



# LIEU TOTEM DE L'INDUSTRIE URBAINE EN MÉTROPOLÉ LYONNAISE

DOSSIER DE PRESSE **USIN**

27/01/2022



E

## **Un projet urbain au service de la dynamique industrielle métropolitaine**

3

- Lyon, une métropole fabricante et inspirante
- Lyon Parilly Factories, nouvelle vitrine industrielle de la métropole lyonnaise

R

## **USIN, site d'implantation industrielle en milieu urbain**

9

- Un positionnement
- Une démarche immobilière
- Un site « clé en main »

I

A

## **Des solutions d'implantation à la location pour tous les parcours industriels**

15

- Trois profils d'industriels accueillis
- Les opportunités immobilières

M

## **USIN, un site ancré et évolutif**

19

- Une implantation au service des solidarités locales
- Une écoconception pour une exploitation au service des besoins industriels
- Une mixité urbaine et des conditions d'accessibilité favorisées
- Le renouvellement de l'industrie en ville
- Un projet responsable sur toute la chaîne de valeur : aménagement, construction, exploitation, gestion
- Une participation des entreprises locataires et des riverains pour un dialogue transversal et pérenne avec la gouvernance

M

O

## **Ils sont déjà là**

23

- BoostHeat / Adèle H Music / La Ruche Industrielle / Symbio / Fives Cortx / Bosch et ses filiales : Robert Bosch France et elm.leblanc / Rexroth / Les Alchimistes Lyon / DEMETER / Fondation ILYSE

S

## **Contact**

27

# Un projet au service de la dynamique de l'industrie métropolitaine

---

**Expérimenter et modéliser une nouvelle façon d'organiser  
les moyens de production tout en proposant des solutions  
locatives aux industriels dans un tissu urbain mixte  
et connecté :**

voilà l'ambition de la 1<sup>ère</sup> agglomération industrielle de France. Avec la création du parc industriel urbain, Lyon Parilly Factories, doté du site vitrine du renouveau de l'industrie en ville, USIN, la Métropole de Lyon pose les fondations d'une capitale européenne pleinement créative et productive.





# LYON, UNE MÉTROPOLE FABRICANTE ET INSPIRANTE

De la soie aux polymères, des frères Lumière aux industries créatives et numériques, de l'aspirine aux sciences de la vie, des automobiles Berliet à Renault Trucks... l'industrie a toujours été au cœur de la stratégie de développement économique de Lyon.

Avec 5 300 hectares réparties en 9 grandes zones industrielles, soit près de 80 % du zonage économique du territoire, la Métropole présente une ossature industrielle performante autour :

- **De filières stratégiques** : sciences de la vie (58 000 emplois), cleantech (120 000 emplois) et numérique (42 000 emplois).
- **Du premier pôle de recherche et d'enseignement supérieur de France** après la région parisienne, labellisé IDEX et reconnu comme site académique d'excellence à vocation internationale. Le pôle universitaire de Lyon regroupe 13 300 chercheurs publics (dont 1 800 chercheurs étrangers) et 5 400 doctorants au sein 500 laboratoires publics et privés.
- **De nombreux projets collaboratifs entre chercheurs et industriels animés par 7 pôles de compétitivité** : Axelera, LyonBioPôle, CARA, Techtera, Minalogic, Tenerrdis, Imaginove.
- **D'une dynamique entrepreneuriale exceptionnelle**, notamment dans le domaine des French tech (H7 l'incubateur de start-ups lyonnaises, 1 000 start-ups, 20 000 créations d'emplois).

Tout en continuant à renforcer et booster l'existant, la Métropole imagine aujourd'hui de nouvelles perspectives pour l'industrie notamment à travers un nouveau territoire de projet sur les communes de Vénissieux, Saint-Priest et Lyon 8.

**+ 1 400**  
**EMPLOIS INDUSTRIELS**  
en 2018 sur la Métropole

**1 800** HECTARES  
réservés à l'industrie par le PLU-H de la Métropole de Lyon, adopté en juin 2019

**465 000** M<sup>2</sup>  
le record de demandes placées en locaux d'activité en 2018 (+ 16 % par rapport à 2017)

**2 TERRITOIRES DE PROJETS INDUSTRIELS EN RENOUVELLEMENT ET INNOVANTS**  
Lyon Vallée de la Chimie et Lyon Parilly Factories

## L'ENJEU EST DOUBLE

- **Accélérer la reconversion du foncier et de l'immobilier à destination de l'industrie, au plus près des cœurs de villes, pour répondre aux enjeux de proximité. Cet enjeu répond par ailleurs aux urgences post COVID visant au redéveloppement industriel sur le territoire national.**
- **Faire de l'aire métropolitaine la capitale française de l'industrie durable et une vitrine européenne du renouveau de l'industrie en ville.**



Site pilote industrie dans la ville



Grands pôles productifs



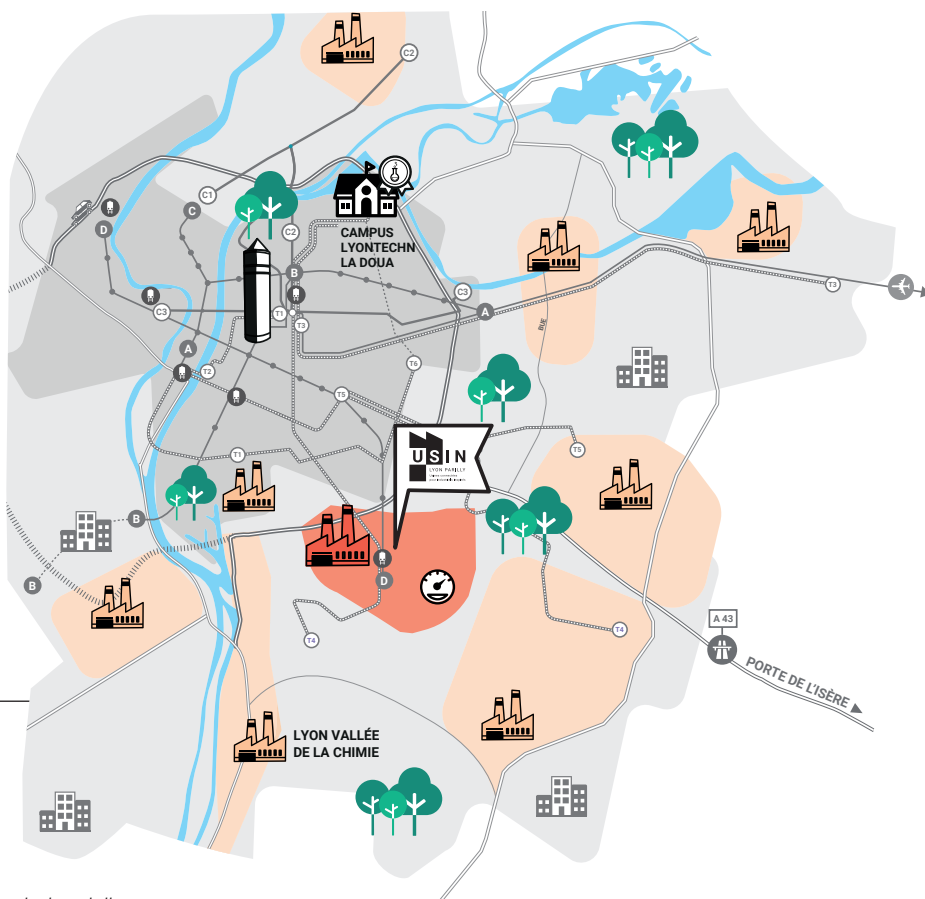
Campus scientifique et technologique LyonTech La Doua



Accélérateurs industriels



Lyon Villeurbanne



**ÉMELINE BAUME**  
**VICE-PRÉSIDENTE**  
**À L'ÉCONOMIE DE LA**  
**MÉTROPOLE DE LYON**

Avec près de 75 000 emplois et 6500 entreprises industrielles dans la Métropole, l'industrie du territoire est un secteur historique fort qui se réinvente en misant sur le développement d'activités innovantes pour relever les nombreux défis environnementaux, sanitaires et sociaux. En s'appuyant tout particulièrement sur les filières chimie et environnement, énergie, textile, bâtiment, santé et alimentation, la Métropole, notamment via son projet TIGA « L'industrie reconnectée à son territoire et à ses habitants », accompagne cette transformation de l'industrie, levier essentiel à la mutation de notre territoire.

