

Immobilier d'activités
et reconversion de friches



Un investisseur pionnier

Créateur de solutions durables



**Caisse
des Dépôts**

Politique de la ville

1

FORT-DE-FRANCE MARTINIQUE

Cour Perrinon p 5

LIÉVIN

ZAC de l'An 2000 p 6

METZ-BORNY

Palm Park p 7

SARCELLES

Le Francilien p 8

SAINT-PIERRE DE LA RÉUNION

Portes du Lagon p 9

CHANTELOUP

Parc des Vignes p 10

MARSEILLE

Station Alexandre p 11



Grands projets de renouvellement urbain

2

AMIENS

Gare-La Vallée p 13

PARIS- PORTE DES LILAS

Cinétic p 14

LE KREMLIN-BICÊTRE

Okabé p 15

LYON CONFLUENCE

Docks de Port Rambaud p 16

VIENNE

Jazz Parc p 18

SÉNART

Croix du Sud p 19



Pôles de compétitivité et clusters

3

PESSAC

Bioparc p 21

SAINT-DENIS

Cité du cinéma p 22

BREST

Technopole
Brest Iroise p 24



Reconversion de friches

4

CREIL

Les Marches de l'Oise p 26

CHALON-SUR-SAÔNE

Le Campus industriel Kodak p 27

SAINT-MARIE DE LA RÉUNION

Cour de La Mare-Lardy p 28

CHÂTEAUROUX

Centre Colbert p 29

GRENOBLE

Les Reflets du Drac p 30

SAINT-PAUL DE LA RÉUNION

Cour de Savanna p 31



Pôles industriels

5

LORIENT

SCAAL p 33

TARBES

Tarmac p 34

NANTES

Daher Airbus p 35



Équipements

6

LE MANS

Centre de formation p 37

BORDES

Aéropolis p 38

BEAUZELLE

CFAI de Midi-Pyrénées p 39



Introduction

La Caisse des Dépôts se définit comme un investisseur de long terme, au service de l'intérêt général et du développement économique.

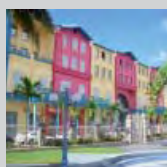
Reconvertir une friche urbaine en maintenant des emplois, désenclaver un quartier ou redynamiser par la mixité des usages un centre-ville frappé par la vacance, relancer le développement économique d'un site : les missions d'intérêt général de la Caisse des Dépôts ont à cœur de révéler les potentiels des territoires urbains.

Inscrite en tête des priorités stratégiques de la Caisse des Dépôts, la démarche "développement durable" se conjugue harmonieusement avec celle de l'investisseur de long terme dans le renouvellement urbain : faciliter les déplacements (transport en site propre, tramway, etc.), retrouver partout les commerces de proximité, diversifier les flux (emplois, loisirs, commerces, logements), promouvoir la mixité des fonctions urbaines, accompagner les initiatives privées sans oublier celles des habitants, tout mettre en œuvre pour changer l'image d'un quartier dégradé en un lieu où l'on a envie de vivre et de travailler, telles sont les ambitions de ces investissements immobiliers.

Les missions d'intérêt général de la Caisse des Dépôts visent à apporter aux collectivités locales des solutions durables sur mesure : lorsque la dynamique est enfin inversée, peuvent émerger les quartiers et les villes durables de demain.

1

Politique de la ville



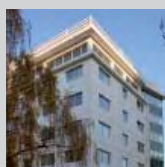
**FORT-DE-FRANCE
MARTINIQUE**
Cour Perrinon



LIÉVIN
ZAC de l'An
2000



METZ-BORNY
Palm Park



SARCELLES
Le Francilien



**SAINT-PIERRE
DE LA RÉUNION**
Portes du Lagon



CHANTELOUP
Parc des Vignes



MARSEILLE
Station
Alexandre

Qu'elle consiste à revitaliser un centre-ville ancien dont le tissu est devenu obsolète (Cour Perrinon à Fort-de-France), à structurer des quartiers périphériques insuffisamment équipés (Chanteloup, Metz-Borny), à constituer une offre locative là où elle n'est pas suffisante (Sarcelles, Liévin) ou à diversifier celle qui préexiste, la politique de la Ville définie par la collectivité se développe notamment grâce aux investissements privés qui sont réalisés dans son périmètre (ANRU, ZFU, etc.).

Les investissements en immobilier d'entreprises auxquels contribue la Caisse des Dépôts dans ces quartiers ont pour but d'en changer l'image, de créer des emplois en promouvant une offre locative, de développer des flux économiques et une fréquentation nouvelle pour enraciner une dynamique urbaine et économique dont les retombées seront multiples. L'investissement effectué peut ne pas être suffisant s'il reste isolé ; il peut cependant être l'amorce d'un renouveau et provoquer l'effet d'entraînement recherché.

FORT-DE-FRANCE

→ Cour Perrinon

SUPERFICIE GLOBALE

Commerces :
10 500 m² GLA
Bureaux : 8 000 m²

INVESTISSEMENT
27,5 M€

PARTENAIRES

SAS PERRINON INVEST :
Foncière d'accompagnement
du groupe Financière Duval : 70 %
Caisse des Dépôts : 30 %

ARCHITECTES
AG Concept

LIVRAISON
2008

1

Politique de la ville

Recréer le lien social passe par la réconciliation urbaine

■ LE CONTEXTE

Fort-de-France, ville-capitale de la Martinique et d'Aimé Césaire, le maire-poète, constitue un véritable "cœur du pays" (Caraïbe). Le projet de renouvellement urbain de cette ville, initié il y a 10 ans, s'inscrit dans une démarche de développement global, durable et partagé. Cette démarche entend valoriser la ville basse par une réappropriation de toute sa façade maritime, relier les faubourgs à la ville centre et intégrer la rocade comme nouveau boulevard urbain central, développer pour chaque quartier des micro-centralités et combiner le triptyque urbain/économique/social en passant du zoning et de la spécialisation à la mixité des fonctions. Ici, la dimension économique et la lutte contre le chômage relèvent à la fois des dispositifs d'incitation fiscale à la création d'activité (ZFU) et des projets structurants créateurs d'emplois dont ce centre commercial de cœur de ville.

