

CCVALLEEDUGARON.COM

Commission générale Mardi 26 mars 2024



Restitution Etude – Action Gare de Brignais



Contexte

- Fin 2022, présentation d'une **opportunité d'investissement à la Gare de Brignais.**
- Décision de recourir à un bureau d'étude pour analyser **opportunité et faisabilité** de projets

Cahier des charges :

- Création **espace économique,**
- Création **services à la population** à proximité de la gare,
- **Rapprochement CCVG / habitants,**
- **Rapprochement services publics** (partenaires, structures publiques...),
- **Mutualisation** des services (salles, parkings, services...)

**Restitution ce jour (cabinet ETYO) et
décision de suite**

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

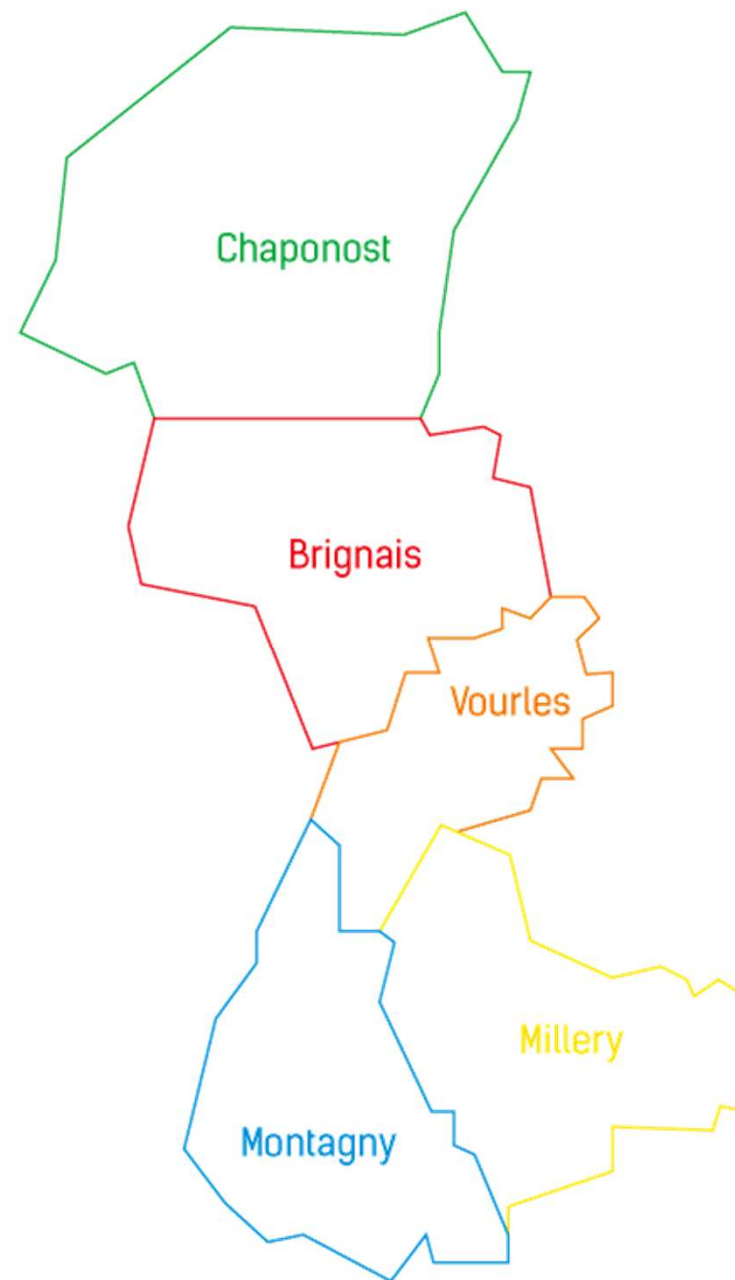
Date de création :
23 décembre 1996

5 communes :

- Brignais
- Chaponost
- Millery
- Montagny
- Vourles

Superficie : 50 km²

Population : 32 185 habitants



LA COMMUNAUTÉS DE COMMUNES EN CHIFFRES



	1996	2014	2024
Habitants	25 000	30 000	32 185
Entreprises	1 200	3 000	4 200
Logements	9 000	12 000	14 125
Recettes fiscales issues des entreprises	8,8 M€	12,5 M€	18 M€
Services / Bâtiments	0	<ul style="list-style-type: none"> • Sacuny • Pépinière • BTG / BMO • Aire d'accueil 	<ul style="list-style-type: none"> • Sacuny • Pépinière • BTG / BMO • Aire d'accueil • Politique de la Ville • AquaGaron • Office de tourisme • Bâtiment agricole
Compétences	2 + 5	2 + 5	5 + 9
Ressources Humaines (agents)	2	12	34