En perpétuel mouvement, cette nouvelle industrie peut s'appuyer sur la richesse et la force des écosystèmes du territoire. De la R&D, en passant par la formation, les dispositifs d'accompagnement à la création d'entreprises et les expérimentations jusqu'en phase de pré-industrialisation, la Métropole et ses partenaires soutiennent et favorisent le déploiement de nouvelles industries plus propres, plus justes et à fort impact.

À travers le site USIN, notre volonté est d'accueillir des unités productives au cœur de la métropole. Le contexte de la crise sanitaire appelle à renforcer la politique industrielle conduite depuis plusieurs années pour favoriser une industrie exemplaire sur les plans de l'environnement et du social. Cette priorité du retour de l'industrie dans l'urbain, avec une offre de services dédiée pour accompagner les implantations de projets en tissant des liens avec le territoire et ses habitants, constitue plus que jamais un atout pour la création d'emplois et la relance économique de notre territoire.



**MICHÈLE PICARD**  
**MAIRE DE VÉNISSIEUX**  
**ET VICE-PRÉSIDENTE**  
**DE LA MÉTROPOLE DE LYON**

Notre ville de Vénissieux a une histoire, un patrimoine, une identité et des savoir-faire industriels. Elle a aussi devant elle des nouvelles technologies et un futur industriel. Avec nos partenaires institutionnels et tous les acteurs économiques de terrain, nous nous battons pour renforcer l'attractivité de notre territoire, attirer les entreprises et favoriser l'emploi local, notamment des plus jeunes. USIN, ce nouveau parc de l'industrie urbaine en métropole lyonnaise, initialement dénommé Campus Industriel de Vénissieux, est à la croisée de ces trois chemins. Parfaitement desservi (métro, tramway, gare), adossé à la réalisation du grand programme urbain Puisoz-Grand-Parilly, il montre aussi à quel point nos politiques publiques de proximité servent l'intérêt général et profitent à tous, nos habitants comme les entreprises, les employeurs comme les employés. La crise sanitaire et la pandémie actuelles appellent tous les acteurs de terrain à plus de solidarité, plus de synergie et d'efforts conjoints pour aider les salariés et les TPE-TPI à passer le cap. Ce programme en est une belle illustration.



# LYON PARILLY Factories : NOUVELLE VITRINE INDUSTRIELLE DE LA MÉTROPOLE LYONNAISE

## Lyon Parilly Factories, c'est :

- **600 hectares** d'un seul tenant, répartis sur les communes de Vénissieux, Saint-Priest et Lyon 8,
- **Un poids économique conséquent dans plusieurs secteurs industriels** : 10 000 emplois dans l'industrie, 200 établissements,
- **La présence d'instituts spécialisés dans la formation** et la transition industrielle (IRI, AFPA).

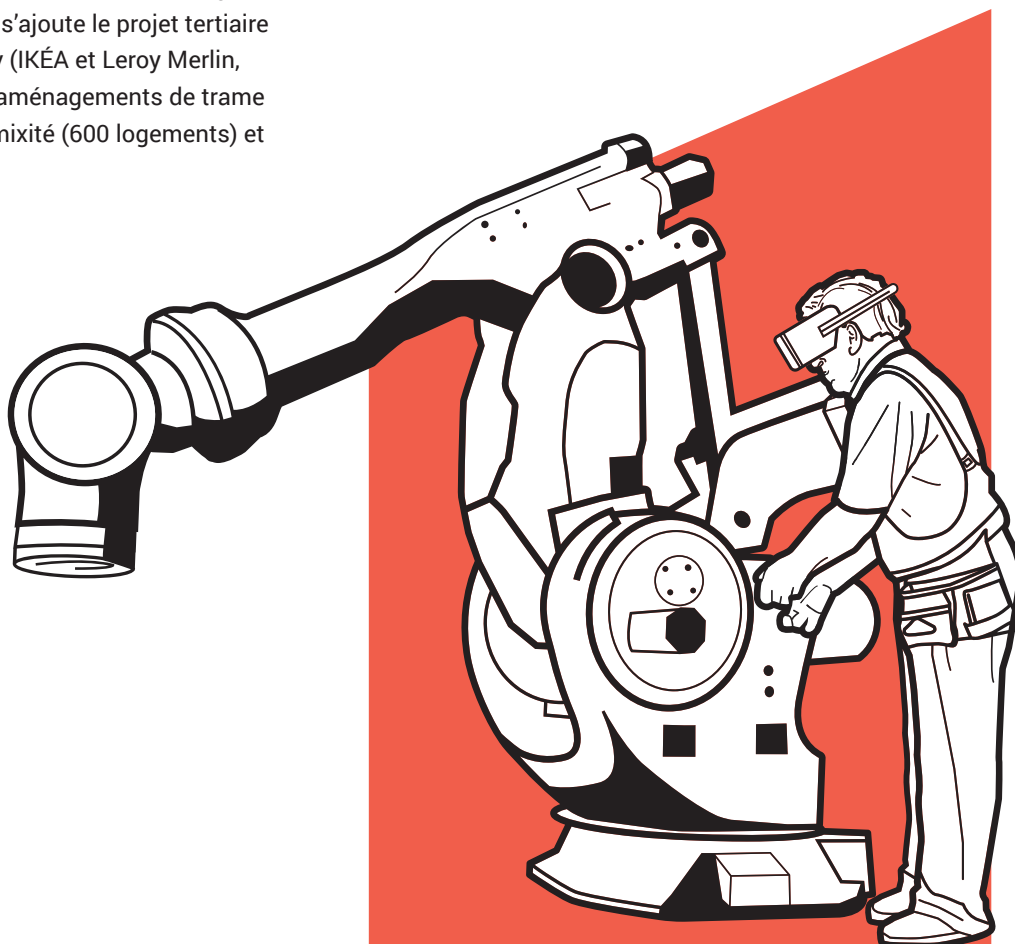
Moteur de la dynamique économique de Lyon Sud Est - avec des poids lourds industriels comme Aldès, Renault Trucks, Bosch et la gare de Vénissieux, nœud multimodal et polarité d'excellence avec l'implantation du Technicentre SNCF - Vénissieux Nord offre à USIN un environnement indispensable à un site ouvert sur la ville, interconnecté à un écosystème propice aux échanges et projets collaboratifs. À cela s'ajoute le projet tertiaire et commercial de Grand Parilly (IKÉA et Leroy Merlin, 23 000 m<sup>2</sup> de bureaux) et des aménagements de trame verte qui viennent créer de la mixité (600 logements) et une connexion avec Lyon 8.

## Un socle industriel renouvelé

Ces dernières années, le socle industriel de Lyon Parilly Factories a connu un grand renouvellement grâce à des projets d'envergure (redéveloppement ou installation) portés par de grands noms de l'industrie - Volvo-Renault Trucks, Serfim, Aldès, Iveco, Technicentre SNCF, Bosch - de nouvelles structures pleines de promesse (Navya, Boostheat, Symbio) et un tissu de PME-PMI dynamiques. C'est ce territoire stratégique, situé en première couronne lyonnaise, qu'investit la Métropole pour redonner sa place à l'industrie dans la ville et relever le défi d'enrayer la dynamique de desserrement industriel qui était la norme ces dernières décennies.

## Une solution urbaine pour répondre aux attentes des industriels

L'objectif est de répondre aux nouvelles attentes des industriels qui, entre le raccourcissement des cycles d'innovation, des délais de mise sur le marché et la tendance à une personnalisation toujours plus poussée des produits, cherchent à rapprocher leurs sites de développement et de production, à adopter des lignes de production plus agiles. Par ailleurs, le site étant implanté dans un bassin d'emplois dynamique et historiquement voué à l'industrie, l'accès à des compétences toujours plus qualifiées, souvent urbaines, s'en trouve facilité.



