

ACTIVITÉ - PETITE INDUSTRIE - ARTISANAT - MESSAGERIE DE PROXIMITÉ



UP!

LA FACTORY

VÉNISSIEUX



**UPGRADEZ
VOTRE ACTIVITÉ
À L'ENTRÉE SUD DE LYON**

ACCESSIBILITÉ, FONCTIONNalité, PRODUCTIVITÉ : **VOTRE ACTIVITÉ PREND DE LA HAUTEUR AVEC UP! LA FACTORY VÉNISSIEUX**



Situé à l'entrée Sud de la future Zone à Faibles Émissions (ZFE) de la métropole lyonnaise, UP! La Factory Vénissieux est destiné aux entreprises industrielles et productives qui souhaitent **se développer dans un cadre efficient, innovant et responsable.**

En liaison immédiate avec le boulevard périphérique de l'agglomération, ce parc d'activité est conçu pour **accueillir jusqu'à 26 entreprises.** L'ensemble immobilier développe une surface totale de **21 000 m² en R+1** sur une assiette foncière de 2,6 ha.

UP! La Factory Vénissieux se distingue par **sa conception en étage** et la diversité de ses 26 cellules mutualisables. Il offre ainsi une variété de surfaces de 350 à 2 500 m², pouvant accueillir tout type d'activité productive ou de distribution de proximité.

Au-delà de son intégration architecturale et urbaine, UP! La Factory Vénissieux développe une **exemplarité environnementale ; un atout pour vos charges d'exploitation.** Production locale d'énergie renouvelable en toiture, anticipation sur les attentes du **décret tertiaire 2040**, pré-équipement pour véhicules électriques, gestion économe des consommations énergétiques, UP! La Factory Vénissieux apporte sa contribution au **développement d'une économie bas carbone** tout en contribuant à la maîtrise des dépenses de chaque entreprises.

UP! La Factory Vénissieux est une des composantes motrices du projet urbain mixte DELTALYS, aménagé et réalisé par le Groupe em2c, en partenariat avec Gingko, et soutenu par la Métropole de Lyon ainsi que la ville de Vénissieux.

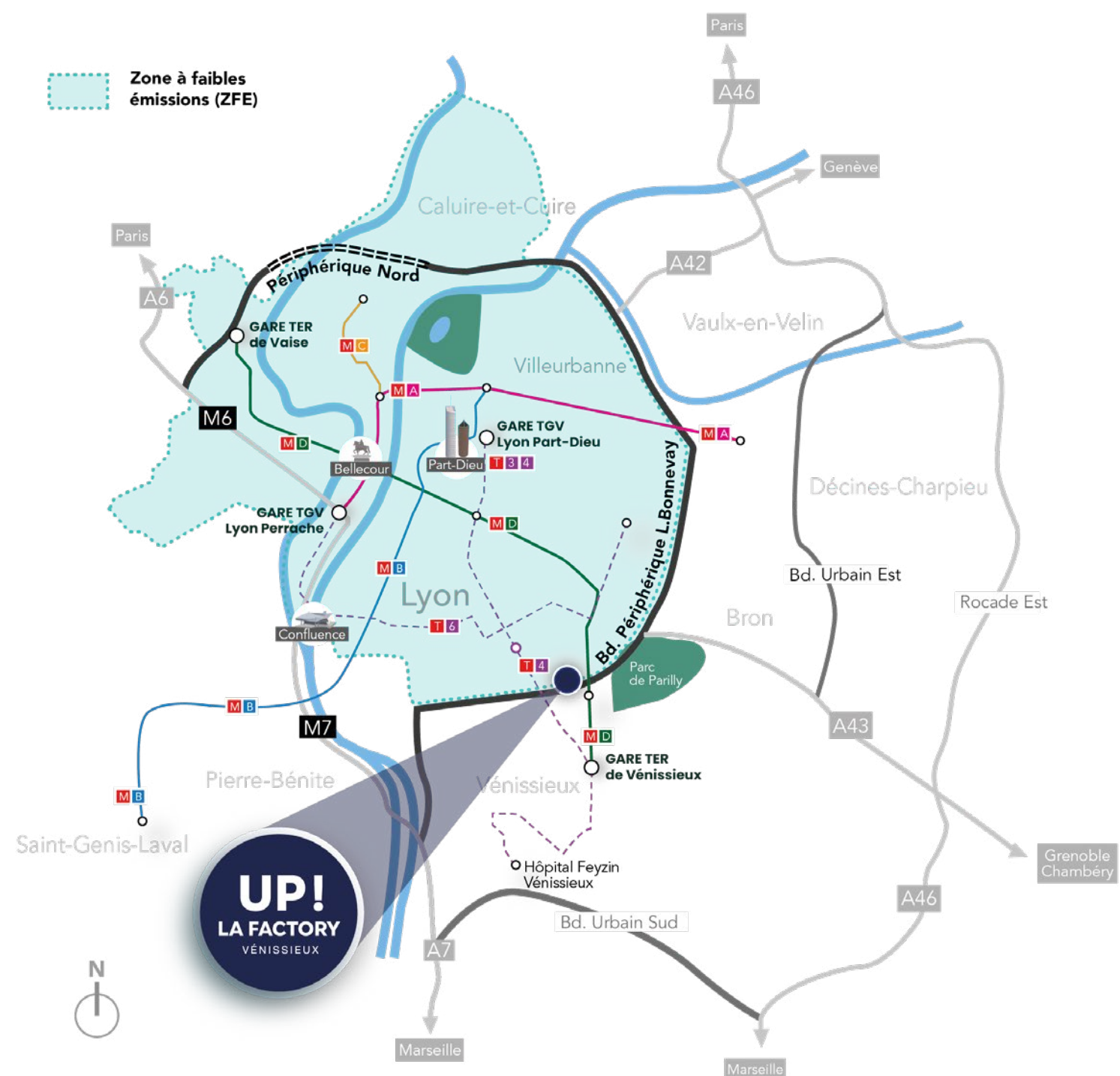
S'implanter à UP! La Factory Vénissieux c'est se doter d'un outil économique performant et différenciateur sur un site qui tire vers le haut la productivité de votre entreprise et le confort de travail à l'ensemble de vos collaborateurs.