■ L'OPÉRATION

En plein cœur du centre-ville restauré et à proximité de la mairie et des principales administrations, le bâtiment "Cour Perrinon" est organisé sur 4 niveaux au-dessus d'un parking de 640 places. Un centre commercial occupe les deux premiers étages, les deux derniers sont dédiés à des bureaux privés (3 200 m²) et publics (4 800 m²) où ont été notamment regroupés différents services municipaux auparavant dispersés dans la ville. L'architecture s'intègre dans le plan historique de la ville coloniale et reprend des items de l'architecture créole. La Caisse des Dépôts a investi dans l'ensemble du projet.



Photo : Katia Bac

1

Politique de la ville

LIÉVIN

→ **ZAC de l'An 2000**

SUPERFICIE
6 580 m²

INVESTISSEMENT
10 M€

PARTENAIRES
SCI CENTRE TERTIAIRE
DE LA ZAC DE L'AN 2000 :
Artois développement : 20 %
Batixia : 40 %
Caisse des Dépôts : 40 %

ARCHITECTES
Cabinet
d'architecture Atlante

LIVRAISON
2010

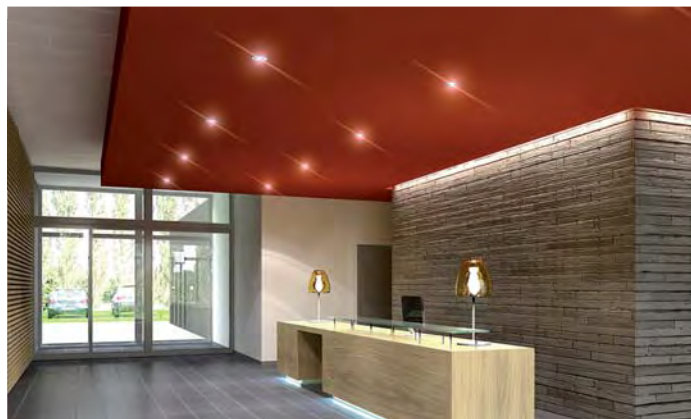
Renouveau économique, culturel et durable de l'ex-bassin minier

■ LE CONTEXTE

La ZAC de l'An 2000 qui se développe sur les territoires des villes de Lens et de Liévin a connu en quelques années un succès important à travers les activités économiques qui s'y sont implantées. Le projet de création d'un parc tertiaire de 3,5 hectares s'inscrit dans une démarche de renouveau urbain et économique de l'ex-bassin minier. Ce parc de Lens, jouxte le site du futur musée Louvre-Lens 2, opération majeure de développement culturel régional, et les deux projets encadrent le secteur Jaurès, repris dans le périmètre ANRU de Liévin.

■ L'OPÉRATION

Point de départ du parc, ce premier immeuble de 6 niveaux répond aux derniers standards d'offres de bureaux et se veut une vitrine des savoir-faire techniques dans le domaine du développement durable. Des espaces mutualisés (accueil et salles de réunion) occupent une partie du rez-de-chaussée. Chaque niveau peut accueillir quatre locataires, les plateaux étant divisibles à partir de 240 m². Les deux étages supérieurs sont loués en totalité à la SEM Artois Développement. 174 places de stationnement sont disponibles.



SUPERFICIE
3 038 m²

INVESTISSEMENT
4,3 M€

PARTENAIRES
SCI URBAN BURU :
FD Patrimoine : 51 %
Caisse des Dépôts : 49 %

ARCHITECTES
Dynamo Associés,
Olivier Hein

LIVRAISON
2009

Nouvelle vie pour un quartier d'habitat social désenclavé

■ LE CONTEXTE

Situé à l'entrée est de Metz, à 3 km du centre, le quartier de Borny est composé majoritairement de logements (6 000 dont plus de 4 000 logements sociaux). L'enjeu était donc de le structurer tout en diversifiant les fonctions urbaines de ce site. Le programme de renouvellement urbain dont il bénéficie suit trois axes : la valorisation du quartier (démolitions, réhabilitations), le désenclavement (un nouvel axe nord/sud relie le quartier à la ZAC Sébastopol et à la Technopole) et le développement économique (construction de logements et d'immeubles de bureaux, d'activités et de commerces) ; c'est dans ce troisième axe que cet immeuble de bureaux s'inscrit.

■ L'OPÉRATION

Au sein de la ZFU de ce périmètre ANRU, l'opération d'investissement consiste en la réalisation d'immeubles de bureaux HQE® (R + 2) destinés aux TPE et PME et de 38 places de parking. Il est situé sur une parcelle de 13 690 m² où un autre bâtiment sera construit.

La Ville de Metz a accepté de vendre le foncier à un prix préférentiel sous certaines conditions : respect des contraintes urbanistiques fixées par l'architecte-urbaniste Bernard Reichen sur tout le quartier ANRU et niveau des loyers suffisamment attractif pour faciliter l'installation d'entreprises sur le site.

La Ville a par ailleurs réalisé des travaux d'aménagement urbain sur le quartier et sur la ZAC, permettant l'émergence de cette opération.



1

Politique de la ville

SARCELLES

→ Le Francilien

SUPERFICIE
6 300 m²

INVESTISSEMENT
8,9 M€

PARTENAIRES
SARL FONCIÈRE CAMUS :
Géco Promotion : 67%
Caisse des Dépôts : 33%

ARCHITECTE
Raphaël Edery

LIVRAISON
2007

Un hôtel d'entreprises et de commerces pour renforcer l'attractivité du centre-ville

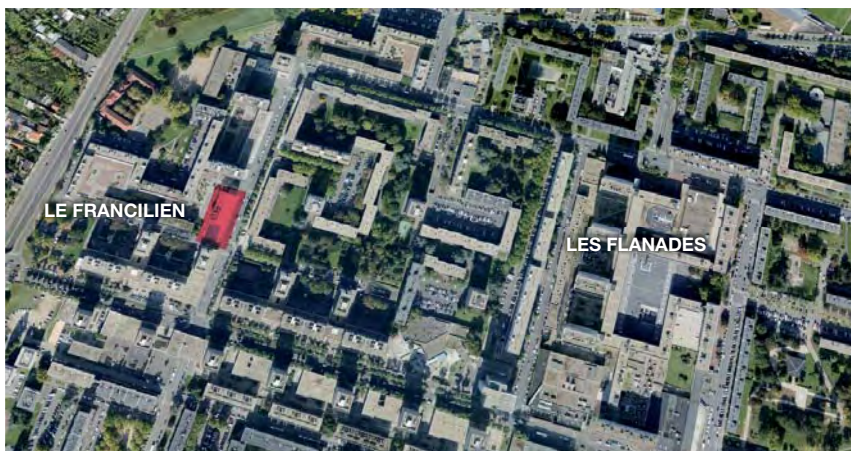
■ LE CONTEXTE

C'est sur un terrain antérieurement occupé par un immeuble vétuste, démoli en 2005, que cet hôtel d'entreprises et de commerces a vu le jour.