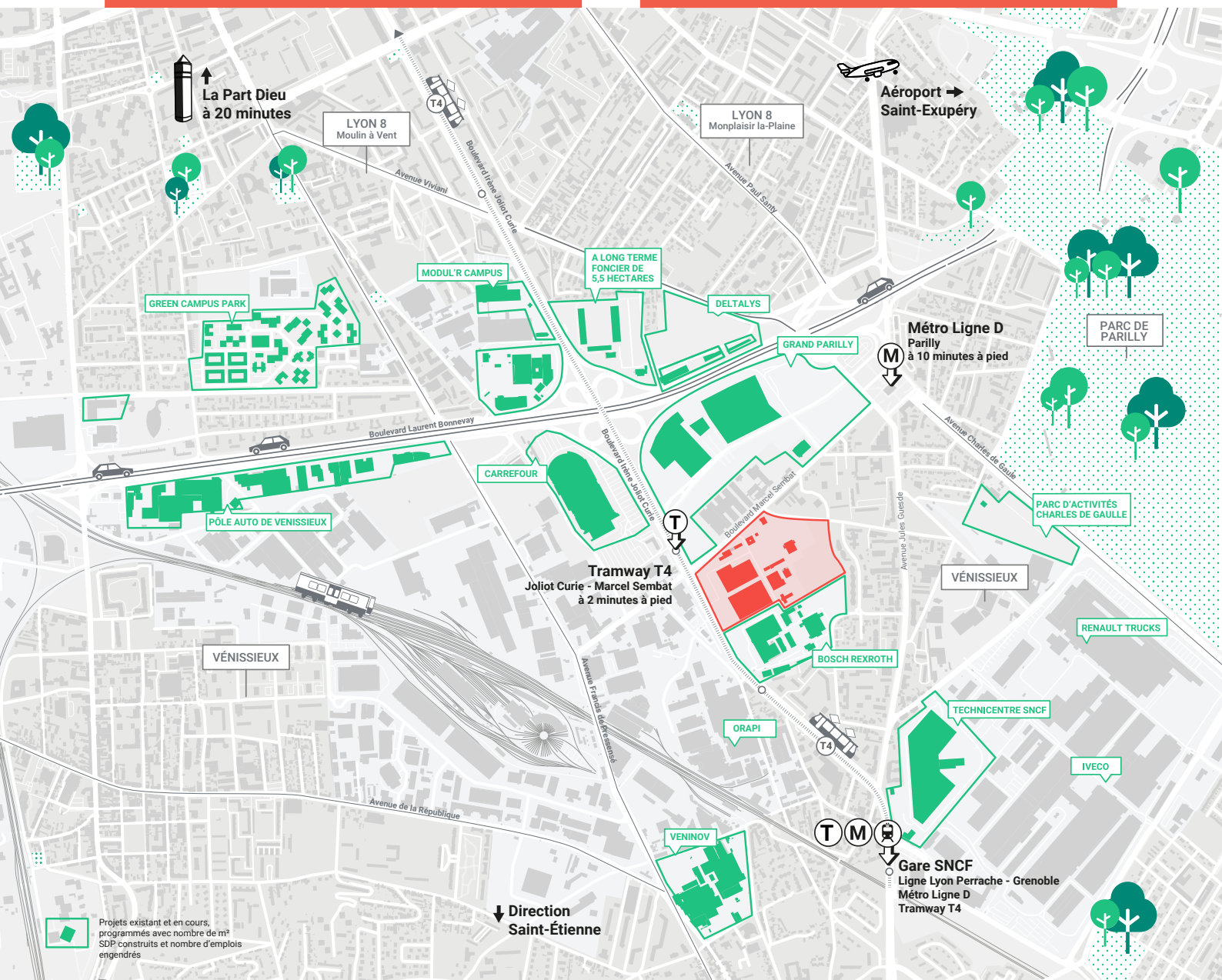
## S'INSTALLER À LYON PARILLY FACTORIES...

### POUR LES INDUSTRIELS C'EST...

- Un choix d'implantation tremplin pour une industrie en plein renouveau.
- Un booster d'efficacité pour innover au sein d'une véritable communauté industrielle.
- Une vitrine métropolitaine de l'excellence industrielle.

### POUR LES SALARIÉS C'EST...

- Bénéficier d'un réseau dense de mobilité douce : transports en commun, vélo.
- Bénéficier d'un environnement urbain mixant toutes les commodités : commerces de proximité, grandes surfaces (habitat, bricolage), restaurants, poumon vert (parc de Parilly).
- Travailler sur un site ouvert à la ville, à 20 min des quartiers de la Part-Dieu et de la Presqu'île de Lyon, ainsi qu'à quelques minutes des tissus urbains accueillant nombre de salariés potentiels.



Situé au cœur de Lyon Parilly  
Factories, le site USIN résulte  
d'une disponibilité foncière - un  
site industriel de 10,5 ha vendu  
par le Groupe Bosch - et d'une  
conjonction de dynamiques  
favorable à la création, au sein  
de la métropole, d'un lieu totem  
d'une industrie en ville responsable  
et plus vertueuse.

Ce site pilote se veut aussi le moteur  
d'un nouveau modèle d'implantation  
à la location qui enrichit l'offre  
d'accueil des industriels, de la PME  
au grand groupe industriel  
sur le territoire métropolitain.



**MARC BAEUMLIN**  
**DIRECTEUR DU SITE BOSCH / VÉNISSIEUX**

*La coopération entre les équipes de la Métropole, de BOSCH et d'USIN a été très active pour accompagner la mise en place d'activités industrielles sur le site et s'inscrire dans cette dynamique d'innovation. L'objectif de l'emploi, l'ancrage territorial et la collaboration entre utilisateurs du site est déjà une réalité. La prochaine étape consiste à renforcer ce qui a déjà pu être mis en place pour conforter USIN comme un pôle industriel où la coopération avec l'écosystème métropolitain et les entreprises industrielles se renforce encore plus.*





# Site d'implantation industrielle en milieu urbain

---

**Au cœur de Lyon Parilly Factories, le site USIN  
est dédié à l'accueil en ville  
d'entreprises industrielles.**

À terme, 1 000 emplois y seront créés. Lieu de production, de co-production et lieu de découverte de l'industrie en ville, USIN propose également une variété de solutions et de services propres à faciliter l'implantation et le parcours des industriels sur le territoire de la Métropole.



# UN POSITIONNEMENT : FAIRE, PARTAGER, RAYONNER

---

USIN est à la fois :

**Un lieu de production** pour les industriels qui veulent faire évoluer leur process industriel et qui travaillent à partager et à déployer des lignes de production plus efficaces (de la petite à la moyenne série), dans un environnement urbain.

**Un lieu de co-production** et de rencontres avec les partenaires de l'industrie (la Métropole de Lyon, la Ville de Vénissieux, La Ruche Industrielle...) qui apportent leur accompagnement pour comprendre, explorer et s'engager dans l'industrie de demain : formation, accélération, démonstrateur technologique, essaiage...

**Un lieu de partage** qui mobilise toutes les intelligences industrielles de la métropole.

**Un lieu de promotion** et de découverte de l'industrie urbaine renouvelée et innovante (expositions, visites, formations), ouvert à un large public, afin d'offrir un rayonnement unique aux acteurs implantés. Produire ici, c'est coproduire de l'attractivité collective et donner envie d'industrie aux plus jeunes.