UNE LOCALISATION UNIQUE ET STRATÉGIQUE ANTICIPANT LES ATTENDUS DE LA ZONE À FAIBLES ÉMISSIONS LYONNAISE

UP! La Factory Vénissieux est situé le **long du boulevard périphérique** à la jonction du 8^e arrondissement de Lyon et de Vénissieux. Il est limitrophe de Grand Parilly, prolongeant ainsi **un nouveau quartier à vivre au cœur de la dynamique urbaine** et du redéploiement économique au sud de l'agglomération lyonnaise.

L'ensemble immobilier se développe sur l'ancienne friche industrielle Duranton Sicfond et **à l'entrée Sud** de Lyon. Une localisation stratégique pour les entreprises soucieuses d'être au plus proche de leurs clients.

Il bénéficie d'une excellente accessibilité routière et se situe **à seulement 5 km du barycentre lyonnais**.



CONNECTEZ VOTRE ACTIVITÉ AUX PÔLES MAJEURS DE L'AGGLOMÉRATION LYONNAISE



GRANDS AXES ROUTIERS

- > Accès immédiat au boulevard périphérique desservant :
 - A6 Paris- A7 Marseille
 - A42 (Bourg Genève)
 - A43 (Grenoble)



LA PISTE 2 DES VOIES LYONNAISES CYCLABLES

- > Large et sécurisée, elle longe l'avenue Viviani



2 STATIONS VÉLO'V

- > À 8 mn à pied



TRAMWAY T4 DIRECTION PART-DIEU

- > Station Etats-Unis Viviani à 8 mn à pied
- > Gare Part-Dieu en 13 mn



MÉTRO D

- > Station Parilly à 7 mn à pied
- > Hyper-centre de Lyon en 18 mn



BUS LIGNE 26

- > Arrêt États-Unis Viviani



GARE TGV LYON PART-DIEU

- > À 15 mn en voiture
- > À 23 mn en Métro
- > À 13 mn en Tramway



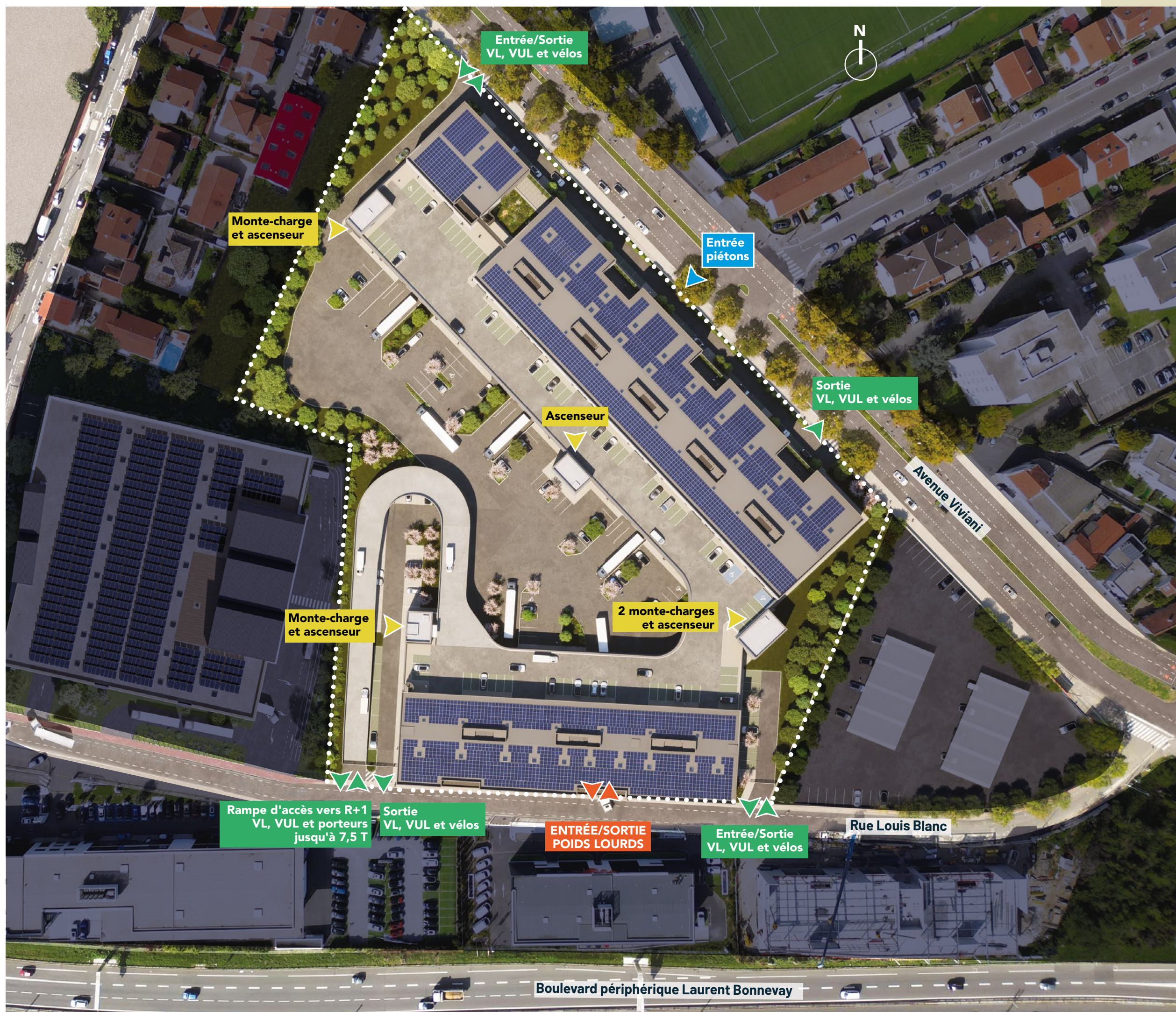
GARE TGV PERRACHE

- > À 15 mn en voiture
- > À 13 mn en Tramway



AÉROPORT LYON SAINT-EXUPÉRY

- > En voiture : à 15 mn



PRIORITÉ À LA FLUIDITÉ DES FLUX DE CIRCULATION ET À LA DESSERTE DES MARCHANDISES