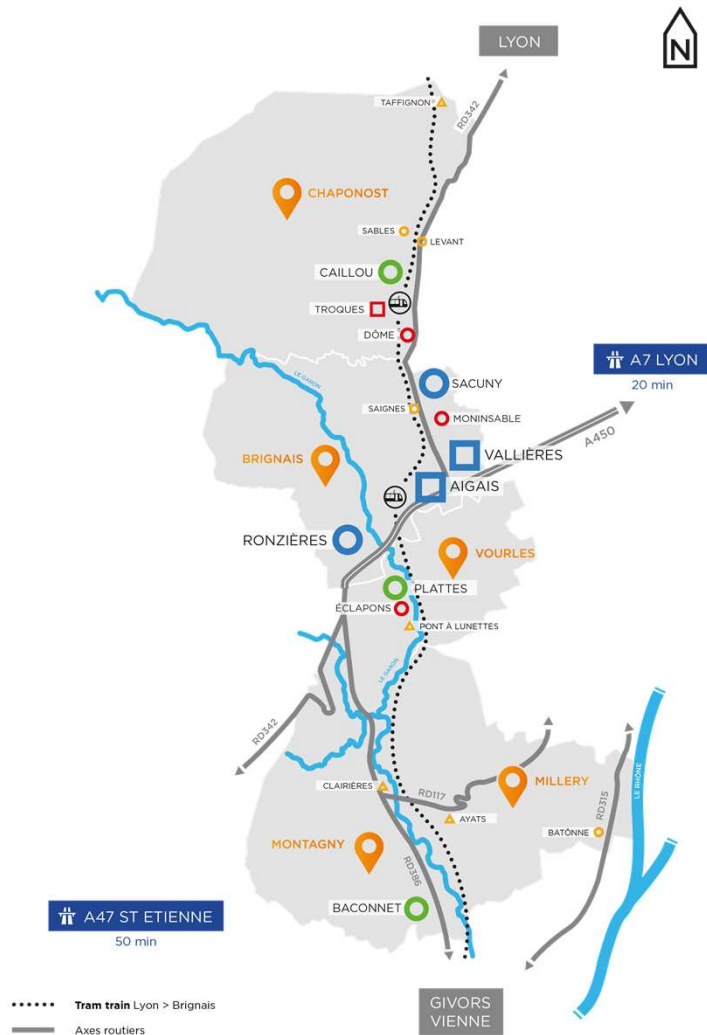
ÉVOLUTION DES COMPÉTENCES COMMUNAUTAIRES



Étapes clef :

- **2000** : création zone de Sacuny
- **2009** : création Pépinière
- **2013** : achat locaux CCVG à Sacuny
- **2016** : ouverture centre aquatique
- **2023** : ouverture office de tourisme

LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE : EN CHIFFRES



360 hectares consacrés aux activités économiques

19 parcs d'activité
4 200 entreprises dont
1 650 entreprises employeuses

17 768 emplois salariés
(+26,5% depuis 2011)

15 058 actifs
Ratio emplois/actifs 1,2

Un schéma d'accueil des entreprises depuis 2015 fixe les **orientations par zone** (tertiaire, industrielle artisanale...)



DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE : HISTORIQUE DES ACTIONS FONCIER & IMMOBILIER



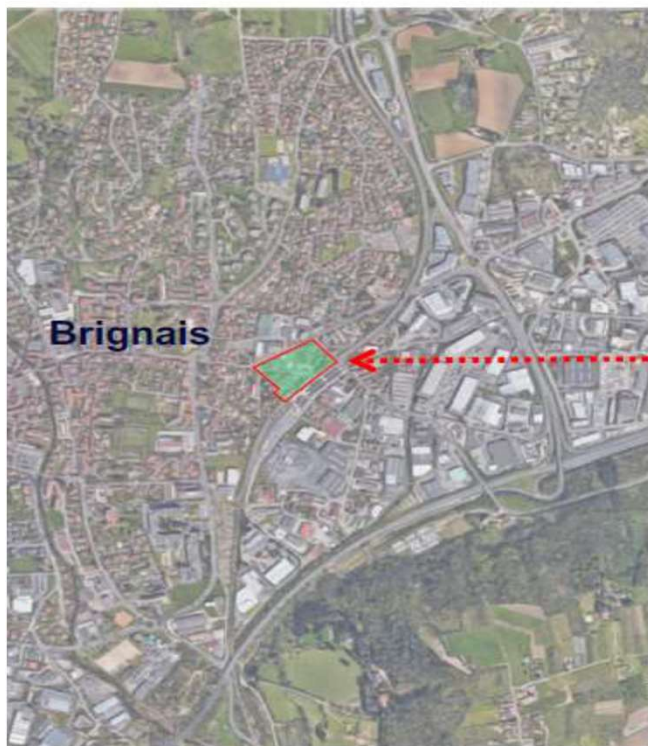
- **Contexte SCoT – ZAN – SAE** : pénurie éco / enjeu de création d'emploi dans les zones d'activité mais également hors zones d'activité (+ 5 000 emplois)
‣ **15 ha aménageables / 30 ha à requalifier**
- **Aménagement ZA SACUNY**
Près de 300 entreprises / 2000 emplois
‣ **Optimisation des derniers ténements**
- **Investissement éco (SAE)**
Paralu, Hélios..., requalification voirie et optimisation des derniers ténements pour les PME/grands comptes en lien avec les acteurs privés
‣ LBO, Taffignon/Cybèle, LW3, Proform, CMC, em2c Les Plattes, Vision systems, ...)
- **Etudes densification / requalification**
Recherche PUCA : requalification ZA des Aigais
Démarche opérationnelle moninsable Etude-action secteur 7 Chemins
- **Animation économique accrue**
 - Pour accompagner la dynamique économique, animation d'un réseau d'acteurs afin de répondre aux besoins formulés par les entrepreneurs en lien avec les enjeux économiques (transition économique)
- **Evolution de la Pépinière : 2009 – 80 entreprises**
 - Ouverture du programme d'animation aux entrepreneurs du territoire
 - Réflexion projet « Larkeche » pour un « **Village économique** » : pôle entrepreneurs + FabLab artisans + pôle partenaires

OPPORTUNITÉ DU PROJET CENTRE-VILLE / GARE DE BRIGNAIS



Axes de réflexion

1. Stratégie Economique
2. Stratégie de Développement
3. Stratégie Patrimoniale



UNE LOCALISATION CENTRALE AU CŒUR DU PROJET DE TERRITOIRE, EN LIEN AVEC LES ENJEUX DE MOBILITÉ...