**10,5** HECTARES

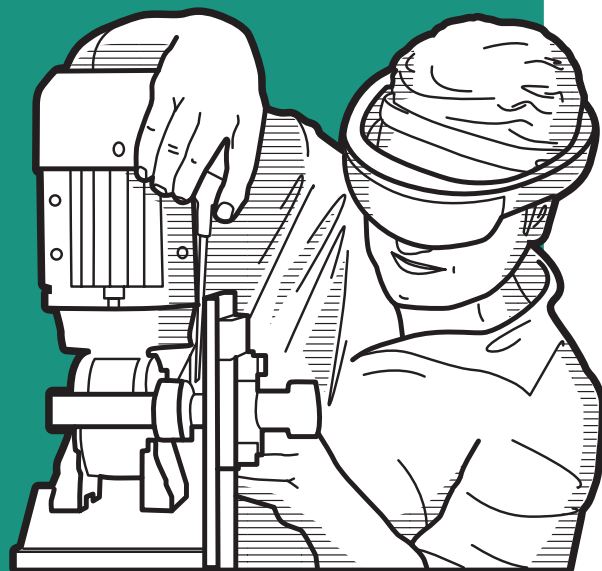
**80** MILLIONS D'€  
d'investissement sur 7 ans

**30 000** M<sup>2</sup>  
de bâtiment industriel existant,  
remplis à **93 %**

**30 000** M<sup>2</sup>  
à venir, dont **18 000 m<sup>2</sup>**  
d'ateliers industriels

**340** EMPLOIS  
en janvier 2022, en augmentation  
de **20 %** par rapport à début 2021

**1 000** EMPLOIS  
industriels créés à terme



# UNE DÉMARCHE IMMOBILIÈRE : AGILITÉ, FACILITATION, SERVICES

USIN est un site sur lequel la programmation d'une offre immobilière locative mixte des solutions dans des bâtiments existants, neufs ou clés en main pour des locaux de production, de co-production, des fonctions supports et des lieux de vie.

Un guichet unique pour faciliter l'implantation résiliente et le développement responsable des industriels, associant USIN, Métropole de Lyon et Ville de Vénissieux.

USIN propose des services industriels avec une équipe présente sur site pour un accompagnement personnalisé à l'implantation puis au quotidien sur le site industriel.

## Des utilités à disposition :

- Production de chaud sur le site par raccordement au chauffage urbain
- Production de froid par 4 tours aéroréfrigérées
- Raccordement eau de nappe / eau potable

## Un suivi réglementaire et environnemental à l'échelle du site :

- Convention Rejets des eaux usées
- Suivi des rubriques ICPE (Installation Classées pour la Protection de l'Environnement)

## Site entièrement sécurisé :

Avec un système de badge d'accès, de vidéo surveillance et de gardiennage posté pour les parties communes.

## Un site accessible :

- Desserte en transports en commun (gare sncf, métro, tramway)
- Parking VL pour les locataires et les visiteurs
- Locaux vélos pour les locataires et visiteurs
- Bornes de rechargement pour les véhicules électriques

## Une plateforme numérique de demande d'interventions techniques à destination des locataires.



Et des services premium et évolutifs pour permettre aux locataires de découvrir et de partager l'expérience de l'industrie résiliente en ville dans toutes ses dimensions : techno, compétences, business, lieu de vie.

## Accompagnement à l'installation et à l'évolution sur le site :

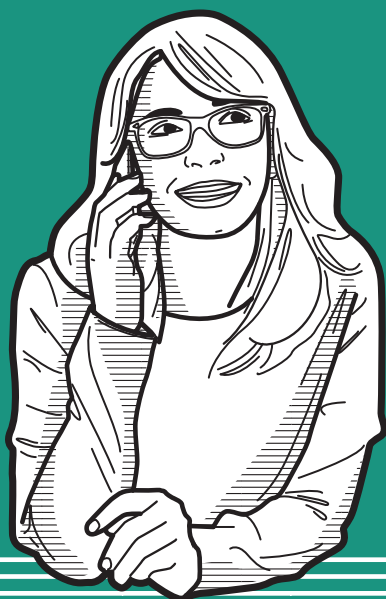
Une équipe dédiée pour l'installation et un référent pour l'exploitation, pour un lien privilégié avec le bailleur USIN.

## Un lieu de vie en cœur de site proposant :

- Un espace de restauration avec une terrasse sur l'ensemble paysager
- Une offre de restauration temporaire dans l'attente de la livraison du restaurant inter-entreprises
- Un service de restauration à emporter/ service traiteur
- Un espace de bien être (café, bibliothèque, espace zen...) au sein du bâtiment accueillant le restaurant

## Une association des industriels locataires :

Pour faciliter les échanges avec le responsable exploitation du site USIN. Un fonctionnement collaboratif afin d'améliorer les services communs et le cadre de travail des collaborateurs



## L'USINE EN VILLE SUR LA MÉTROPOLE DE LYON C'EST

- 1 Une usine accessible à tous, pour attirer les compétences, y faire venir ses clients, accueillir ses partenaires.
- 2 Une usine ouverte pour catalyser l'innovation / être plus dynamique.
- 3 Une usine ancrée dans un écosystème innovant et dans son territoire : universités, plateformes, projets collaboratifs, proximité des compétences.

### Gouvernance de la SAS USIN Lyon Parilly

Le groupe SERL (Serl@Immo), la Banque des Territoires et la Caisse d'Epargne Rhône Alpes (CEPRAL Participation) se sont associés dans le cadre d'une société de projet (la SAS USIN Lyon Parilly) pour développer le programme immobilier USIN Lyon Parilly. Ce nouveau site, dédié au renouveau de l'industrie, a la particularité d'avoir été co-conçu et co-opéré avec des industriels.

- SAS USIN, propriétaire du site
- Serl@Immo, actionnaire à hauteur de 41,86 %
- Banque des Territoires, actionnaire à hauteur de 40,14 %
- Caisse d'Epargne Rhône Alpes, actionnaire à hauteur de 18 %

### La Société de projet USIN Lyon Parilly, créée en décembre 2019, a pour objet :

- D'acquies et d'aménager le site,
- De développer l'immobilier à travers la construction d'un ensemble immobilier à vocation industrielle et tertiaire dédié,
- De louer, gérer et animer le site industriel, les emplacements de stationnement et les services associés,
- De commercialiser et exploiter l'ensemble immobilier,
- De valoriser l'ensemble immobilier et les emplacements de stationnement par la réalisation de tous travaux de construction, d'amélioration ou de rénovation.



**HÉLÈNE GEOFFROY**  
**PRÉSIDENTE DU GROUPE SERL**

*Le Groupe SERL est à l'écoute des entreprises, comme à celle du territoire, afin de proposer une offre immobilière adaptée, aussi durable qu'efficace. La preuve est faite avec USIN. Porté par la société USIN, regroupant la SERL (serl@immo), la Banque des Territoires et la Caisse d'Epargne Rhône Alpes, le site USIN est un lieu totem des activités productives en ville dédié au développement et à la transformation des industries. USIN propose et développe une variété de solutions immobilières propres à faciliter l'implantation et le parcours des industriels sur le territoire de la Métropole, ainsi qu'une offre de services premium et évolutive. Pour y arriver, nous avons déployé l'ensemble de nos métiers et une compétence indispensable, celle de co-opérateur.*

