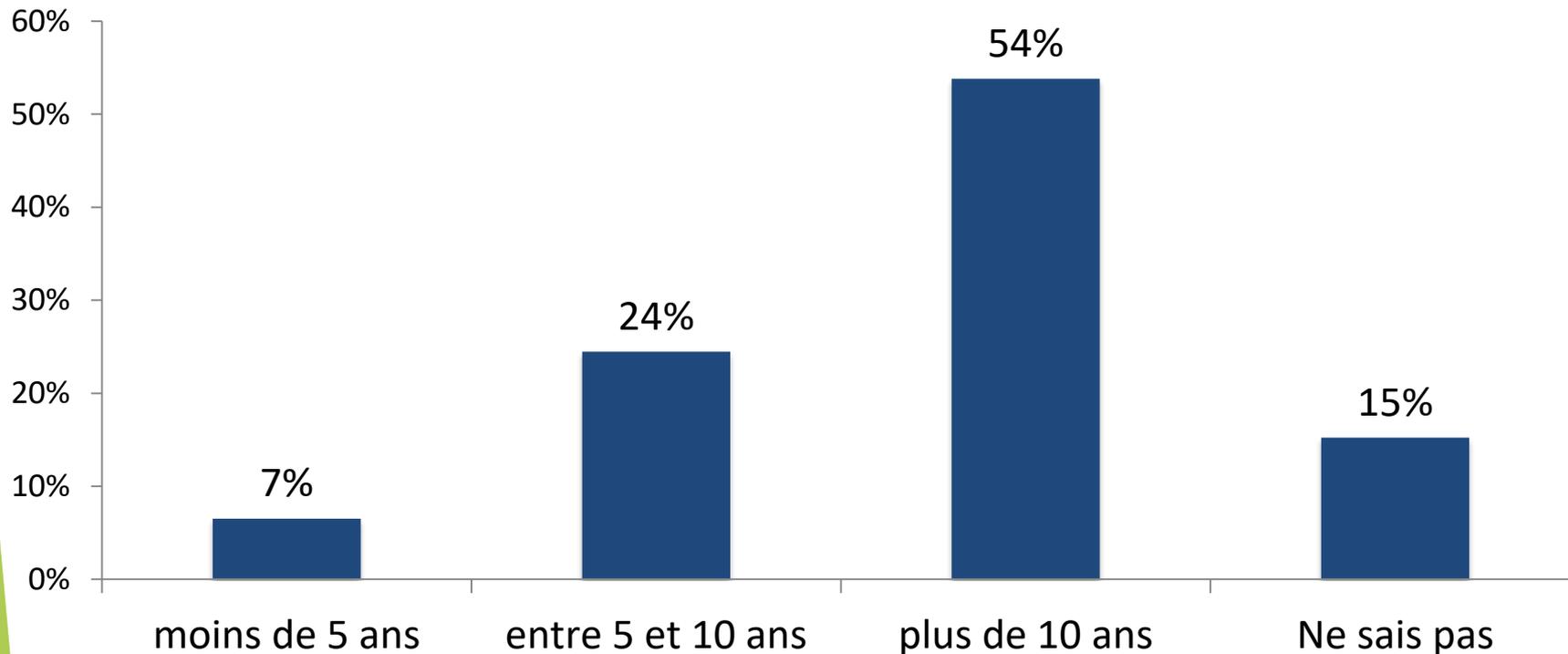
➤ Les besoins estimés en requalification des sites d'activité entre CC et CA :



2.1 La fiscalité économique locale

- **Un retour fiscal à long terme qui plaide pour des stratégies patrimoniales...**

Depuis 2010, quels sont les délais nécessaires pour couvrir les dépenses en aménagement des ZAE par le produit de la contribution économique territoriale (CVAE + CFE) ?



2.2 Prendre en compte les besoins fonciers des entreprises

Les besoins fonciers et immobiliers des entreprises varient en fonction de plusieurs critères :

L'ancienneté de l'entreprise : constituer un patrimoine, rester « agile », ne pas s'endetter, etc.

La recherche d'espace pour son activité

La recherche d'un cadre de vie et d'aménités

La recherche de proximité (domicile du dirigeant, fournisseurs, etc.)

La desserte (en TC, routière, ferrée)

3. Les leviers d'action pour la requalification

Commercialiser les terrains au prix du marché :

- **Intégrer le coût de revient de l'aménagement** dans le prix de vente
- **Intégrer les coûts d'entretien des zones d'activités** dans le prix de vente

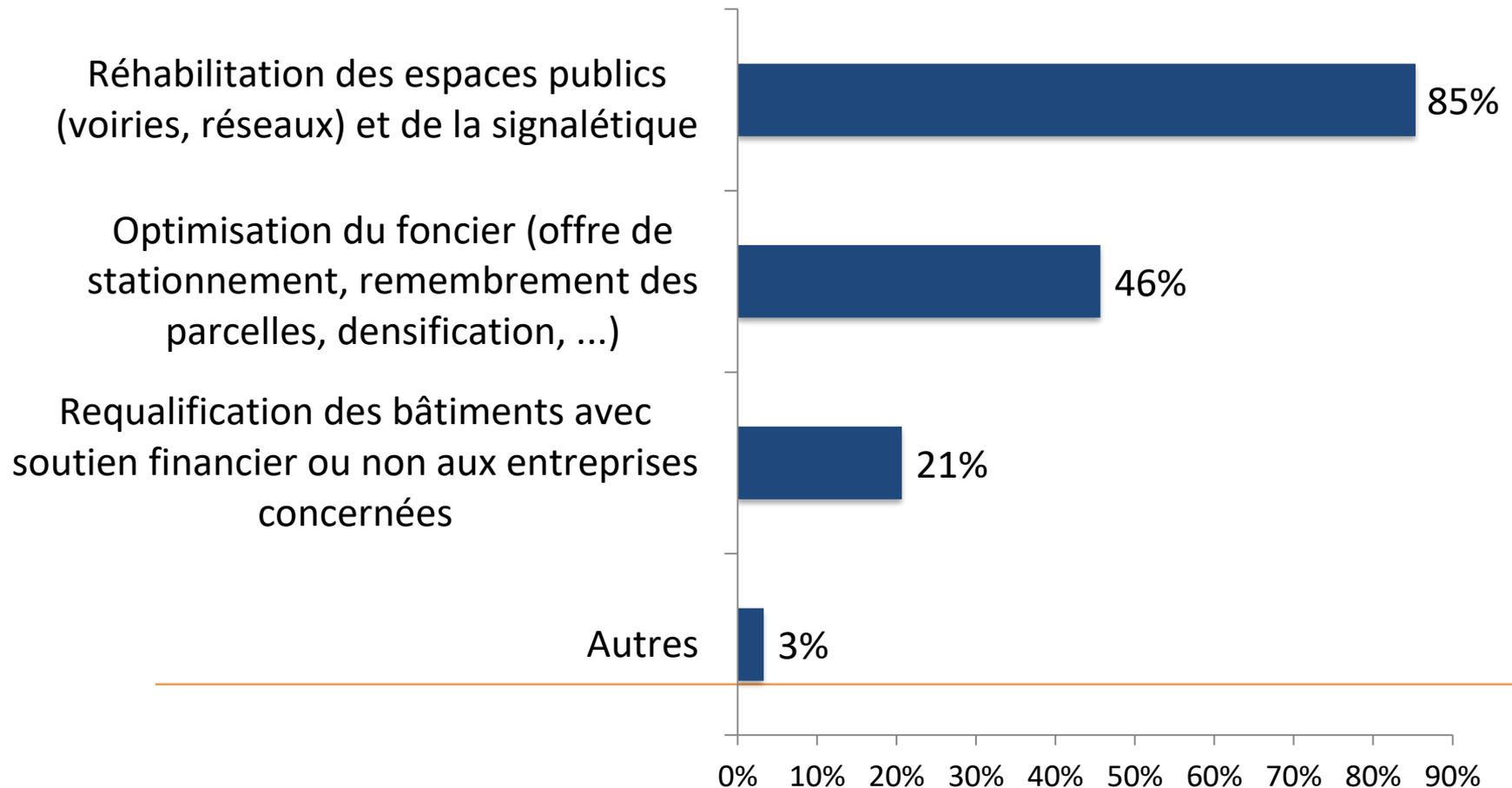
Favoriser l'optimisation foncière (et organiser la rareté foncière) :

- **Densifier les espaces aménagés**
- **Développer la mutualisation**
- **Densifier les bâtiments**

3. Les leviers d'action pour la requalification

Développer la mixité urbaine dans les zones d'activités ?

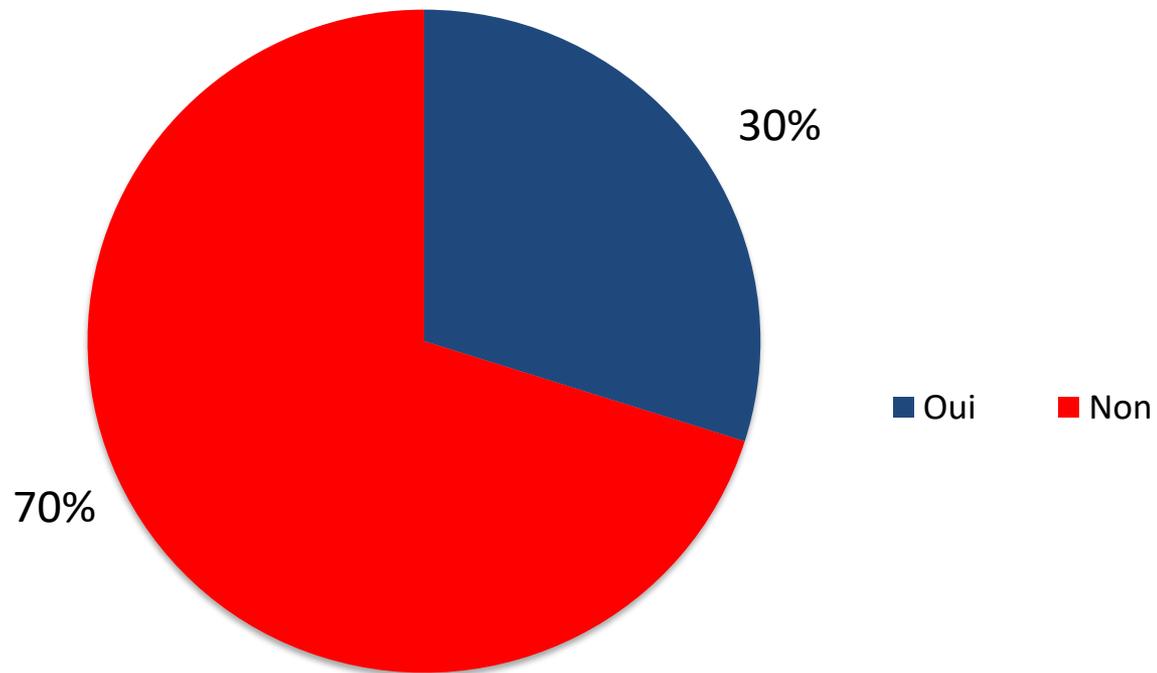
Types d'actions de requalification envisagées pour les zones d'activités



3. Les leviers d'action pour la requalification

Développer la mixité urbaine dans les zones d'activités ?

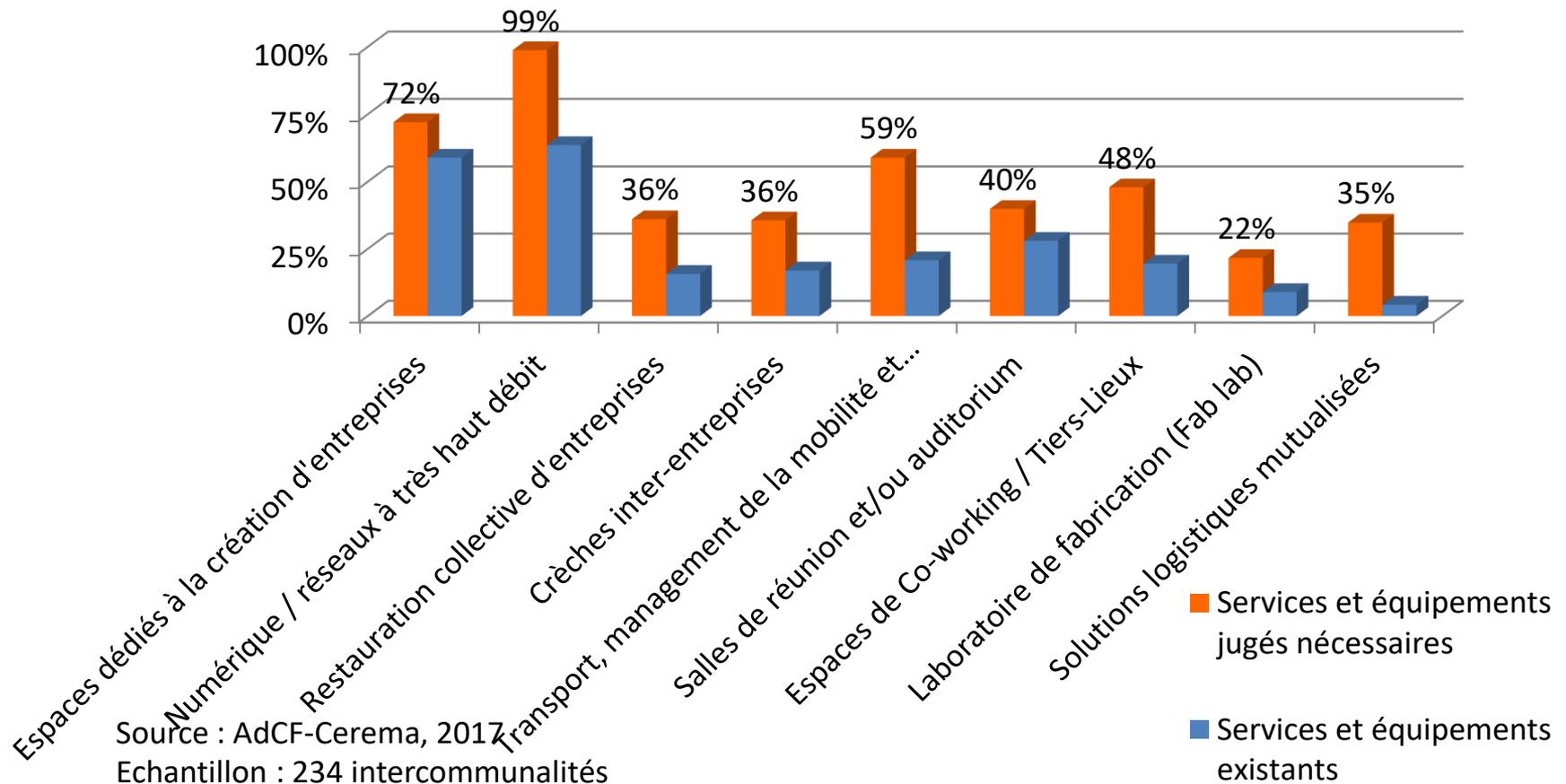
Les actions de requalification des zones d'activités intègrent-elles la mixité des fonctions (création d'une offre de logement, programmation d'équipements publics ou autres services aux entreprises et à leurs salariés) ?