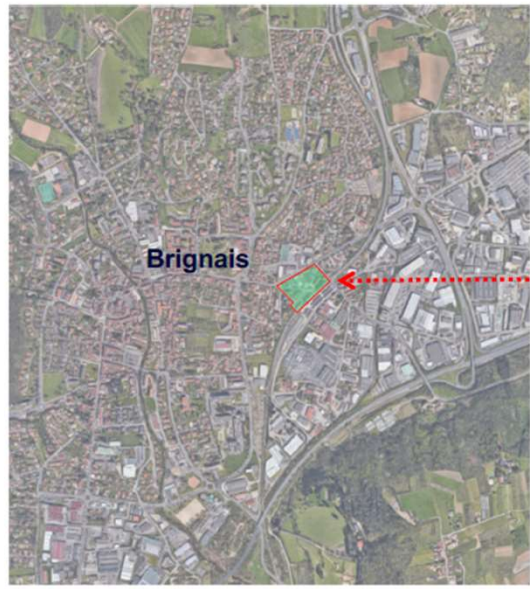


Le site : une localisation idéale

Au cœur du quartier
de la Gare en pleine
requalification

Une entrée de ville
redessinée
Une recherche de
densité

Environnement
proche :
Logements collectifs,
gare TER de Brignais



... QUI S'INSCRIT DANS UN CONTEXTE PLUS LARGE (ESQUISSE - PLAN GUIDE DE LA REQUALIFICATION POSSIBLE DE LA ZONE DES AIGAIS)



Projet « Bâtiment Gare »

La programmation

Faire cohabiter les usages et les fonctions

> Une **densification et verticalisation** de la trame bâtie qui optimise le foncier : **de RDC aujourd'hui jusqu'à R+4 demain.**

> Une recherche de **mixité des fonctions** (logements, activités, services...).

> Des **typologies d'activités productives variées** pour toutes les tailles d'entreprises (TPE, PME, GIE...).

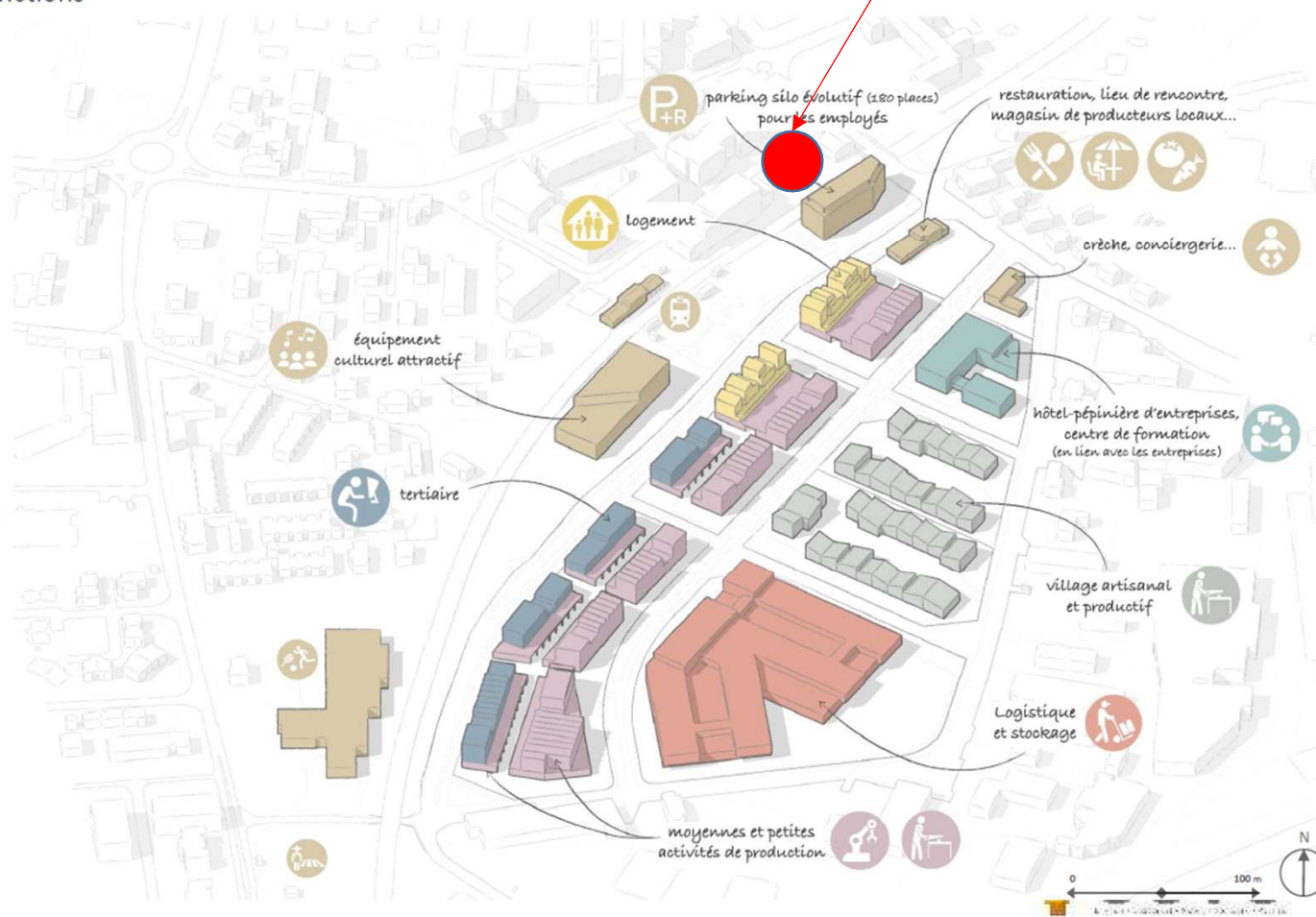
> Des **équipements et services complémentaires** (stationnement mutualisé pour les employés, équipement culturel rayonnant, offre de restauration, crèche, conciergerie...).

