

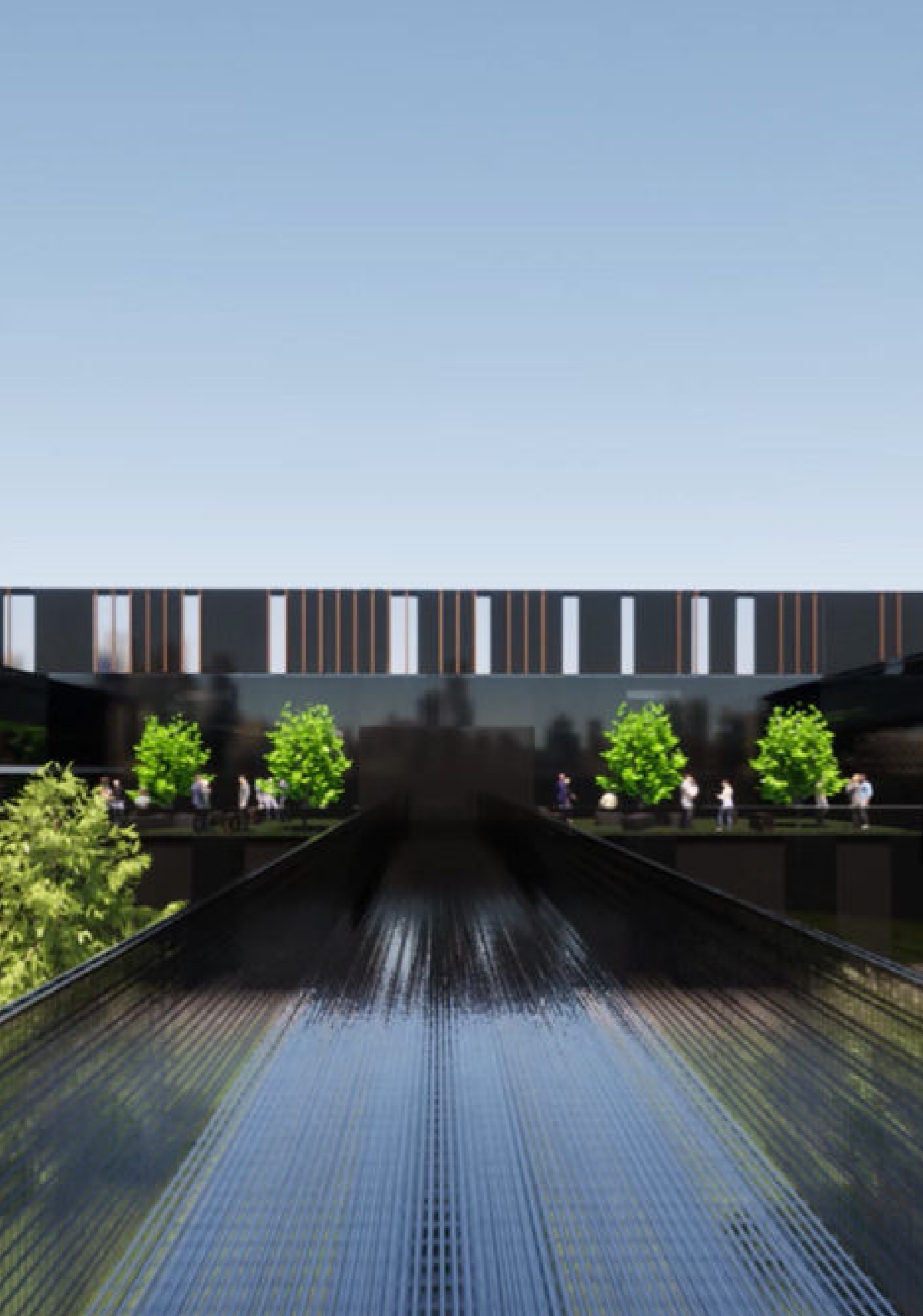


## DOSSIER DE PRESSE

---

# L'USINE 5.0 CLÉS EN MAIN

Parc Industriel de la Plaine de l'Ain  
*Saint-Vulbas (01)*



# *BARJANE et le SMPIPA s'engagent dans une* **NOUVELLE APPROCHE** *de la promotion immobilière*

En France, 50 % du parc immobilier industriel a plus de 30 ans, 2/3 des projets industriels sont abandonnés ou réduits à de simples projets d'extensions alors que les bâtiments existants sont souvent peu flexibles et non adaptés aux préoccupations environnementales... Face à ces constats et à l'émergence des nouveaux enjeux de relocalisation et de réindustrialisation du territoire, l'offre immobilière industrielle se réinvente.

Portées par des valeurs communes - elles se sont rencontrées dans le cercle des entreprises labellisées LUCIE (label fondé sur la norme ISO 26000) pour leur engagement sociétal - les équipes de BARJANE et du SMPIPA ont décidé de co-concevoir une nouvelle offre de service qui bouscule les codes de la promotion immobilière industrielle. Le Groupe Franc Architecture a été associé à la démarche pour travailler sur la conception architecturale de l'usine.

Fruit d'un an de travail en commun, l'ensemble bâti « clés en main » proposé à la commercialisation pousse à leur plus haut niveau toutes les exigences de l'usine 5.0, en termes d'innovation, d'adaptabilité, de RSE, et de stratégie environnementale. Une préfiguration de l'usine idéale en « Plug & Play » prête à accueillir un acteur industriel innovant et engagé en RSE.

*« Le travail effectué avec les équipes du SMPIPA, en lien avec de nombreux acteurs institutionnels et privés, s'inscrit dans la démarche d'innovation constante de BARJANE. Cette démarche de co-conception a permis d'élever à un autre niveau l'offre immobilière pour l'industrie et la logistique : une usine 5.0 alliant innovation, performance environnementale et bien-être social »* explique Léo Barlatier, co-fondateur et co-dirigeant de BARJANE.

