



LIEU TOTEM DE L'INDUSTRIE URBAINE EN MÉTROPOLE LYONNAISE

DOSSIER DE PRESSE **USIN**

24/11/2023



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

Site d'implantation industrielle en milieu urbain labellisé « clé en main » _____ 9

- Un positionnement : faire, partager, rayonner
- Une démarche immobilière : agilité, facilitation, services
- Un site « clé en main » : délais maîtrisés, installation facilitée

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

- Bilan des 3 ans d'exploitation
- 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 s'épanouissent à USIN _____ 24

- Plan du site et des locataires
- Présentation des locataires

S

Contact _____ 33

Un projet urbain au service de la dynamique industrielle 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^{ère} 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 répartis en 9 grandes zones industrielles, soit près de 80 % du zonage économique du territoire, la métropole présente une ossature industrielle performante autour :

- de **77 860 emplois industriels, soit 13 % de l'ensemble de l'emploi**, dont 9 310 dans l'industrie chimique, 8 090 dans l'industrie pharmaceutique, 7 920 dans le secteur de l'énergie, 13 180 dans la métallurgie, les machines et les équipements (chiffres 2021)..
- 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 de 500 laboratoires publics et privés.
- de **nombreux projets collaboratifs entre chercheurs et industriels animés par 7 pôles de compétitivité** : Axelera, Lyonbiopôle, CARA, Techtera, Minalogic, Tenerdis, 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.

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.**

900

ENTREPRISES INDUSTRIELLES

créées en 2021

1 800 HECTARES

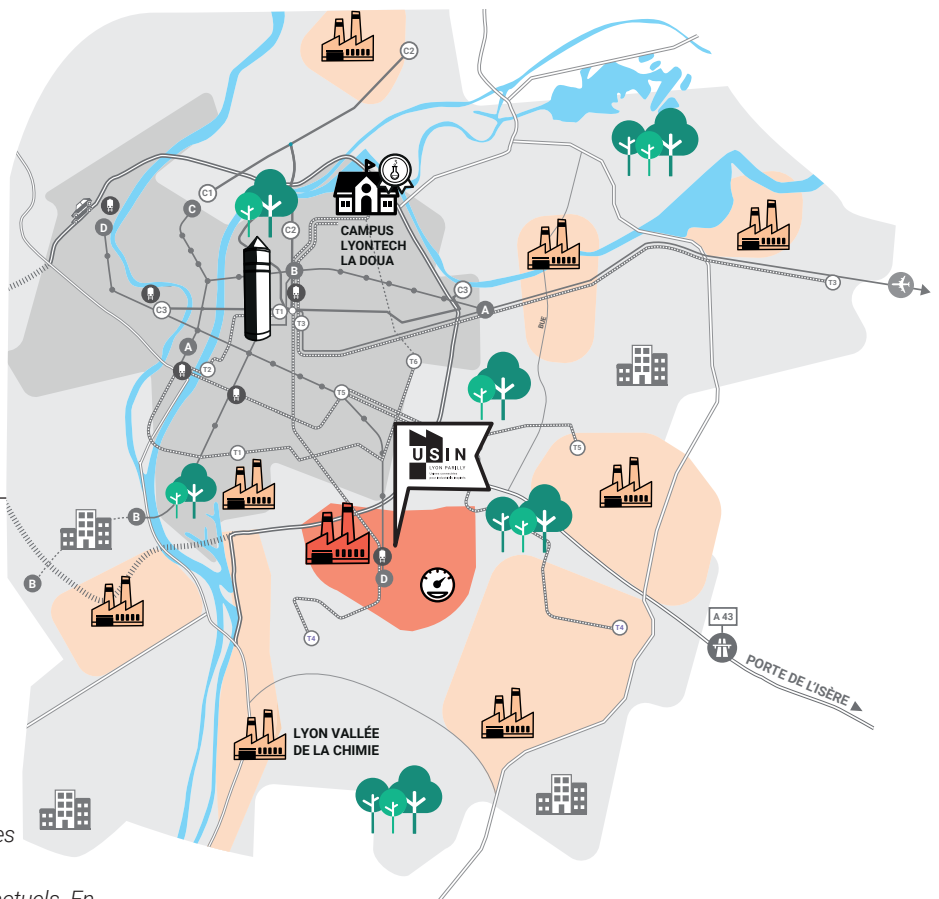
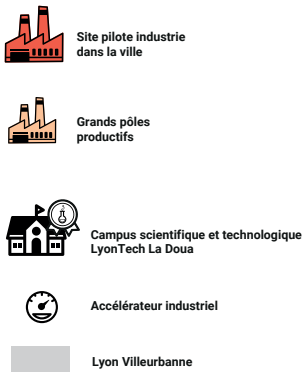
réservés à l'industrie par le PLU-H de la Métropole de Lyon, sur un total de 6 880 hectares de zones d'activités

383 000 M²

placés pour l'activité productive en 2021

2 TERRITOIRES DE PROJETS INDUSTRIELS EN RENOUVELLEMENT ET INNOVANTS

Lyon Vallée de la Chimie et Lyon Parilly Factories



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

Avec plus de 80 000 emplois et 7 500 entreprises industrielles dans la métropole, l'industrie du territoire est un marqueur historique fort qui se transforme à travers le développement d'activités innovantes permettant de relever les nombreux enjeux environnementaux, économiques et sociaux actuels. En s'appuyant sur les filières stratégiques qu'elle a identifiées, la Métropole de Lyon accompagne cette transformation de l'industrie, grâce, notamment, à son projet « L'industrie reconnectée à son territoire et à ses habitants » inscrit dans programme Territoire d'innovation France 2030 mené en coopération avec la Banque des Territoires.