Quelques chiffres :

+ 26 800 m² SdP activités

+ 2 000 m² SdP logements (~30 logts)

Réduction du foncier privé de 10 000 m²

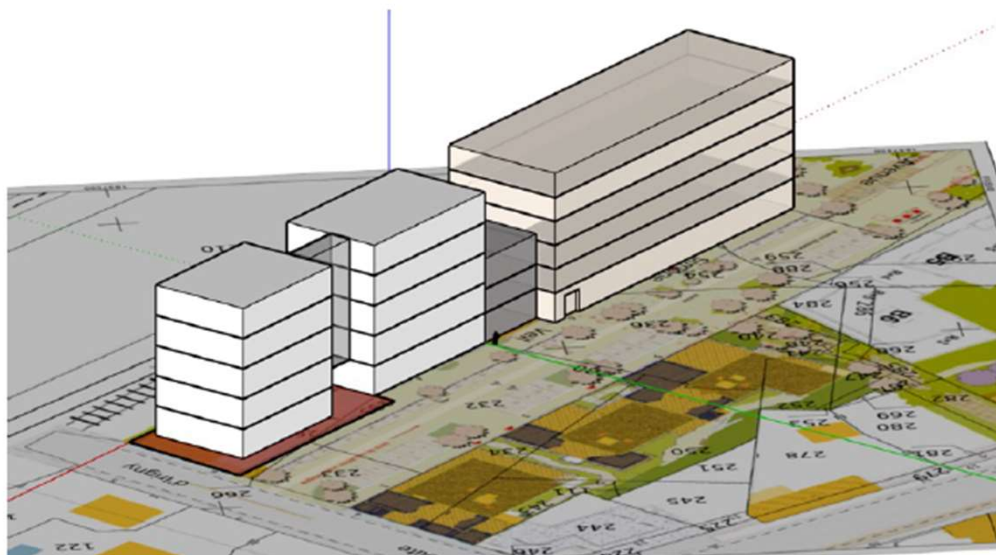


PROJET GARE : EXEMPLE DE RÉALISATION



Terrain :
914 m²

Emprise au sol :
548 m²



Situation

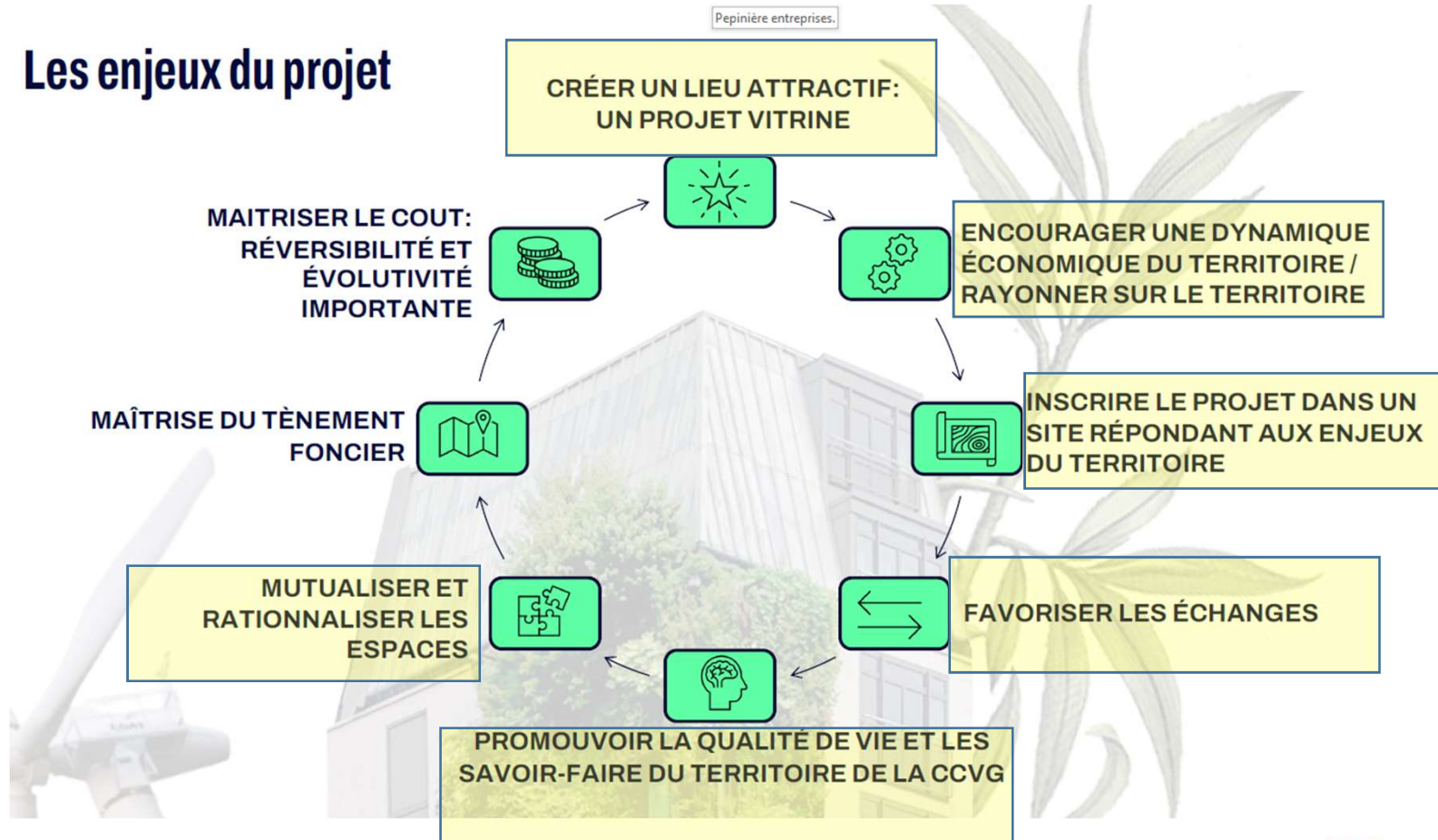
**Vue Nord de l'emprise projet :
Angle route d'Irigny / rue Simone Veil**