Largement dimensionné pour optimiser la fluidité de circulation des marchandises et des personnes, le parc d'activité bénéficie de diverses **voies d'accès et de sorties spécifiques à chaque véhicule**.

La grande majorité est disposée à l'opposé de la zone pavillonnaire afin de limiter toute nuisance exceptionnelle.

AU SUD, Rue Louis Blanc :

- 1 entrée/sortie spécifique aux PL
- 2 entrées/sorties pour VL, VUL et vélos
- Rampe d'accès à l'étage du parc : 1 accès double-sens pour VL, VUL et porteurs jusqu'à 7,5 tonnes

AU NORD, Avenue Viviani :

- 1 entrée et 2 sorties pour les VL, VUL et vélos
- 1 entrée piétons

Une rampe d'accès extérieure à double sens et faible pente assure l'accessibilité aux véhicules jusqu'à 7,5 tonnes à l'étage du parc.

4 monte-charges permettent également de ne pas limiter les locaux à l'étage en termes d'usage notamment pour l'acheminement des marchandises.

La cour camions intérieure desservant les 8 cellules du RDC offre également la capacité de **recevoir des véhicules de 38 tonnes simultanément avec des quais de -1,20 m** pour chaque cellule (sauf G).



Le projet UP! La Factory Vénissieux à Vénissieux propose une réponse innovante aux grands défis urbains contemporains : réconcilier la ville avec l'activité productive, optimiser le foncier en contexte de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), et redonner un rôle central à l'économie locale dans la fabrique de la ville.

Situé sur le site d'une ancienne fonderie, le projet transforme cette friche industrielle en un lieu de production actif, dense et intégré, démontrant qu'un bâtiment d'activités peut contribuer à la qualité urbaine et environnementale d'un quartier.