Par le lancement de son Fonds d'Amorçage Industriel Métropolitain de 70 millions d'euros et de nombreux appels à projets dédiés à la transformation de notre industrie sur le territoire, la collectivité accompagne le développement d'entreprises à impact. Par son implication au sein de la Fondation pour la médiation industrielle ILYSE qu'elle a impulsée en 2021, la Métropole s'engage à favoriser la reconnexion des activités industrielles au territoire et à ses habitants

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.

L'inauguration des bâtiments 2 et 3 du site USIN illustre pleinement et concrètement notre volonté d'accueillir des unités productives au cœur de la métropole. Cette priorité du retour de l'industrie dans l'urbain qui intègre une offre de services dédiée pour accompagner les implantations de projets, constitue plus que jamais un atout pour la création d'emplois locaux et le dynamisme économique de notre territoire.



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

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 récent parc de l'industrie urbaine en métropole lyonnaise, est à la croisée de ces trois chemins. Parfaitement desservi (métro, tramway, gare), adossé au nouveau quartier 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. A travers Usin Lyon Parilly, nous affirmons la place de la production en milieu urbain, proche du bassin d'emploi, avec une industrie de pointe, l'industrie du XXI^e siècle, plus respectueuse de l'environnement.

Plus que jamais, l'industrie a un avenir devant elle, et à Vénissieux plus qu'ailleurs de par son patrimoine. 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).

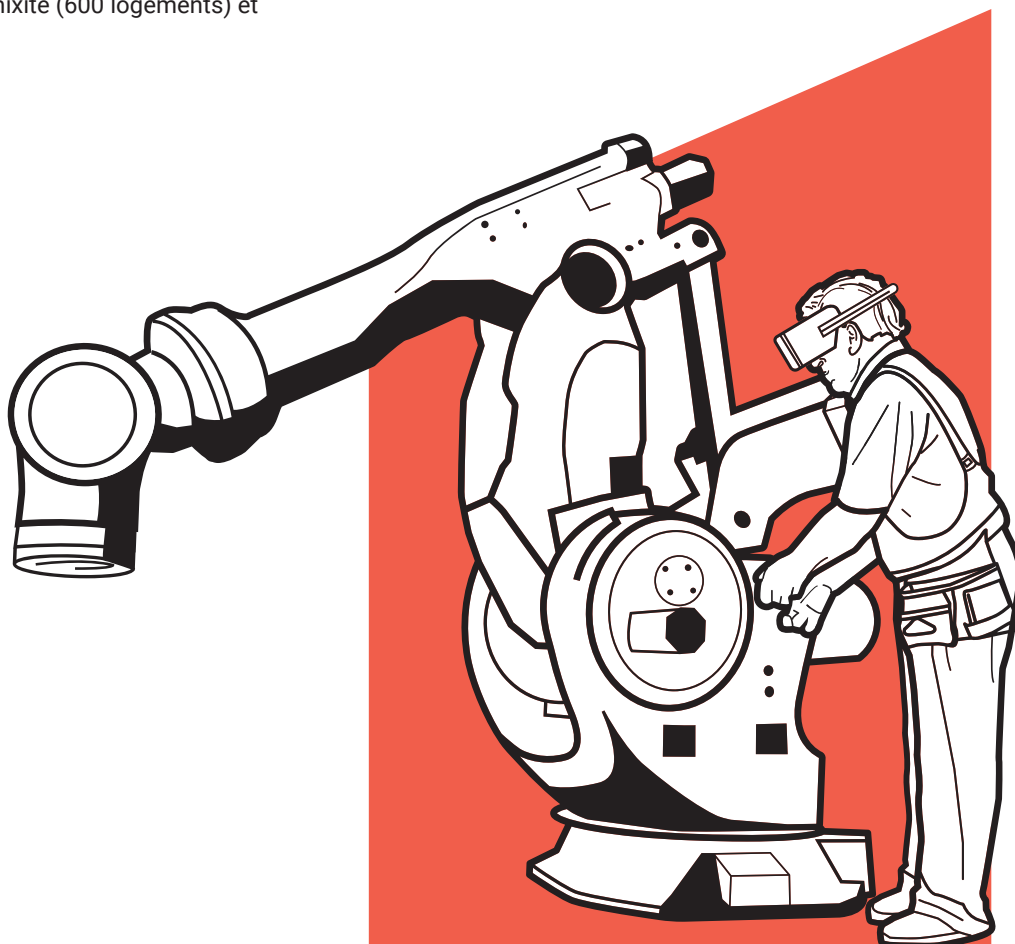
Moteur de la dynamique économique de Lyon Sud Est – avec des poids lourds industriels comme Aldès, Renault Trucks et Bosch, ainsi que le pôle multimodal d'excellence de la Gare de Vénissieux comportant le Technicentre SNCF – Vénissieux Nord offre à USIN un environnement indispensable à un site ouvert 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 m² 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, 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.