LA MIXITÉ DES USAGES ÉCONOMIQUES AU CŒUR DU PROJET



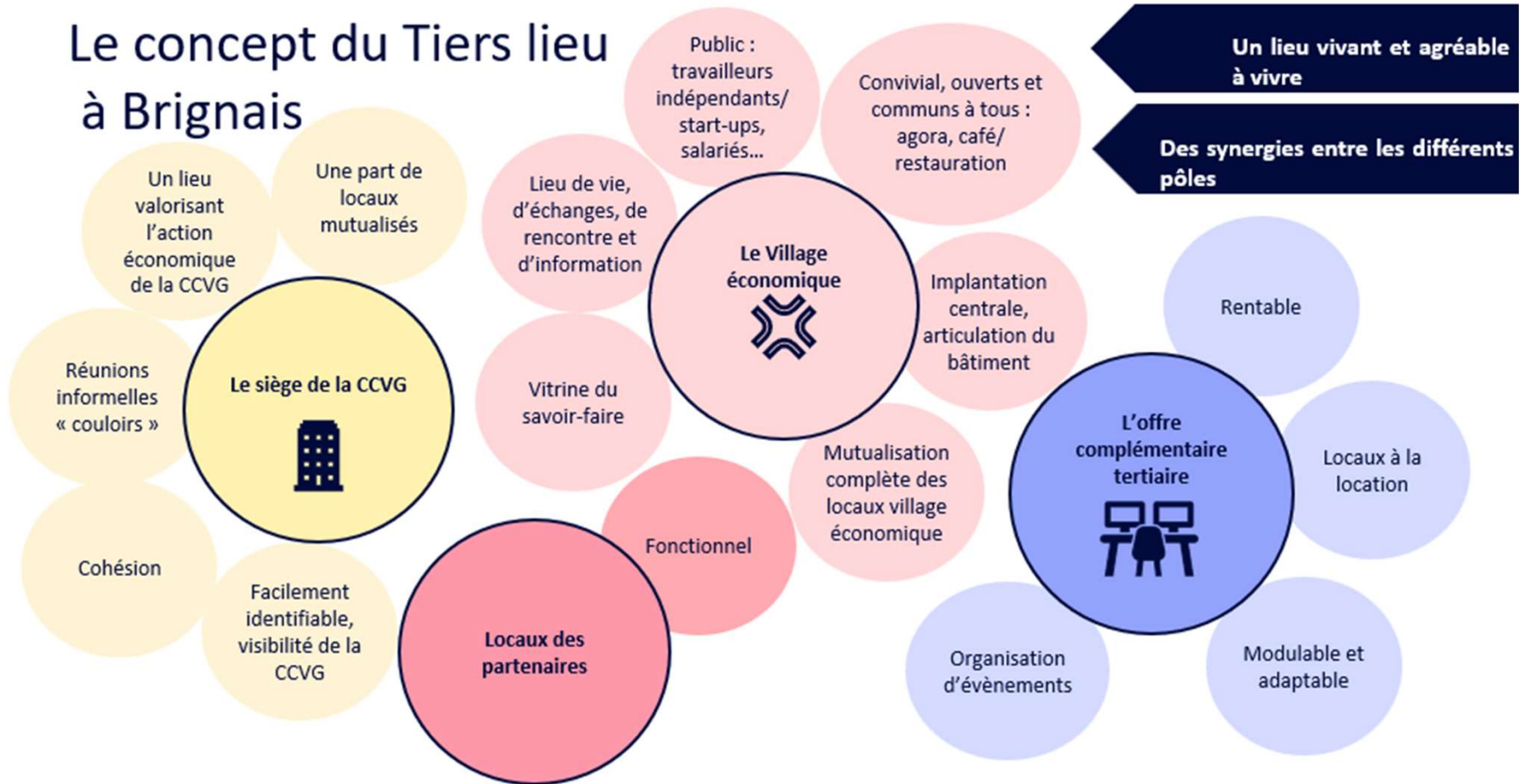
Les enjeux du projet



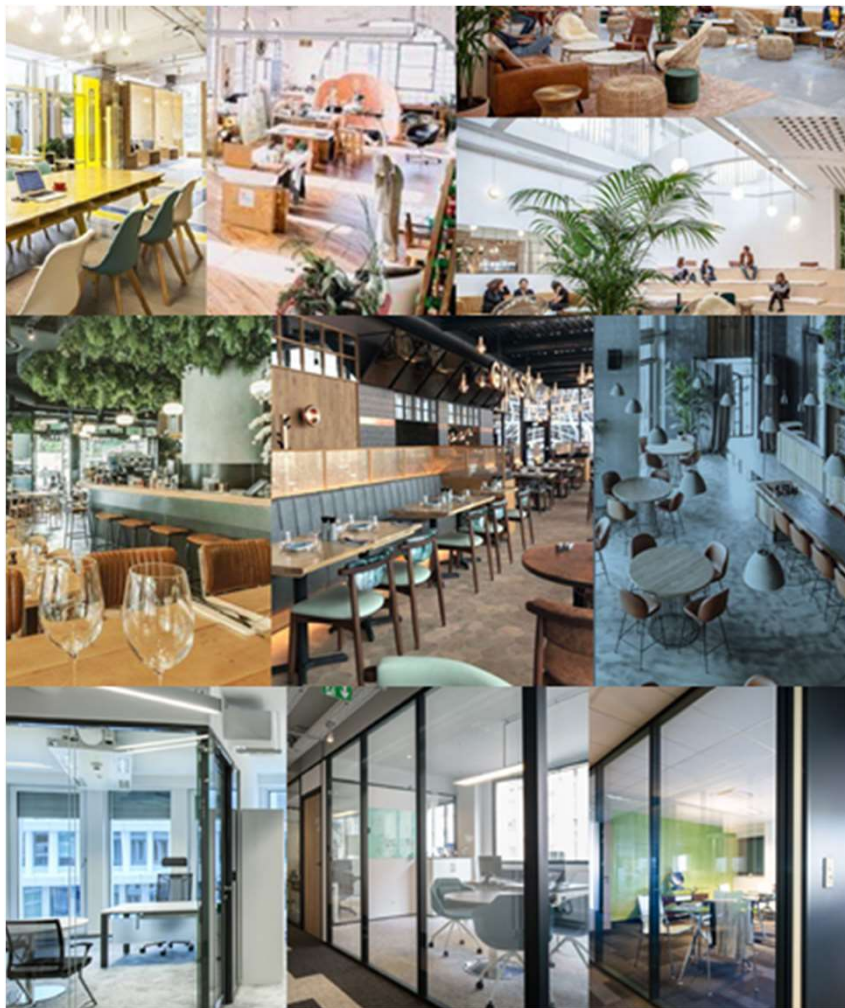
LE CONCEPT DE VILLAGE ÉCONOMIQUE



Le concept du Tiers lieu à Brignais



DES EXEMPLES SUR LES TERRITOIRES VOISINS



- Evolution de l'offre immobilière et de la demande : des lieux totem
- Des bâtiments plus flexibles, plus attractifs, mieux placés (logique de flux), usages et gestions diversifiés (contrat locatif, services intégrées...)
- Diversité des acteurs et des usagers

→ **Projet d'hôtellerie économique / Hub économique / projet mixte / bâtiment relai**

SILEX – PART-DIEU : UN SITE TERTIAIRE MULTIFONCTIONNEL

SILEX1



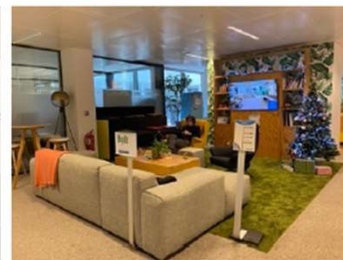
Un parvis froid et vide, non utilisé



Un hall servant de « passage »



Un hall peu convivial



Des espaces partagés pour différents usages : détente, jeux, travail



Une terrasse unique, lieu de rencontre de tous les étages

Les espaces extérieurs

Peu conviviaux

L'espace Hall

Pas assez attractif

Les espaces de travail

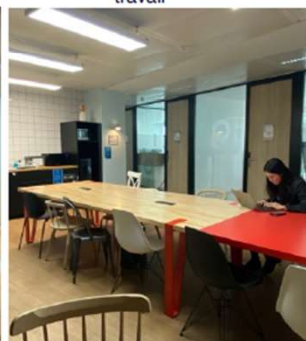
Qualitatif,
Flexible d'usage

Les espaces de détente

Qualitatif,