Ce site productif à forte valeur ajoutée sera réalisé par BARJANE sur un terrain de 11 ha situé dans le Parc industriel de la Plaine de l'Ain, lui-même labellisé « site industriel clé en main » par l'Etat depuis 2020.

*« Le Parc Industriel de la plaine de l'Ain a toujours eu une stratégie de développement claire et ambitieuse. Les investisseurs sont sensibles à notre capacité de proposer une offre foncière de qualité, des infrastructures performantes et une expertise solide. Notre collaboration avec BARJANE nous permet de garder un temps d'avance et de nous démarquer dans la compétition nationale et internationale »* souligne Hugues de Beaupuy, Directeur général du SMPIPA.

#### Calendrier des opérations :

- 6 décembre 2021 : signature du compromis de cession du foncier
- Fin 2021 : début de la commercialisation
- 1<sup>er</sup> trimestre 2022 : dépôt du permis de construire
- 1<sup>er</sup> trimestre 2023 : démarrage des travaux

# UN PROJET PORTÉ PAR UN GROUPE ENGAGÉ : BARJANE

Groupe immobilier fortement engagé dans un développement durable de ses activités, **BARJANE développe l'immobilier industriel et logistique de demain**: des sites innovants et responsables, créateurs de valeur pour les clients utilisateurs et leurs collaborateurs, pour les territoires qui les accueillent et pour la planète.

Le Groupe développe des projets logistiques de A à Z, de la conception à la gestion des sites, en passant par leur réalisation et leur équipement en centrales photovoltaïques.



## LE PARC INDUSTRIEL DE LA PLAINE DE L'AIN

site d'implantation idéal de l'Usine 5.0

Situé aux portes de Lyon, le PIPA propose des solutions foncières et immobilières aux entreprises en quête d'opportunités, sur près de 1000 hectares.