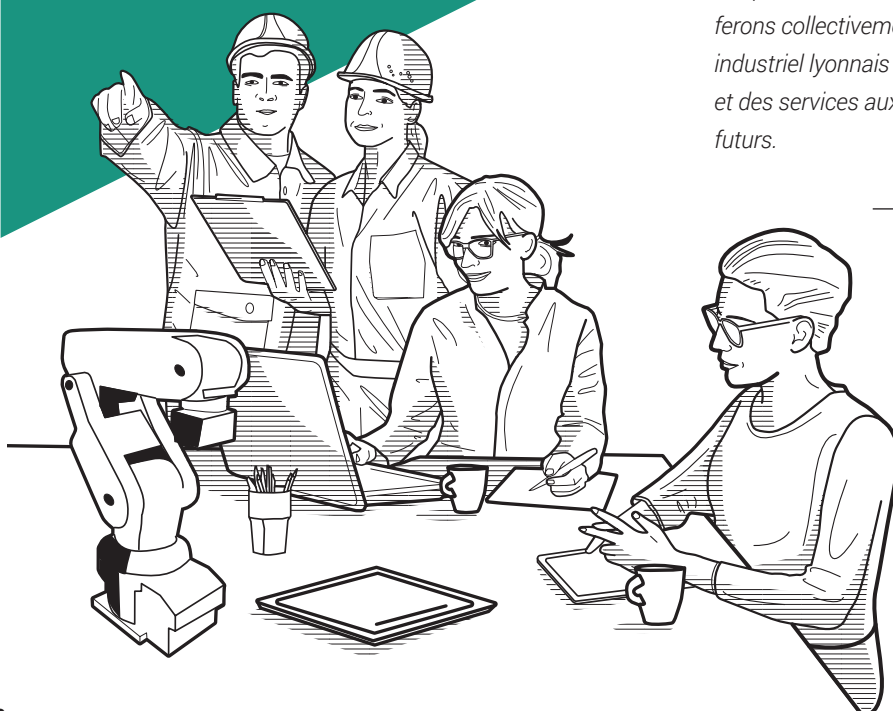




## **SERL@IMMO**

### **FILIALE DE LA SERL POUR SOUTENIR ET VALORISER DES OPÉRATIONS STRUCTURANTES**

SAS détenue à 100 % par la SERL, la filiale **SERL@Immo** a pour mission de développer, porter, commercialiser et gérer un patrimoine immobilier dans le cadre d'opérations d'aménagement pilotées par la SERL elle-même, en cohérence avec ses métiers (gestion locative et technique, aménagement, construction, exploitation). Via **SERL@Immo**, la SERL illustre ainsi sa capacité à s'associer à des opérateurs financiers et/ou privés mais aussi et surtout à engager ses fonds propres pour soutenir et valoriser des opérations structurantes d'aménagement. **SERL@Immo** ainsi que les autres filiales de la SERL sont au cœur de la stratégie d'extension de la chaîne de la valeur sur laquelle la SERL a fondé son développement ces dernières années. Elles ont ainsi pour vocation d'apporter de la valeur complémentaire aux projets pilotés par la SERL, dans une logique consistant à promouvoir une offre élargie, susceptible de répondre aux attentes des collectivités.



**LAURENT LOIRE**  
**DIRECTEUR OPÉRATIONS**

### **IMMOBILIÈRES CAISSE D'ÉPARGNE RHÔNE ALPES**

*Par sa mobilisation dans le capital d'USIN, la Caisse d'Épargne Rhône Alpes joue pleinement son rôle de banque commerciale régionale et coopérative. Elle illustre sa capacité à s'associer à des opérateurs publics et à engager ses fonds propres pour soutenir et valoriser des opérations structurantes d'aménagement économique sur son territoire. Nous avons envisagé ce projet partenarial et cet investissement comme un lieu ouvert, collaboratif et innovant dédié à l'industrie aux côtés du groupe SERL et de la Banque des Territoires.*



**OLIVIER MOREL**  
**DIRECTEUR TERRITORIAL**

### **DE LA BANQUE DES TERRITOIRES**

*Le développement d'USIN Lyon Parilly répond aux priorités que s'est fixées la Banque des Territoires d'accompagner les projets des Collectivités qui visent le maintien et le développement des activités productives sur leur territoire et la croissance de leur portefeuille d'entreprises. Les ambitions économiques, sociales et environnementales d'USIN doivent permettre, à terme, de redynamiser le tissu et l'emploi industriel vénissien sur la Métropole de Lyon. Nous ferons collectivement de ce lieu un site vitrine du savoir-faire industriel lyonnais en proposant des bâtiments d'activités et des services aux entreprises qui anticipent les standards futurs.*



# UN SITE « CLÉ EN MAIN » : DÉLAIS MAÎTRISÉS, INSTALLATION FACILITÉE

Labellisé « Site industriel clé en main », USIN garantit des délais maîtrisés pour construire avec chaque industriel son usine en un minimum de temps.

Il fait en effet partie des 49 nouveaux sites industriels « clé en main » choisis par le Gouvernement le 23 septembre 2021, dans le cadre du plan France relance et sa stratégie de relocalisation industrielle du territoire.

## Un gain de temps pour les industriels

Cette labellisation « Site industriel clé en main » vient attester l'un des atouts phares d'USIN : le fait que, lorsqu'un industriel choisit le site pour implanter son activité productive, **l'ensemble des procédures administratives ont été anticipées au préalable**. Pour l'industriel, cela représente un gain de temps non négligeable pour assurer son installation. Il n'a plus qu'à se concentrer sur l'implantation de sa future usine avec l'aide de l'équipe projets du site.

**Accessibilité, réseaux disponibles, services proposés aux entreprises et à leurs salariés, écosystèmes locaux...** Le label récompense également les sites, comme USIN, qui présentent des atouts compétitifs en matière d'implantation industrielle.



**YVES MOLINA**  
**PRÉSIDENT SAS USIN ET**  
**DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ GROUPE SERL**

*Avec ce label de site clé en main, le projet USIN Lyon Parilly bénéficie d'un coup de projecteur qui renforcera la visibilité et l'attractivité du site. Nous faisons désormais partie du catalogue de premier choix proposé par Business France à ses prospects étrangers et par les agences de développement en France.*



# Des solutions d'implantation à la location pour tous les parcours industriels

---

**Du projet en développement au déploiement d'une ligne  
de production complète, de la TPE-TPI au grand groupe,  
d'une implantation long terme à un atterrissage tremplin...**

USIN se singularise par sa capacité à apporter à toutes  
les ambitions d'industriels des solutions et services  
d'implantation variés, flexibles et évolutifs, en s'appuyant  
à la fois sur un bâti existant et des projets de construction.



## 3 PROFILS D'INDUSTRIELS ACCUEILLIS

---

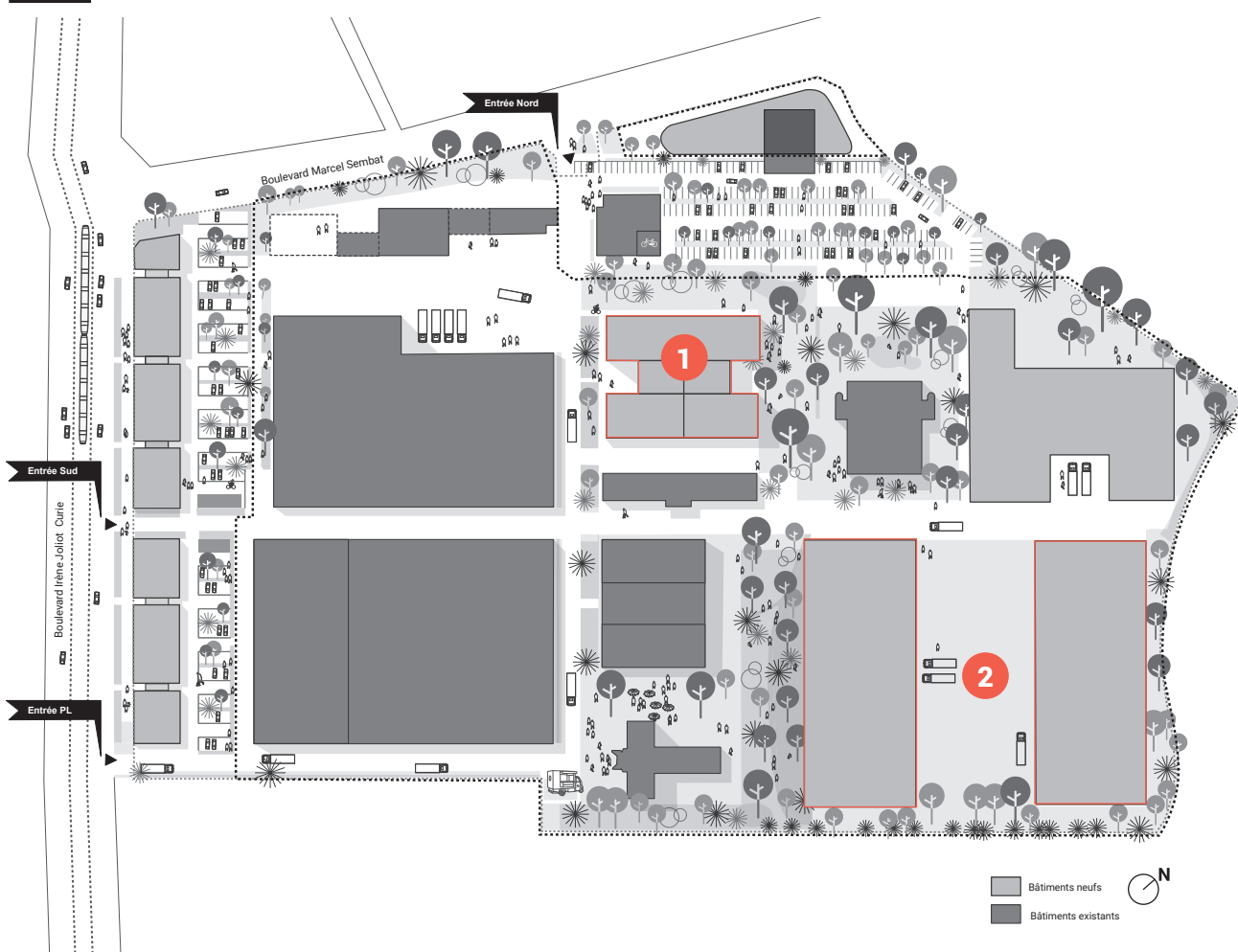
**L'utilisateur industriel** en tant qu'entreprise étendue et intégrée avec des procédés avancés de fabrication, des systèmes de production intelligents, agiles et éco-efficients, orientés clients et usages.