3. Les leviers d'action pour la requalification

Développer les services aux salariés et aux entreprises dans les ZAE

Les services support et équipements jugés nécessaires et existants sur les zones d'activités



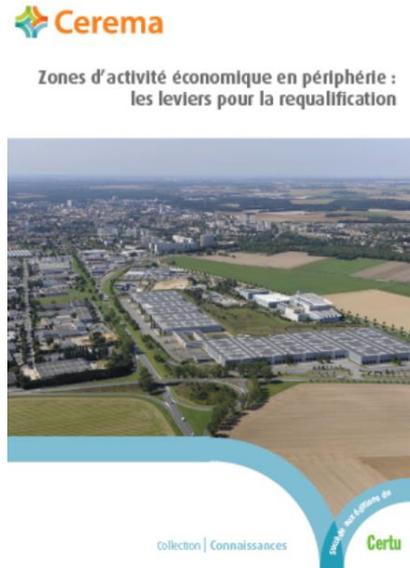
Inscrire les zones d'activité dans une stratégie économique et immobilière globale :

- Veiller à une meilleure appropriation par les élus intercommunaux des enjeux liés à la redynamisation des zones d'activité
- Assembler les expertises de l'urbanisme opérationnel
- Inscrire les sites d'activité dans une politique globale et intégrée d'urbanisme et de développement économique.
- Inciter les collectivités à utiliser les outils contractuels (AFU, recours plus fréquent aux baux longue durée, création de sociétés foncières publiques, création de SCIC, etc.) afin de financer la régénération des zones avec les opérateurs privés

Développer la « Ville Productive » :

- intégrer les activités productives dans le tissu urbain et pas exclusivement dans les ZAE
- (re)-créer de l'urbanité sur les sites d'activités (revalorisation des bâtiments et services, lieux de vie et gestion urbaine des sites)

MERCI DE VOTRE ATTENTION !



Organiser la reconquête des friches industrielles

Contribution des Territoires d'industrie

10 propositions

A l'attention de

Madame Jacqueline Gourault - Ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales

Madame Agnès Pannier-Runacher - Secrétaire d'État auprès du ministre de l'Économie et des Finances

Madame Emmanuelle Wargon - Secrétaire d'État auprès de la ministre de la Transition écologique et solidaire



GROUPE DE TRAVAIL 2

« Comment enclencher une dynamique de régénération des ZAE en maintenant la destination économique? »

ROCHEFORT-OCEAN

Jeudi 21 novembre 2019

Rochefort-Océan – Présentation



- Territoire Littoral (central à l'échelle de Charente-Maritime)
- 25 communes dont la Ville- centre Rochefort
- 63 000 habitants, Rochefort 24 000 h
- Traversé par un Fleuve Charente
- Un patrimoine historique important attaché à la création d'un Arsenal militaire en 1 666



Rochefort-Océan – Economie

ROCHEFORT
OCEAN

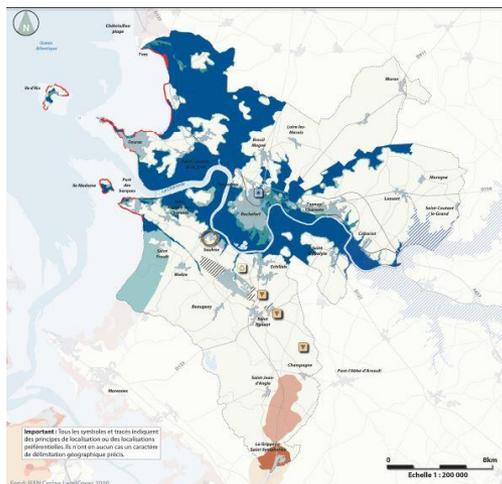
Filières structurantes:

- Aéronautique ,  TERRITOIRES D'INDUSTRIE
- Nautique,  TERRITOIRES D'INDUSTRIE
- Portuaire  TERRITOIRES D'INDUSTRIE
- Chimie,
- Agri/Horticulture

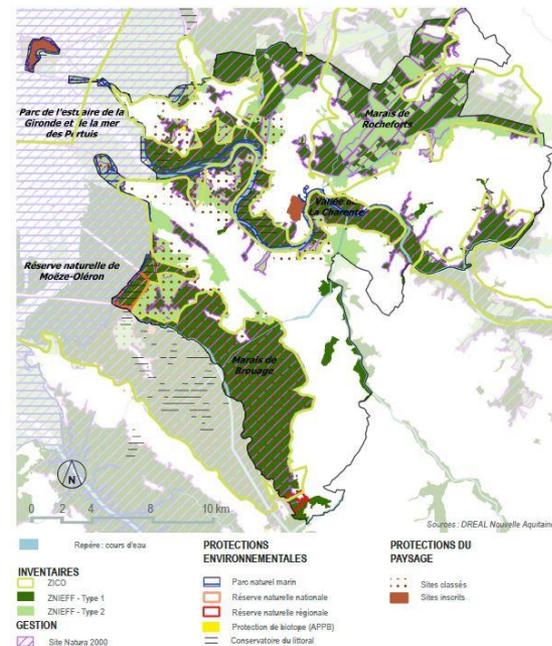
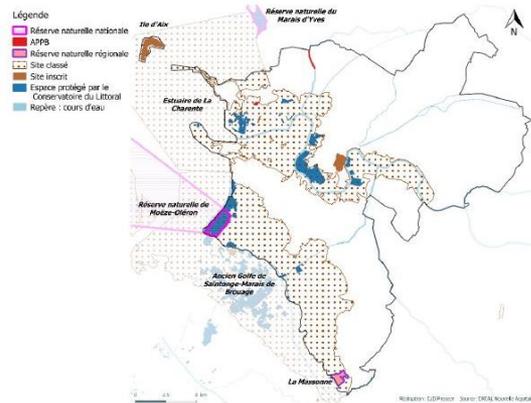


Rochefort-Océan-Contexte foncier

De nombreuses protections environnementales et réglementaires:



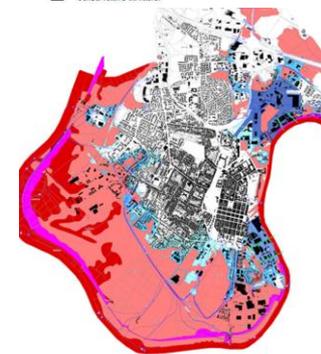
> Les espaces naturels de protection forte



Protections naturelles, paysagères, biodiversité

Risques: submersion, feux, érosion marine...

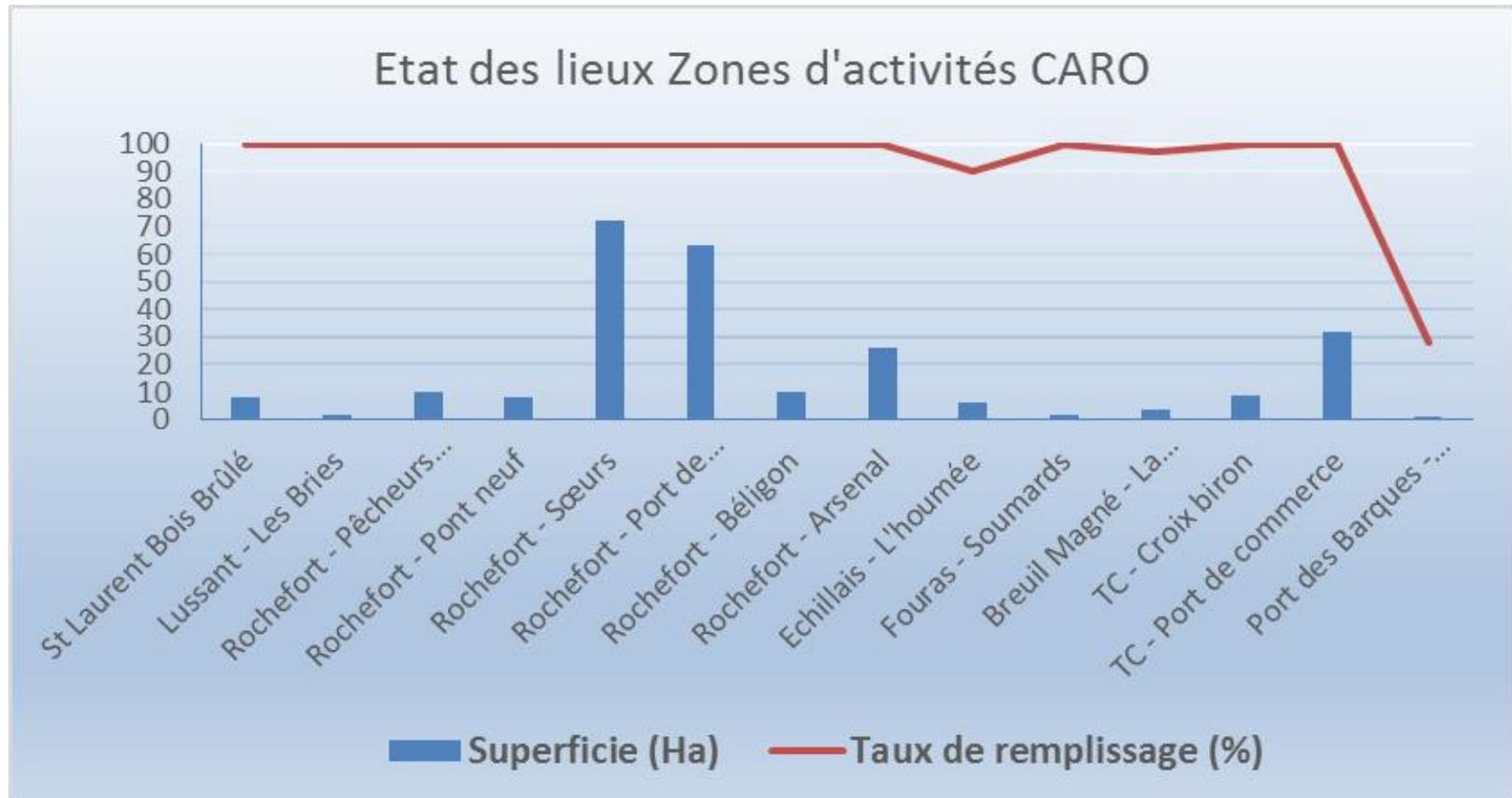
Et aussi: Site classé de l'Estuaire de la Charente, Grand Site de France, projet Parc Naturel Régional, ZNIEFF, ZICO, Natura 2000, Loi Littoral...



PPRN

Rochefort-Océan-Contexte foncier

- Superficie totale ZAE (hors commerce) CARO : 252 ha
- Taux de remplissage: 94%



Constat:

Sur 2 ans, 35 hectares de demandes d'implantation pour 3 hectares disponibles sur l'ensemble des zones économiques de la CARO. Des filières structurantes en croissance (notamment aéronautique et nautique)

Enjeu:

Offrir un foncier économique en phase avec :

- l'attractivité du territoire et le contrat Territoire d'Industrie,
- Les besoins d'expansion des acteurs endogènes (*préserver l'emploi local*)
- Les projets portés par les acteurs économiques des filières stratégiques et structurantes du territoire (exogènes et endogènes)

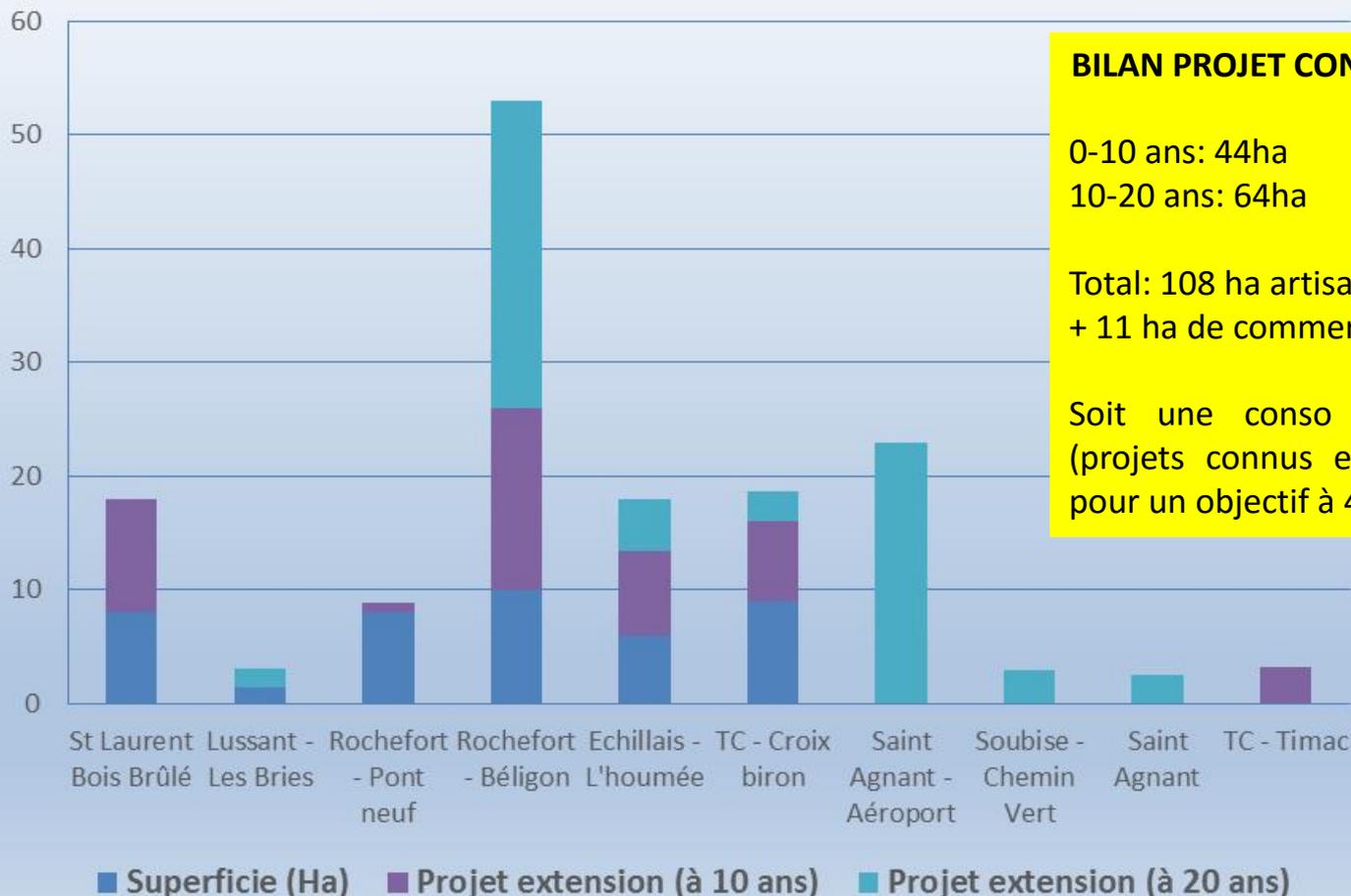
Nouveaux objectifs réglementaires à intégrer

- Code de l'Urbanisme (Article L141-6) créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)
 - objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
 - « Le rapport de présentation...
...Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de schéma...
...Il identifie... les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L. 151-4. »
- Le SRADETT : Règle n° 1 : les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes (**Objectif : réduire de 50 % la consommation d'espace**)
- Instruction du gouvernement du 29 juillet 2019 : Mise en place du zéro artificialisation nette du territoire à court terme.