Répartis



Les circulations sont alimentées de mobiliers favorisant l'échange, réunion sous différentes formes



De petits espaces cuisine par étage multi-usage pouvant également servir pour le travail ou la réunion



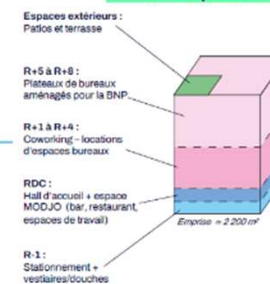
Bureaux en transparence, coin photocopieur partagé par étage



Phones boxes pour des réunions 1 personne ou point téléphonique

SILEX1

490 € HT
/ mois / poste fixe

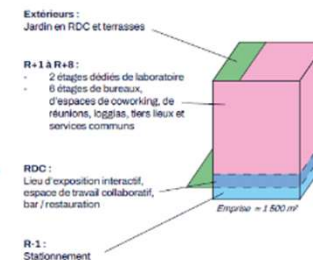


LUMEN – CONFLUENCE : UN BÂTIMENT TOTEM, DIFFÉRENTS USAGES POUR DIFFÉRENTS ACTEURS

LUMEN

480 à 540 € HT

/ mois / poste fixe



LUMEN



Un accueil efficace, frontal, visible, repérable



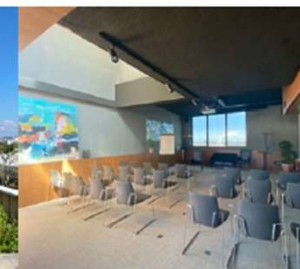
Une banque d'accueil devenant espace bar donnant sur un espace convivial multi-usage



Des espaces partagés confortables multi-usage



Une terrasse très qualitative privatisable, multi-usage



Un auditorium multi-usage à l'été donnant sur la terrasse roof top

Les espaces extérieurs

L'espace Hall

Les espaces de travail

Les espaces de détente

Conviviaux
Multi-usages

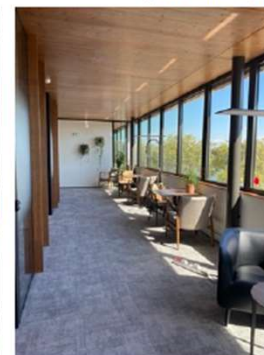
Fédérateur, vitrine,
accueil, information