Situé dans le cadre du Grand Projet de Ville (GPV) de Sarcelles/Garges-lès-Gonesse, à proximité du centre commercial des Flanades, ce bâtiment contribue à renforcer l'attractivité économique du centre-ville.

■ L'OPÉRATION

Il s'agit d'un ensemble immobilier constitué d'un immeuble R+5 qui offre 910 m² de commerces en rez-de-chaussée, 5 400 m² de bureaux, 33 places de parking en sous-sol et 75 autres à proximité. La Ville y a réservé un plateau pour ses services. Les surfaces commerciales sont louées dans leur intégralité et les bureaux sont occupés par des entreprises intervenant dans l'informatique, la comptabilité et les services à la personne. Un étage est dédié à un pôle médical et de remise en forme. Le site héberge au total 150 emplois.



Photos : Raphaël Edery

→ Portes du Lagon - Les Vitrines du Sud

SUPERFICIE
4 000 m²

INVESTISSEMENT
11,2 M€

PARTENAIRES
SCI LA VITRINE DU SUD :
SOREC : 52 %
Fonds d'investissement
Léonard de Vinci : 24 %
Caisse des Dépôts : 24 %

ARCHITECTES
Agence Goetz

LIVRAISON
2009

Des vitrines développement durable aux Portes du Lagon

■ LE CONTEXTE

Situé au centre du quartier ANRU de la Ravine Blanche à Saint-Pierre (La Réunion), le projet "Vitrines du Sud" fait partie de l'opération globale dénommée "Portes du Lagon" comportant, outre un rez-de-chaussée d'immobilier d'activités et de commerces, plus de 150 logements. Cette opération globale répond à un enjeu clair de densification et de mixité sociale dans ce quartier défavorisé. La Ville de Saint-Pierre (70 000 hab.) soutient ce projet d'initiative privée qui contribue au dynamisme économique et commercial voulu pour ce quartier. L'ANRU a participé à la réalisation d'aménagements publics autour de l'opération.

■ L'OPÉRATION

Le projet est constitué de commerces et de bureaux alliant, selon le souhait des collectivités publiques et de ses promoteurs, des services de proximité (bureau de poste, boulangerie, coiffeur, centre médical et pharmacie) et des enseignes commerciales nouvelles dans la commune voire dans l'île (équipement de la personne, loisirs-culture, équipement de la maison). Implanté sur le front de mer de Saint-Pierre à l'entrée ouest de la ville, l'immeuble intègre, dès sa conception, les objectifs de maîtrise du développement durable (climatisation centralisée avec récupération de chaleur pour la production d'eau chaude, utilisation d'ombrières et de décrochés en façade afin de limiter le rayonnement solaire direct et recherche de la meilleure ventilation naturelle des locaux).

© Agence Goetz



1

Politique de la ville

CHANTELOUP-LES-VIGNES

→ Parc des Vignes

SUPERFICIE
3 900 m²

INVESTISSEMENT
5,3 M€

PARTENAIRES
SAS URBAN PARK 78 :
KILIC : 55 %
Caisse des Dépôts : 45 %

ARCHITECTES
Groupe Mythologo
Architectes

LIVRAISON
2009

Une offre locative pour les PME

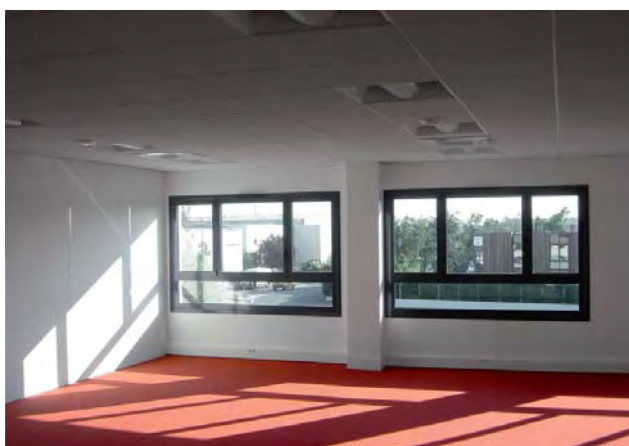
■ LE CONTEXTE

Cette opération est l'une des premières à bénéficier d'une subvention de l'ANRU au titre du développement économique. Le développement d'un parc tertiaire à Chanteloup s'inscrit pleinement dans le cadre du plan stratégique ELAN 2020 de la Caisse des Dépôts qui se fixe pour ambition d'accompagner les PME et les entreprises françaises et de favoriser l'émergence de 1 000 PME (2008-2012).

Le projet d'un hôtel d'entreprises est le fruit d'un partenariat entre les collectivités (Ville de Chanteloup, Communauté d'Agglomération des Deux rives de la Seine), la société KILIC et la Caisse des Dépôts qui se sont réunies dès 2003 pour trouver les conditions de montage et de gestion future de l'opération.

■ L'OPÉRATION

Répondant à une pénurie d'offre locative sur le bassin de Poissy, notamment pour les entreprises sortant des pépinières, l'hôtel d'entreprises le "Parc des Vignes" est destiné à accueillir des PME, des professions libérales et des artisans pour un potentiel de 150 emplois. Le programme, situé à l'entrée de la zone des Cettons, à proximité de la gare SNCF et de la cité de la Noé, combine des bureaux modulables (2 800 m²) et des locaux d'activités (800 m²). L'expertise immobilière du partenaire et le montage ont permis de tenir des coûts de réalisation très compétitifs, permettant d'offrir des loyers attractifs.



