bref ECO

SOMMAIRE

P.1-2 | LE PARC DU MOULIN À VENT DEVIENT LE GREEN CAMPUS PARK
P.2 | DES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES DE PREMIER PLAN
P.3 | INTERVIEW THIERRY ROCHE, ARCHITECTE-URBANISTE
P.4 | UN PANEL COMPLET DE SERVICES POUR LE BIEN-ÊTRE DES SALARIÉS

MERCREDI 18 SEPTEMBRE 2019 | L'ACTUALITÉ DES ENTREPRISES ET COLLECTIVITÉS EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES CAHIER PARTENAIRE

À LA UNE

GREEN CAMPUS PARK
PARC DU MOULIN A VENT

# Comment le Parc du Moulin à Vent va devenir le Green Campus Park

Ils sont trois à la manœuvre. Trois partenaires ont créé la société Green Campus SAS pour acquérir le vieillissant Parc du Moulin à Vent à Vénissieux et le transformer en un parc du futur, où se conjuguent bien-être des salariés, performances environnementales et services de haut niveau. La métamorphose a commencé. Le Green Campus Park prend forme…

C'est un parc d'activités dans lequel le taux d'occupation est toujours important. Car s'il est aujourd'hui vieillissant, le Parc dit du Moulin à Vent à Vénissieux conserve des qualités chères à ses locataires : des unités à taille humaine, un cadre verdoyant et une ouverture quasi-directe sur le périphérique lyonnais. Un parc de 10 hectares dont son précédent propriétaire, le groupe immobilier Perial, a souhaité en 2018 se séparer et qui a été acquis par trois entités expertes : le promoteur-constructeur lyonnais Patriarca, la société d'investissement et de gestion d'actifs immobiliers Foncière Magellan et la société de gestion Omnes, via son fonds Construction Energie Plus. Réunis au sein de la société Green Campus SAS, les partenaires ont décidé d'investir pour transformer le parc et assurer sa pérennité. Objectif : conserver son esprit mais rehausser ses caractéristiques à un niveau d'exigences renouvelé pour les prochaines décennies.

**« *Faire du Green Campus Park, une véritable vitrine à Lyon* ».** Une opération d'envergure qui va probablement s'étirer sur quatre, cinq ou six ans au regard, d'une part, de l'importance du chantier, tant en termes de qualité qu'en termes de surfaces, d'autre part, du phasage tenant compte des occupations actuelles. Pour Patriarca, qui est un promoteur-constructeur en pleine ascension, c'est la plus importante opération jamais enregistrée. Si les 28 bâtiments initiaux représentent déjà 34 000 m², à terme, la surface utile sera de 56 000 m². « *La première phase du projet consiste à réhabiliter onze bâtiments et à construire des surfaces supplémentaires sur la réserve foncière* », présente Steven Perron, président de Foncière Magellan. Cette dernière gère à ce jour 800 M€ d'actifs, notamment des bureaux neufs en région mais aussi des parcs d'activités des années 80 ou 90 rénovés ou restructurés de la même façon que ce que le Parc du Moulin à Vent s'apprête à vivre en devenant le Green Campus Park. « *Notre objectif est de proposer des environnements soignés et accueillants. Avec le Parc du Moulin à Vent, nous avons un terrain de jeu exceptionnel. Nous allons pouvoir faire du Green Campus Park, une véritable vitrine à Lyon* », promet Steven Perron. Assurant la présidence de la SAS, Foncière Magellan supervise globalement l'opération et assure l'*asset* et le *property management*. Patriarca assure le développement du projet, les constructions, les rénovations et la gestion technique du parc. Omnes apporte sa puissance financière.

**« *Nous apportons confort et baisse de charges dans un endroit totalement renouvelé* ».** La société de gestion Omnes (3,6 Md€ d'actifs) est spécialisée dans le financement des PME et ETI mais également dans les projets d'infrastructures. Elle a fait de la transition énergétique un métier clé et investit énormément dans des projets du secteur des énergies renouvelables ou dans l'immobilier à haute performance environnementale. En 2016, Omnes a même créé un fonds dédié - Construction Energie Plus - doté de 120 M€ souscrits par des investisseurs institutionnels. « *Notre objectif est d'investir dans des constructions neuves devançant les réglementations applicables et dans des restructurations lourdes d'actifs obsolètes* », détaille Serge Savasta, associé gérant. En l'occurrence Green Campus Park coche toutes les cases : un parc des années 80 très bien situé, emblématique et qui, après rénovation, affichera une baisse significative de consommation d'énergie de 30 % ! « *Nous apportons confort et baisse de charges dans un endroit*

Steven Perron (Foncière Magellan)

Serge Savasta (Omnes)

© Hervé Thouroude

*totalement renouvelé.* » Le projet a particulièrement séduit la mutuelle L'Auxiliaire qui a investi par l'intermédiaire d'Omnes.