### ATOOUTS DU PARC

- la force d'un parc qui accueille déjà 185 entreprises et de nombreux services ;
- une gestion environnementale reconnue (label LUCIE, certification ISO14001,...) ;
- une situation géographique favorable aux portes de Lyon, deuxième agglomération française.

Le PIPA bénéficie également du dynamisme de la première région industrielle de France, Auvergne Rhône-Alpes, spécialisée dans de nombreux domaines : biotechnologies & santé, agro-alimentaire, micro-électronique, chimie, énergie(s), aéronautique, mobilités, numérique, plasturgie.



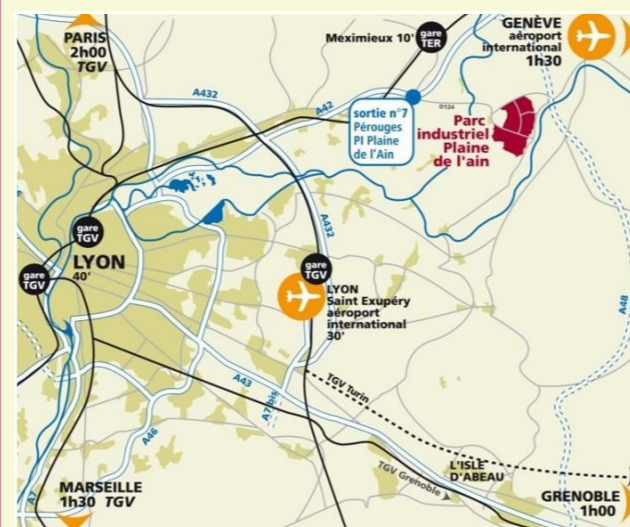
**185**  
entreprises

**8 000**  
salariés

**1 000**  
hectares dédiés aux entreprises

**250**  
hectares de foncier disponible

### LOCALISATION



- 35 min de Lyon
- 1h de Genève
- 30 min de l'Aéroport International Saint-Exupéry
- Gare TER et Autoroutes à proximité