Rochefort-Océan-Contexte foncier

Des solutions d'extension envisagées

Projets d'extension Zones d'activités CARO



BILAN PROJET CONSOMMATION

0-10 ans: 44ha

10-20 ans: 64ha

Total: 108 ha artisanat/industrie
+ 11 ha de commerce

Soit une conso de 6 ha/an
(projets connus et maîtrisés!!!)
pour un objectif à 4 ha/an

Les orientations stratégiques

- **Appuyer les projets d'extension de zones d'activités pour satisfaire aux enjeux de développement foncier (SCOT en cours de révision):**
 - ❖ Tendre vers un objectif de 6 hectares par an pour une prescription actuelle à 4 hectares/an
 - ❖ Cadencement du zonage au PLU / Zones de projets identifiées sans affectation pour éviter un envol du prix du foncier

- **Amplifier les actions de densification (Rochefort et Tonnay-Charente en priorité):**
 - ❖ Inventaire des dents creuses,
 - ❖ Actions de maîtrise foncière, adoption en cours du principe de délégation du droit de préemption des communes vers l'agglomération sur les zones d'activités
 - ❖ Proposer des solutions d'équipements mutualisés (stationnement, stockage...)
 - ❖ Adopter des dispositions vertueuses de commercialisation des parcelles (ratio bâti/foncier, critère social, ...)
 - ❖ Etude de densification des espaces fonciers à vocation économique

Les orientations stratégiques

➤ Requalifier les zones d'activités économiques stratégiques:

- ❖ Pôle Industriel de l'Arsenal à Rochefort
- ❖ Port de Commerce à Rochefort et Tonnay-Charente

Conventions en cours avec l'EPFNA sur ces sites

Travail très poussé sur le PPRN avec les services de l'état pour optimiser le foncier constructible et pouvoir densifier au maximum.

Rochefort-Océan

Pôle industriel aéronautique de l'Arsenal - Rochefort

- Signée le 21 mars 2014 avec la Communauté d'Agglomération
- Échéance de la convention: 31 décembre 2024
- Engagement financier prévisionnel de 6 M€ (avenant N° 2 à la convention)
- Objectif : **recomposition foncière de la ZAC de l'Arsenal**

Procédure d'expropriation

- Déclaration d'utilité publique obtenue pour « **la constitution de réserves foncières** sur le périmètre de la ZAC de l'Arsenal, dans un objectif de **stratégie de développement économique** de la CARO et de **limitation de la consommation foncière** et de l'étalement urbain »
- 15 propriétaires à exproprier pour la recomposition du foncier de la ZAE



Rochefort-Océan

Recomposition foncière du Port de Commerce



- Signée le 2 juillet 2015 avec la Communauté d'Agglomération
- Engagement financier prévisionnel de 8 M€
- Objectif : **recomposition foncière du Port de Commerce**

Intervention de l'EPF :

Portage et gestion de foncier économique :

- **foncier en activité : ISB**
- Friche : Rolltech



Les orientations stratégiques

- **Engager la régénération des espaces en déprise/friches afin de densifier en enveloppe urbaine:**
 - ❖ Projeter la requalification des friches urbaines (exemple: Hôpital civil...)
 - ❖ Reverser les espaces en déprise dans le potentiel foncier (propriétés Etat: Caserne Priouzeau)

- **Les territoires comme le notre vont vite épuiser leur capacité financière car ces requalifications coûtent excessivement chères. L'état réfléchit-il à des leviers facilitant le portage de ces opérations?**



Parc des industries
ARTOIS-FLANDRES

La requalification permanente d'un Parc d'activité : l'exemple du Parc des industries Artois-Flandres

Syndicat Mixte SIZIAF – Johanne VITSE

Historique

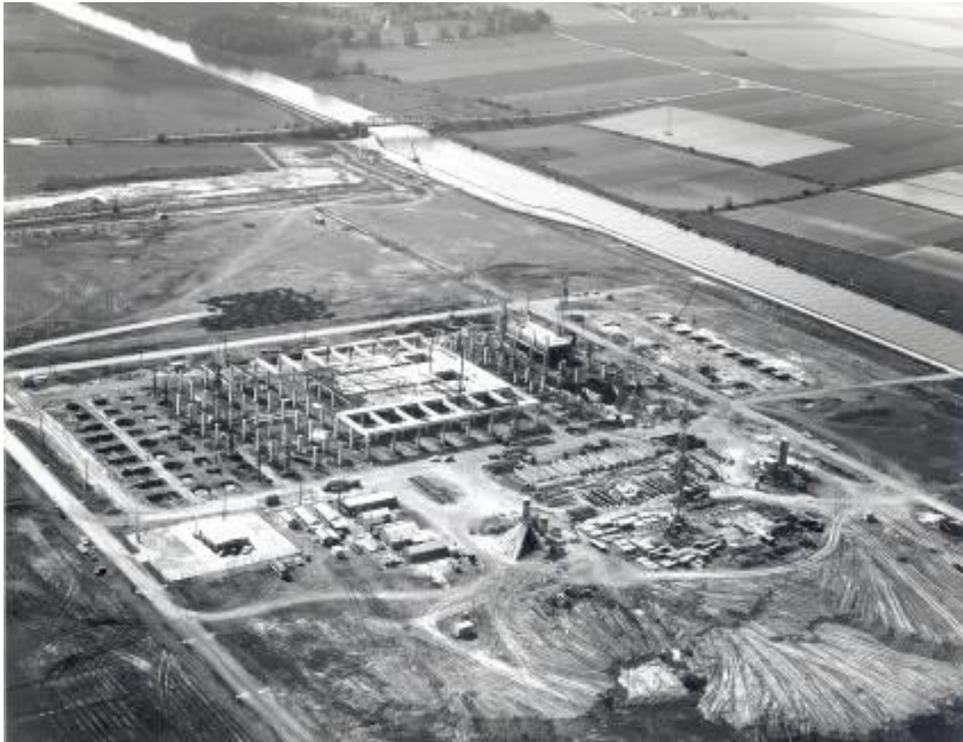
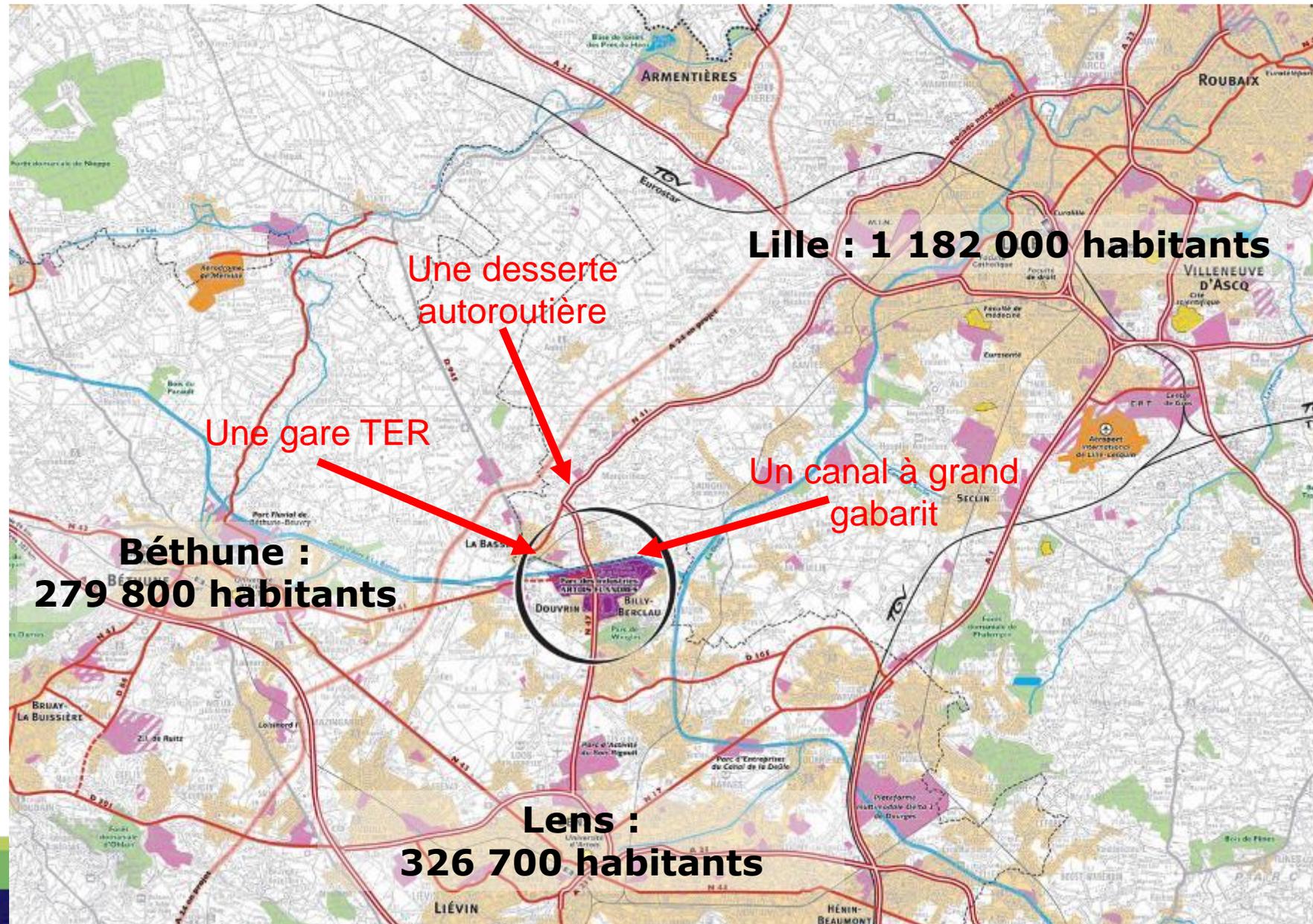


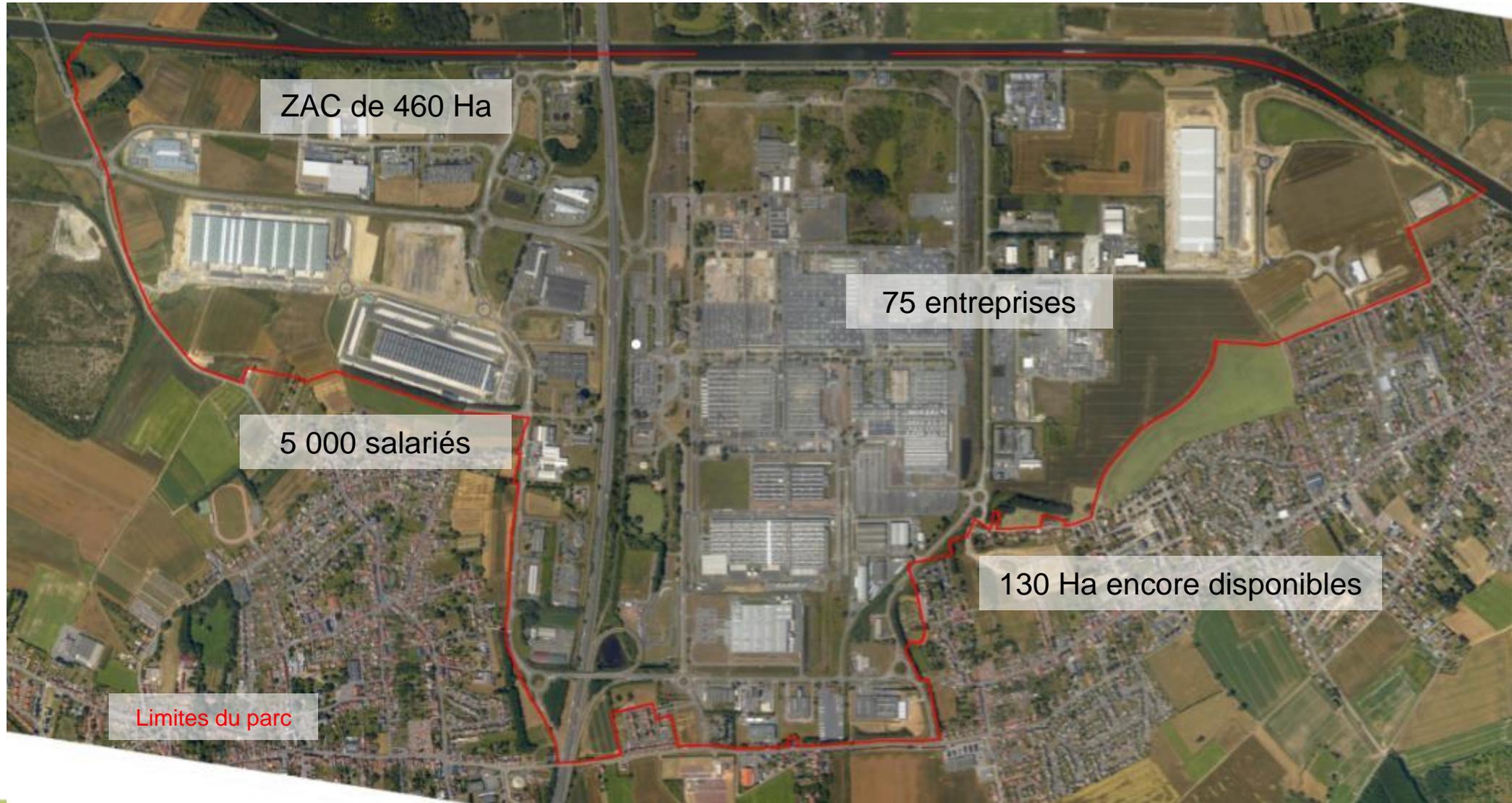
Photo : Construction de la Française de Mécanique en 1970

- Années 1960 : fin progressive et programmée de l'activité minière
- Etat fait appel aux communes pour soutenir la création d'un parc industriel et y implanter une usine de construction de moteurs automobiles
- 1969 : création d'une ZAC sur 560 hectares et implantation de la FM (usine de moteurs communes Renault et PSA) sur 140 ha, sur 2 communes au Nord de Lens
- Création d'un syndicat intercommunal en 1974 pour aménager et gérer la ZAC avec 20 communes
- Autonomie financière : Fiscalité générée par les implantations permet au syndicat d'aménager et gérer le Parc, le « surplus » est reversé au territoire

Une situation géographique idéale



Le Parc des Industries Artois Flandres en 2019



Les entreprises du parc : un tissu industriel riche et varié



AQUARESE



PSA
GROUPE



The image is an aerial photograph of an industrial park, overlaid with a semi-transparent green filter. The park features numerous large industrial buildings, parking lots, and a network of roads. On the right side, there is a vertical decorative graphic consisting of horizontal stripes and a diamond shape. At the bottom center, there is a stylized graphic element resembling a yellow and blue shape.