***« Nous réhabiliterons 17 000 m², nous déconstruirons 17 000 m² et nous reconstruirons 39 000 m² ».*** Pour séduisante qu'elle soit, l'opération n'en reste pas moins complexe à mener car il s'agit d'opérer en site occupé pour les réhabilitations et de partitionner au plus juste un jeu de chaises musicales entre les locataires entrants, les locataires sortants et les locataires transférés pour phaser les démolitions/constructions. « *Au total, nous réhabiliterons 17 000 m² correspondant aux bâtiments R+1 existants ; nous déconstruirons 17 000 m² correspondant aux bâtiments R+0, à une exception près, et nous reconstruirons 39 000 m²* », détaille Olivier Faura, président du Groupe Patriarca. Quand le Parc du Moulin à Vent affichait 34 000 m² de surface, le Green Campus Park développera à terme 56 000 m². « *Les constructions seront réalisées sur certains bâtiments déconstruits mais d'autres prendront place sur un foncier qui avait été laissé vacant et qui permet d'édifier 6 000 m² utiles* », précise encore le promoteur-constructeur.

Olivier Faura (Patriarca)

© www.omahabeach.fr

Le parc va donc être largement recomposé, ce qui permettra de revoir le couvert végétal, de repenser la circulation des piétons et des véhicules, de créer des services mutualisés et de refondre les stationnements. Actuellement, on compte une place de parking pour 30 m² d'activités. Un ratio aujourd'hui hors d'âge puisque le PLU évoque plutôt une place pour 60 à 120 m². « *Nous allons abaisser ce ratio de manière à augmenter la surface d'espaces verts tout en restant très attractif sur ce point. Nous prévoyons une place pour 60 m²* », indique Olivier Faura qui évoque également le projet d'un parking en silo.
Au final, la qualité du parc va réaliser un bond phénoménal pour un loyer tout à fait maîtrisé. L'objectif est d'être accessible à toute taille d'entreprise. Pour Steven Perron, la demande est forte, tant au niveau endogène qu'exogène. « *L'arrivée de nombreux services, la reconfiguration des espaces paysagés, la performance énergétique et le bien-être apporté par la nouvelle configuration des bâtiments et des lieux génèrent un regain d'attractivité* », estime-t-il. « *Il y a peu de parcs de cette nature, regroupant autant d'atouts, qui sont à la fois situés à l'intérieur du périphérique mais qui lui sont connectés* », conclut Olivier Faura.

# Des performances environnementales de premier plan

Transformer des bâtiments des années 80 en un ensemble immobilier performant d'un point de vue environnemental nécessite de revoir la copie initiale de fond en comble afin d'améliorer chaque point. « *Avec toutefois un enjeu central* », souligne Daniel Cochet, directeur technique du pôle énergie du groupe Patriarca : « *améliorer l'efficacité énergétique* ». C'est l'isolation des bâtiments qui impacte le plus cette efficacité. Aussi, Patriarca a-t-il choisi une isolation par l'extérieur qui permet de travailler en présence des locataires tout en apportant les performances escomptées. Problème : les murs d'origine ne peuvent supporter ce poids. La solution consiste donc à poser des « *murs manteaux* » dont la charge est supportée par les fondations. Il s'agit de panneaux en bois intégrant une isolation en ouate de cellulose, recouverts ensuite d'un bardage bois, la préfabrication en usine des panneaux limitant ainsi l'impact environnemental. Cette option permet en outre de bénéficier de matériaux biosourcés avec du bois français éco-responsable. L'isolation est parachevée avec la rénovation des toitures, la pose de menuiseries modernes et des stores pour éviter les calories solaires.

**Les énergies renouvelables au rendez-vous.** Sur le thème énergétique toujours, toutes les lumières seront passées en technologie Led tandis que des panneaux solaires thermiques équiperont les bâtiments destinés à la restauration (qui ont besoin d'eau chaude). Les autres bâtiments seront quant à eux équipés de panneaux solaires photovoltaïques. Un paramètre important pour la contribution à la transition énergétique mais qui n'impactera pas l'économie de l'opération puisque cette centrale de 2 MWc sera installée et gérée par un prestataire qui se rémunérera en vendant l'électricité. Au final, les bâtiments devraient afficher une baisse de consommation d'énergie de 30 %. Les charges en énergie devraient baisser de 21 €/m² à 9 €/m².