**L'apporteur de solutions technologiques** en tant que prestataire technique, fournisseur (logiciels, IoT, etc.) ou fabricant de matériel ou cabinet de conseil.

**L'apporteur de solutions d'accompagnement à la transformation** en tant que prestataire de services accompagnant les ressources humaines ou les porteurs de projets.



# LES OPPORTUNITÉS IMMOBILIÈRES



1

## POUR LES PORTEURS DE PROJET ET PMI

Dans un bâtiment neuf de 4 000 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux, proposant des opportunités de 200 à 500 m<sup>2</sup>.

### SPÉCIFICITÉS

- Loft industriel composés de locaux modulables, affectables tant à de la petite production qu'à de la recherche industrielle
- Hauteur libre sous plafond de 3,40 m, distribution fluides prêt à l'emploi, raccordement aux utilités du site (production collective de chaud depuis le réseau de chaleur urbain, rafraîchissement par tours aérothermes)
- Accueil, d'ici 2023, d'un lieu de restauration et de vie inter-entreprises de 750 m<sup>2</sup>

2

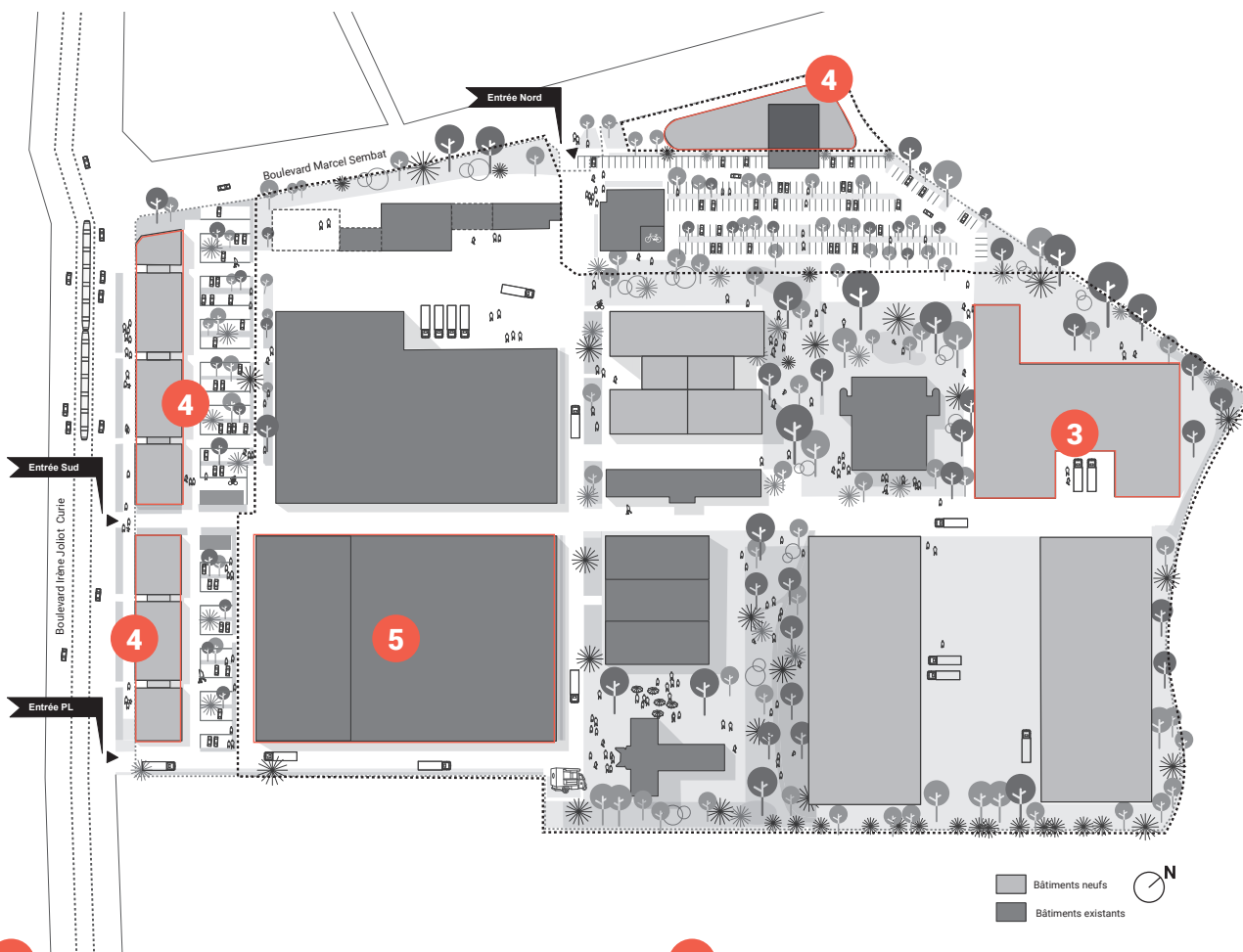
## POUR LES INDUSTRIELS AUX MARCHÉS ÉTABLIS

Sur 2 bâtiments neufs, 10 opportunités de 1 000 à 2 000 m<sup>2</sup>.

### SPÉCIFICITÉS

- Produit modulable avec atelier de production
- Espaces commerciaux et/ou tertiaires en façade représentant entre 15 et 20 % des surfaces de chaque unité
- Hauteur libre sous plafond de 6 m, distribution fluides prêt à l'emploi sur les espaces tertiaires et en attente d'adéquation au process en halle de production, raccordement aux utilités du site (production collective de chaud depuis le réseau de chaleur urbain, rafraîchissement par tours aérothermes)





3

### 4 000 M<sup>2</sup> NEUFS POUR PRENEUR UNIQUE

#### SPÉCIFICITÉS

- Aménagement construit sur mesure pour un utilisateur
- Production avec tertiaire adossé au sein du bâtiment
- Hauteur libre sous plafond de 6 m, distribution fluides prêt à l'emploi sur les espaces tertiaires et en attente d'adéquation au process en halle de production, raccordement aux utilités du site (production collective de chaud depuis le réseau de chaleur urbain, rafraîchissement par tours aérothermes)

5

### HALL 101 POUR PRENEUR UNIQUE

Disponibles à partir de 2022 : 8 000 m<sup>2</sup> de production, 2 000 m<sup>2</sup> de bureaux existants et 3 000 m<sup>2</sup> de siège social en neuf en façade urbaine sur le boulevard, avec possibilité d'agrandissement.