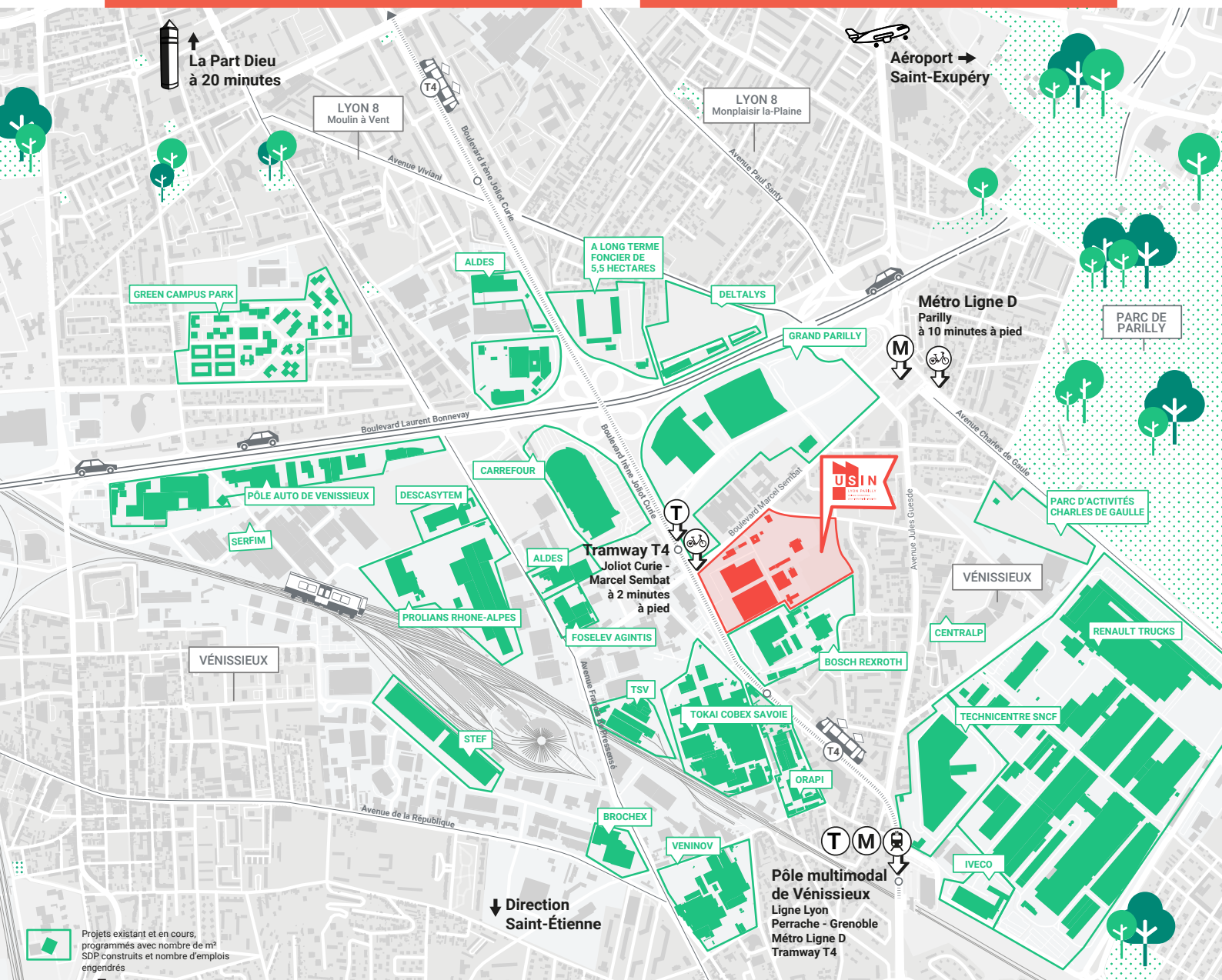
S'INSTALLER À LYON PARILLY FACTORIES...

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 minutes 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.





Site d'implantation industrielle en milieu urbain labellisé « clé en main »

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

À terme, 800 à 1000 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 (Fondation Ilyse)** 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 co-produire de l'attractivité collective et donner envie d'industrie aux plus jeunes.

Être à l'écoute des besoins des collectivités et des territoires

La démarche du projet USIN Lyon Parilly témoigne d'une volonté forte de répondre pleinement aux enjeux de politiques publiques des collectivités, notamment en matière industrielle. Longtemps repoussée au-delà des frontières pour se rassembler dans de très grands parcs industriels, la ville se doit désormais d'être mixte et l'industrie productive a toute sa place dans cette mixité.

Dans une démarche d'anticipation et d'exemplarité vis-à-vis des ambitions territoriales, USIN démontre que l'industrie en ville est un levier possible pour atteindre les objectifs fixés par les collectivités dans le cadre de leur transition écologique. Cela passe entre autres par un travail important sur la renaturation ou la stratégie énergétique, des volets particulièrement travaillés à USIN, dont l'objectif est la réduction de l'empreinte carbone du site.

10,5 HECTARES

80 MILLIONS D'€
d'investissement sur 7 ans

30 000 M²
de bâtiments industriels existants,
remplis à **82 %**

30 000 M²
à venir, dont **18 000** m²
d'ateliers industriels

440 EMPLOIS
sur site en janvier 2024

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 mixe des solutions dans des bâtiments existants, neufs ou clé 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 (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

Un site entièrement sécurisé

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.
- Vélos électriques à disposition sur le site pour les locataires.
- Bornes de rechargement pour les véhicules électriques.



Et des services 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.

Un accompagnement à l'installation et à l'évolution sur le site

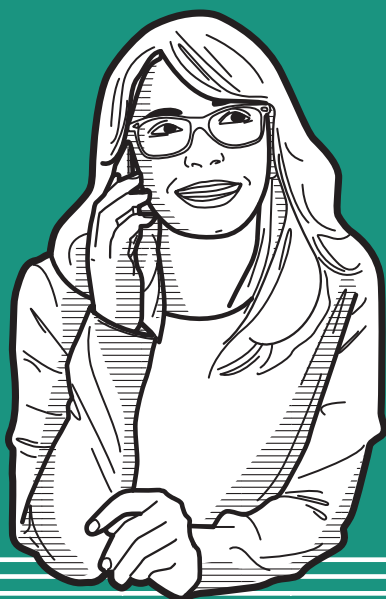
Une équipe dédiée pour l'installation et un référent pour l'exploitation, pour un lien privilégié avec le bailleur USIN.

Une communauté 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.

Animation de projets innovants

La Ruche Industrielle est un lieu de ressources (conférences, masterclass...) pour les industriels du site USIN.



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

La SEM SERL, la Banque des Territoires et la Caisse d'Épargne 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. La SAS USIN est propriétaire du site avec :

- SERL Immo, actionnaire à hauteur de 41,86 %.
- Banque des Territoires, actionnaire à hauteur de 40,14 %.
- Caisse d'Épargne Rhône Alpes, actionnaire à hauteur de 18 %.