**Un impact environnemental minimum.** Le projet s'attache à d'autres aspects écologiques comme la gestion des déchets (mise en place d'un tri pratique) ou encore la qualité de l'air grâce à des matériaux non émetteurs de composés organiques volatiles. L'eau est aussi une problématique étudiée de près. Les eaux de pluie seront désormais séparées des eaux usées et infiltrées dans le milieu naturel. La végétalisation du parc sera maximisée avec des essences ne nécessitant pas d'arrosage et contribuant à la régulation thermique des bâtiments.
« *Nous avons aussi travaillé sur les usages* », conclut Daniel Cochet. « *En installant capteurs et compteurs dès que cela est possible, nous proposons un monitoring complet des consommations d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation et d'éclairage.* »

# Thierry Roche, architecte-urbaniste : « *Green Campus Park est une pièce d'un puzzle plus vaste* »

La SAS Green Campus, à travers son promoteur-constructeur Patriarca Entreprise, a choisi de confier le volet architectural et la recomposition urbanistique de son opération au cabinet lyonnais Atelier Thierry Roche & Associés. Référence en matière de bâtiment écologique et connu pour son attachement à la qualité de vie dans ses créations, Thierry Roche a imaginé une fois de plus un projet qui participe à la redéfinition du cadre de travail et peut-être même à la redéfinition de la ville.

**Green Campus a choisi de vous solliciter pour donner un nouveau souffle au Parc du Moulin à Vent. Quel est votre regard sur le quartier ?**
**Thierry Roche :** J'ai la chance d'avoir une vision globale du secteur car je travaille également sur les projets d'aménagement du Grand Parilly au Puisoz et de reconversion de l'usine Bosch (projet USIN), tous deux également à Vénissieux. Ces deux sites sont proches du Parc du Moulin à Vent mais sont positionnés de l'autre côté du périphérique et nous menons un travail à l'Atelier pour repenser globalement la zone. Le futur Green Campus Park est donc un projet à part entière mais aussi une pièce d'un puzzle plus vaste. L'idée est de régénérer ce parc en cohérence avec son environnement actuel et futur. Green Campus Park constitue une offre tertiaire complémentaire des autres offres locales et s'insère dans un écosystème qui propose finalement toutes les caractéristiques d'un quartier, pas forcément autonome mais susceptible de générer des circuits courts. On y trouvera des industries, des bureaux, des commerces, des équipements publics, un parc et de l'agriculture. C'est une configuration assez rare !

**Quels sont les problèmes et les atouts du parc actuel ?**
**Thierry Roche :** Les constructions sont de faible qualité et se révèlent être de véritables passoires thermiques. Le point positif, c'est que le parc arbore une vraie qualité paysagère et de mise en scène. L'enjeu est de conserver l'identité existante en la modernisant. Il s'agira de sur-isoler les bâtiments conservés et de supprimer les bâtiments en R+0 pour les remplacer par des bâtiments moins nombreux mais plus hauts (R+2) générant moins d'emprise au sol. Cela permettra d'augmenter les surfaces végétalisées dans un double intérêt : améliorer la biodiversité - faune et flore - et renforcer l'identité vénissianne qui a une histoire à la fois agricole (grenier de Lyon) et horticole (culture et invention de roses) sans compter les jardins ouvriers. Il ne s'agit donc pas d'installer un gazon bien tondu mais de vrais végétaux qui se marieront dans le temps avec le bardage bois des bâtiments, créant ainsi une ambiance très « *nature* ».

**Comment comptez-vous repenser l'aménagement du parc ?**
**Thierry Roche :** Nous aimons travailler autour de la notion de sociotope, c'est-à-dire d'un espace extérieur qui génère un lien social. Par exemple, nous prévoyons d'installer du mobilier permettant de travailler en extérieur. En fait, il s'agit d'espaces que l'on dit « *capables* » en ce sens que leur fonction n'est pas forcément déterminée à l'avance : ce sera aux usagers d'y créer leur propre biotope de travail. Ainsi, imagine-t-on au départ de simples espaces de convivialité. Le plan prévoit une halle qui accueillera des producteurs locaux de fruits et légumes mais qui pourra servir d'agora. Nous prévoyons aussi un « *mail de courtoisie* » avec, le long des arbres, une alternance d'espaces minéralisés ou végétalisés que Green Campus pourra aménager à sa guise : équipements de sport, terrain de pétanque, chaises longues... Il ne s'agit pas que d'un exercice de style. Il s'agit d'apporter un certain bien-être au travail générateur de performance pour l'entreprise mais aussi de créativité et d'apaisement.