Les spécificités du Parc des industries

Une équipe technique dédiée

- 8 techniciens pour 3 métiers:
 - Aménagement
 - Gestion
 - Commercialisation
- Accompagnement complet des entreprises
- Assure le service après vente
- Locaux au cœur du Parc à disposition des entreprises
- Maître mot : accueil, performance et ouverture d'esprit



Un schéma directeur partagé avec les élus

- Entreprises industrielles créatrices d'emplois
- Tout type d'activité
- Ouverture à la logistique créatrice d'emplois avec un minimum de 20 emplois/ha vendu
- Un découpage des lots permettant d'accueillir de 2 000 m² à 30 ha
- Rapidité dans les décisions



Vocation – stratégie environnementale



- La vocation du Parc est l'accueil d'entreprises industrielles.
- Stratégie de développement reposant notamment sur la qualité environnementale
- Industrie et environnement ne sont pas incompatibles
- Système de management de l'environnement (SME) certifié ISO 14001 depuis 2004.
- Des actions concrètes qui se voient dans le paysage
- 4 objectifs environnementaux:
 - Offrir un cadre de vie de qualité aux entreprises et aux riverains
 - Préserver les milieux, ressources naturelles et la biodiversité
 - Contribuer à la réduction de la pollution atmosphérique et à la lutte contre le changement climatique
 - Optimiser l'occupation des sols



Offrir un cadre de vie de qualité aux entreprises et aux riverains

- Conseil architectural et paysager pour chaque implantation
- Qualité paysagère
- Nettoyage du Parc
- Surveillance
- Crèche interentreprise



Préserver les milieux, ressources naturelles et la biodiversité

- Maitriser les rejets des eaux pour préserver les eaux de la nappe phréatique et du canal
- Mise en place d'un diagnostic permanent faune flore pour favoriser le développement de la biodiversité



Contribuer à la réduction de la pollution atmosphérique et à la lutte contre le changement climatique

- Création de bâtiments à énergie positive
- Mobilité des salariés :
covoiturage
 - Création de 12 km de piste cyclable et piétonne avec ouverture vers les communes limitrophes
- Rapprocher les services sur le Parc : Crèche interentreprises et restauration



Optimiser l'occupation des sols

- En cas de carence d'initiative privée, le SIZIAF intervient pour racheter les immeubles et terrains délaissés
- Objectif : reconstruire sur le Parc existant pour éviter de gaspiller du foncier agricole et de voir apparaître des friches industrielles
- 22 ha de terrains à ce jour réaménagé dans le cadre de cet objectif



La requalification exemplaire : Filartois



2017

- 2009 : arrêt de la production Filartois : bâtiment de 5 ha sur une terrain de 17 ha, 400 emplois supprimés
- En 2015, EPF achète l'ensemble au groupe Beaulieu
- En 2017, le bâtiment est déconstruit et le terrain nu est revendu au SIZIAF



2019

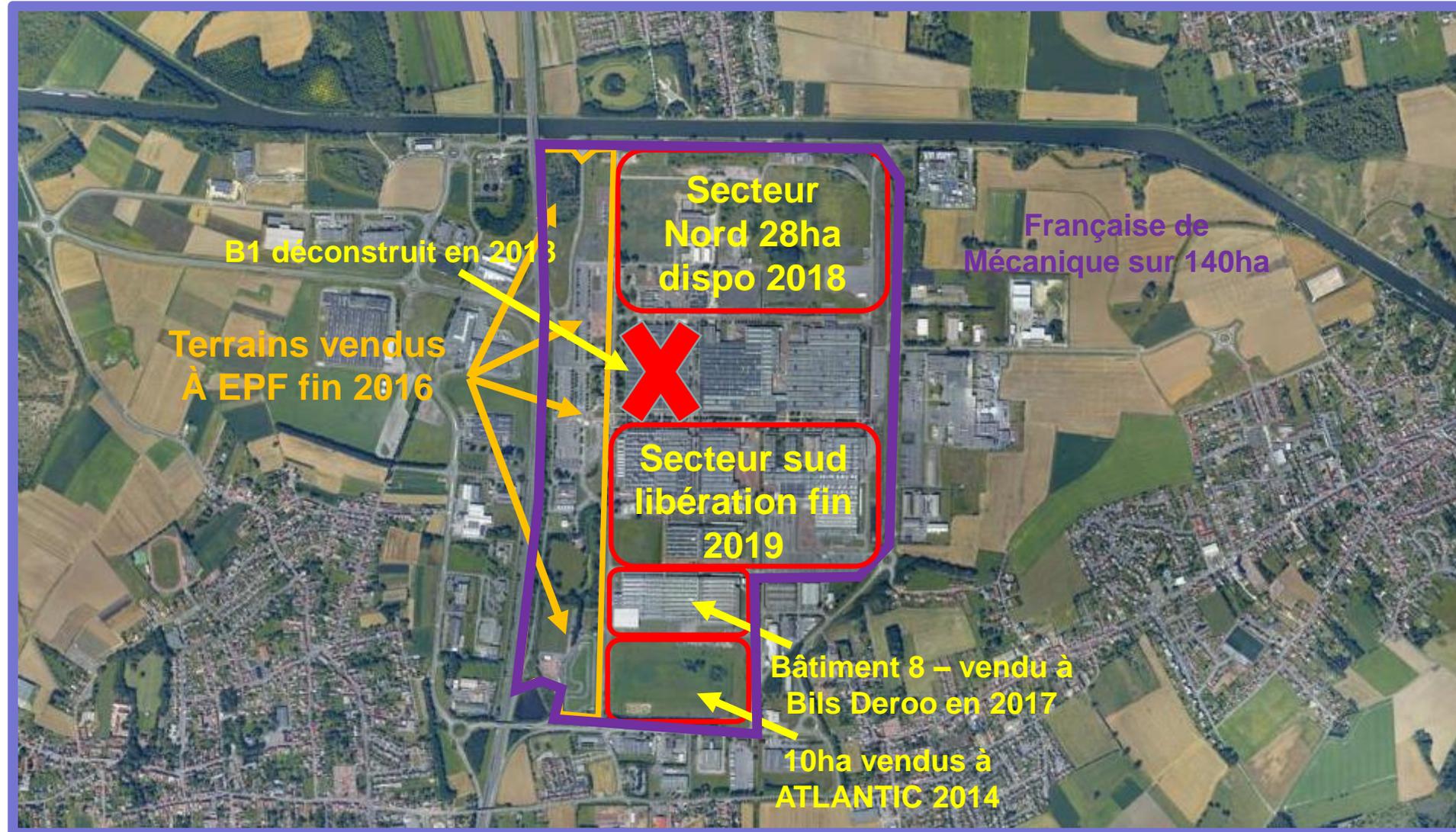
- En 2018, la SIZIAF crée une voirie d'accès en réutilisant le béton concassé du bâtiment et vend 10 ha à Prologis pour créer une messagerie pour La Poste
- En 2019 : Ouverture de Colissimo (350 emplois) et dépôt d'un PC sur la parcelle restante



Le compactage du site PSA de Douvrin

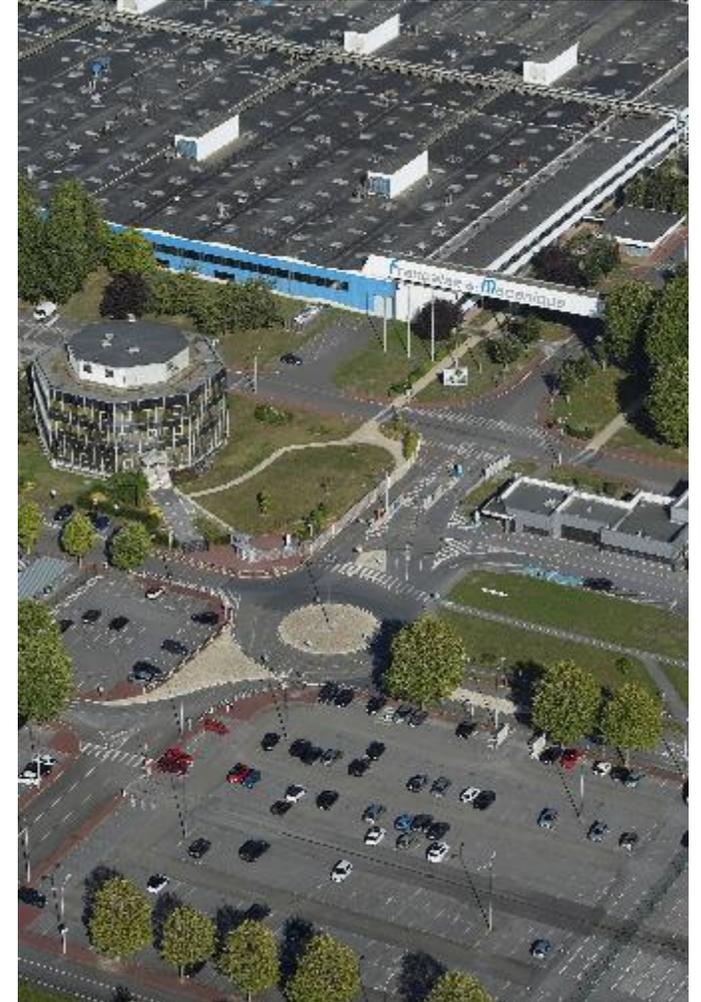
Partenariat EPF / SIZIAF

Le compactage de la FM



Le compactage de la FM: les enjeux

- Pour le territoire :
 - 90 ha de terrain et bâtiments libérés avec un risque de friche industrielle
 - 3 500 emplois en moins sur 15 ans
- Pour PSA: maintenir une seconde unité de production de moteurs en complément de Trémery
- Pousser les standards de flexibilité et de compétitivité pour cette unité autour de 3 familles de moteurs:
 - EB, dit « Pure Tech » élu trois fois meilleurs moteurs de l'année, 3 cylindres
 - EP de 1600 cm³ qui équipera les voitures hybrides et dont la capacité de production passera de 200 à 350 000
 - Un moteur diesel récent le DVR
- Renault a annoncé la fin de la production à la FM en 2019



Solution pour le territoire : Accompagnement de l'EPF

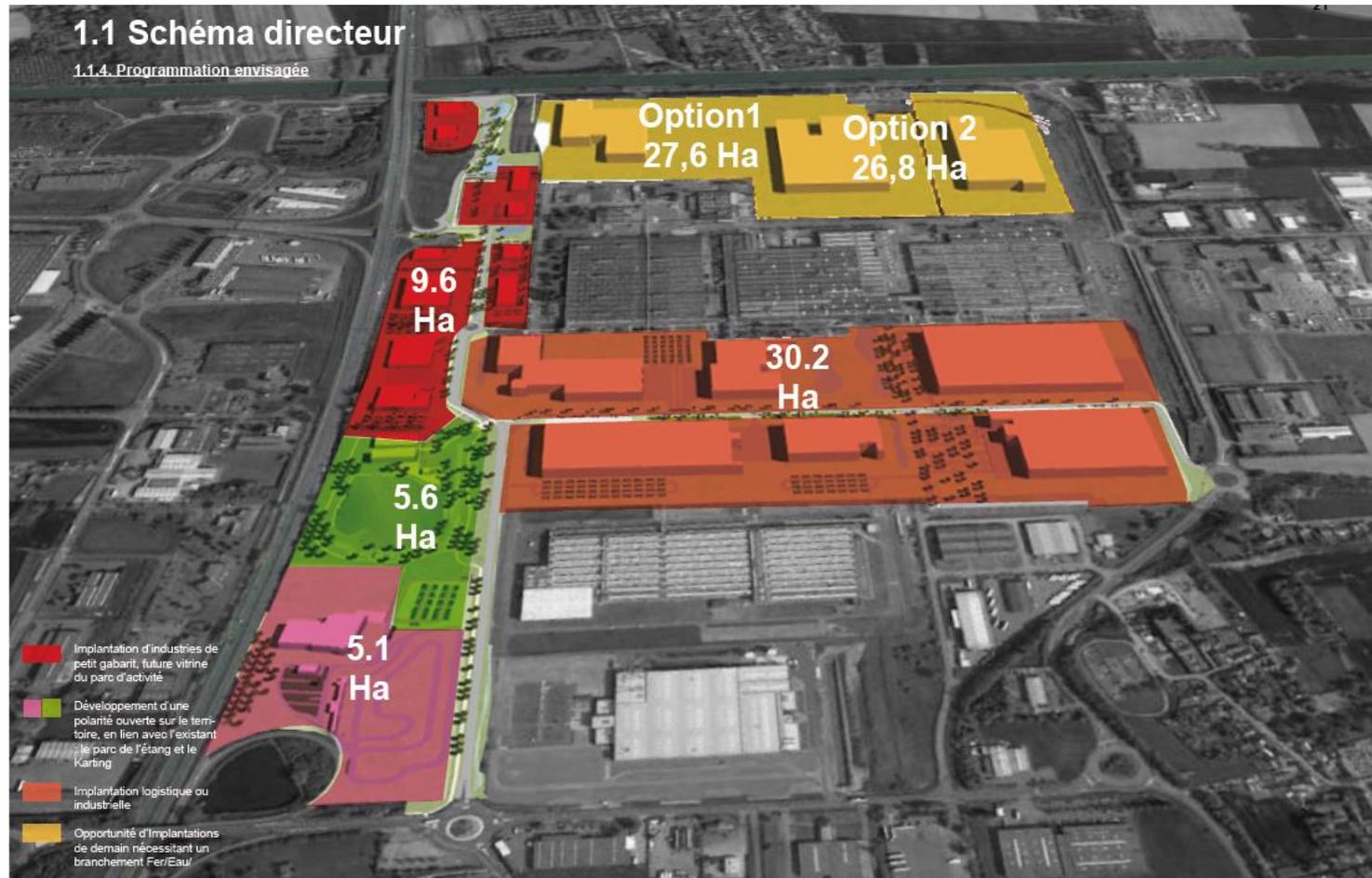
- PPI 2015-2019 de l'EPF
- Convention cadre entre l'EPF et la CABBALR
- Opération « SIZIAF – Site Française de Mécanique »
- Parc des industries retenu en géographie prioritaire par l'EPF et la CABBALR.
- Convention opérationnelle EPF – SIZIAF définie les conditions de réalisation de l'opération:
 - Etude préalable, négociation et portage foncier par l'EPF
 - Gestion de biens par l'EPF et/ou le SIZIAF
 - Travaux de déconstruction et dépollution par l'EPF
 - Cession des biens par l'EPF au SIZIAF