#### SPÉCIFICITÉS

- Site de production
- Rez-de-chaussée en showroom
- Hauteur sous plafond et raccordement utilités
- Tertiaire en façade pour un siège social

4

### 10 000 M<sup>2</sup> NEUFS DE BUREAUX ET SHOW-ROOM

Pour l'accueil d'acteurs en résidence tels que des intégrateurs industriels, des accompagnateurs à la transformation ou des industriels souhaitant implanter leur siège social.

#### SPÉCIFICITÉS

- Tertiaire en étage avec une forte divisibilité des plateaux et souplesse d'aménagement
- Distribution fluides prête à l'emploi, raccordement au réseau de chaleur urbain directement sur rue
- Rez-de-chaussée ouvert en façade :
  - show-room techno avec équipes projets
  - show-room produit commercial / école sur le volet accompagnement à la transformation
  - lieu regroupant les acteurs industriels
  - lieu événementiel

# Un site ancré et évolutif

---

**À l'échelle du quartier et jusqu'au bâtiment, USIN a été conçu comme un site évolutif et adaptable sur le long terme, offrant un panel de solutions en faveur de la transition écologique par la transformation des implantations industrielles.**

Pour une réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, la protection de la biodiversité, la cohésion sociale et l'implication des acteurs et usagers du territoire.



# UNE IMPLANTATION AU SERVICE DES SOLIDARITÉS LOCALES

## Favoriser la cohésion sociale et la parité :

- Soutien et création d'emplois : entre 1000 à 1200 à terme
- Inscription de clauses d'insertion dans les marchés de prestations et de travaux USIN
- Place des femmes dans l'industrie : égalité Femme-Homme tant au plan technique que décisionnel
- Ouverture au grand public dans un cadre pédagogique et de promotion de l'industrie
- Bien-être au travail : une ambiance de travail collaborative, des équipements et services pour les salariés

Inscrit dans la stratégie économique de l'agglomération, le site contribue à la vitalité économique et à l'attractivité de la Ville de Vénissieux.

# UNE ÉCOCONCEPTION POUR UNE EXPLOITATION AU SERVICE DES BESOINS INDUSTRIELS

## – Développer un projet d'énergie renouvelable :

- Raccordement au réseau de chaleur urbain (mix énergétique composé à 58 % d'énergies renouvelables)
- Développement de panneaux photovoltaïques, à minima d'1 MW

## – Composer un paysage qui favorise la biodiversité :

- Réduction des espaces imperméables
- Plus de 15 000 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre dont 2/3 d'un seul tenant
- Espèces endogènes dépolluantes
- Éco-gestion des espaces verts

## – Favoriser le recyclage des matériaux :

- Limitation des mouvements de terres polluées pour une valorisation sur place
- Amendement et réemploi des terres sur place
- Réutilisation des démolitions en fond de voirie

## – Limiter les émissions de carbone :

- Limitation des démolitions, réutilisation des bâtiments existants
- Suppression des chaudières à énergie gaz (raccordement au chauffage urbain)

## – Préserver la ressource en eau :

- Limitation des consommations d'eau
- Mesure de la qualité de l'eau par l'analyse des substances polluantes dans le milieu aquatique

## – Construire et piloter avec performance :

- Des bâtiments neufs labellisés (« BREEAM Very Good », une démarche unique pour des bâtiments industriels)

## – Une personne dédiée à l'exploitation et la maintenance :

- Accompagnée de spécialistes du Facility Management pour favoriser les actions prédictives et préventives.



## UNE MIXITÉ URBAINE ET DES CONDITIONS D'ACCESSIBILITÉ FAVORISÉES

Par son emplacement, USIN favorise la mixité des fonctions urbaines en lien direct avec un réseau dense de transports collectifs doux :

- Accessibilité : deux stations de tramways, deux stations de métro, la gare SNCF de Vénissieux à proximité
- Des aménagements qui favorisent l'usage des modes propres, collectifs et doux : limitation des places de stationnement, aménagement de liaisons piétonnes à travers le site, mise en place de bornes de recharges véhicules propres, aménagement vélo
- Un environnement mixte : commerces / habitat / équipements

## UN PROJET RESPONSABLE SUR TOUTE LA CHAÎNE DE VALEUR :

AMÉNAGEMENT, CONSTRUCTION,  
EXPLOITATION, GESTION

USIN réutilise un site, des bâtiments et des utilités existants :

- Un foncier consacré à l'industrie sur le long terme
- Une qualité exceptionnelle du site, de son patrimoine immobilier et technique
- Dans la suite d'un propriétaire responsable BOSCH : une maintenance patrimoniale et une exploitation exemplaire
- Des diagnostics techniques poussés alliés à une connaissance fine du patrimoine

## LE RENOUVELLEMENT DE L'INDUSTRIE EN VILLE

Le site contribue à la reconstruction de l'industrie sur l'industrie par la réutilisation de foncier :

- Un site dépollué des process passés, pour une nouvelle industrie propre
- Une réutilisation d'un patrimoine industriel exceptionnel
- Un usage renouvelé des utilités industrielles
- Des activités productives sans nuisance et non polluantes en site urbain



# UNE PARTICIPATION DES ENTREPRISES LOCATAIRES ET DES RIVERAINS POUR UN DIALOGUE TRANSVERSAL ET PÉRENNE AVEC LA GOUVERNANCE

---

**La mise en place d'un management collaboratif favorise la mobilisation des utilisateurs, des développeurs, des collectivités, des associations et organismes sectoriels et garantit la transparence des échanges et des décisions des co-investisseurs dans le cadre d'un dialogue continu :**

- Formalisation des accords et du degré d'engagement de chacun des membres de la SAS USIN
- Constitution d'une société de projet : une SAS avec des co-investisseurs impliqués dans l'intérêt général
- Un Comité pilotage mensuel et AG
- Un Comité de suivi de la commercialisation tous les deux mois

**La mobilisation de l'ensemble des parties prenantes assure la coordination politique et technique pour le développement du projet en cohérence avec les politiques métropolitaines et orientations communales :**

- Un comité de Pilotage USIN / Métropole / Ville de Vénissieux tous les trimestres

**La création d'instances de concertation et participation avec les usagers pour partager les enjeux du site et faire émerger des solutions et projets à toutes les échelles :**

- Une association de locataires en cours de constitution
- La Ruche Industrielle
- Un lieu d'accueil en entrée de site, le bâtiment 107, à destination des riverains et du grand public

**Le Territoire de la Métropole est très largement soutenu par le programme d'investissement TIGA (territoires d'innovation de grande ambition) confié par l'État à la Caisse des Dépôts. USIN accueille l'un des 23 lauréats du projet métropolitain, La Ruche Industrielle.**

**Ce programme a pour ambition de rapprocher industriels et habitants :**

- Une redéfinition des relations entre le tissu industriel de la métropole, son territoire et ses habitants
- Le développement d'une nouvelle industrie tournée vers l'avenir
- La volonté de relever les défis des territoires durables et participatifs, en interaction avec la dynamique académique
- Une réponse aux besoins de recrutement de l'industrie par la mobilisation de nouveaux profils
- La mise en place d'indicateurs financiers et extra-financiers (sociaux, écologiques, énergétiques) pour une évaluation et amélioration continues.