**4 000 000 m<sup>2</sup>**  
de foncier

**500 000 m<sup>2</sup>**  
de bâtiments développés

**2 400 emplois**  
pérennisés sur les sites

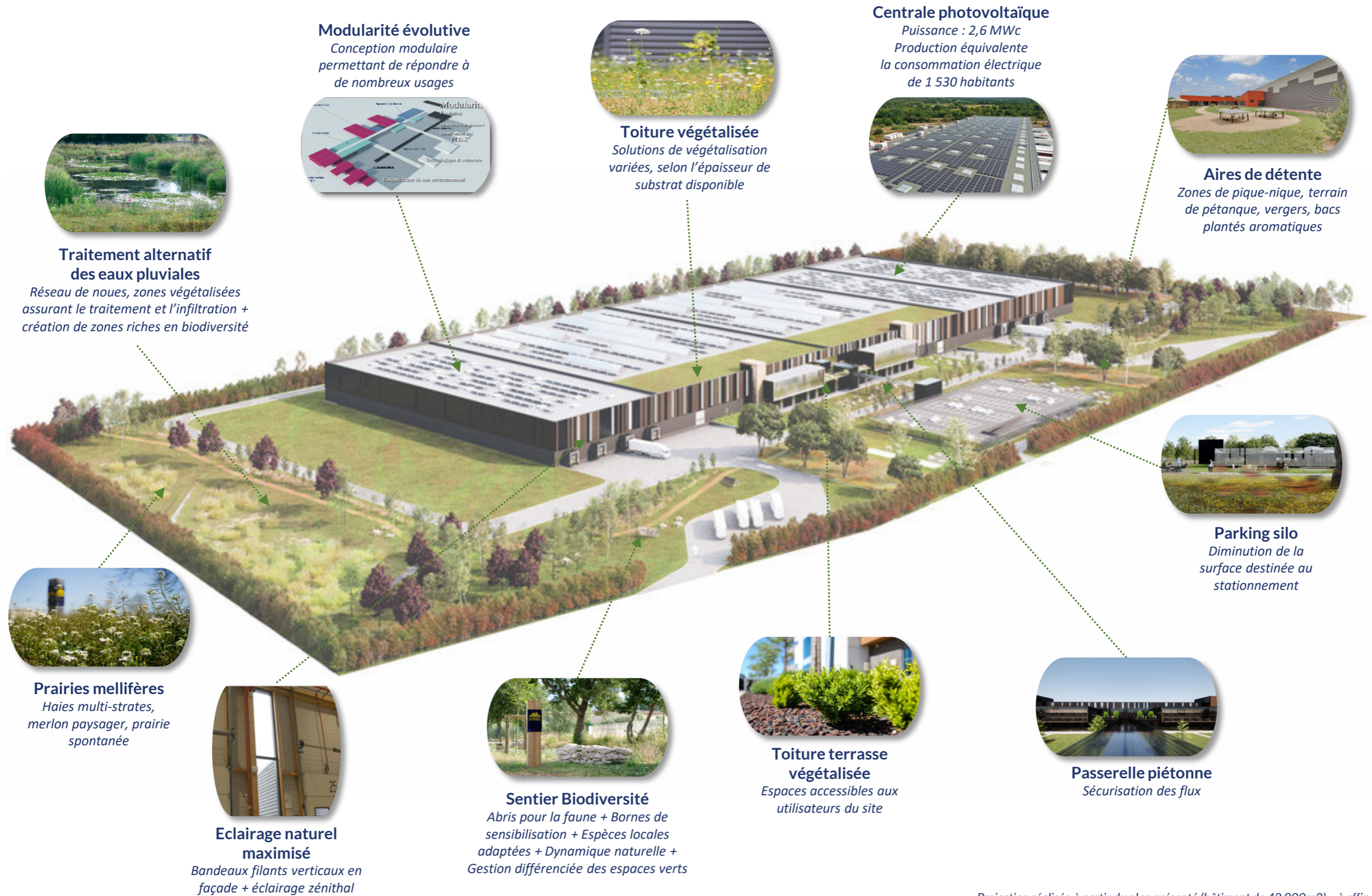
**100 %**  
du patrimoine logistique et  
industriel certifié

**22 MWc**  
de puissance photovoltaïque  
équivalent à la consommation électrique  
annuelle de plus de 10 000 personnes



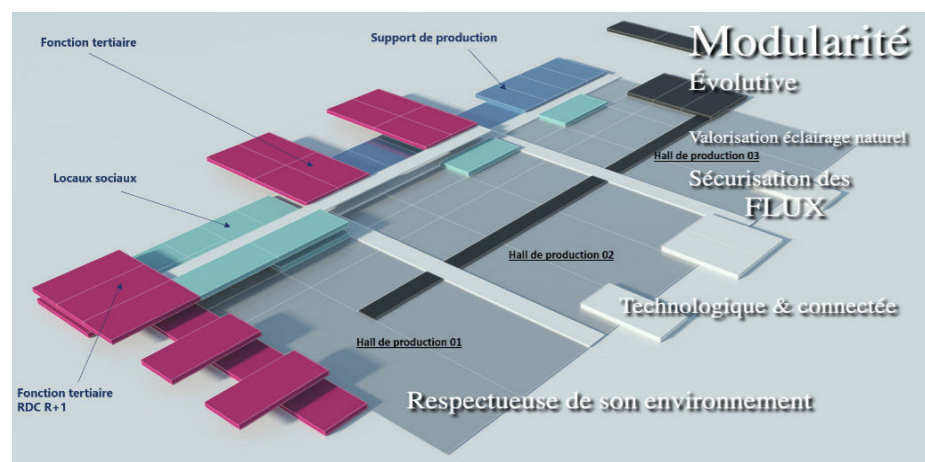
# L'Usine 5.0 clés en main

## UNE CO-CONCEPTION BARJANE/PIPA



Projection réalisée à partir du plan présenté (bâtiment de 42 000m<sup>2</sup>) - à affiner