Photos : Mythologo

MARSEILLE

→ Station Alexandre

SUPERFICIE
8 640 m²

INVESTISSEMENT
12 M€

PARTENAIRES
SCI LES HUILLERIES DE L'ÉTOILE :
M. et Mme Caulet (fonds privés) : 50 %
Caisse des Dépôts : 50 %

ARCHITECTE
Éric Castaldi

LIVRAISON
2006

1

Politique de la ville

Un carrefour culturel et commercial structurant

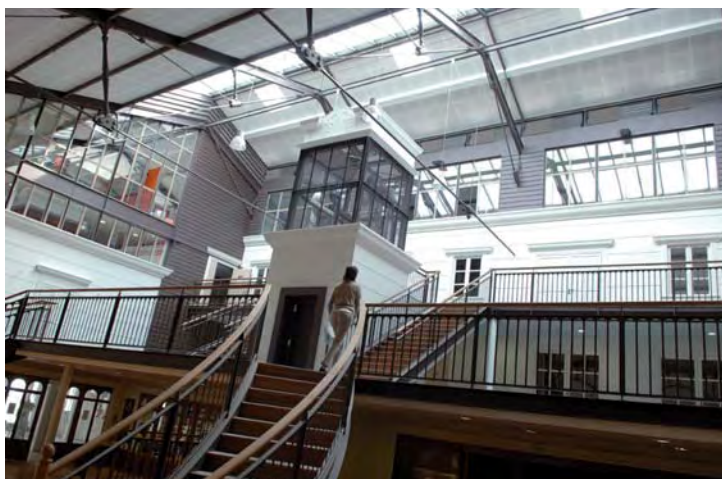
■ LE CONTEXTE

La zone franche urbaine de Saint-Barthélemy s'étend sur 500 hectares, en bordure des quartiers Nord. Dans ce périmètre urbain, l'offre foncière et immobilière est restreinte, la ZFU étant le maillon manquant entre les technopoles du nord-est, les zones industrielles voisines, Euroméditerranée et les ports. La vocation première de cet ensemble immobilier est d'accueillir des entreprises, des professions libérales et des commerces.

■ L'OPÉRATION

La friche de la Station Alexandre, gare de triage d'une ancienne huilerie, est la vitrine de ce district économique. La construction d'origine, presque intacte, représente un pur chef-d'œuvre d'architecture à ossature métallique dessiné par Gustave Eiffel.

En devenant le vecteur de communication emblématique de la zone franche, la Station Alexandre redonne vie au quartier du Canet en combinant une offre locative pour les entreprises et l'accueil d'événements commerciaux et culturels.



2

Grands projets de renouvellement urbain



AMIENS
Gare-La Vallée



**PARIS-
PORTE
DES LILAS**
Cinétic



**LE KREMLIN-
BICÊTRE**
Okabé



**LYON
CONFLUENCE**
Docks de
Port Rambaud



VIENNE
Jazz Parc



SÉNART
Croix du Sud

Trouver les premiers investisseurs des grands projets de renouvellement urbain, voilà une réelle difficulté pour les collectivités locales ou leurs SEM (Société d'Économie Mixte).

La Caisse des Dépôts s'efforce de venir en appui d'opérateurs privés, qu'elle identifie et sollicite elle-même fréquemment, pour partager avec eux les risques d'investissement des premiers programmes.

Ce rôle d'investisseur pionnier est primordial : en dépendra pour une part importante le regard qu'auront les autres investisseurs de marché sur le projet de la collectivité, et donc sa crédibilité et le rythme de sa réalisation.

AMIENS

→ Gare-La Vallée

SUPERFICIE

16 200 m² :
Terralia : 6 200 m²
Oxygène : 10 000 m²

INVESTISSEMENT

27,02 M€ :
Terralia : 9,8 M€
Oxygène : 18,8 M€

PARTENAIRES

SCI TERTIEL :

Caisse d'Épargne : 25 %
Crédit Agricole : 25 %
Sem Amiens Aménagement : 25 %
Caisse des Dépôts : 25 %

ARCHITECTES

Terralia : Cabinet
Gasnier-Gossart
Oxygène : Hubert
Godet

LIVRAISON

Terralia : 2008
Oxygène : 2009

2

Grands projets
de renouvellement
urbain

Extension du centre-ville entre gare et Somme

■ LE CONTEXTE

La ZAC Gare-La Vallée couvre une centaine d'hectares en bordure du centre-ville, le long de la Somme et à proximité immédiate de la gare principale d'Amiens. Le redéploiement économique du quartier passe par plusieurs axes stratégiques : le désenclavement et la mise en connexion avec le centre-ville, les bords de Somme et les faubourgs sud, le développement d'un quartier d'affaires jouxtant le pôle intermodal (gare SNCF et bus), le développement touristique, culturel et des activités de loisirs, l'évolution quantitative et qualitative de l'habitat, la valorisation du paysage aquatique et la prise en compte des risques naturels. La valorisation du site repose sur un potentiel de surfaces compris entre 350 000 m² et 400 000 m² dont 200 000 m² dédiés à l'activité économique, aux équipements publics, aux services et aux commerces et 150 000 m² à 200 000 m² à l'habitat.

■ L'OPÉRATION

Cette opération qui comprend les immeubles Terralia et Oxygène est la première réalisation de la ZAC et de son quartier d'affaires. Ces deux bâtiments à l'architecture contemporaine s'élevant sur 6 niveaux sont particulièrement adaptés à l'activité tertiaire grâce à leur organisation modulable et à leur niveau d'équipements. Terralia accueille l'Établissement public de sécurité ferroviaire (EPSF), une pépinière d'entreprises tournées vers le numérique ainsi qu'une crèche. Il représente une capacité de 300 à 400 emplois. Oxygène accueillera à terme autour de 1 000 emplois. En sous-sol, un parking public offre 840 places.