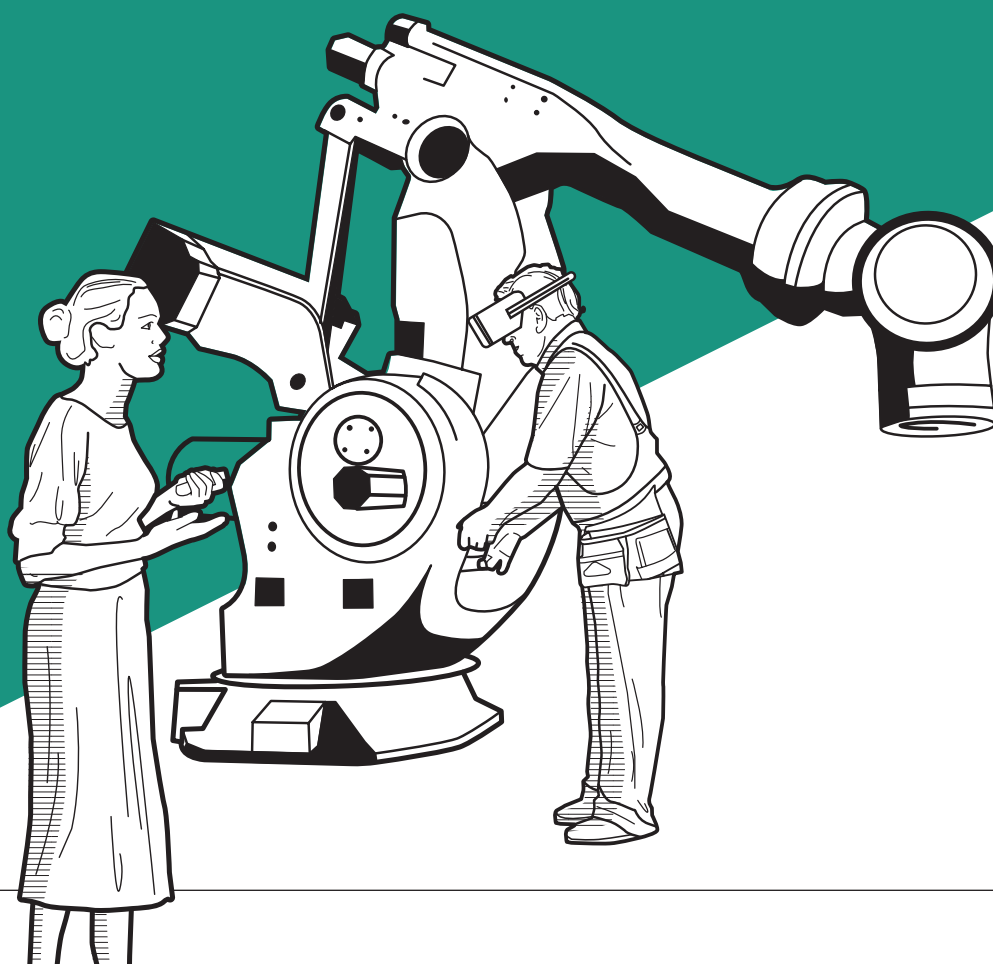


# Ils sont déjà là



**Lignes de production 4.0, technologie et co-production innovantes, atterrissage tremplin, transition écologique et numérique, environnement stimulant...**

Les industriels qui choisissent USIN ont tous un point commun : la certitude de trouver sur ce site les moyens de leurs ambitions à moyen comme à long termes.





## BOOSTHEAT

Présent sur le site de Bosch, avant la création d'USIN, Boostheat a installé sa ligne d'assemblage semi-robotisée de 20 000 unités de chaudières écologiques par an (environ 30 salariés sur la chaîne de montage). Son projet s'inscrit dans une logique d'industrie du futur à travers l'orientation stratégique de l'entreprise : produire un bien bon pour la planète. Pour y parvenir, Boostheat a conçu et breveté une technologie disruptive (appliquer le principe de la chaudière à vapeur aux chaudières à gaz).



## SYMBIO

Spin-off entre Faurecia et Michelin, Symbio a pour ambition de devenir le leader mondial de la mobilité hydrogène. Sur le site USIN, il démarre sa production de piles à hydrogène (4 000 m<sup>2</sup>, 80 salariés). Une solution temporaire de production, le temps de construire une installation XXL pérenne dans la Vallée de la Chimie. Seul le territoire de la Métropole de Lyon pouvait lui offrir un tel parcours d'immobilier industriel.



## FIVES CORTX

Filiale du groupe d'ingénierie industrielle Fives, Fives CortX développe des modèles prédictifs au service de l'industrie. Son expertise place la donnée au cœur du pilotage industriel afin de permettre aux équipes terrain d'être acteurs de l'excellence au quotidien. Fives CortX est membre fondateur de la Ruche Industrielle.



## ADÈLE H MUSIC

Premier industriel à choisir USIN pour inventer une chaîne de production afin de développer l'industrialisation d'un produit innovant : un piano numérique pliable... pour concertistes ! Avec la possibilité de pouvoir s'agrandir, le moment venu.



**LA RUCHE  
INDUSTRIELLE**

## LA RUCHE INDUSTRIELLE

Association loi 1901 créée par 7 industriels\*, l'INSA et la Métropole de Lyon, La Ruche Industrielle permet aux industriels du territoire de mener ensemble des projets innovants. Elle est également un lieu ressource ouvert à tous autour de conférences, de masterclass, qui place l'humain au cœur de l'innovation industrielle en permettant de rejoindre des groupes de travail, de se former, de croiser des expériences.

(\*) ALDES, FIVES, BOSCH, EDF, SNCF, VICAT, VOLVO RENAULT TRUCKS



**BOSCH**

## BOSCH ET SES FILIALES

**Robert Bosch France** (Centre de Recherche et de Développement) et **elm.leblanc** (Centre de formation pour les artisans).



## REXROTH, UN VOISIN AU SERVICE DES INDUSTRIELS 4.0

Filiale du Groupe Bosch, Rexroth est leader mondial en solutions d'entraînement et de commandes pour l'automation, les équipements industriels et mobiles. Unique site européen de cette entreprise présente dans 80 pays, le site de Vénissieux dispose de différents ateliers afin de proposer des solutions simples et pragmatiques aux industriels 4.0.



## FONDATION ILYSE

« Mieux produire ici tout en habitant mieux » : pour faire de cette ambition une réalité, la fondation ILYSE - Industrie LYon Saint-Étienne – soutient des projets visant à (re)tisser un lien de proximité entre les activités de production et les habitants d'un même bassin sur les métropoles de Lyon et de Saint-Étienne. Elle œuvre ainsi au nécessaire redéploiement d'un tissu productif local durable et inclusif.



## DEMETER

Pionnier de l'investissement durable, DEMETER a été choisi pour gérer le nouveau fonds d'amorçage industriel des métropoles de Lyon et Saint-Étienne, dédié aux initiatives à impact environnemental et social. Sa mission : faciliter le financement et l'industrialisation des entreprises sélectionnées, et garantir à la fois la bonne rentabilité économique, sociale et environnementale de leurs projets.



## LES ALCHEMISTES LYON

Acteur de l'économie circulaire, Les Alchimistes Lyon a fait le pari de proposer une alternative écologique pour la gestion des déchets alimentaires : collectés par ses soins auprès des professionnels de Lyon et de sa périphérie, les biodéchets sont ensuite transformés au sein-même d'USIN en compost de qualité... puis réutilisés localement pour fertiliser les sols en ville. Une chaîne de production innovante en circuit court, au service de la résilience du territoire.

## Groupe SERL

**Elise VARENNE**

Cheffe de projet

✉ e.varenne@serl.fr ☎ 06 13 89 72 84

---

## Banque des Territoires Direction Régionale Auvergne-Rhône-Alpes

**Anne-Laure BADAUT**

Chargée de Communication & Partenariats

✉ anne-laure.badaut@caissedesdepots.fr ☎ 04 72 11 49 52

---

## Caisse d'Epargne Rhône Alpes

**Virginie BRIEUSSEL**

Responsable communication Institutionnelle

✉ virginie.brieussel@cera.caisse-epargne.fr ☎ 04 72 60 20 72



**41-47 Avenue Marcel Sembat  
69200 Vénissieux**

### VENIR À USIN EN MODES DOUX

**Métro ligne D** ▶ Arrêt Parilly ou arrêt Gare de Vénissieux

**Tramway T4** ▶ Arrêt Joliot Curie-Marcel Sembat

**Train** ▶ Gare de Vénissieux

Sans oublier les différentes lignes de bus  
et autres voies cyclables...

---

[www.usin.fr](http://www.usin.fr)

---