# Un projet MODULABLE ET FLEXIBLE

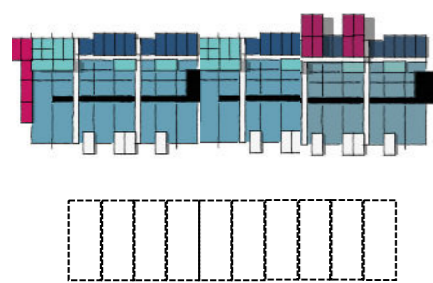


Conçu en partenariat avec l'agence d'architecture Agence Franc, le projet se veut **modulable, flexible et évolutif**, afin de répondre à de nombreux usages et de pouvoir s'adapter aux besoins des futurs clients, tout en respectant son environnement.

- Un terrain de 11 hectares situé sur la commune de Blyes à l'entrée du **Parc Industriel de la Plaine de l'Ain**
- Un édifice principal d'une emprise de **42 600 m<sup>2</sup>** comprenant 4 modules :  
2 centraux plus particulièrement dédiés à la production  
2 situés aux extrémités pouvant servir au stockage ou à la production
- Un espace **tertiaire**
- Un **parking silo de 502 places** en épi recouvert d'une ombrière photovoltaïque relié au bâtiment principal par une passerelle
- **37 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts** dont une partie aménagée en zone de détente pour les usagers du site et en sentier de découverte de la biodiversité

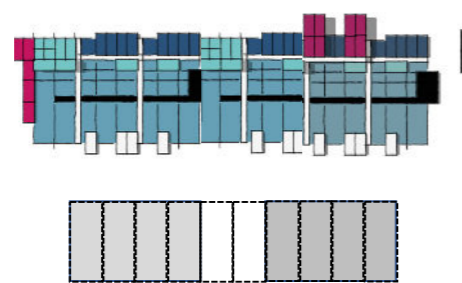
La modularité du projet a été pensée afin de répondre aux scénarii possibles :

## Conception modulaire 01



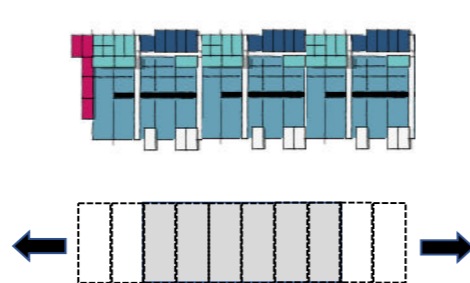
1 seul utilisateur pour tout le bâtiment.  
Cellules de 48 x 125 m

## Conception modulaire 02



2 utilisateurs pour le bâtiment.  
Répartition des surfaces selon besoin

## Conception modulaire 03



Capacités d'extensions possibles sur les pignons du bâtiment

# Un projet CONÇU POUR LE CONFORT DES USAGERS

## DESIGN DES BUREAUX

Des espaces sur-mesure seront créés en mettant un point d'honneur à l'amélioration du cadre de vie au travail :

- Création d'espaces aux couleurs du futur utilisateur
- Mise en place de cloisons vitrées toute hauteur pour décroisonner l'espace
- Soin particulier apporté aux espaces détente pour obtenir une ambiance chaleureuse
- Conception de vestiaires et sanitaires qualitatifs



## LUMINOSITÉ DE LA HALLE

- Éclairage zénithal
- Bandeau filant



## ESPACES DE DÉTENTE

Les zones de détente extérieures permettront de développer le lien Homme/Nature. Installés au plus près des bureaux, ces espaces de détente sont dédiés aux collaborateurs durant leurs pauses.

Pour faire de ces espaces un lieu de vie à part entière du mobilier extérieur sera installé : bancs, gloriette, tables, etc.