Pensé dans une logique d'intégration fine au tissu existant, UP! La Factory Vénissieux s'implante dans un secteur mixte mêlant habitations, équipements et petites industries. Le bâtiment est développé en R+1 avec une volumétrie découpée, notamment sur la façade du pôle Sentier, grâce à des césures qui restaurent une échelle lisible pour le quartier et assurent une présence douce en limite résidentielle.

L'écriture du bâtiment repose sur une sobriété formelle et matérielle, avec un recours à une palette de matériaux restreinte et pérenne : bardages métalliques, béton matricé, menuiseries industrielles. L'ensemble est traité dans des teintes minérales et douces, assurant une inscription harmonieuse dans le paysage urbain, sans rupture avec l'environnement existant. Toutes les zones de stationnement, de manœuvre et d'accès techniques sont rejetées en cœur d'îlot et rendus invisibles depuis l'espace public, préservant ainsi le confort visuel et l'usage des riverains.

Avec UP! La Factory Vénissieux, Vénissieux accueille un projet exemplaire de ville productive contemporaine, conciliant intensité d'usage, qualité urbaine, fonctionnalité industrielle, et responsabilité environnementale. Ce projet témoigne qu'il est possible de produire dans la ville dans une logique d'économie de proximité et de durabilité.

MATHIAS SOULIER - STONE ARCHITECTES

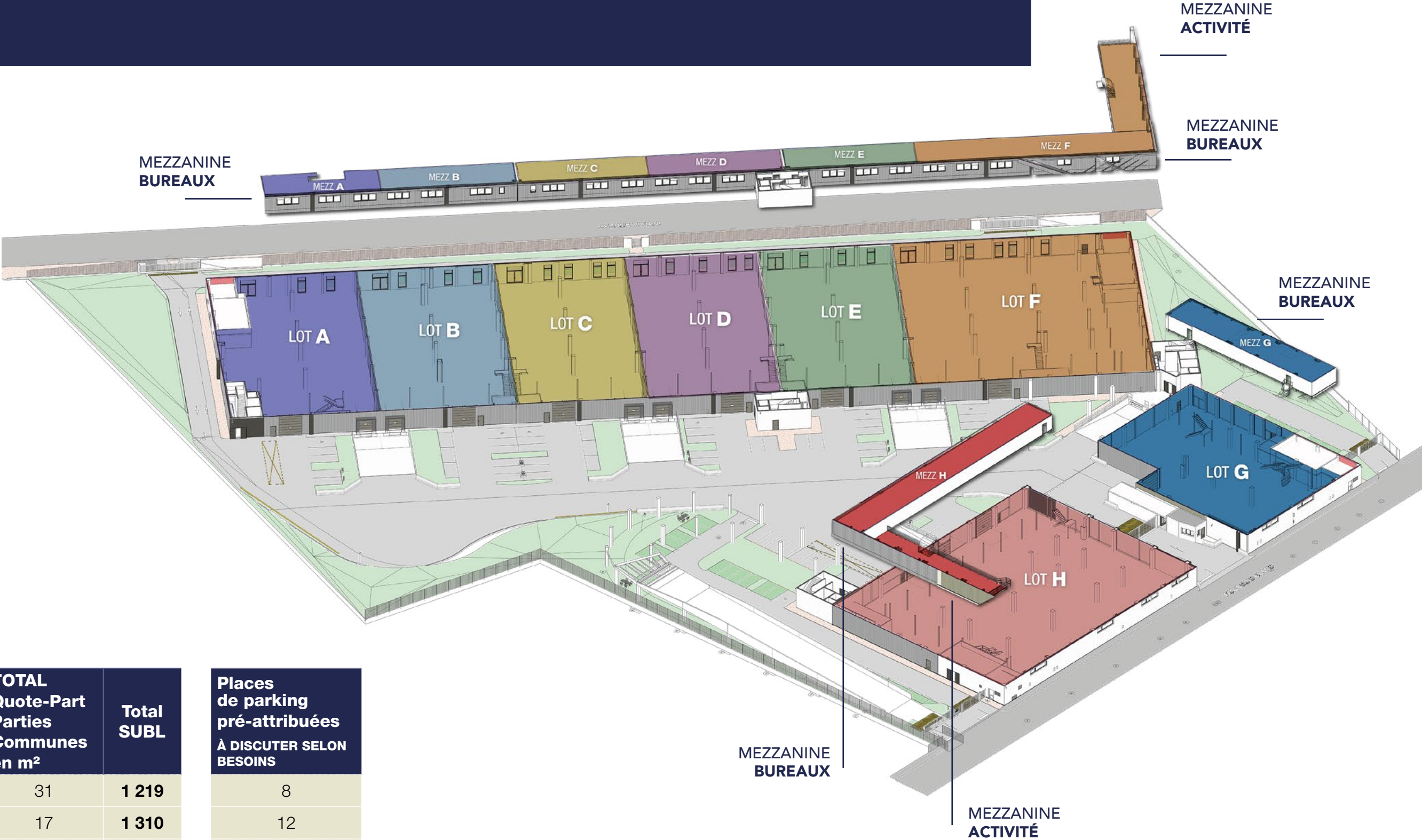
UNE ARCHITECTURE VIVANTE ET ATTRACTIVE SE **DÉMARQUE** **DES STANDARDS HABITUELS**



REZ-DE-CHAUSSÉE

8 CELLULES DE 1 200 À 2 500 M²

dédiées aux entreprises de petite industrie, d'activité productive ou de messagerie de proximité.
La cour camions au RDC permet de recevoir des véhicules jusqu'à 38 tonnes.