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

- d'acquérir 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 DE LA SEM SERL
ET DE LA SPL MÉLAC

Le Groupe SERL accompagne les collectivités dans le développement et le rayonnement économique de leur territoire. Via les concessions d'aménagement ou des investissements sur fonds propres, il intervient en soutien opérationnel de leurs politiques publiques, comme favoriser le maintien de l'activité productive en ville. Il est également à l'écoute des entreprises afin de proposer une offre immobilière adaptée, aussi durable qu'efficace. La preuve est faite avec USIN. Porté par la société USIN, regroupant la SEM SERL (avec sa filiale SERL Immo), la Banque des Territoires et la Caisse d'Épargne Rhône Alpes, le site USIN est un lieu totem des activités productives en ville dédié au développement et à la transformation des industries, développé en pleine synergie avec la Métropole de Lyon et la Ville de Vénissieux. 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 qualitative et évolutive. Nous avons pour cela déployé l'ensemble de nos métiers et expertises, mais aussi une compétence indispensable, celle de fédérer et nouer des partenariats pertinents .



SERL IMMO

FILIALE DE LA SEM SERL POUR SOUTENIR ET VALORISER DES OPERATIONS STRUCTURANTES

SAS détenue à 100% par la SEM 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 SEM SERL elle-même, en cohérence avec ses métiers (gestion locative et technique, aménagement, construction, exploitation). Via SERL Immo, la SEM 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. La SERL Immo ainsi que les autres filiales de la SEM SERL, sont au cœur de la stratégie d'extension de la chaîne de valeur sur laquelle la SEM SERL a fondé son développement ces dernières années. Elles ont ainsi pour vocation d'apporter de la valeur complémentaire aux projets pilotés par la SEM 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.



BARBARA FALK
**DIRECTRICE RÉGIONALE AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES DE LA BANQUE DES TERRITOIRES**

Le développement d'USIN Lyon Parilly répond à l'une des grandes priorités de la Banque des Territoires : accompagner les projets de maintien et de développement des activités productives sur les territoires, en lien avec les collectivités et dans le respect de ses engagements en matière de transformation écologique. Les ambitions économiques, sociales et environnementales d'USIN sont un outil majeur pour redynamiser le tissu et l'emploi industriel lyonnais sur la Métropole de Lyon. Nous faisons collectivement de ce lieu, avec ses bâtiments d'activités et ses services aux entreprises, un site vitrine du savoir-faire industriel lyonnais.



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.



Labellisé « French Fab », USIN Lyon Parilly ambitionne de développer le tissu industriel français, en accélérant la transformation de l'industrie et en mettant en réseau les énergies des acteurs industriels.



YVES MOLINA
PRÉSIDENT SAS USIN ET
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DE SEM 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

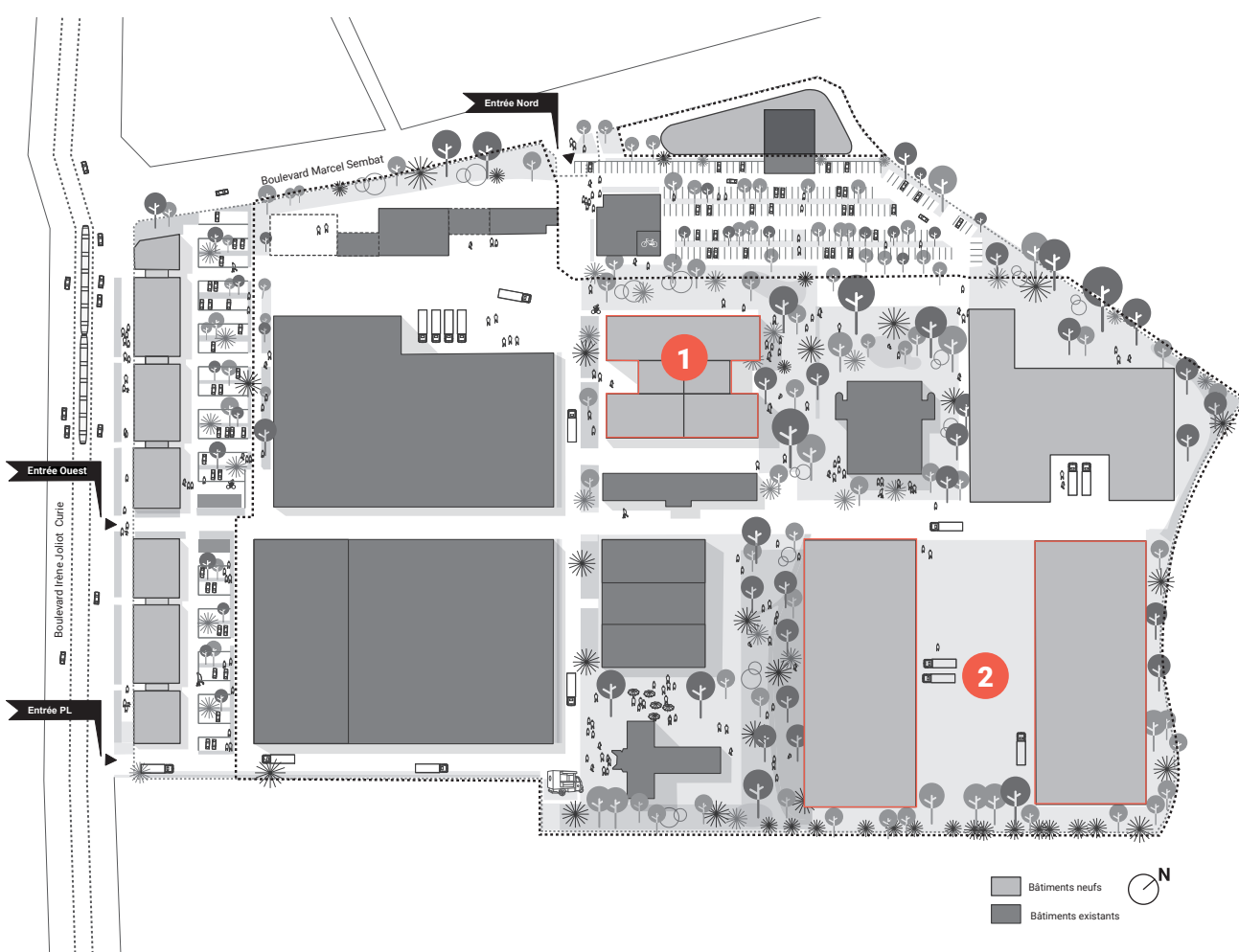
L'utilisateur industriel en tant qu'entreprise étendue et intégrée avec des procédés avancés de fabrication, des systèmes de production intelligents, agiles et éco-efficients, orientés clients et usages.