© Hubert Godet



2

Grands projets
de renouvellement
urbain

PARIS-PORTE DES LILAS

→ **Cinétic**

SUPERFICIE
22 000 m²

INVESTISSEMENT
79 M€

PARTENAIRES
SCI PORTE DES LILAS :
Prédica : 50 %
Caisse des Dépôts : 50 %

ARCHITECTES
Valode & Pistré

LIVRAISON
2008

Un trait d'union durable certifié HQE® entre Paris et Les Lilas

■ LE CONTEXTE

Partie intégrante d'un grand projet de renouvellement urbain (GPRU), la ZAC Porte des Lilas doit rétablir la continuité urbaine entre Paris et sa banlieue en couvrant le boulevard périphérique (à l'instar de projets urbains européens ou le recouvrement du périphérique permet de désenclaver les quartiers limitrophes). Autour d'une esplanade verte, son programme diversifié (activités culturelles, logements, équipements, services) favorisera la mixité urbaine, en faisant place au développement d'activités économiques à l'est de Paris.

■ L'OPÉRATION

Cinétic, immeuble certifié HQE® de 6 niveaux, épouse une forme de L et développe, sur l'avenue de la Porte des Lilas, une façade vitrée et "plissée" pour bénéficier de deux orientations. Un motif de ramure de marronnier, signé Elisabeth Ballet, est sérigraphié sur le vitrage tourné vers Paris. Un jardin intérieur offre un lieu de détente aux employés du Pôle emploi, locataire de l'immeuble. Les trois atouts très performants de ce bâtiment résident dans sa relation harmonieuse avec son environnement immédiat, son confort visuel et le faible impact environnemental du chantier. Il peut accueillir jusqu'à 1 350 personnes. Un restaurant et trois commerces spécialisés pour l'enfant sont implantés en pied d'immeuble. 250 places de parking sont disponibles en sous-sol et ouvertes au public.



LE KREMLIN-BICÊTRE

→ Okabé

SUPERFICIE

Centre d'affaires :
26 000 m²
Centre commercial :
46 000 m²

INVESTISSEMENT

190 M€

PARTENAIRES

Altarea : 65 %
Caisse des Dépôts : 35 %

ARCHITECTES

Valode & Pistre

LIVRAISON

2010

2

Grands projets
de renouvellement
urbain

Okabé, un signal fort à la porte de Paris labellisé HQE®

■ LE CONTEXTE

À l'entrée de Paris, sur l'avenue qui mène à la porte d'Italie, la ZAC avenue de Fontainebleau du Kremlin-Bicêtre couvre les anciennes friches industrielles GEO. Comme la plupart des villes de la première périphérie, Le Kremlin-Bicêtre était une ville structurée par des voies de communication, restée trop longtemps sans projet d'urbanisme.

La friche industrielle GEO, abandonnée depuis 1995, représentait une excellente opportunité de renouvellement urbain et de requalification de la RN7 (avenue de Fontainebleau). Les objectifs de ce projet sont de redynamiser l'activité commerciale, de créer un pôle économique au sein du Kremlin-Bicêtre et de réaliser des équipements publics afin de répondre aux attentes et aux besoins de la population. L'aspect monumental de l'ensemble constitue un signal fort pour l'image de la ville. La proximité du périphérique et les dessertes en métro, tramway et bus lui confèrent une grande accessibilité.

■ L'OPÉRATION

Ce centre commercial et d'affaires, présenté lors du SIEC 2009 (Salon Immobilier de l'Équipement Commercial) et ayant obtenu la certification NF Bâtiments Tertiaires associée Démarche HQE®, constitue l'élément phare de ce projet de restructuration. Les bureaux se déploient sur 4 niveaux. Ils sont directement reliés au mail commercial mais disposent aussi d'accès indépendants. Ils sont dotés d'un restaurant inter-entreprises qui borde l'un des patios paysagers. L'opération s'impose comme l'une des actions prioritaires d'un programme plus vaste entrepris par la Communauté d'Agglomération récemment constituée par sept villes du Val-de-Bièvre : Arcueil, Cachan, Fresnes, Gentilly, L'Hay-les-Roses, Villejuif et Le Kremlin-Bicêtre. Face au *grand vaisseau* où se superposent un parking souterrain (1 850 places), un centre commercial de 45 000 m² sur 3 niveaux et le centre d'affaires posé sur une dalle jardin (27 000 m²), l'opération comporte aussi une place publique, une médiathèque municipale et un immeuble de 20 logements.



2

Grands projets
de renouvellement
urbain

LYON CONFLUENCE

→ Docks de Port Rambaud

SUPERFICIE
50 000 m²

INVESTISSEMENT
45 M€
(3 premiers
programmes)

PARTENAIRES

RHÔNE SAÔNE DÉVELOPPEMENT :
Voies navigables de France : 50 %
Caisse des Dépôts : 50 %

ARCHITECTES

Paysagistes urbanistes
de Port Rambaud : François Gréther,
Michel Desvigne, Latz und Partners
Le Progrès : Xanadu
Les Douanes : Wilmotte et associés
Les Salins et les Pavillons 6 et 7 :
Jakob et Mac Farlane
La Sucrière : Atla's Architecte
Pavillon 8 : Odile Decq
Pavillon Z : B&B architectes

LIVRAISON
2007 à 2011

Un deuxième cœur de ville à la confluence du Rhône et de la Saône

■ LE CONTEXTE

La requalification des 150 hectares de la presqu'île de la Confluence (où le Rhône et la Saône se rejoignent) vise à développer un nouveau centre-ville, dans le prolongement du centre ancien de Lyon. Dans ce cadre, la Caisse des Dépôts et Voies Navigables de France (VNF) investissent dans la réhabilitation des Docks de Port Rambaud. Cet ancien site portuaire en bordure de Saône présente des caractéristiques exceptionnelles, notamment en termes paysagers. En accueillant des activités liées aux loisirs, à la culture, à la communication et aux médias, associées à des programmes de bureaux réservés à des entreprises de ces secteurs (groupe de presse, communication, agence de voyages...), les Docks de Lyon constitueront un pôle d'excellence et offriront une nouvelle vitrine du dynamisme de l'agglomération.