Lot	SUBL Activité en m²	SUBL Mezzanine Bureaux en m²	SUBL Mezzanine Activité en m²	TOTAL Quote-Part Parties Communes en m²	Total SUBL
A	1 042	146		31	1 219
B	1 123	170		17	1 310
C	1 056	162		16	1 234
D	1 089	168		32	1 289
E	1 088	165		32	1 285
F	1 833	295	216	59	2 403
G	1 015	226		17	1 258
H	1 928	340	196	70	2 535

Places de parking pré-attribuées À DISCUTER SELON BESOINS
8
12
12
10
10
12
9
12

Accessibilité unique, volumes adaptés, stockage, surface et manutention optimisés, sécurité et indépendance assurées, UP! La Factory Vénissieux propose une offre adaptée aux besoins fonctionnels de votre activité. Les 8 cellules qui composent le Rez-de-Chaussée du parc (à l'exception du lot G) sont équipées d'un quai de déchargement poids-lourds, mais également d'une porte de plain-pied et de 15% de bureaux aménagés en mezzanine (hors cloisonnement intérieur).

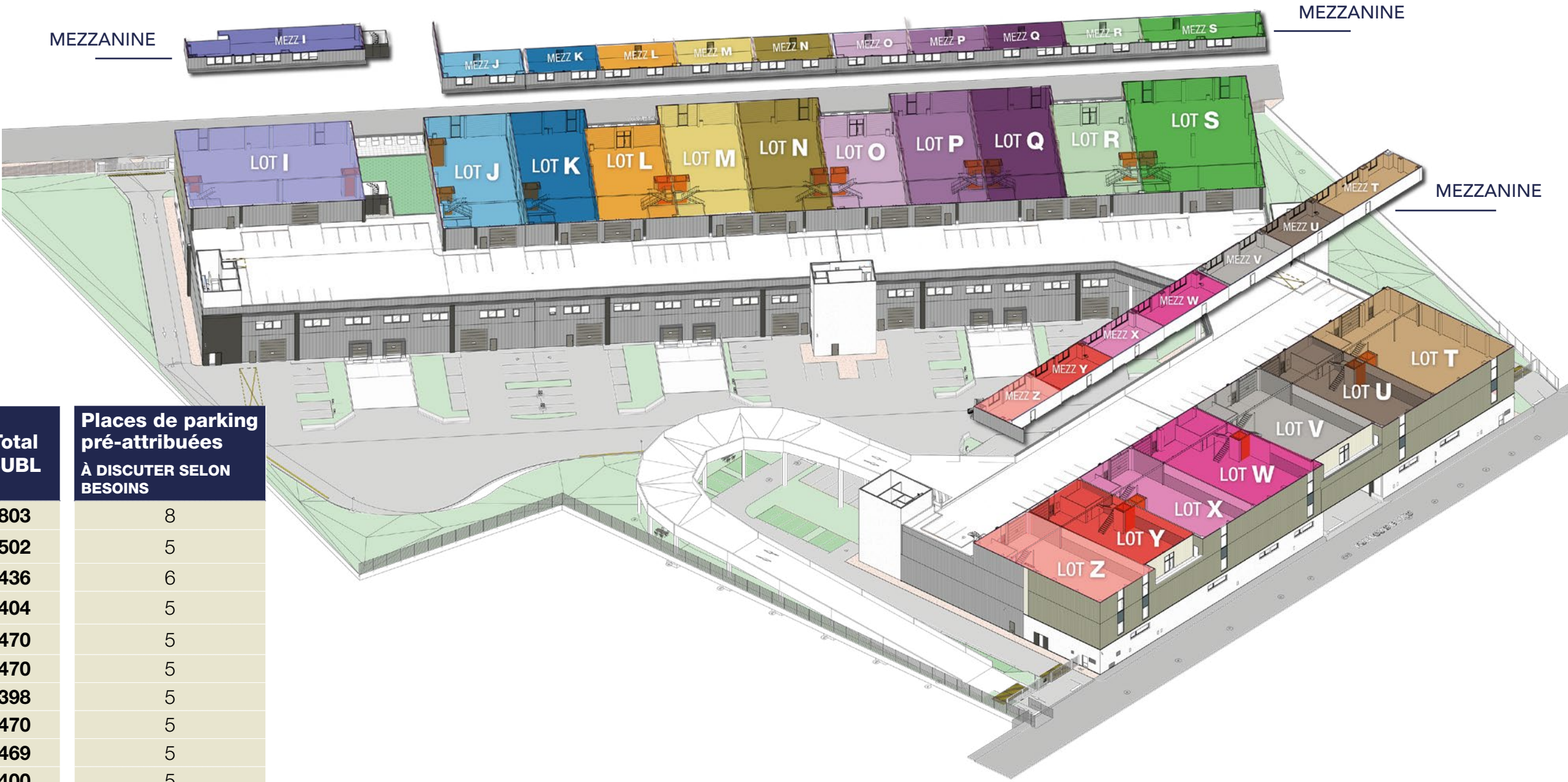
Places de parking communes À PRIVATISER SELON BESOINS
8