Qualitatif,
Flexible d'usage

Qualitatif,
Répartis



Des espaces informels pour travailler ouverts sur le hall en RDC



Des espaces informels pour travailler ponctuant les circulations



Phones boxes pour des réunions 1 personne ou point téléphonique



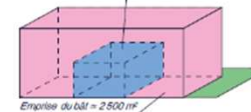
De petits espaces cuis par étage multi-usage
Un mobilier très qualitatif

H7 – CONFLUENCE : UN HUB ENTREPRENEURIAL POUR LES STARTUPS DE LA MÉTROPOLE

H7 – « Home »

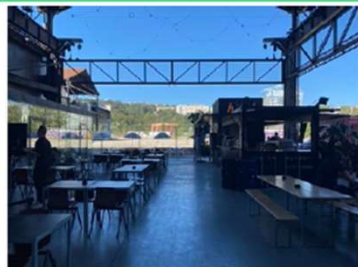
250€ HT
/ mois / poste fixe

Forum central :
Espace de rencontres et
d'animation positionné au cœur
du bâtiment



Espaces de travail:
360 postes de travail
Open-space, bureaux privatifs,
salles de réunion, salle de travail...

H7 « HOME »



Rassemblement, restauration,
événements, rencontres



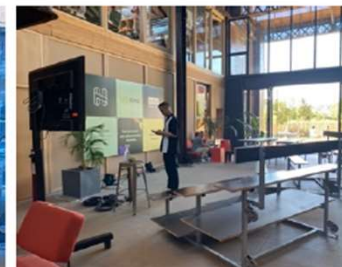
Détente, jeux, scène



Abri-vélo : pratique, visible, vitrine



Hall, accueil, zone d'information



Hall, gradins modulables, flexibilité
d'usage

Les espaces extérieurs

Conviviaux
Multi-usages

L'espace Hall

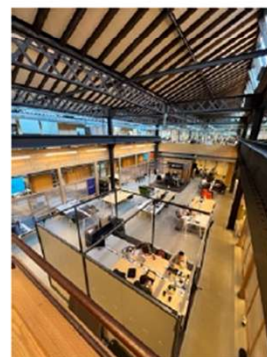
Fédérateur, vitrine,
accueil, information

Les espaces de travail

Qualitatifs
Transparence,
partagé ou intimité

Les espaces de détente

Qualitatifs
Répartis



Espace de coworking
grande hauteur sous
plafond, volume généreux



Matériaux nobles, bois,
acier, verrières



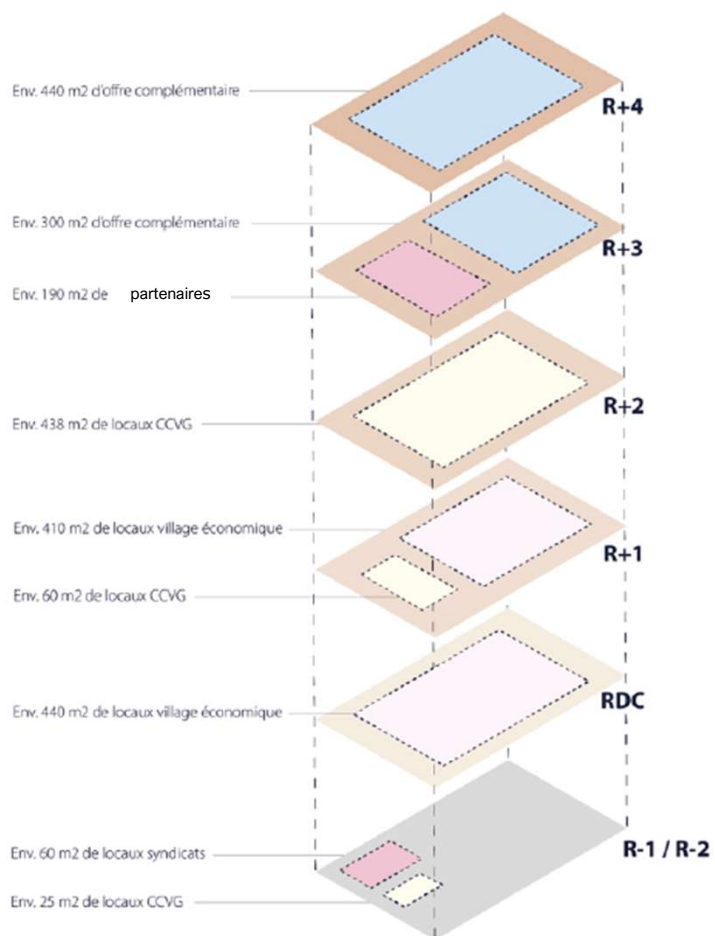
Bureaux en transparence,
Visibilité, échanges



Espaces détente,
réunions informelles

PROJET GARE : EXEMPLE DE SCÉNARIO

VILLAGE ÉCO / SIÈGE CCVG / OFFRE COMPLÉMENTAIRE



	Village économique	CCVG	offres partenaires	Offre complémentaire	TOTAL	TOTAL avec circulations
R+4	0 m ²	0 m ²	0 m ²	440 m ²	440 m ²	488 m ²
R+3	0 m ²	0 m ²	190 m ²	300 m ²	490 m ²	544 m ²
R+2	0 m ²	438 m ²	0 m ²	0 m ²	438 m ²	486 m ²
R+1	410 m ²	60 m ²	0 m ²	0 m ²	470 m ²	522 m ²
RDC	440 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	440 m ²	488 m ²
total	850	498	190	740	2270	252/8
R-1	22 m ²	0 m ²	60 m ²	0 m ²	82 m ²	91 m ²