Etude conjointe : Schéma directeur



Programmation envisagée



Problématique et Enjeux de cette requalification

- Trouver un accord avec PSA pour acheter les terrains **au « juste prix »** : prise en compte des coûts de déconstruction, de dévoiement de réseau et de viabilisation des parcelles
- Même avec un prix minime, l'opération reste déficitaire pour l'EPF et l'aménageur
- **Sortir par le haut** en concevant un projet qui va améliorer l'image de marque du Parc : privilégier les industries de haute qualité, inciter à l'implantation de bâtiments économes en énergie et producteur d'énergie, réserver des espaces de qualité aux industriels de demain avec des espaces de loisirs et détente
- Retrouver deux parcelles de grande taille (30 ha) au cœur d'un parc industriel à 30 km du centre de Lille : une opportunité unique

Vision du Parc des industries dans 10 ans





USIN

LYON PARILLY

Usines connectées
pour industriels inspirés



BOSCH
Invented for life

GRANDLYON
la métropole



GRUPE
SERL



BANQUE des
TERRITOIRES



GRUPE
Capgemini

La Métropole et l'industrie : Une stratégie globale au service d'une ambition métropolitaine

Proposer une **offre d'accueil** correspondant aux besoins des industriels de demain.

Accompagner les industriels dans la **transformation digitale** de leur activité.



Favoriser la **transition écologique** de l'industrie



Reconnecter l'industrie à son **territoire et aux citoyens.**



Développer les **compétences de demain** et faire évoluer les organisations.



La Métropole et l'industrie : Une offre foncière et immobilière

465 000 m²

Record de demande placée
en locaux d'activité

+16% par rapport à 2017

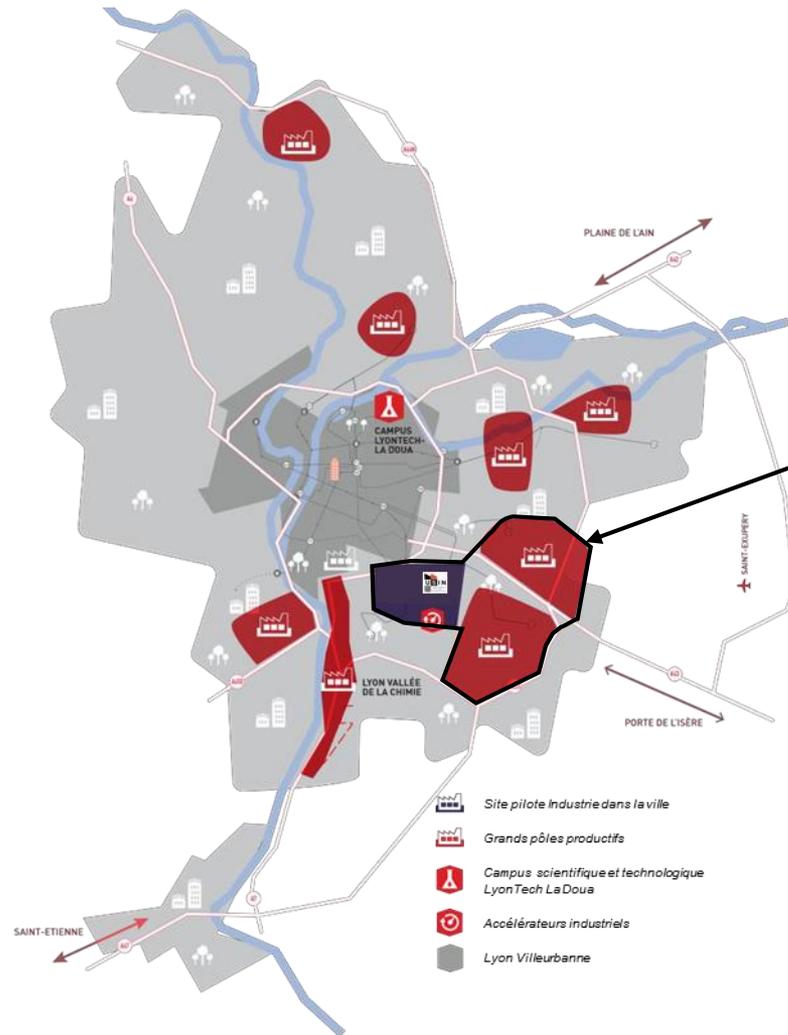
9 Grandes zones industrielles

5 300 hectares
(80% du zonage économique)

2 Territoires de projets industriels

Lyon Parilly Factories
Industrie dans la ville

Lyon Vallée
de la Chimie



Un territoire d'industrie :

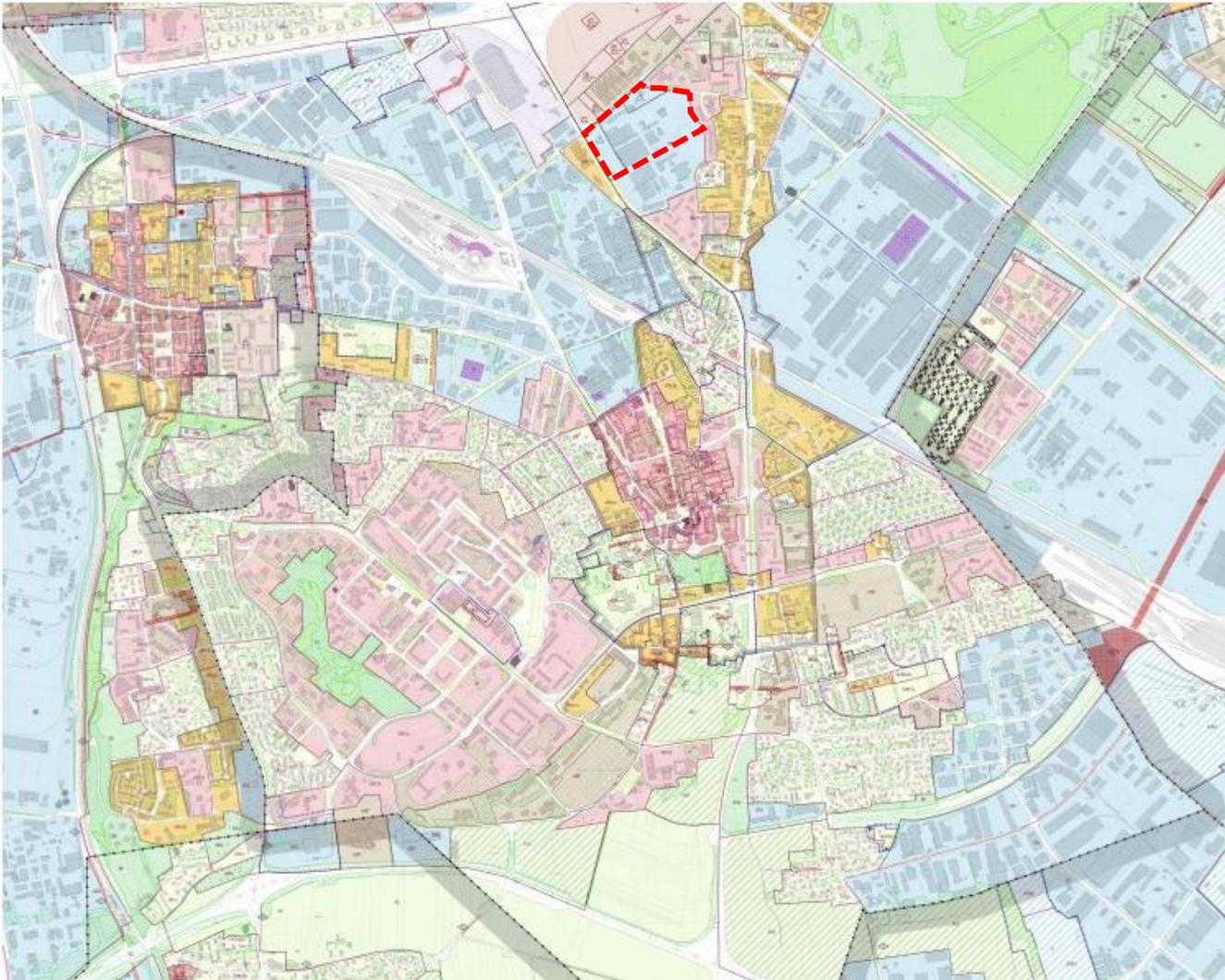
**LYON FACTORIES
PARILLY**
PARC INDUSTRIEL
URBAIN

Lyon Parilly Factories :

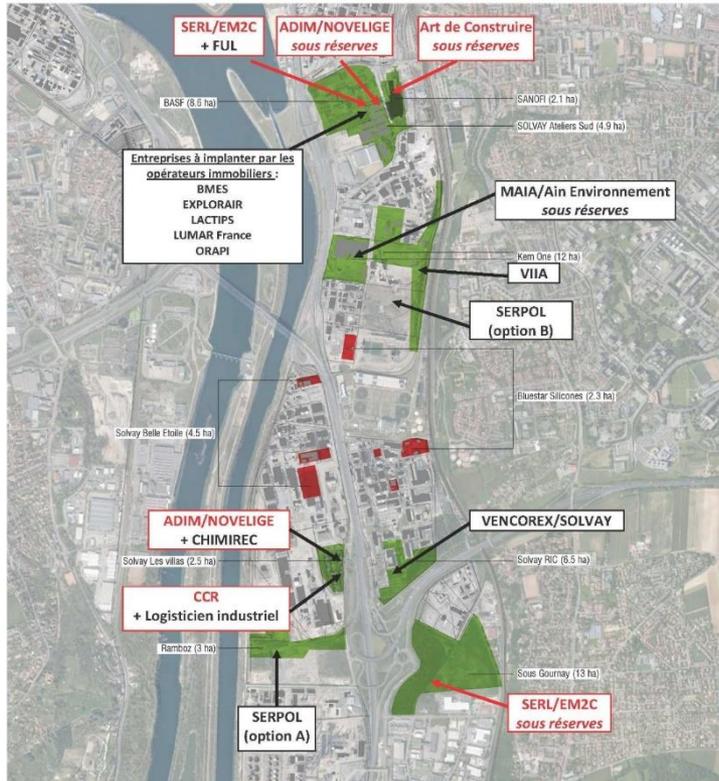
Un écosystème dédié d'acteurs clés de la mobilité décarbonnée et autonome



Lyon Parilly Factories : Un outil règlementaire



Consultation opérateur : De l'appel des 30 ...



La consultation opérateur Appel des 30 – Vallée de la Chimie 2014

Méthode :

- Le mode de consultation : le recours à l'APPEL
- Notre groupement (Aménageur SERL et promoteur EMC + équipe de conception)
- Des cultures métiers différentes
- Une relation singulière à la Métropole : Mission Vallée et services
- Des VP et des Maires
- Un aménagement par le biais de sociétés dédiées

Les limites et difficultés :

- Des propriétaires Industriels
- La forte concurrence
- Sa taille et sa gouvernance
- Un PPRT impact la programmation, le nombre de personnes sur site, les bâtiments et aménagements ... Et les délais
- Une dureté foncière et financière
- Le hors « cadre opérationnel » et les PUP
- La mutualisation et l'accompagnement des industriels
- Un enjeu fort de création d'emploi pour les communes

Consultation opérateur :

... Au site BOSCH

- Un site de 16,5 hectares dans un environnement en mutation au nord et industriel au sud :
 - 6 hectares REXROTH (automatisme industriel)
 - 10,5 hectares (32 000 m² bâti) d'un seul tenant à vendre par le Groupe BOSCH France



La consultation restreinte BOSCH – Vénissieux Nord Cahier des charges : vocation industriel et un RIE

Méthode :

- Le mode de consultation : Identification de deux opérateurs : SERL et DCB
- La mobilisation de expert immobilier / industrie : LINDEA
- Des cultures métiers différentes : Industrie et Immobilier
- Une relation de confiance : BOSCH - Métropole - Notre groupement
- Un axe de valorisation fort : une société patrimoniale
- La mobilisation de La Direction Générale BOSCH – Un directeur du site impliqué

Les limites et difficultés :

- Nature et Enchevêtrement des gouvernances
- Le hors « cadre opérationnel » et hors financement public





Le groupe SERL

Une Entreprise Publique Locale

Créé en 1957

Société Anonyme d'Economie Mixte

70 salariés

100 projets vivants de toutes tailles,
80 clients différents

25 concessions d'aménagement,
dont 13 pour la Métropole de Lyon et
8 sur le département du Rhône

37 mandats ou AMO en superstructures,
dont 13 écoles, lycées ou CFA,
9 hôpitaux ou EHPAD
3 pôles de services
7 villages d'entreprises
gérés et/ou possédés par le Groupe