■ L'OPÉRATION

La Caisse des Dépôts s'est associée à VNF (Voies Navigables de France) pour créer une société d'études, Rhône Saône Développement, qui développe l'ensemble du projet : une dizaine d'immeubles à réhabiliter ou à construire sur l'emprise du Port Rambaud, s'égrenant le long d'un parc promenade ouvert sur la Saône. La reconversion des bâtiments des Docks (la Sucrière, qui accueille la Biennale d'art contemporain, les Douanes – 2007 – abritant le siège du Groupe 45, les Salins qui accueilleront un restaurateur renommé (N. Le Bec) – 2009) et la création d'immeubles contemporains (nouveau siège du Progrès – 2007 – Pavillons 6, 7 et 8) soulignent l'originalité de ces nouveaux docks et contribuent au rayonnement de Lyon Confluence.

La mise en valeur du passé industriel du site est renforcée par l'aménagement des espaces publics largement ouverts sur la rive, invitant à la promenade. Le rez-de-chaussée de chaque immeuble, en contact direct avec la Saône, reste accessible au public. L'implantation de bars, de restaurants et de galeries d'art en renforce l'attractivité.





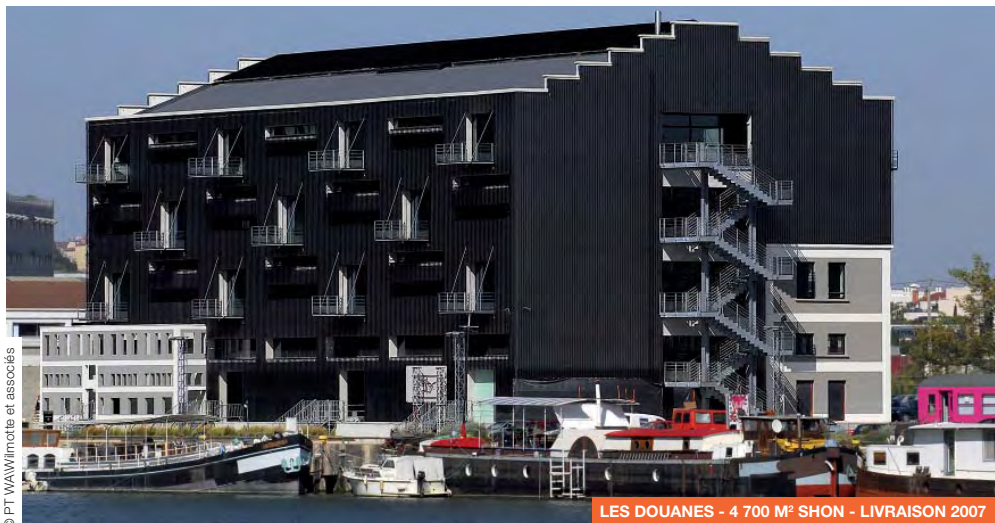
PAVILLON 8 – 8 100 M² SHON – LIVRAISON 2010



LES SALINS – 6 100 M² SHON – LIVRAISON 2009



PAVILLON 7 – 8 000 M² SHON – LIVRAISON 2012



LES DOUANES – 4 700 M² SHON – LIVRAISON 2007



PAVILLON Z – 2 000 M² SHON – LIVRAISON 2010



LES DOUANES



LA SUCRIÈRE



LA SUCRIÈRE – 12 000 M² SHON – LIVRAISON 2010



2

Grands projets
de renouvellement
urbain

VIENNE

→ Jazz Parc

SUPERFICIE

Totalité : 11 000 m²
1^{ère} tranche : 2 043 m²

INVESTISSEMENT

1^{ère} tranche : 3,3 M€

PARTENAIRES

SCI VIENNE JAZZ INVEST :
Foncière d'accompagnement
du groupe Financière Duval : 51 %
DEC Investissements : 19 %
Caisse des Dépôts : 30 %

ARCHITECTES

Franck Devigne et
Pierre Faure

LIVRAISON

Immeubles Saxo
et Swing : 2009
2^e tranche : 2010
3^e tranche : 2011

Un ensemble de bureaux au carrefour d'axes de communication

■ LE CONTEXTE

Confrontée à l'enjeu économique et urbain de la reconversion de la caserne Saint-Germain, la Communauté d'Agglomération du Pays viennois a fait le choix volontariste de créer un nouveau parc tertiaire. Malgré des atouts objectifs de localisation, les risques d'amorçage du projet ont justifié l'intervention de la Caisse des Dépôts pour accompagner les premières réalisations (offre locative, centre d'affaires) nécessaires pour donner corps à cette ambition.



■ L'OPÉRATION

Sur la friche d'une ancienne caserne, ce parc d'activités tertiaires réunit 6 immeubles R+3 d'une surface respective de 2 000 m² dont la performance énergétique est au cœur du programme ; les promoteurs se sont attachés à 4 cibles du référentiel HQE de niveau très performant : chantier à faible nuisance, gestion de l'énergie, confort hygrothermique et confort visuel. Le parti pris architectural reprend les caractéristiques définies par la Communauté d'Agglomération pour proposer un programme fonctionnel de qualité : respect de la typologie du quartier et création d'un ensemble à dimension humaine. Réalisé en 3 tranches, Jazz Parc s'organise autour de patios qui ouvrent soit sur la rue centrale de l'Espace Saint-Germain, soit sur les rues adjacentes. Chaque niveau intègre des plateaux facilement divisibles en lots de 100 à 500 m², commercialisés en location ou à l'acquisition afin de répondre à toutes les demandes. L'offre de stationnement du centre d'affaires est de 241 places. La première tranche (Saxo et Swing) a été livrée en mars 2009. S'y est notamment implanté un centre d'affaires et de conférences, exploité par JDS Center, un opérateur régional dont un premier concept avait déjà été soutenu par la Caisse des Dépôts sur une opération en banlieue lyonnaise. L'investissement de la Caisse des Dépôts portera sur les trois premiers immeubles du programme.