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 3 500 m² sur 2 niveaux, proposant des opportunités de 200 à 500 m².

SPÉCIFICITÉS

- Loft industriel composé 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 de fluides prête à l'emploi, raccordement aux utilités du site (production collective de chaud depuis le réseau de chaleur urbain, rafraîchissement par tours aérothermes).

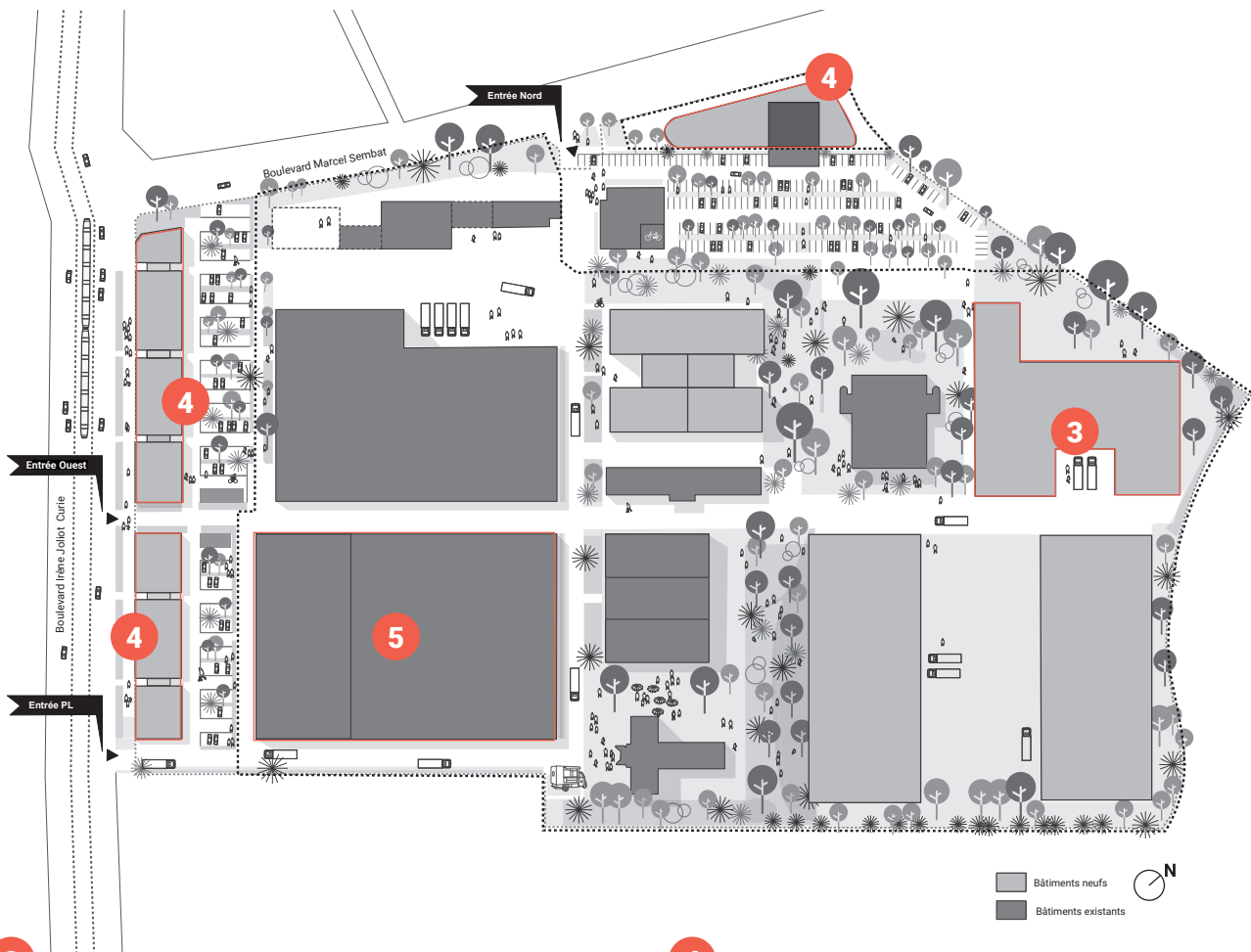
2

POUR LES INDUSTRIELS AUX MARCHÉS ÉTABLIS

Bâtiments 2 et 3 neufs, regroupant 10 opportunités de 1 000 à 2 000 m².

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 de fluides prête 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 M² 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 de fluides prête à l'emploi sur les espaces tertiaires et en attente d'adéquation au process en halle de production, raccordement aux utilités du site.

5

HALL 101 POUR PRENEUR UNIQUE Disponibles à partir de 2022 : 8 000 m² de production, 2 000 m² de bureaux existants et possibilité de 3 000 m² de siège social en neuf en façade urbaine, avec possibilité d'agrandissement.

SPÉCIFICITÉS

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

4

10 000 M² 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 de 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 CO₂, la protection de la biodiversité, la cohésion sociale et l'implication des acteurs et usagers du territoire.