144 M€ chiffres d'opération
9 M€ de chiffres d'affaires

Actionnariat

Métropole de Lyon: 37,5%

Département du Rhône: 12,5%

Caisse des Dépôts: 17,69%

Caisse d'épargne Rhône-Alpes : 6,95%

Lyonnaises des banques: 4,86%

CCI de Lyon: 4,86%

Crédit agricole Centre Est: 4,49%

Opac du Rhône: 0,7%

Est Métropole Habitat: 0,2%

SAFIDI: 4,14%

SRG: 1,9%

Dexia: 4%

Un Conseil d'Administration :
+ 60 % d'actionnaires publics /
collectivités

Un Comité d'Engagement

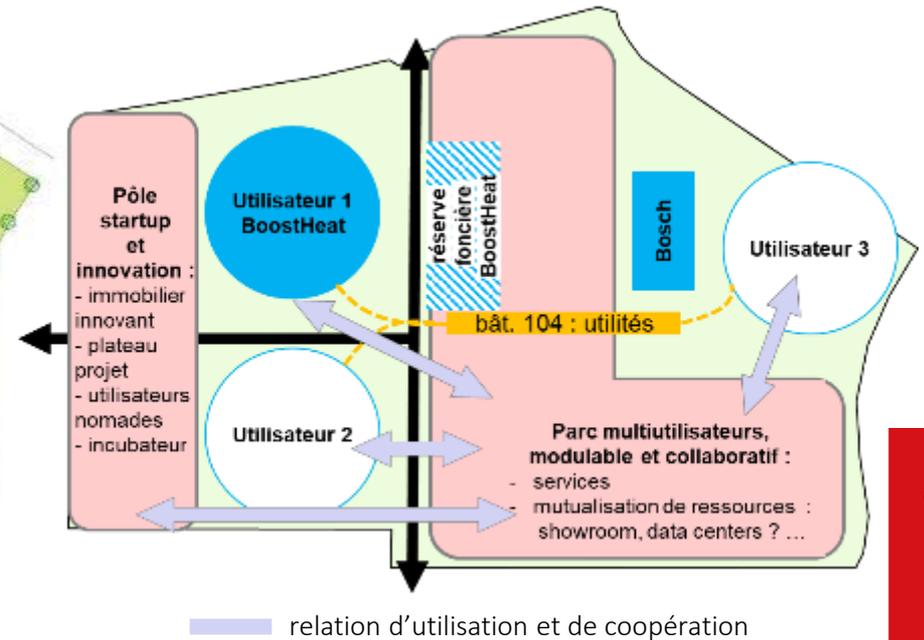
Des partenariats de projet :
publics et privés

Deux Cœurs de Métiers :
Aménagement et construction

Des Filiales en appui des
cœurs de métier notamment
pour l'investissement
immobilier



Du site BOSCH Vénissieux à USIN : Le scénario cible



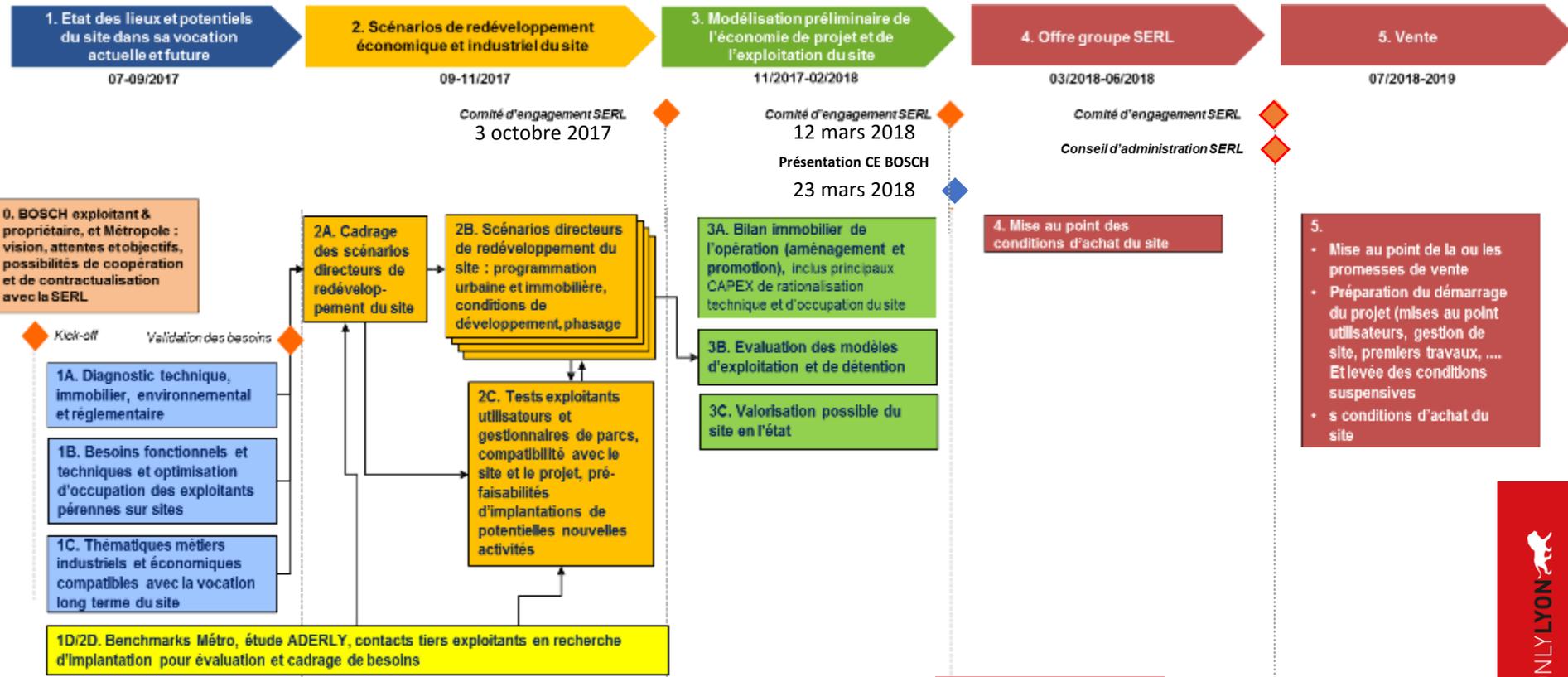
Les ambitions partagées :

- Un **cadre immobilier souple et adaptable**
- Des **services aux entreprises et aux salariés**
- Un **nouveau cadre de travail** en lien avec une nouvelle forme de management et de nouveaux services pour répondre aux besoins (restauration, crèche ...)
- Une **nouvelle visibilité // attractivité**

Notre contribution :

- **répondre aux besoins des entreprises implantées et des salariés,**
- **réunir les conditions d'implantation de nouveaux industriels,**
- **contribuer à développer les synergies entre acteurs.**

Du site BOSCH Vénissieux à USIN : Structuration de la réponse



CHIFFRES CLÉS LINDEA

- Créée en 2001
- Implantation à Lyon, à Istanbul et Lisbonne
- 50 à 60 décisions et projets chaque année en France et en Europe
- 2/3 des missions dans les phases préparatoires à un engagement
- 1/3 des missions dans la réalisation : implantation d'activités, construction, projet urbain, valorisation, reconversion
- 50% des missions de Lindea portent sur la valorisation privée ou publique de sites et de territoires

Un partenaire : LINDEA
Un expert
immobilier et
industrie



Du site BOSCH Vénissieux à USIN : Comité de suivi et de commercialisation



Porteurs de l'offre

Montage société et structure portage



Direction projet :

Responsable commercialisation :

Responsable exploitation :

Responsable construction – Aménagement :

Chef de projet programmation :

Chef de projet :

Audrey DELALOY

Marc VOUILLON

Hugues GIROD

David BELLANGER

Elisa GOMEZ

Elise VARENNE

Services supports SERL :

Avocat Baux :

Juridique et communication

LEGACITE – Maître Cédric GREFFET



- Pilotage communication Marketing Lyon Parilly Factory
- Mobilisation dans le comité de suivi
- Commercialisation
- Instruction et montage aménagement Tram



- Identification prospect



- Présidence du comité de pilotage (à monter)
- Mobilisation dans le comité de suivi de commercialisation
- Instruction Permis d'aménager
- Organisation concertation habitante ...



- Animation de la dynamique industrielle sur site
- Animation du lieu ressources
- Contribution à la commercialisation

aux côtés du porteur de projets et des industriels

Communication

Performance
environnementale
et énergie

architecture -
Aménagement

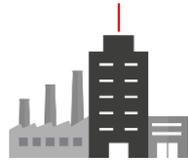
expertise marché
Commercialisation

Valorisation et
Implantation
d'activités



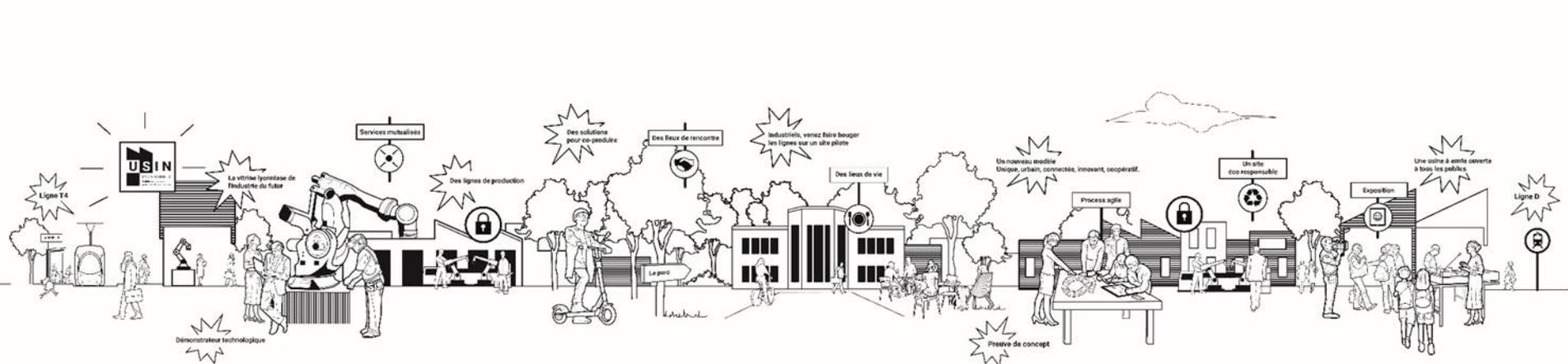
montage





62 000 m²

Immobilier à la location
Dont près de 30 000 m² existant



20 à 25

Industriels utilisateurs

800 à 1 000

emplois à terme

8 ans de développement
Des procédures anticipées pour
lancement des constructions en avril
2020.

À l'écoute des industriels
Avec le développement de services
communs (*restauration, partage de salles
et de bureaux, utilités industrielles ...*).

PRODUIRE

Pour tous les industriels qui veulent faire évoluer leur modèle par l'innovation dans le process industriel et travaillent à partager et déployer des lignes de production plus efficaces :

- L'industrialisation des start-up et PME,
- La production cœur de ville des ETI et Groupes.



CO-PRODUIRE

Animé par la Ruche Industrielle qui apporte son accompagnement pour comprendre, explorer et s'engager dans l'industrie de demain :

- Incubation,
- Accélération,
- Démonstrateur technologique...

VIVRE l'industrie du futur

USIN est ouverte à tous les publics et offre un rayonnement unique pour les acteurs implantés :

- Exposition,
- Visite,
- Formation...



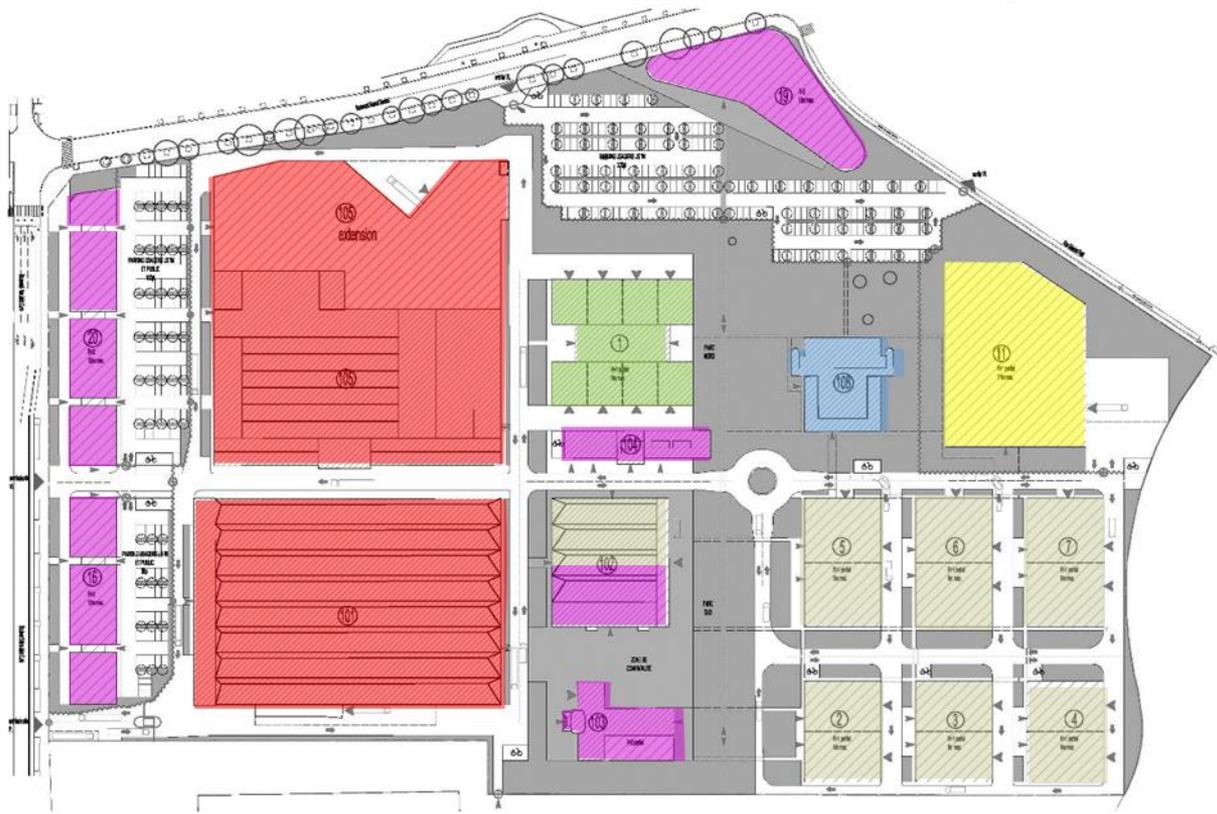


LA GRaine
-STUDIO-

USIN :