ÉTAGE - R+1

18 CELLULES DE 350 À 800 M²

offrent des volumes et des surfaces dimensionnées pour l'artisanat et la petite activité. Accessible pour les VL, VUL et porteurs jusqu'à 7,5 tonnes et accès depuis le RDC par 4 monte-charges.

Lot	SUBL Activité en m²	SUBL Mezzanine Bureaux en m²	TOTAL Quote-Part Parties Communes en m²	Total SUBL	Places de parking pré-attribuées À DISCUTER SELON BESOINS
I	577	189	38	803	8
J	391	87	23	502	5
K	339	77	20	436	6
L	301	84	19	404	5
M	364	84	22	470	5
N	365	83	22	470	5
O	299	81	19	398	5
P	365	84	22	470	5
Q	363	84	22	469	5
R	298	83	19	400	5
S	571	128	34	734	7
T	448	122	23	593	7
U	285	81	15	381	5
V	340	99	17	457	5
W	370	102	19	491	4
X	289	81	15	385	5
Y	265	81	14	360	5
Z	299	82	15	396	5



Inspiré par les besoins des professionnels et artisans, UP! La Factory Vénissieux a pour objectif de faire de votre local professionnel le partenaire idéal de votre métier. Les 18 cellules de l'étage sont équipées d'une porte de plain-pied et de 20% de bureaux aménagés en mezzanine (hors cloisonnement intérieur).

UP! LA FACTORY VÉNISSIEUX S'INSCRIT EN MAILLON FORT DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET DE L'EXEMPLARITÉ ENVIRONNEMENTALE

Sobriété foncière, pacification de la voirie, nature en ville, maîtrise des consommations d'énergie ; tout est là ! Performant et durable, UP! La Factory Vénissieux rayonne également par son engagement en faveur de l'environnement.

- ▶ Économie de ressource foncière. La conception verticale du parc a permis l'économie de 2,5 ha par rapport à un parc classique d'un même volume projeté (soit une économie de 50%).
- ▶ Conformité aux attentes du décret tertiaire 2030 et anticipation pour se rapprocher des exigences 2040.
- ▶ Reconversion d'une friche industrielle en parc d'activité visant le circuit productif court.
- ▶ 15% de renaturation pleine terre sur un site à l'origine totalement imperméabilisé.
- ▶ Production locale d'énergie avec ferme photovoltaïque en 5^e façade.
- ▶ 20% des places de stationnement équipées de bornes de recharges pour véhicules électriques (80% sont déjà pré-équipées).
- ▶ Certification BREEAM Very Good et labellisation BiodiverCity visées.

BREEAM®





UP! LA FACTORY VÉNISSIEUX : BÂTIMENT PHARE DU PROJET URBAIN MIXTE DELTALYS

UP! La Factory Vénissieux est l'élément majeur d'une opération d'aménagement d'ensemble développant plus de **52 000 m² d'activité économique sur un terrain de 4,6 ha : DELTALYS.**

Elle met en œuvre la reconversion d'une friche industrielle (la Fonderie Duranton Sicfond bâtie en 1926) en un projet urbain selon des critères de **mixité fonctionnelle, de qualité architecturale et d'efficacité énergétique.**

DELTALYS COMPREND :

- **Tranche 1 : 3 concessions automobiles > 10 000 m² > livrés**
- **Tranche 2 : UP! La Factory Vénissieux un parc d'activité à étage > 21 150 m² > travaux en cours**
- **Tranche 3 : PRISME dédié à la distribution urbaine décarbonée > 21 300 m² > développement en cours**

DELTALYS s'inscrit dans la **dynamique de renouveau économique du sud de l'agglomération**, au même titre que le parc technologique de Saint-Priest, le Grand Parilly, ou encore le Pôle Automobile de Vénissieux.

