

## TRANSITIONS

Projet de reconversion de la friche ACI à Villeurbanne.  
© Dumetier Design



### SITES INDUSTRIELS

# LA MÉTROPOLE DE LYON FAIT REVIVRE SES FRICHES

Entre préservation de surfaces industrielles et nouveaux quartiers mixtes, les sites industriels d'un autre temps trouvent un avenir à la hauteur des ambitions écologiques et sociales portées par l'exécutif métropolitain.

De tout temps haut lieu de l'industrie nationale, le bassin lyonnais n'a rien perdu de sa superbe en la matière. « *Nous sommes une terre industrielle forte. Nous comptons encore plus de 80 000 emplois industriels sur le territoire de la métropole, soit 12,4 % des emplois de notre territoire* », rappelle Bruno Bernard. Et le président de la métropole d'égrainer les secteurs d'activités qui permettent d'entretenir cette vivacité industrielle. « *Nous avons aujourd'hui plus de 9 000 emplois dans la chimie, autant dans la production d'énergie, plus de 8 000 dans la pharmacie et plus de 13 000 dans la métallurgie* ». Mais dans

la métropole de Lyon comme ailleurs, certains industriels ont aussi renoncé à des implantations et d'autres ont réduit la voilure. C'est ainsi que la métropole a recensé 29 anciennes usines ou sites industriels représentant quelque 150 hectares appelés à se transformer. A l'heure du Zéro artificialisation nette, ces tènements s'apparentent à de petits trésors pour continuer à développer la ville et ses extérieurs sans consommer plus de foncier. Une dizaine devraient donc muter avant la fin du mandat, et pour une majorité d'entre eux ces fonciers ne perdront pas leur vocation industrielle.

## L'industrie à impact aux portes de la ville

« Notre enjeu est de continuer à développer notre industrie et donc de trouver les fonciers nécessaires pour que nos entreprises se développent et que d'autres puissent s'installer », indique Bruno Bernard. Il estime qu'il couvre ainsi les besoins exprimés par les industriels sur les 10 à 12 prochaines années. Pour soutenir son ambition, la Métropole accompagne les projets et pose ses conditions. « Nous souhaitons aujourd'hui avoir une industrie compatible avec les enjeux environnementaux et sociaux de notre territoire », dit le président. En suivant cette boussole, la collectivité agit à la fois sur l'accompagnement des industriels avec l'espoir de les voir adopter des modes de faire plus vertueux, mais aussi sur l'offre foncière.

Le travail des équipes métropolitaines chargées d'accompagner la transformation de ces friches s'articule autour de trois axes. D'une part, sécuriser le marché, via la sanctuarisation du foncier économique, pour répondre aux besoins des acteurs immobiliers et des utilisateurs. D'autre part,

proposer des solutions répondant aux besoins des porteurs de projets dont la Métropole privilégie l'implantation et le développement, notamment en travaillant sur la mixité fonctionnelle et la verticalité. Et enfin, soutenir le marché immobilier et accompagner sa mutation en favorisant et portant des opérations immobilières d'envergure. « Nous recherchons une industrie plus propre, plus coopérative et plus inclusive », résume Emeline Baume, vice-présidente en charge de l'économie.

Une des réalisations les plus emblématiques concerne un terrain de 14 hectares au cœur de la vallée de la chimie, promis par l'ancienne majorité métropolitaine au groupe Safran. Ce dernier avait en 2019 annoncé son intention d'y installer une usine de production de freins avec à la clé plus de 200 emplois. Covid et hausse des coûts de l'énergie aidant, Safran jette finalement l'éponge et la Métropole ne cherche pas à séduire un autre gros industriel. A sa place, la collectivité investit dans un village écocirculaire. Cette structure devrait se déployer sur 41 000 à 48 000 m<sup>2</sup> de surfaces et héberger une petite vingtaine d'entreprises, de différents secteurs, notamment le recyclage, dans des

## A Villeurbanne, la friche de l'ancien fabricant de châssis auto ACI va devenir un quartier mixte



Logements et parc public sur la friche ACI. © Dumetier Design

Les monticules de terres en cours de dépollution stockés en divers endroits du site de l'ancienne usine Auto Châssis International (ACI) à Villeurbanne, propriété du groupe Renault, laissent présager que la transformation est imminente. Le clap de fin de la vie industrielle de ces 5 hectares situés au nord du quartier central des Gratte-Ciel a été actée en 2019. Depuis, les collectivités locales ont uni leurs efforts pour lui donner une seconde vie. L'avenir sera fait de 320 appartements familiaux,

dont 40 % de logements sociaux ou en bail réel solidaire et 60 % en accession libre à la propriété, mais aussi de 270 appartements en résidence étudiante et 80 en résidence seniors. Sans compter une crèche et plus de 8 000 m<sup>2</sup> réservés pour du bureau et de l'activité. Un parc public de plus de 2 hectares viendra agrémenter la vie des habitants de ce nouveau quartier. Le tout sous la houlette de BNP Paribas Immobilier et Gingko, aux manettes de cette opération montée en Projet Urbain Partenarial promettant la construction de 41 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher. D'autant que le prolongement de la ligne de tramway T6 traversera ce quartier du nord au sud dès 2026 avec une station permettra de la raccorder au réseau de transports en commun.