Programmation immobilière

- Bosch
- grand utilisateur dont BoostHEAT
- moyens utilisateurs : 3 à 4 000 m²
- petits utilisateurs : de 1 500 à 2 500 m²
- très petits utilisateurs : 500 m²
- services dont RIE / coworking / startup



USIN :

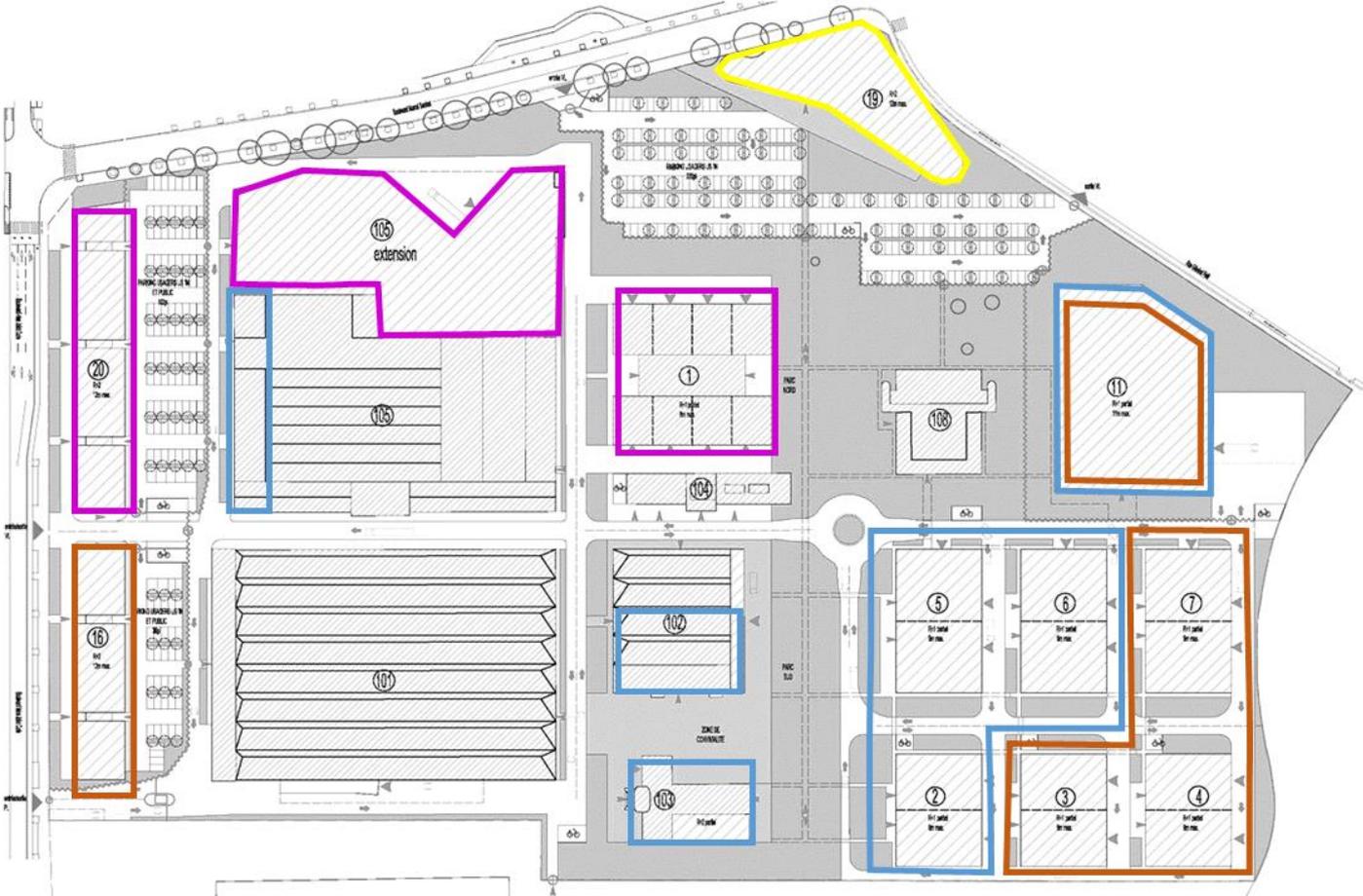
Rythme de commecislaiation

2020 - 2022

2022 - 2024

2024 - 2026

Post 2028





LA RUCHE INDUSTRIELLE

La Ruche Industrielle Accompagnement à l'industrie de demain

- ✓ Association à but non-lucratif
- ✓ Elle propose un accompagnement pour comprendre, explorer et s'engager dans l'industrie de demain (incubation, accélération, démonstrateur technologique...)
- ✓ Elle regroupe un écosystème ouvert composé d'acteurs divers pour agir sur la thématique de l'innovation industrielle
- ✓ L'association favorise leur collaboration par leur mise en connexion active ainsi que par des événements, des ressources et de programmes d'accompagnement de projets qu'elle met en œuvre.

→ **La Ruche contribue fortement à l'animation du site**

LES PARTENAIRES DE LA RUCHE INDUSTRIELLE



Métropole / USIN / la Ruche : Développement d'une offre de services

MEDIATION et ANIMATION

Association des utilisateurs : pour une dynamique commune – services en cours de définition

La Ruche Industrielle : innovation Industrielle

Métropole : offre d'accueil, accompagnement des industriels, lien territoire/citoyen, développement des compétences

MUTUALISATION

Dont **services de restauration et de convivialité**

Une étude de pré-programmation – engagement Rexroth dans le cadre de la vente

EXPLOITATION

- Adaptation du site pluri-utilisateurs
- Mise en œuvre d'une **organisation de l'exploitation** en macro-lot : technique et service
- Pilotage et optimisation de la performance énergétique liée au ENR

Des Co-investisseurs



- ✓ Un portage par Serl@immo
- ✓ Une société acquérir, aménager, construire, louer et gérer :
 - l'acquisition du site et l'aménagement du site ;
 - le développement immobilier à travers la construction d'ensemble immobiliers à vocation industrielle et tertiaire dédié ;
 - la location, la gestion, l'animation du site industriel et emplacements de stationnement et les services associés ;
 - la commercialisation et l'exploitation de l'ensemble immobilier ;
 - la valorisation de l'ensemble immobiliers et emplacements de stationnement par la réalisation de tous travaux de construction, d'amélioration ou de rénovation ;
- ✓ Un montant d'investissement de 80 €M
- ✓ Des engagements financiers pour le développement
- ✓ Une convention de prestation de gestion technique et locative
- ✓ Une convention de prestation pour les aménagements
- ✓ Des CPI pour les bâtiments Neufs

Pourquoi ça marche si bien

- ✓ Une politique publique en faveur de l'industrie fabricante
- ✓ Un règlement d'urbanisme UI
- ✓ Un trinôme de confiance : Métropole / propriétaire /SERL
- ✓ Un trinôme sur le site : Métropole / USIN / Industriels notamment via La Ruche
- ✓ Une équipe dédiée autour de l'aménagement / immobilier / exploitation
- ✓ Le cœur de métier de la SERL
- ✓ Positionnement patrimonial : visée à long terme
- ✓ La mobilisation d'investisseurs
- ✓ Une envie de faire ensemble, autrement !

La principale limite : le Temps

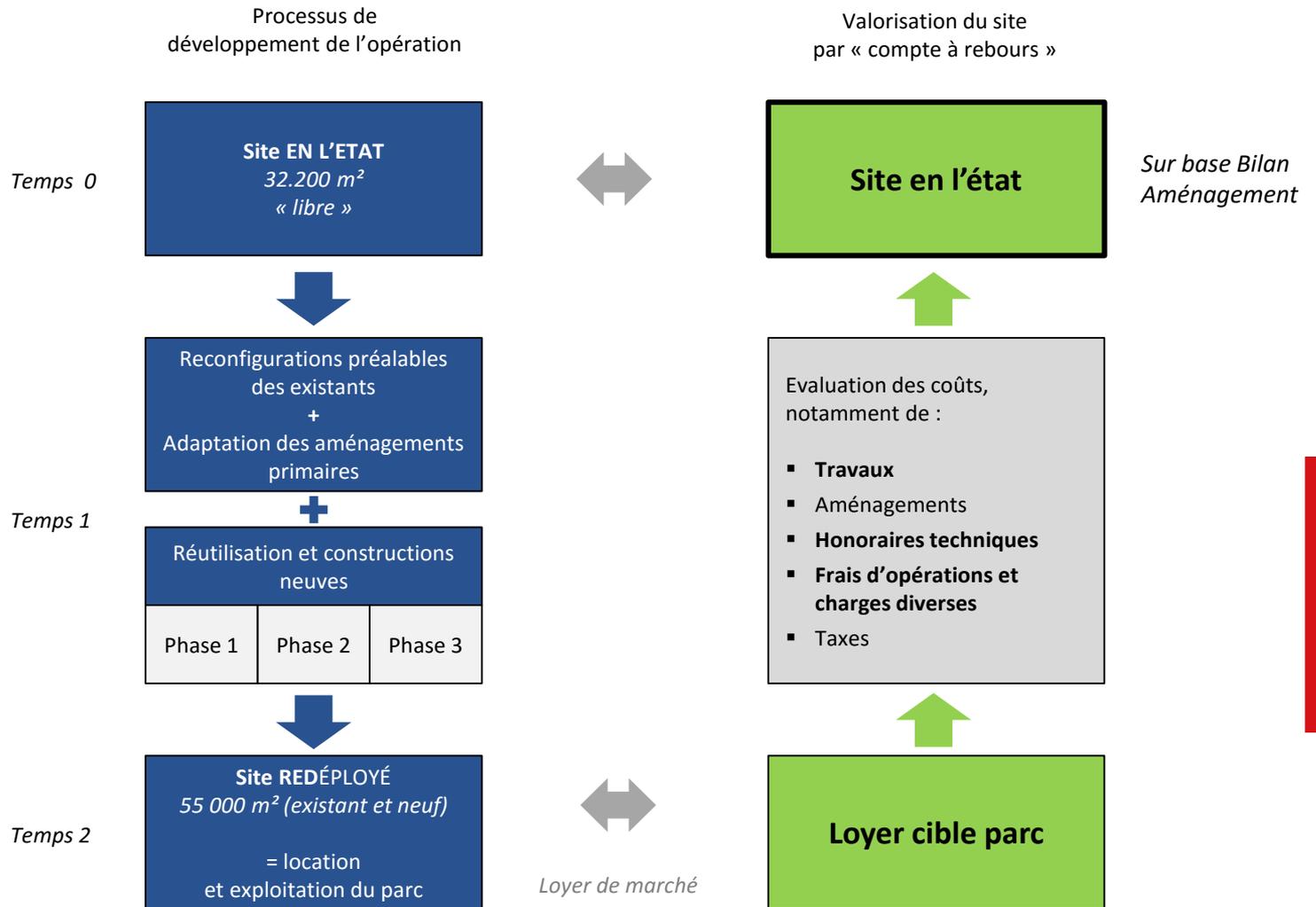
Durée des procédures

Essoufflement

Difficulté de visibilité pour la commercialisation

ANNEXES

La Méthode de valorisation



Les données d'entrée

| Offre immobilière "innovante" | |
|--|---|
| Nombre et typologie d'utilisateurs cibles (ordre de grandeur) | 15 à 20 utilisateurs sédentaires et nomades |
| Degré d'ouverture à des entreprises extérieures et part de non- sédentaire | élevé |
| Turn Over sur le site | élevé |
| Nature de l'immobilier d'activités dédié | bâtiments d'activités modulables et adaptés à tous les utilisateurs potentiels (dont PMI/TPI) |
| Produits immobiliers collaboratifs et innovants | laboratoires, ateliers, bureaux et plateaux- projet mutualisés / partageables |
| Flexibilité et potentiel de croissance | forte |
| Taux de services porté par l'opérateur-exploitant | niveau important de mutualisation des services |
| Nature des services | services étendus et innovants (RIE, salles de réunion, moyens généraux, showroom, data-center...) |
| Nombres d'emploi | 800 à 900 emplois à terme |
| m ² développés | de 47 000 m ² à 58 000 m ² |
| Nombre de place de stationnement | de 500 à 600 places |

| | | |
|--------------------------------|---------------|-----|
| Nombres de lots | 19 | |
| Surfaces existantes | 32 286 | |
| Surfaces existantes maintenues | 27 511 | |
| Surfaces développées | 28 405 | |
| TOTAL | 55 916 | |
| dont | | |
| activité | 19 571 | 35% |
| logistique | 11 183 | 20% |
| bureau | 11 183 | 20% |
| services | 13 979 | 25% |
| dont | | |
| Bosch | 3 200 | 6% |
| Bootsheat | 14 426 | 26% |
| moyens utilisateurs | 12 200 | 22% |
| petits utilisateurs | 10 550 | 19% |
| TPI | 1 650 | 3% |
| services | 13 890 | 25% |

| Loyers | | |
|----------------------|------------------------------|--------------|
| Existant | | |
| activité banalisé | € HTHC / m ² / an | 65 € |
| logistique banalisée | € HTHC / m ² / an | 65 € |
| tertiaire banalisé | € HTHC / m ² / an | 130 € |
| Neuf | | |
| activité banalisé | € HTHC / m ² / an | 90 € |
| logistique banalisée | € HTHC / m ² / an | 90 € |
| tertiaire banalisé | € HTHC / m ² / an | 140 € |

| Aménagement et construction |
|--|
| Voiries et viabilisation de parcelle |
| Voiries neuves et rinnovées |
| Circulation piétons |
| Distributions réseaux |
| Aménagements espaces verts |
| Coût de construction |
| Adaptation |
| Coût de construction : Activité, Logistique, Tertiaire |

Analyse de la valeur pour une prise en compte des risques et des optimisations afin d'offrir un prix de base fiable et des conditions d'achat sécurisantes.