SÉNART

→ Croix du Sud

SUPERFICIE
4 700 m²

INVESTISSEMENT
11,27 M€

PARTENAIRES
SCI DE LA CROIX DU SUD :
Bleeker : 65 %
Caisse des Dépôts : 35 %

ARCHITECTES
Agence
d'architecture SCAU

LIVRAISON
2008

2

Grands projets
de renouvellement
urbain

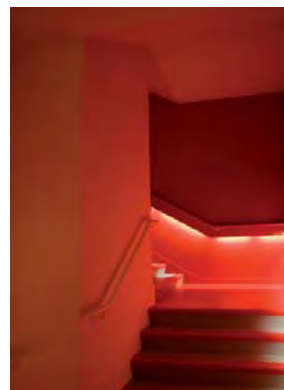
Le pôle tertiaire du Carré Sénart

■ LE CONTEXTE

Carré Sénart est le centre-ville en devenir de la ville nouvelle. Avant d'accueillir la Croix du Sud, le pôle tertiaire du Carré Sénart rassemblait essentiellement des services administratifs (Trésor public, ASSEDIC). Une nouvelle ère commence avec l'arrivée d'entreprises privées telle la division nord d'Île-de-France des supermarchés Champion (groupe Carrefour, 150 salariés) qui occupe les 2/3 de l'immeuble, rejointe par les 20 salariés d'une société de location de matériel informatique (Société Grenke).

■ L'OPÉRATION

La Croix du Sud est un immeuble conçu sur 3 niveaux et tient son nom de sa forme en croix. Il est positionné au centre de la ZAC du Carré Sénart dans un environnement généreusement planté, avec un accès direct à tous les services du Carré (cinémas, restaurants, boutiques). Il est desservi par le tramway appelé le Trait d'union. 55 places de parking sont disponibles en sous-sol, et des places supplémentaires sont réservées dans des parcs de stationnement voisins.



Photos : EPA Sénart

3

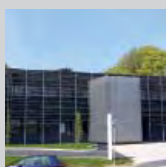
Pôles de compétitivité et clusters



PESSAC
Bioparc



SAINT-DENIS
Cité du cinéma



BREST
Technopole
Brest Iroise

La nature même des projets “pôles de compétitivité” ou “clusters” (locaux dédiés, aménagements spécifiques coûteux...) et celle des preneurs à bail (start-up, centre de recherche...) représentent des aléas qui détournent les opérateurs classiques de ce type d’investissement.

Les enjeux pour la recherche et l’industrie d’une part, pour le développement du territoire d’autre part, sont tels que ces projets méritent d’être cependant étudiés et maîtrisés.

La Caisse des Dépôts s’efforce d’y contribuer, tout en sachant que la clef du succès en la matière consiste à répartir les risques spécifiques sur les différents acteurs économiques intéressés.

Dans le cas de la Cité du cinéma, il s’agit d’un ambitieux projet à dimension nationale, attendu tant par ses protagonistes et la profession que par les pouvoirs publics afin de renforcer la position de la France dans le secteur de la production cinématographique.

SUPERFICIE
18 000 m² sur un
foncier de 3,6 ha

INVESTISSEMENT
17 M€

PARTENAIRES
SAS BIO-GALLIEN :
Caisse des Dépôts : 100 %

ARCHITECTES
J.-L. Patriarche & CO

LIVRAISON
2010

Un bioparc dédié à la santé et à la nutrition

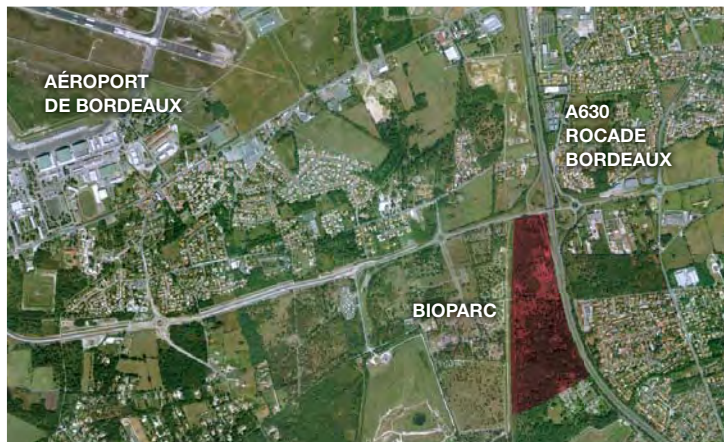
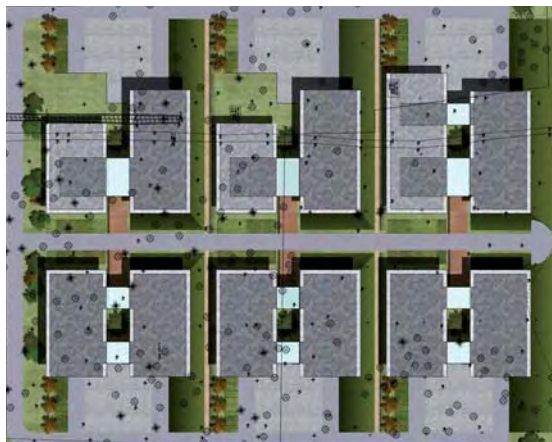
■ LE CONTEXTE

Le Bioparc du Bourgaillh à Pessac est une zone d'activités de recherche et de développement dans le domaine de la santé et de la nutrition porté par le pôle de compétitivité Prod'Innov. Il s'étend sur un lotissement de 10 hectares développé par la Communauté Urbaine de Bordeaux sous l'impulsion de la Région Aquitaine qui souhaite promouvoir un parc industriel de bio-développement. La Caisse des Dépôts a été sollicitée pour assurer le montage d'un pôle d'innovation (près de 18 000 m² sur un foncier de 3.6 hectares) favorisant le regroupement d'entreprises œuvrant dans les bio-médicaments et la recherche pharmaceutique. Le site, proche de la rocade bordelaise, est sur les communes de Pessac et Mérignac, à 1 km de l'aéroport, et desservi par les transports en commun.

■ L'OPÉRATION

Le projet se développe en 6 plots de 3 000 m² implantés en respectant le site riche d'espaces boisés. Chaque plot de 2 niveaux dispose d'un hall commun desservant 4 plateaux libres à aménager selon les besoins spécifiques de chaque utilisateur. Le chantier sera réalisé en plusieurs tranches (3 plots pour la 1^{ère} tranche) avec des objectifs de construction HQE répondant notamment au critère d'intégration paysagère. Les services proposés aux salariés seront mutualisés au sein d'une zone de vie.