**Il s'agira par ailleurs de circuler dans le Green Campus Park...**
**Thierry Roche :** C'est une dimension que nous comptons également améliorer avec les modes doux et la création de nouvelles voies. Mais nous jouons aussi sur l'ouverture puisque les entreprises extérieures pourront venir profiter des services mais en outre, nous ménageons pour le futur la possibilité de mailler les nouvelles voies avec l'extérieur. Un espace « *capable* » est capable d'évoluer. Car il faut avoir à l'esprit que, dans l'avenir, le périphérique pourrait être retransformé en boulevard urbain avec une circulation apaisée, des habitations autour et il s'agira alors d'intégrer le parc à cette nouvelle réalité. **II**

# Un panel complet de services pour le bien-être des salariés

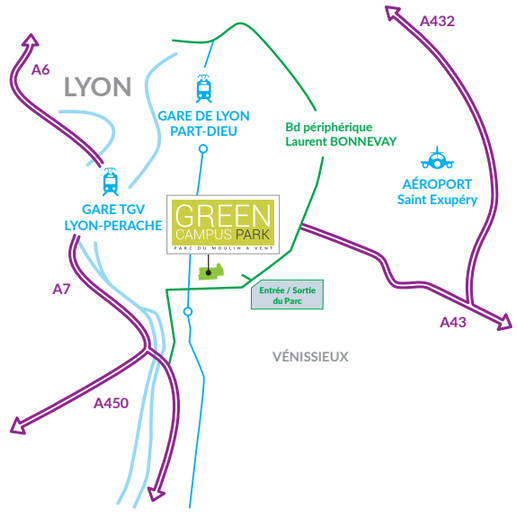
Pour faire d'un parc d'affaires un lieu de vie agréable permettant aux salariés de s'y sentir bien, la réhabilitation des bâtiments ne suffit pas. La société Green Campus a choisi de verdir son parc mais également d'y renforcer les services limités jusqu'ici à un restaurant interentreprises. L'offre de restauration sera étendue avec un établissement plus haut de gamme ainsi que des *food trucks* tandis que de nouveaux espaces seront mis en place.
Dans ces espaces, verront le jour des salles de réunion, de réception et de coworking mises en location. Le programme, défini après consultation des locataires actuels du parc, prévoit aussi l'implantation d'une salle de sport, d'une crèche et d'une conciergerie.

**La mobilité repensée.** L'incontournable sujet de la mobilité a été traité quant à lui avec soin. Le niveau de service de la navette électrique existante, reliant les différents points de ramassage à l'intérieur du parc au réseau TCL, devrait être rehaussé avec plus d'horaires et plus de connexions aux transports en commun. La société Green Campus s'est même rapprochée des collectivités locales pour insérer le parc dans un schéma de développement urbain et économique de la Métropole de de Lyon et de la Ville de Vénissieux.
Les parcs à vélos vont être démultipliés tandis qu'un cheminement « *mode doux* » sera aménagé dans l'enceinte du parc pour rejoindre le réseau TCL, et notamment le futur tramway T6.
Green Campus a par ailleurs confié à la société TERIDEAL (ex-Tarvel) le soin de reconfigurer les espaces verts, de les agrandir et d'y insérer des ruches ainsi qu'un potager avec coaching de jardinage. Enfin, une initiative sera prise pour développer les circuits courts. Tandis qu'un producteur local de fruits et légumes est présent épisodiquement sur le parc, l'idée serait d'élargir l'offre afin de créer un petit marché à proximité des autres services et ainsi créer un esprit de village.
Cerise sur le gâteau, l'ensemble des services sera accessible via une application dédiée par laquelle il sera possible de réserver une salle, un restaurant, une place en coworking, connaître les horaires des transports en commun ou gérer un covoiturage et bien plus encore…

## Green Campus Park en pratique

**L'ancien Parc du Moulin à Vent :**
- 10 ha
- 34 000 m² de bureaux et activités
- 60 entreprises, environ 2 000 personnes

**Le programme Green Campus Park :**
- Dès 2020 : 11 bâtiments réhabilités et 2 nouveaux bâtiments créés.
  A terme : 16 bâtiments R+0 déconstruits et reconstruits en R+2
- 56 000 m² de bureaux et activités
- Le potentiel d'accueillir 120 entreprises, environ 4 000 personnes
- Des charges énergétiques de 9 €/m²




**Une situation exceptionnelle au bord du périphérique lyonnais :**
- Accès aux autoroutes A 43, A 6, A 7 et A 42
- Une connexion directe au réseau TCL (bus et trolley), ainsi qu'une navette électrique pour rejoindre le métro et le tramway
- Gare Part-Dieu à 6 km, aéroport à 24 km
- 1 parking pour 60 m² de bureaux

Contact : Parc du Moulin à Vent - 33, rue du Docteur Georges Levy 69200 Lyon Vénissieux ; tél. 01 40 51 00 47 ;
contact@greencampus.fr ; www.greencampuspark.fr

Ce cahier partenaire est un publi-rédactionnel réalisé par le pôle Production de Bref Eco. Contactez-nous pour plus d'informations au 04 37 49 77 90