Les premières livraisons qui porteront sur la résidence étudiante et la résidence seniors sont attendues en 2026. Au total, six lots devraient être mis en concours, tandis que deux devraient rester sous maîtrise de l'architecte en chef du PUP ACI, le cabinet d'architectes lyonnais Dumetier Design. Sur les six lots mis en compétition, trois seront réservés à des bailleurs sociaux. Au-delà du bâti, la friche ACI va devenir un quartier exemplaire en matière environnementale. « Environ 50 % de la surface du site sera désimperméabilisée », souligne Agnès Thouvenot, adjointe en charge de la transition écologique, de l'urbanisme et de l'habitat. (FS)

## A Vénissieux, Usin ravive la flamme industrielle



Site Usin Lyon Parilly. © Serl

Dans l'ancienne usine de moteurs d'avion Sigma, intégrée au groupe allemand Bosch en 1974, les deux grandes halles sont vides depuis l'arrêt, en 2010, de la production de pompes à injection diesel. Sur ce site quasiment désert de plus de 10 hectares, idéalement placé entre deux stations de tramway et de métro, la Serl (Société d'équipement et d'aménagement du Rhône et de Lyon) fait revivre l'industrie. « Nous avons implanté à ce jour 40 000 mètres carrés d'immobilier productif, nous en aurons 60 000 à terme », décrit Vincent Malfere, directeur général de la Serl. Associée à la Banque des Territoires et à la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes, elle développe ce morceau d'industrie dans la ville à travers la société de projet, l'Usin. Après l'acquisition de cette friche auprès de Bosch par la métropole de Lyon pour 15 millions d'euros, l'Usin Lyon Parilly a remis 30 000 m<sup>2</sup> déjà construits dans le circuit. Aujourd'hui, près de 400 personnes travaillent sur le site dans une dizaine d'entreprises telles que Macaware qui assure le recyclage des batteries électriques, Symbio qui a démarré sa production de piles à hydrogène mais aussi Bosch, qui loue un espace pour une équipe de R&D dans ses anciens locaux. « Toutes ces entreprises sont tournées vers la décarbonation », souligne Vincent Malfere. Les locataires des deux nouvelles halles sur le point de voir le jour n'échapperont pas à cet ancrage qui s'enracine aussi dans le bâti. Conçues par les architectes d'Atelier Roche et réalisées par GCC Immobilier, ces deux halles visent le label environnemental Breeam Very Good. L'éclairage naturel a été privilégié, l'isolation est renforcée, et une petite centrale solaire sera installée sur les toitures, pour l'autoconsommation des locataires et pour une vente au réseau. Au total, Usin devrait mobiliser environ 80 millions d'euros d'investissements pour maintenir de l'industrie en ville tout en réussissant la transition écologique. (FS)

ateliers de 225 m<sup>2</sup> à 10 500 m<sup>2</sup>. Avec la clé entre 800 et 900 emplois selon les calculs de l'exécutif métropolitain. Un peu plus au sud, le site Fives-Lille, du nom du fabricant de ponts et de matériel ferroviaire qui a occupé les lieux du XIX<sup>e</sup> siècle jusqu'en 1958, deviendra un hôtel d'entreprises industrielles, sur le modèle de l'Usin Lyon Parilly (cf. encadré).

### La mixité des usages en centre-ville

À côté de ces vastes tènements situés sur les franges de la ville, d'autres terrains occupés jadis par des industriels vont eux aussi revivre. Mais ceux-là feront évoluer leur vocation pour devenir des morceaux de ville abritant une mixité d'usages. Logements, loisirs, petite activité, la Métropole cherche là à créer des quartiers qualitatifs pour les futurs habitants.

C'est le cas, par exemple, à la Saulaie, à Oullins-Pierre-Bénite, au sud de Lyon. Terre d'accueil des ateliers de réparation des trains et wagons de la SNCF jusqu'au début des années 2000, cette friche deviendra un quartier mixte et fera une large place à un cadre de vie verdoyant. Sous la houlette de la SERL (Société d'équipement et d'aménagement du Rhône et de Lyon) désignée aménageur de ce quartier par la précédente équipe métropolitaine, la Zac de la Saulaie se transformera en un quartier où se côtoieront du bureau, des activités, plus de 600 logements, des commerces et une multitude d'équipements publics dont un parc de plus de 1,5 hectare. Le coût total de l'opération est annoncé à 81 millions d'euros dont 26 millions devraient rester à la charge de la Métropole de Lyon et 3 millions à la Ville d'Oullins, une fois les cessions de charges foncières réalisées. À terme, ce nouveau quartier accueillera plus de 2 000 habitants et au moins 3 500 salariés.