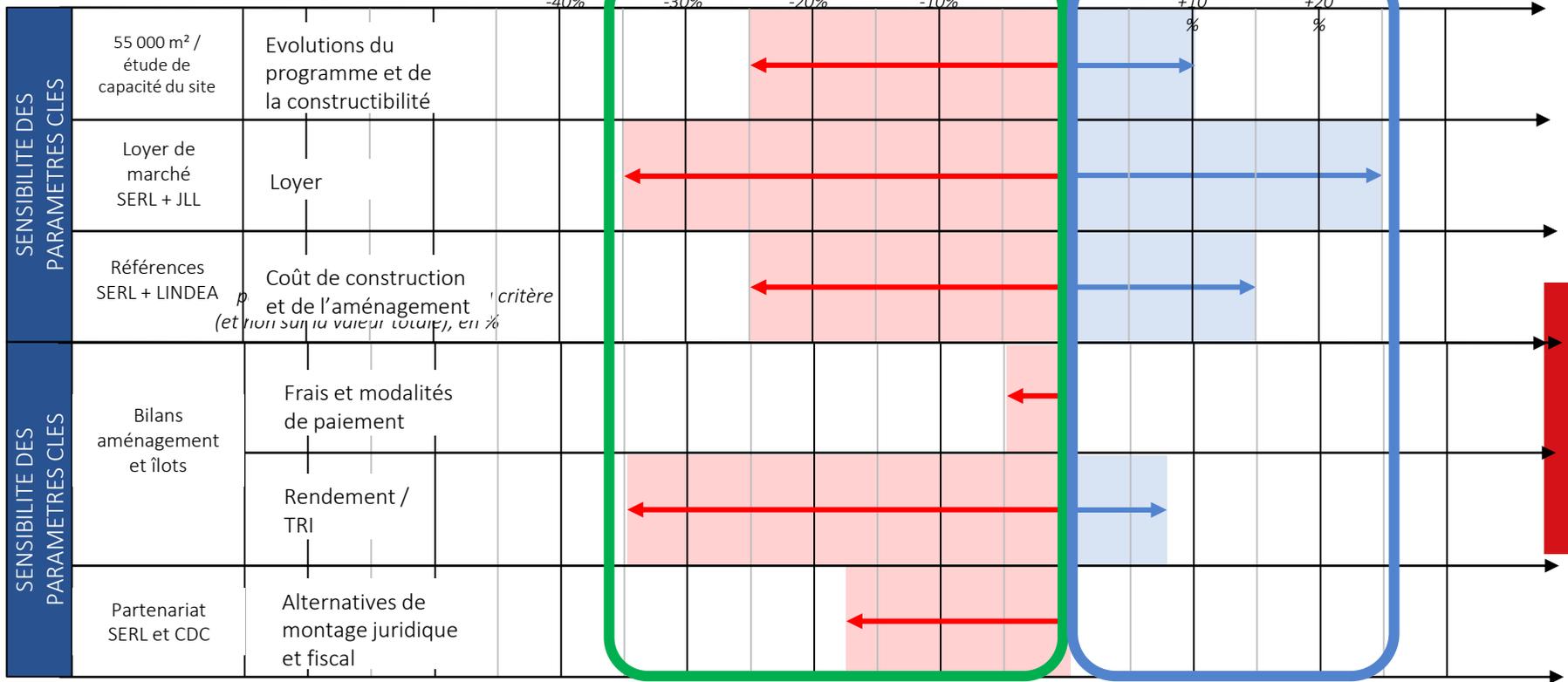
Les facteurs de variation du prix

Pour le site en l'état, hors dépollution et désamiantage éventuels

Prise de risque de la SERL et de ses partenaires (Caisse des Dépôts) intégrée à l'offre

Optimisations éventuelles, incertaines à ce stade de mise au point

Impact potentiel sur la valeur du critère (et non sur la valeur totale), en %



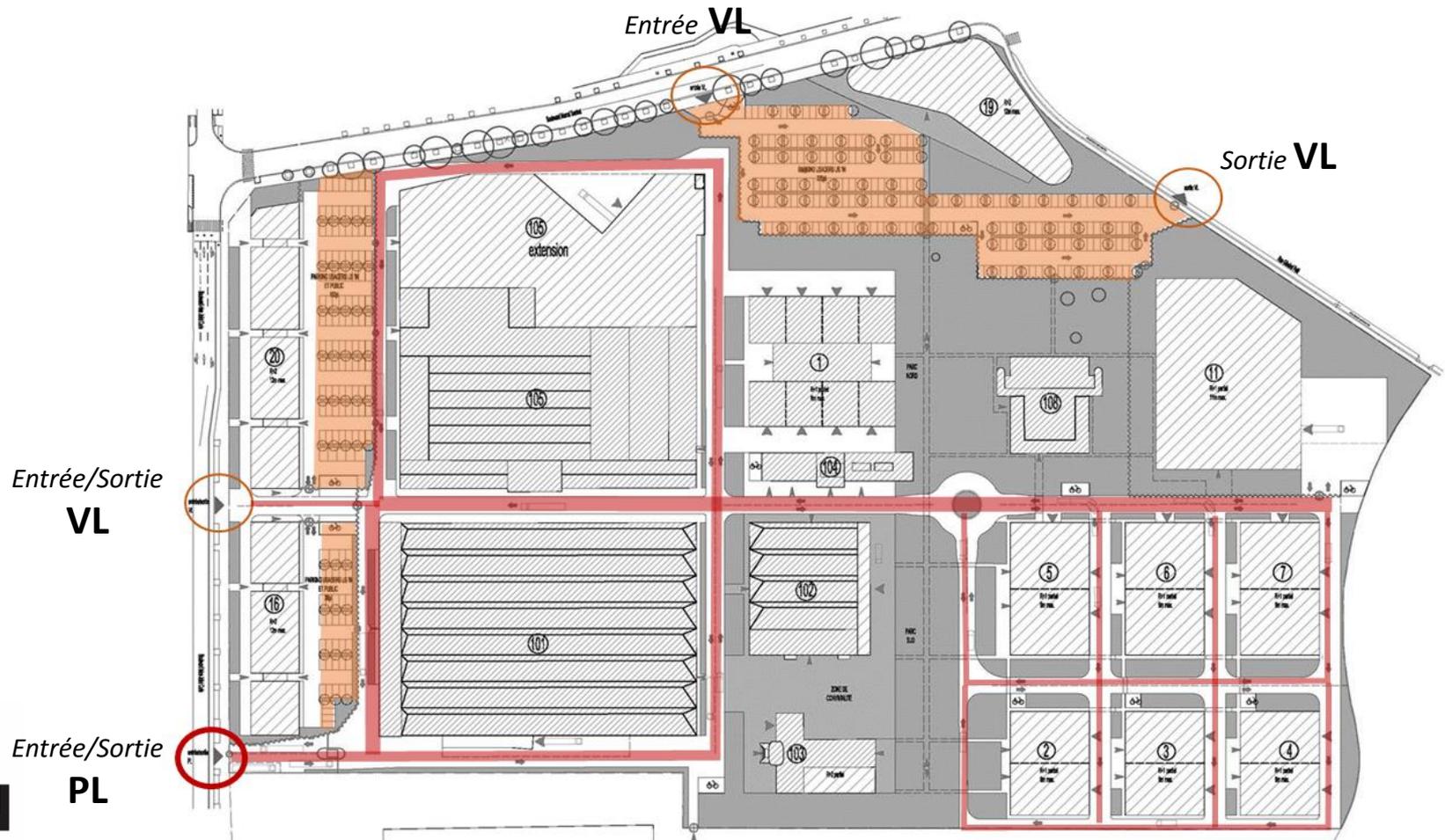
Offre



Organisation des circulations et des stationnements

Un principe : faciliter et sécuriser les circulations douces sur le site

- 360 places de stationnement – parking sécurisé en périphérie de site
- Circulation Poids lourds limité et en desserte des plus grandes surfaces
- Distinctions des entrées/sorties

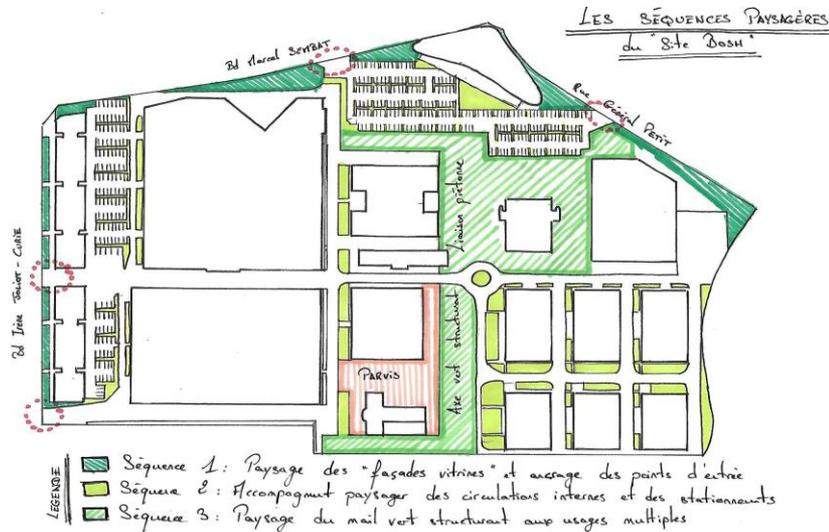


Un principe : des espaces verts recomposés pour des usages des convivialité

- Surface totale de pleine terre 16 000 m²
- Dont 10 600 m² d'un seul tenant sur un site de 10,5 hectares
- Un parc longitudinal
- Un espace de convivialité plus minéral



Les principaux enjeux paysagers



La mémoire du site :

Assurer une gestion in situ des matériaux et des terres polluées, avec le végétal comme moyen de réduction

L'intégration du site :

Intégrer les aménagements dans le contexte urbain (présence du tramway, déplacements modes doux, ligne HTA, habitations riveraines)

Connecter le site USIN aux usages de proximité.

La valorisation végétale :

Redonner au sol une fertilité favorable à un développement végétal de qualité

Diversifier la palette végétale et dynamiser les strates végétales pour un paysage attractif

Les nouveaux usages :

Conserver un espace ouvert avec le végétal en appui des bâtiments existants conservés et des bâtiments neufs

S'approprier des espaces paysagers et mettre en commun du patrimoine vert (ouverture / transversalité)



USIN Lyon Parilly:

Un site sécurisé pour des activités industrielles



Etat locatif et prospects

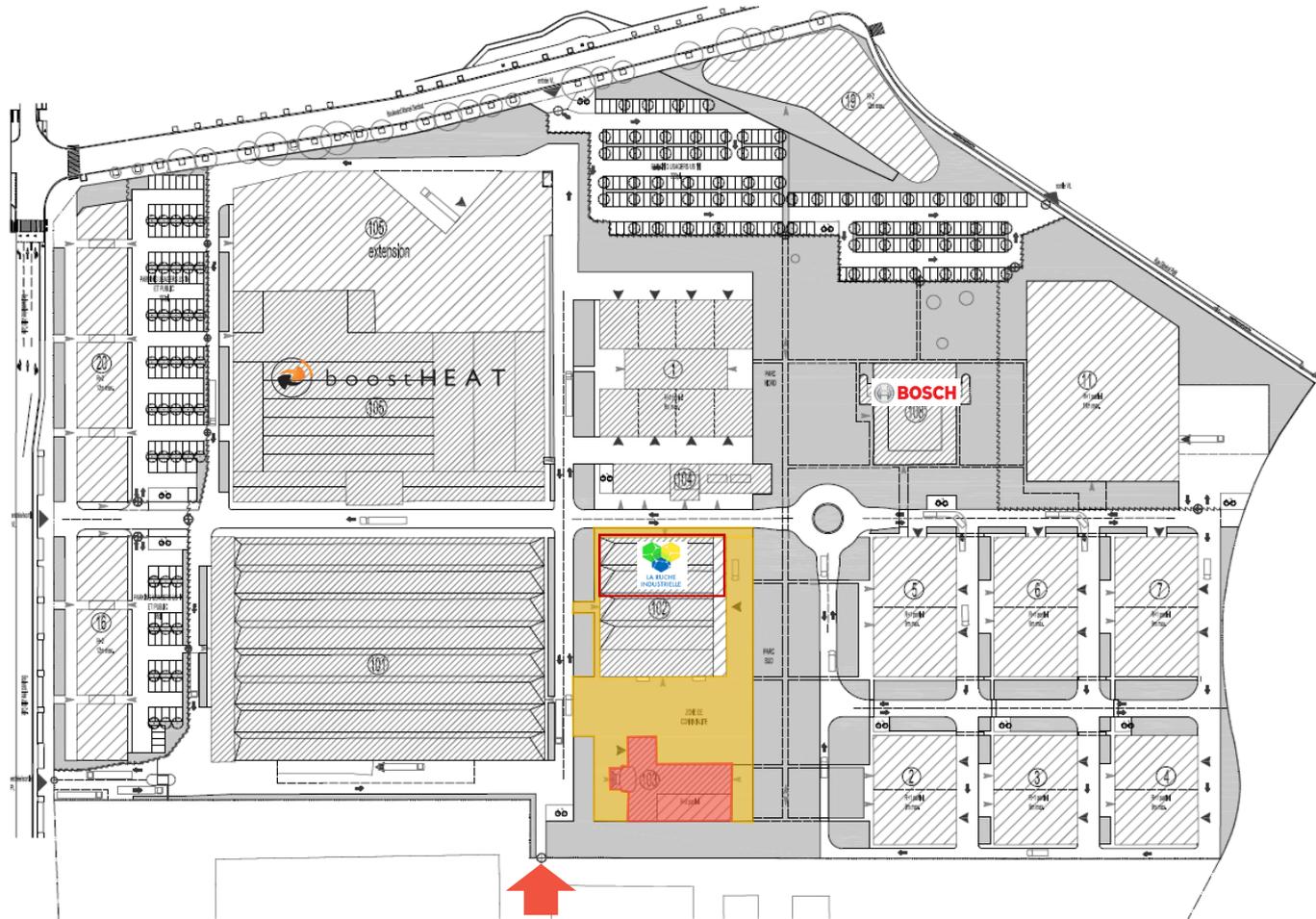
Un principe : des espaces verts recomposés pour des usages des convivialité

- Un patrimoine existant de 30 000 m² loué à 45 %
- Des prospects pour du neuf
- Une instance de suivi de commercialisation : Ville/ Métropole/ Ruche Industrielle/SERL/Banque des Territoires

-  Droit de préférence signé
-  Bail en cours
-  Bail signé
-  Prospect



Les espaces de services et de restauration



rexroth
A Bosch Company

-  Restaurant inter-entreprises et centre d'affaire
-  Zone de convivialité

Services et espaces mutualisés
Des espaces de convivialités
extérieurs

Un RIE commun au site et à Rexroth
Des bureaux partagés (en dehors de
l'offre de la Ruche)

Un site industriel
Fermé et sécurisé : niveau de
contrôle à l'entrée en cours de
définition

Animation de la dynamique
« Industrie du futur »
(La Ruche Industrielle)

Limitation des circulations
automobiles dans le site et en
faveur des mobilités douces dans le
site : vélo, trottinette, triporteur...