## PRATIQUE DU SPORT

Souhaitant encourager les pratiques sportives au sein du site, celui-ci présentera des espaces adaptés comme un parcours de santé, des tables de ping-pong ou encore des terrains de pétanque.

# Un projet DURABLE

## DÉVELOPPER LA BIODIVERSITÉ

100% des opérations BARJANE sont conçues et gérées pour accroître la biodiversité des sites avec mesure d'impact et de résultats.

- Choix d'espèces locales adaptées nécessitant peu d'arrosage
- Juste équilibre entre le cultivé et le sauvage
- Zones laissées en dynamique naturelle
- Recréation de pelouses sèches
- Installation d'abris pour la faune : hôtel à insectes, pile de bois, muret, etc.
- Bornes de sensibilisation
- Gestion différenciée des espaces verts : pas de produits phytosanitaire, diminution de la fréquence des tontes, etc.

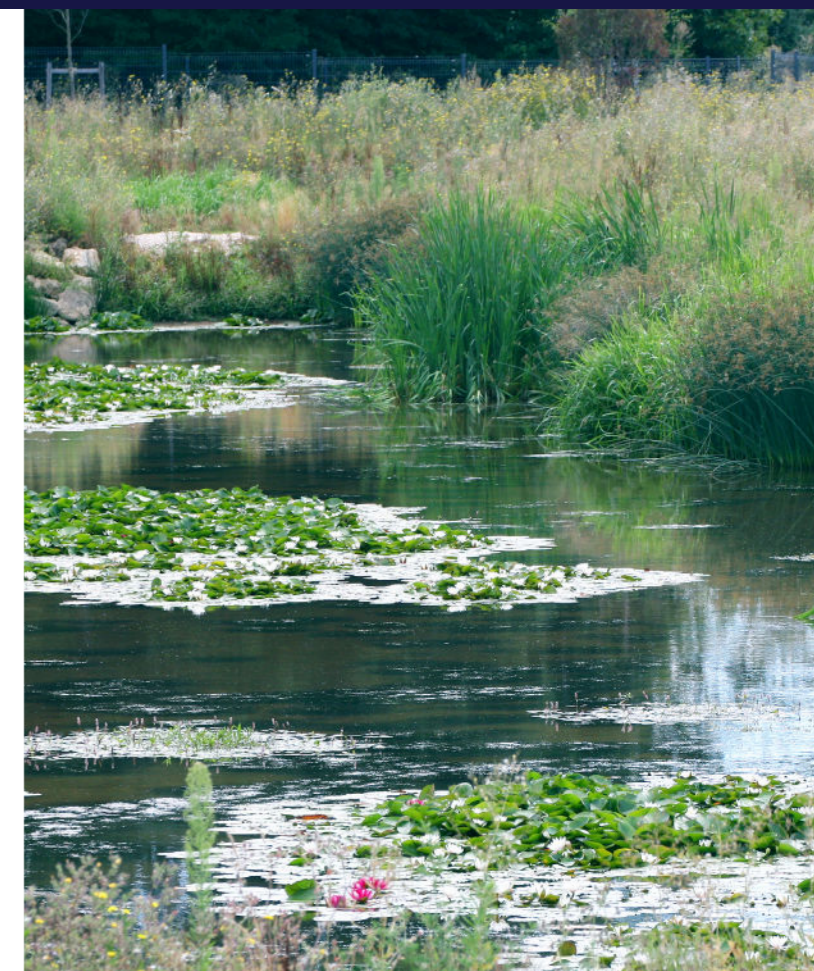


## TRAITEMENT ALTERNATIF DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont acheminées vers une zone de prétraitement plantée de plantes à rhizomes et de roseaux qui vont piéger les pollutions.

Les eaux traitées passent ensuite vers une zone végétalisée assurant l'infiltration.

Ce traitement permet également la création de zones riches en biodiversité et d'espaces ouverts supports de végétations spontanées.