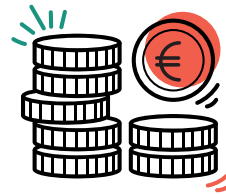


USIN LYON PARILLY EN QUELQUES CHIFFRES

Depuis le démarrage de l'exploitation en 2023, le projet USIN Lyon Parilly, qui associe la SEM SERL, la Banque des Territoires et la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes, incarne aujourd'hui un nouveau modèle d'industrie, avec un site dynamique, dans un tissu urbain mixte et connecté, qui accueille, via des solutions locatives sur-mesure, une nouvelle génération d'acteurs industriels.



10,5
HECTARES



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



19 LOCATAIRES
installés à fin 2023



42%
DE RÉDUCTION

du bilan carbone du site depuis son
acquisition en 2021 (étude réalisée
par le bureau d'étude Tribu Energie)



82% DE TAUX
D'OCCUPATION

à novembre 2023 pour les
30 000 m² existants, répartis
sur les 11 hectares du site



380 EMPLOIS

effectifs sur le site en
novembre **2023**, avec
l'objectif, à **horizon 2030**
d'accueillir entre **800**
à **1 000 emplois**
au total



30 000 M²
La surface de bâtiments neufs qui
seront construits **d'ici 2030**

550
ARBRES
PLANTÉS



Les co-actionnaires



En partenariat avec



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 et infiltration des eaux pluviales in situ (bassins de rétention-infiltration, d'une capacité cumulée de 2 570 m³).
- Plus de 15 000 m² de surface de pleine terre dont 2/3 d'un seul tenant.
- Espèces endogènes dépolluantes.
- Éco-gestion des espaces verts.
- 550 arbres plantés et plus de 1100 jeunes arbustes qui alimentent le projet paysager du site

UNE IMPLANTATION AU SERVICE DES SOLIDARITÉS LOCALES

Favoriser la cohésion sociale et la parité

- Soutien et création d'emplois : entre 800 à 1 000 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.

Favoriser le recyclage des matériaux

- Limitation des mouvements de terres non inertes 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 réseau de chaleur 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

- Réhabilitation d'une partie des bâtiments existants (travail sur l'isolation, remplacement des centrales de traitement d'air, passage en LED de nombreux éclairages intérieurs et extérieurs).
- 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.
- 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, le pôle multimodal 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.
- 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 de pilotage mensuel et assemblée générale.
- 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 communauté des 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.