C'est ici, à la frontière de Lyon 8^e et Vénissieux, que de nombreuses entreprises ont élu domicile : **Aldes, Calor, Comap, Dekra, France Telecom, Merck, Themis, Leroy Merlin, IKEA...**

Elles ont ainsi choisi une localisation stratégique et les conditions favorables à leur développement dans un élan urbain et économique renouvelé.

UP! LA FACTORY VÉNISSIEUX RÉPOND À TOUS VOS ENJEUX DE PERFORMANCE ET DE CROISSANCE

ACCÈS
DIRECT PAR
BOULEVARD
PÉRIPHÉRIQUE

CONFORME
AU DECRET
TERTIAIRE 2030

LOCALISATION
UNIQUE
EN LIMITE DE ZFE

MIXITÉ
ÉCONOMIQUE



CERTIFICATION
BREEAM ET
BIODIVERCITY



CONFORT
D'USAGE

PERFORMANCE
ÉNERGÉTIQUE

RÉPONSE AUX
ATTENTES QVT
ET RSE DES
ENTREPRISES



FLUIDITÉ DES FLUX
DE CIRCULATION



DESCRIPTIF TECHNIQUE

UN PARC D’ACTIVITÉ URBAIN AXÉ SUR LA FRUGALITÉ FONCIÈRE, LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LA QUALITÉ D’USAGE

ADRESSE

**120 Avenue Viviani
69200 Vénissieux**

Parc d’activité en R+1 à Vénissieux (69) répondant au code du travail, pour une surface utile brute locative (SUBL) d’environ 21 000 m².

ARCHITECTURE

Structure type poteaux poutre
en béton armé, degré de résistance au feu de 1 heure.

Trame des cellules en RDC ou R+1
Plateaux complets dédiés à l’activité avec mezzanine pour zone tertiaire : de 350 à 2 500 m² mutualisables selon les besoins.

Hauteurs libres
Hauteur libre sous poutre (hors obstacle ponctuel) :

- RDC : jusqu’à 8m
- R+1 : jusqu’à 7m

Hauteur libre sous mezzanines métalliques :

- RDC : jusqu’à 4,49 m
- R+1 : jusqu’à 3,99 m

CHARGES D’EXPLOITATION

Voiries adaptées aux 38 t au RDC et aux 7,5 T au R+1.

Charges admissibles :

- RDC : 3T/m²
- R+1 : 1,5T/m²

Charges admissibles sur mezzanines :

- Dédiées aux Bureaux : 350 kg/m²
- Dédiées à l’Activité : 500 kg/m²

QUAIS

Hauteur des quais :
RDC : 1,20 m

Voierie adaptée aux 38T au RDC et rampe 7,5T au R+1(8% max et cordon chauffant).

Dallage béton surfacé quartzé au RDC.

ÉQUIPEMENTS

Portes de type sectionnelles

- 3 x 3 m pour les quais poids lourds (-1,2 m)
- 4 x 4 m pour les portes de plains-pieds au RDC
- 4 X 3,5 m pour les portes de plains-pieds au R+1

Monte-Charges :

4 monte-charges d’une capacité de 2T chacun dans chaque angle du projet afin de permettre l’approvisionnement des cellules du R+1 depuis des 38T.

190 places de stationnement VL.

CONFORT

Chaleur / rafraîchissement
Les bureaux d’accompagnement implantés en RDC et R+1 sont chauffés, ventilés et rafraîchis via un système DRV 3 tubes qui permet une régulation du chaud et du froid toute l’année. La centrale de traitement d’air (CTA) double flux avec un système de récupération d’énergie à haut rendement.

Bureaux équipés en mezzanine conforme aux exigences de la RE2020.

Zones d’activité au RDC : Chauffage par aérotherme à une température de 11,8° (hors réglementation thermique). La distribution est assurée par des gaines textiles dans les cellules.

Zones d’activité au R+1 : mesures conservatoires en toiture pour mise en place d’un système de chauffage par le preneur.

Sanitaires équipés et adaptés PMR et alimentation / évacuation en attente permettant l’aménagement ultérieur d’une kitchenette par le preneur.

ÉLECTRICITÉ

Puissance électrique spécialement dédiées au process : 50 VA/m² en complément des besoins de fonctionnement habituels (éclairage, chauffage, bureaux, etc...).
Tarif jaune pour les cellules en RDC.

Possibilité, selon les besoins de l’utilisateur, d’une puissance électrique modulable pour s’adapter à l’activité (dans les limites capacitaires accordées par les services ENEDIS sur cette opération).

Courant Fort
L’alimentation électrique du site est réalisée depuis une alimentation HTA réalisée par ENEDIS jusque dans les postes de distribution publiques (postes DP) qui comprendront les cellules et les transformateurs publiques.