## Zoom sur LE PARKING SILO

Afin d'améliorer l'efficacité de l'empreinte au sol des parkings et ainsi laisser plus de place aux espaces verts, le projet prévoit la création d'un parking silo.

## TOITURES VÉGÉTALISÉES

- Des solutions de végétalisation variées
- Un intérêt pour la biodiversité
- Des refuges spécifiques pour cibler les espèces animales stratégiques
- Des espaces accessibles aux utilisateurs du site (toiture des bureaux)



## HAIES VIVES

- Formations végétales
- Prairie spontanée
- Pelouse sèche
- Arbres fruitiers
- Haie multi-strates
- Merlon paysager
- Haie bocagère



## TRIPLE CERTIFICATION



# Un projet BAS CARBONE

L'objectif dans ce projet est de réduire l'empreinte carbone du bâtiment pour contribuer à la stratégie nationale bas carbone. Cela passe par deux axes de réflexion :

## SCOPE CONSTRUCTION

Un travail est fait sur l'analyse de cycle de vie (ACV) pour minimiser l'impact carbone de la construction et faire le choix de procédés constructifs et de matériaux moins impactants.

Par exemple :

- Charpente bois sur les zones de stockage et production, généralisée dans les bureaux et locaux annexes
- Equilibre déblais/remblais
- Voiries bas carbone : voiries en matériaux recyclés
- Isolants et produits de finition biosourcés notamment pour les bureaux

## SCOPE EXPLOITATION

À la conception du bâtiment les consommations d'énergies et l'impact carbone de toute la vie du bâtiment sont projetés. À partir de ces projections, des choix sont faits, et des axes de réflexion naissent afin de permettre de les minimiser.

Par exemple :

- Digitalisation du pilotage énergétique des sites
- LED avec pilotage intelligent
- Site approvisionné en 100 % renouvelable
- Étude systématique d'alternative à la chaufferie gaz (pompe à chaleur géothermique, chaufferie biomasse, etc.)
- Mur trombe à l'étude

# Un projet AU SERVICE DE L'INDUSTRIE

Ce projet présente toutes les prédispositions nécessaires à l'accueil des activités industrielles de demain. Cette Usine 5.0 permettra d'accompagner l'évolution industrielle qui place l'intervention humaine au centre du développement et de la production, et qui s'enrichit grâce à une coopération Homme/robot performante. La conception clé en main du projet permettra au futur client de pouvoir se recentrer sur son cœur d'activité tout en bénéficiant d'un écrin de dernière génération.



## CIBLE UTILISATEUR

Tous types d'industries :

- Santé/pharmaceutique
- Agroalimentaire
- Électronique
- Industrie de process et d'assemblage
- Entreprises des secteurs émergents (énergies renouvelables, robotique, etc.)

Possibilité d'accueillir deux utilisateurs selon la configuration des besoins.

**Le ou les utilisateurs seront validés par l'ensemble des parties prenantes du projet et devront être en phase avec l'esprit qui a guidé sa réalisation.**



## CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE

Installer des unités de production d'énergies renouvelables

Caractéristiques de la centrale installée :

Totalité de la toiture couverte

Puissance : 2,6 MWc

Production annuelle théorique : 2 848 755 kWh

Production équivalente la consommation électrique annuelle de 1 530 habitants



# L'USINE 5.0 CLÉS EN MAIN

Parc Industriel de la Plaine de l'Ain  
*Saint-Vulbas (01)*

## CONTACTS

**PRESSE** : Agence Osactu, Karine Grand - [karine@osactu.com](mailto:karine@osactu.com) - 06 46 63 82 68

**SM PIPA** : Yann Delerce - [yann.delerce@plainedelain.fr](mailto:yann.delerce@plainedelain.fr) - 06 80 23 08 20

**BARJANE** : Océane Sarlin - [o.sarlin@barjane.com](mailto:o.sarlin@barjane.com) - 06 40 95 60 59