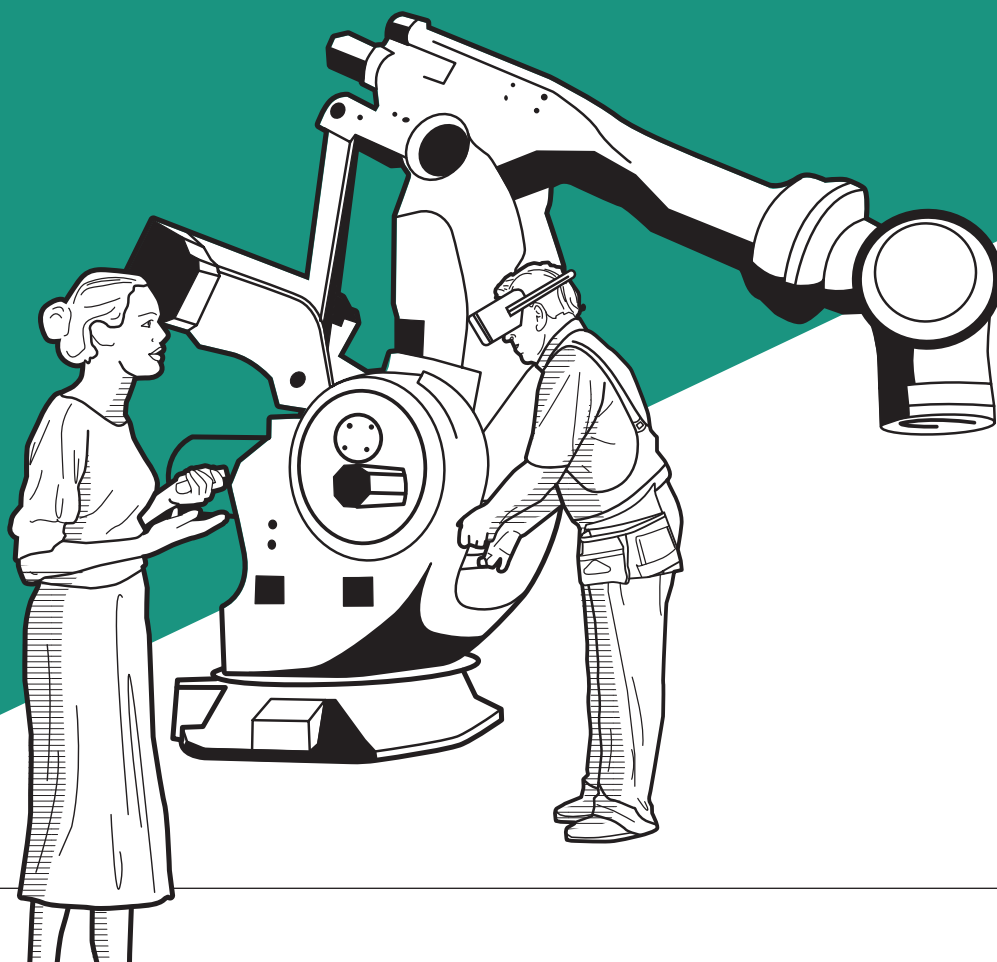




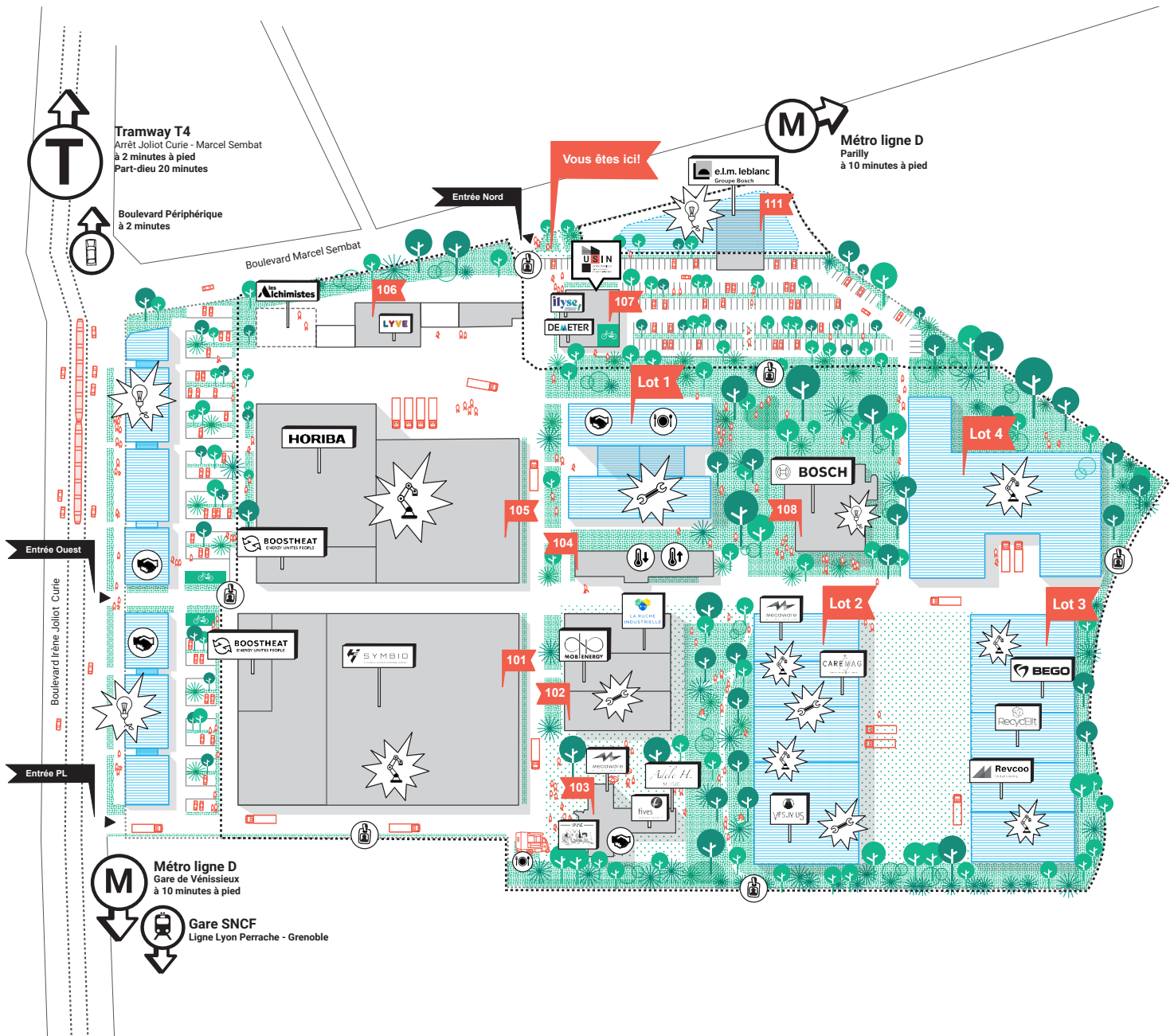
Ils s'épanouissent à USIN

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 terme.



PLAN DU SITE ET DES LOCATAIRES



PRÉSENTATION DES LOCATAIRES

BOOSTHEAT

Présent sur le site de Bosch, avant la création d'USIN, Boostheat se focalise sur le développement de la compression thermique et de logiciels de pilotage de la performance énergétique. 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 : remplacer le compresseur électrique de la pompe à chaleur par un compresseur thermique.



BOOSTHEAT
ENERGY UNITES PEOPLE



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.



SYMBIO

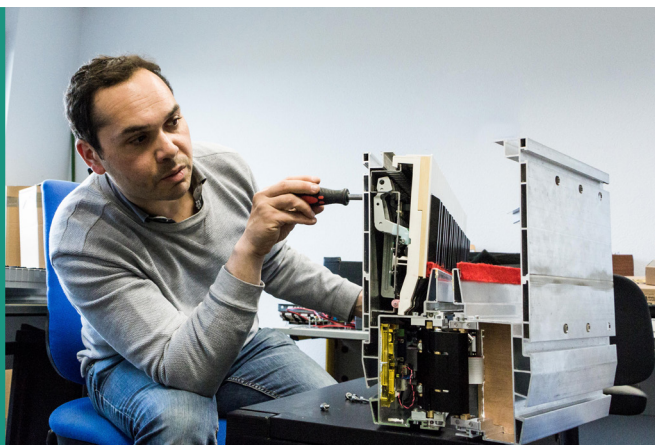
Spin-off entre Faurecia et Michelin, Symbio a pour ambition de devenir le leader mondial de la mobilité hydrogène. Sur le site USIN, il démarre sa production de piles à hydrogène (4 000 m², 80 salariés). Une solution temporaire de production, le temps de construire une installation XXL pérenne dans la Vallée de la Chimie. Seul le territoire de la Métropole de Lyon pouvait lui offrir un tel parcours d'immobilier industriel.



SYMBIO
A FAURECIA MICHELIN HYDROGEN COMPANY

ADELE H MUSIK

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



Adèle H.
MUSIK


PHOENIX



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.

DE▲ETER

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.