Courant Faible
Le courant faible est réalisé depuis le(s) local(aux) opérateur(s) principal(aux)(Local TELECOM) d’un cheminement en chemin de câbles et/ou en fourreau prévu pour un encombrement correspondant à 2 fourreaux par cellules permettant le tirage de la fibre au moment de l’abonnement.

Éclairage par LED
Éclairage privatif par luminaires de technologie LED de type Propaganda, gradables et sur détecteur de présence.

- 150 lux en zone d’activité
- 300 lux au droit de la zone de quai.

ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL

Frugalité foncière due à sa conception verticale.

Bâtiment conforme aux attentes du **Décret Tertiaire 2030**.

Bureaux en mezzanine conformes aux exigences de la **réglementation RE2020**.

Certification visée : **BREEAM niveau Very Good**.

Labellisation visée : **BiodiverCity Construction**.

Système de Gestion Technique du Bâtiment (GTB) classe A, homologué pour le décret BACS (« Building Automation & Control Systems » et conçu pour réduire la consommation d’énergie et les émissions de CO₂ des principaux équipements.

85% des places de stationnement sont **pré-équipées pour bornes électriques** en soutien à la mobilité durable, dont 20% des places sont équipées avec bornes IRVE 7kw minimum.

Haute valeur écologique des espaces paysagers extérieurs conformément aux préconisations d’un écologue missionné.

Menuiseries extérieures à **rupture de pont thermique** en aluminium laqué et **double vitrage isolant** ; châssis oscillo-battants tous les 3 châssis.

Production locale d’énergie.

30% de la toiture, donc environ 2 300 m² de panneaux photovoltaïques installés en 5° façade.

Charte Chantier à Faibles Nuisances.

SÉCURITÉ

Désenfumage :
Le désenfumage est assuré, à l’étage, par lanterneaux (à raison de 1 lanterneau par tranche de 300 m²).
Il est assuré pour les cellules du RDC par bouche d’extraction (dimensionnement conforme à l’IT246).
Site entièrement clos.

Vidéosurveillance du site
comprenant maximum 12 caméras jour/nuit sur les façades du bâtiment avec système d’enregistrement 48 et report d’images.

Système de sécurité incendie de type 4 pour l’ensemble de lots (déclencheur manuel / diffuseur sonore et lumineux).

Chaque cellule est livrée avec sanitaires équipés au RDC et mezzanine aménagée en bureau d’accompagnement (moquette, faux-plafonds acoustiques, doublage périphérique, peinture satinée 2 couches, occultations et courants forts) hors cloisonnement intérieur et courant faible.



Aménageur, promoteur, constructeur, ensemblier urbain engagé dans l'immobilier depuis 35 ans, le Groupe em2c a rejoint le cercle vertueux des sociétés à mission. Il accompagne les grands groupes comme les PME/PMI et les collectivités dans leur politique de développement économique. Ses réalisations s'inscrivent dans la promotion d'un écosystème immobilier et urbain éco-responsable et accessible à tous. Sa maîtrise de tous les métiers de l'immobilier d'entreprise et résidentiel en fait un intégrateur urbain indépendant unique sur son marché. Avec une approche globale, doublée d'une expertise tous secteurs d'activités confondus, il livre des projets sur mesure avec des solutions foncières, financières, techniques et environnementales qui optimisent la pérennité de chaque programme ou réalisation. Intervenant sur la totalité du territoire national grâce à ses agences à Lyon, Nantes et Paris, le Groupe em2c a construit plus de 3,3 millions de m² de locaux professionnels et résidentiel. Il compte 70 collaborateurs. Son siège social est implanté à Vourles (69) au sud de l'agglomération lyonnaise.

www.em2c.com



Le fonds Ginkgo est spécialisé dans la revalorisation durable de sites significativement pollués en Europe. Ginkgo répond aux enjeux environnementaux, économiques et sociaux de la reconversion des friches industrielles en milieu urbain. Il apporte son expérience et son savoir-faire dans l'acquisition, l'assainissement et le développement de terrains présentant des situations environnementales complexes. Avec près de 600 000 m² de droits à construire au cœur d'agglomérations majeures, Ginkgo contribue à la revalorisation de fonciers stratégiques au cœur de zones urbaines tendues.

ginkgo-advisor.com



Le groupe AEW est l'un des leaders mondiaux du conseil en investissement et de la gestion d'actifs immobiliers avec 79,1 Mds€ d'actifs sous gestion au 31 décembre 2024. Le groupe AEW compte plus de 860 collaborateurs avec des bureaux notamment à Boston, Londres, Paris et Singapour. Le groupe AEW offre à ses clients une large gamme de produits d'investissements immobiliers incluant des fonds sectoriels, des mandats, des valeurs immobilières cotées au travers d'une vaste palette de stratégies d'investissement. Le Groupe AEW représente une plate-forme d'investment management immobilier de Natixis investment Managers, l'un des leaders de la gestion d'actifs dans le monde.