PROJET GARE : PROGRAMMATION ENVIRONNEMENTALE

ENJEUX ET ENGAGEMENT FORTS POUR LA MAÎTRISE DU
COÛT GLOBAL



1

Evolutivité du bâtiment

- Flexibilité des aménagements intérieurs / cloisonnement
- Système constructif : poteaux poutres / planchers
- Choix de conception d'équipements techniques immobiliers permettant une flexibilité d'aménagement et du cloisonnement

2

Respect de la réglementation environnementale

RE2020 au seuil d'application au moment du
dépôt PC

3

Maîtrise du coût global de l'opération

PROGRAMMATION ENVIRONNEMENTALE



Présentation de 3 scénarios SCENARIO 1 : conventionnel



New Age à Lyon (69)



Park View à Lyon (69)

Choix architecturaux et techniques

Conventionnels

Respect réglementation

uniquement la RE2020 sans mise en œuvre d'une réelle démarche environnementale

❑ Impact carbone significatif :

Choix de matériaux et produits fortement carbonés: Béton armé et produits à base de métaux en quantités importantes : 1er poste d'émissions GES sur tout le cycle de vie du bâtiment

❑ Inadaptation au réchauffement climatique :

Surface vitrée très importante et absence de protection solaire extérieure adaptée générant des besoins énergétiques très importants notamment de rafraîchissement



PROGRAMMATION ENVIRONNEMENTALE



Présentation de 3 scénarios

SCENARIO 2 : démarche environnementale



Bâtiment B2 Confluence à Lyon (69)

- ❑ **Premier immeuble contemporain à Lyon en terre crue :**
L'immeuble tertiaire en R+2 est en structure bois et terre crue (pisé), les isolants sont biosourcés.
- ❑ **Confort d'été obtenu sans climatisation,** en exploitant notamment les propriétés de régulation hygrothermique du pisé, associé à une centrale de traitement d'air adiabatique.



Wiki Village à Paris (75)

- ❑ **Valorisation matériaux biosourcés et de réemploi,** gestion exemplaire de l'eau
- ❑ **Vérification du respect plan climat Ville de Paris** (consommations < 50 kWhEP/m².an).
- ❑ **Définition de la stratégie de confort d'été :**
 - Ventilation naturelle,
 - brasseurs d'air,
 - cloisons en terre crue,
 - PAC réversible.
 - Vérification du confort par STD en conditions normales et caniculaires

Choix architecturaux et techniques

Poussés

Respect réglementation

Au-delà du cadre réglementaire

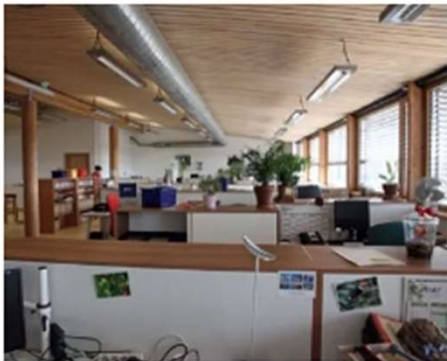


PROGRAMMATION ENVIRONNEMENTALE



Présentation de 3 scénarios

SCENARIO 3 : démarche Exemple



Siège d'ECOCERT (livré en 2023) à Isle Jourdain (32)

Choix architecturaux et techniques

Poussés

Respect réglementation

Au-delà du cadre réglementaire



PROGRAMMATION ENVIRONNEMENTALE : EN SYNTHÈSE



Pour le programme :

- **Préciser les attentes** en cohérence avec la scenario choisi dans le CDC d'AO de la MOE
- **Préciser les critères d'analyse** et sélection en cohérence avec le scenario choisi et les objectifs du programme
- Intégrer une démarche en **coût global**

Point technique important :

- Prévoir un Bureau Contrôle Technique compétent sur les techniques constructives **bio-sourcées et géo-sourcées**

Stratégie patrimoniale

Synthèse projection financière



Cout opération		Surface	Cout production	Location
				An
Charge foncière : 1,445 M d'euros		470 - (544)	2 MC	80 k €
Cout construction 8,8 M d'euros				
Total : 10,245 M d'euros				
2360 m ² Surface Utile (2620m ² total)				
CCVG SACUNY		470 - (544)	2,1 MC	80 k €
800 m ²				
Valorisation Vente 2 M d'euros				
Location : 128Keurs				
R1 : Coworking / bureau flexible		470 - (544)	2,05 MC	80 k
RDC : village économique **				
R-1 : parking				
Pépinière Sacuny		TOTAL		320 K
300 m ² Bureau – 850 ateliers		10,25 M€		
Valorisation : 1,6 M d'euros				
location 117keurs				

Investissement : 10,25 M€

Dotation amortissement sur 25 ans : 450 K€

Potentielles Recettes annuelles : 320 K€

RDC – Animation : 80 K€

PROJET GARE

SYNTHÈSE & ARBITRAGES ATTENDUS



- **Localisation premium**
- **Foncier** à maîtriser pour éviter une opération subie (opérateur privé « achetant » un emplacement)
- **Opération immobilière publique** à amortir sur la durée, en louant les espaces
 - implantation de services publics et/ou structures privées
 - maîtrise et gestion d'un tiers lieu économique
- **Projet ambitieux pour le développement et l'attractivité économique** afin d'accompagner la transition économique du territoire à moyen et long terme
- **Maîtrise du coût global et ambition environnementale élevée**
- **Vision d'avenir** du lieu et de la CCVG