Dans le quartier de Gerland, à Lyon, ce sont les ateliers du fabricant de câbles Nexans qui s'approprient eux aussi à revivre. Le projet se développera autour d'un parc de 1,5 hectare et d'une voie verte qui borde le futur campus de l'école de management emlyon. Il prévoit la construction de 49 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 70 % abriteront des logements répartis entre 250 logements libres, 180 locatifs sociaux et 25 appartements en bail réel et solidaire. Pour concrétiser ce projet Bouygues Immobilier et la Métropole ont signé une convention de PUP (projet urbain partenarial) d'un montant de 7,5 millions d'euros pour le financement d'équipements publics.

### Bouger les lignes des règles d'urbanisme

Quelle que soit la vocation du projet de reconversion, la Métropole de Lyon souhaite accompagner les projets en travaillant sur du sur-mesure. « C'est la qualité de ce qui nous est proposé en termes de programmation que nous regardons », explique Béatrice Vessiller, vice-présidente de la Métropole en charge de l'urbanisme.



La tour Guillot-Bourdeix accueillera 10 niveaux de logements, un restaurant et une terrasse plantée. © Nouvelle AOM et Virgin Lemon

Pour maintenir de l'industrie ou installer de nouveaux industriels, la collectivité territoriale met notamment l'accent sur la qualité architecturale et plus encore sur la qualité environnementale. Désimperméabilisation, aménagement d'espaces verts, segmentation de l'offre de logements comme de locaux d'activité pour la rendre accessible à tous sont ainsi des critères qui comptent. Les négociations avec les aménageurs et les promoteurs sont parfois un peu rugueuses. « Sur le projet Nexans, nous nous sommes remis en cause et nous avons diminué la densité construite au profit de 2,5 hectares d'espaces publics. Le partenariat public privé a réellement fonctionné et nous a permis d'aboutir à un projet exemplaire », souligne Lionel Cayre, directeur général Promotion Est de Bouygues Immobilier. Pour autant, le montage des projets et le choix des aménageurs reste totalement ouvert. Zac, PUP, maîtrise foncière ou autres, la collectivité veut agir au cas par cas. Elle adapte également les règles d'urbanisme sur lesquelles elle a la main pour faciliter la concrétisation des reconversions des friches. « Sur la friche Nexans, nous avons travaillé sur une mise en conformité du PLU-H qui était sur un zonage industriel. C'est le cas aussi à Villeurbanne sur la friche ACI et demain, ce sera également nécessaire sur la friche ABB à Décines », illustre Béatrice Vessiller. Un mode de faire très largement inspiré du fameux modèle lyonnais inventé par Gérard Collomb, l'ancien premier magistrat de la ville, fondé sur la collaboration public-privé, mais avec des priorités plus exigeantes en matière environnementale et sociale.

Françoise Sigot

## La friche tertiaire du CIRC entame une seconde vie

Sous la houlette d'une équipe conduite par Redman et Icade Promotion associés à l'agence d'architectes la Nouvelle AOM et à l'architecte du patrimoine Charlotte Vergely, la tour Guillot-Bourdeix est repartie pour une seconde vie. Erigé en 1972, cet immeuble de grande hauteur qui abritait les locaux du CIRC (Centre international de recherche contre le cancer) jusqu'en 2022 va devenir un ensemble mixte. « L'objectif de ce projet est de renverser la table. Ce bâtiment aujourd'hui infranchissable et bitumé va s'ouvrir, devenir un lieu de vie et de passage et nous allons en faire un îlot de fraîcheur », promet Matthias Navarro, co-fondateur de Redman.

La majeure partie de l'édifice - qui sera raboté pour culminer à 50 mètres et perdre son classement IGH - sera occupée par 10 niveaux de logements. Les derniers étages abriteront un restaurant bistrannique et une terrasse panoramique avec jardin productif. Les bâtiments qui jouxtent la tour seront pour certains détruits, d'autres conservés permettant de construire des logements, une maison de santé, des bureaux et quelques commerces en pied d'immeubles. Au total, près de 7 000 m<sup>2</sup> de logements dont 35 % de logements sociaux, 10 % de BRS et 5 % en accession à prix maîtrisés verront le jour sur ce site jusqu'à totalement dédié aux activités tertiaires. La réhabilitation de l'ancienne tour du CIRC permettra également de débitumer environ 2 500 m<sup>2</sup> sur cet espace très minéral. La surface de la canopée sera ainsi triplée. Les travaux estimés entre 50 et 75 millions d'euros devraient débuter fin 2025 pour une livraison trois ans plus tard. (FS)