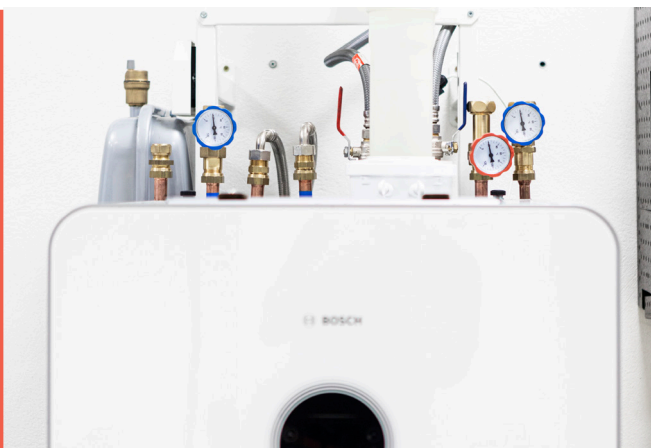
(*) ALDES, FIVES, BOSCH, EDF, SNCF, VICAT, VOLVO
RENAULT TRUCKS



LA RUCHE
INDUSTRIELLE

BOSCH ET SES FILIALES

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



ilyse!
Redécouvrons
nos industries

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.

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.



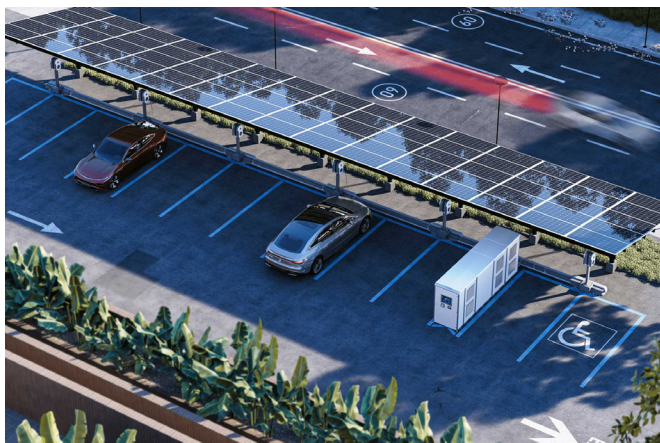
les
Alchimistes

HORIBA

Le groupe mondial Horiba propose une large gamme d'instruments et de systèmes pour des applications allant de la R&D automobile à la surveillance des processus et de l'environnement, aux diagnostics médicaux in-vitro, à la fabrication de semi-conducteurs et de la métrologie, à un large éventail de mesures de recherche scientifique et de contrôle qualité.



HORIBA



MOB ENERGY

L'entreprise tech et industrielle Mob-Energy conçoit, fabrique, déploie et supervise des solutions de recharge intelligentes et mobiles afin de répondre aux nombreux enjeux de l'électrification des mobilités et de l'énergie. Pour y parvenir, elle s'appuie sur la robotisation et l'utilisation de batteries de seconde vie issues de l'industrie automobile.



MECAWARE

La technologie unique de Mecaware s'appuie sur un procédé chimique basé sur le captage de CO₂, capable d'extraire de manière très précise les métaux recherchés (lithium, cobalt, nickel...) afin de pouvoir les remettre sur le marché, sous forme de « lingots verts » utilisés pour produire de nouvelles batteries électriques. Mecaware installe à USIN son laboratoire interne et son unité dédiée à la mise au point de ses pilotes préindustriels, avec un défi de taille : l'industrialisation.





REVCOO

Revcoo a choisi d'agir pour la décarbonation industrielle, en concevant et fabriquant des systèmes de captation de CO₂. Grâce à sa solution CarbonCloud®, la cleantech parvient à proposer une technologie de piégeage du CO₂ plus sobre et propre que celles déjà présentes sur le marché.

VESUVIUS

Leader industriel du contrôle du flux du métal liquide, Vesuvius est notamment reconnu pour son expertise dans le domaine des réfractaires et de la production de contenants pour l'acier liquide, a su prendre le virage de l'industrie 4.0 en mettant ses capacités d'innovation au service du développement d'équipements et de solutions digitales basés sur la collecte et l'exploitation de données.



BEGO

Acteur incontournable de l'industrie dentaire à l'international, BEGO développe des systèmes et des processus innovants pour la fabrication de prothèses dentaires de haute qualité. L'entreprise participe activement aux développements technologiques de la branche dentaire, en s'appuyant sur le progrès, l'efficacité et un savoir-faire depuis 1890.



CAREMAG

Spécialisé dans le secteur d'activité de la récupération de déchets triés, CAREMAG accompagne les sociétés disposant d'une mine ou d'un gisement de terres rares dans l'optimisation de leur procédé d'extraction.



RECYCL'ELIT

Start-up innovante dans la résolution des problématiques de recyclage, Recycl'Elit a mis au point une technologie unique permettant de séparer chimiquement le polyester de tout autre matériau fibreux sans endommager le second matériau. Grâce à ce procédé, le polyester est récupéré sous forme de ses constituants de base permettant, après purification, de le refabriquer sous forme de granulés selon un cycle infini et sans aucune perte de ses propriétés originelles.



LYVE MÉTROPOLE DE LYON

Fin 2021, la Métropole de Lyon a officiellement annoncé l'implantation de son 5^e pôle entrepreneurial (Pôle LYVE) à USIN. Ces lieux proposent de l'hébergement et de l'accompagnement aux entrepreneurs. Ils se veulent, aussi, un lieu ressource pour tous les habitants porteurs de projets et entrepreneurs. La mise en service est prévue pour 2025.

Pourquoi USIN ? Tout d'abord en raison de sa situation dans l'écosystème de Lyon Parilly Factories, porteur pour l'entrepreneuriat. Ensuite pour l'ADN-même d'USIN, en tant que site vitrine du renouveau industriel en ville.

Cette pépinière d'entreprises vient ainsi compléter l'offre locative d'USIN tout en bénéficiant de son écosystème industriel dynamique.

Groupe SERL

Élise VARENNE / Cheffe de projet

✉ e.varenne@groupe-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'Épargne 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

Les co-actionnaires



En partenariat avec