La Caisse des Dépôts a constitué la SAS Bio-Gallien afin de disposer d'un outil permettant de recueillir les aides publiques (près de 30 % du coût global attribué au titre du CPER-État/FEDER/Région) et de faire bénéficier les utilisateurs d'un loyer attractif. L'association Bordeaux-UNITEC (partenaire du projet depuis l'origine) accompagne la commercialisation et sera en charge d'assurer la gestion et l'animation du pôle d'innovation.



3

Pôles
de compétitivité
et clusters

SAINT-DENIS

→ Cité du cinéma

SUPERFICIE
63 500 m²

INVESTISSEMENT
140 M€

PARTENAIRES
SAS LA NEF LUMIÈRE :
Vinci Immobilier : 25 %
Caisse des Dépôts : 75 %

ARCHITECTES
Reichen & Robert

LIVRAISON
2012

Une cité internationale du cinéma à Saint-Denis

■ LE CONTEXTE

La Seine-Saint-Denis est le cœur des industries audiovisuelles et du cinéma. Sur le site de l'ancienne centrale électrique EDF à Saint-Denis qui servait à éclairer Paris, Luc Besson via sa société Europacorp érige la Cité du cinéma.

Ce projet a pour objectif premier de créer en région parisienne un site entièrement dédié à l'industrie cinématographique permettant de réunir sur un même lieu tous les métiers du cinéma, afin d'attirer les productions françaises mais aussi étrangères dans un complexe à l'américaine. À terme, ce site pourrait accueillir 2 000 personnes.

■ L'OPÉRATION

Cette opération d'investissement permettra la réalisation de 63 500 m² composés en deux parties : des studios de cinéma (bâtiments neufs abritant des plateaux de production) et des bureaux et ateliers (47 000 m² de bâtiments neufs ou réhabilités). La réhabilitation concerne surtout la mise en valeur de l'élément le plus "symbolique" de la centrale, la nef, soit la salle des machines de 34 mètres de large et de 28 mètres de haut, transformée en rue intérieure. Une partie des anciens bureaux sera également réhabilitée et des bureaux neufs seront édifiés de part et d'autre de la nef. Europacorp sera le principal locataire (26 000 m² de bureaux et d'ateliers) de la Cité, qui accueillera aussi l'École nationale supérieure du cinéma Louis Lumière (8 000 m²) et dont quelques lots resteront disponibles à la location. Les travaux commenceront à la fin de l'année 2009 pour une livraison en 2012.



Photo : Géraldine Millo © 2007 Europacorp



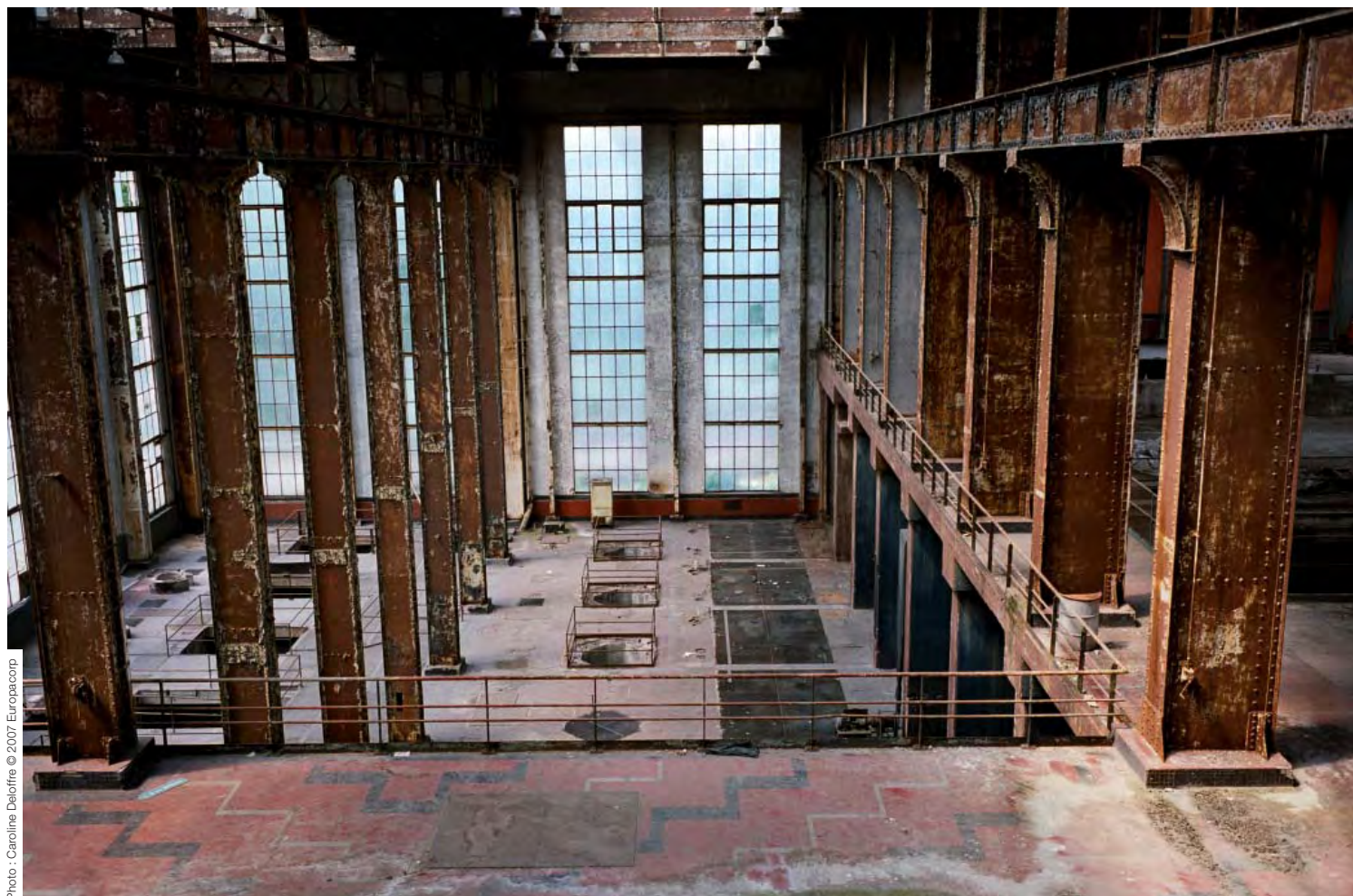
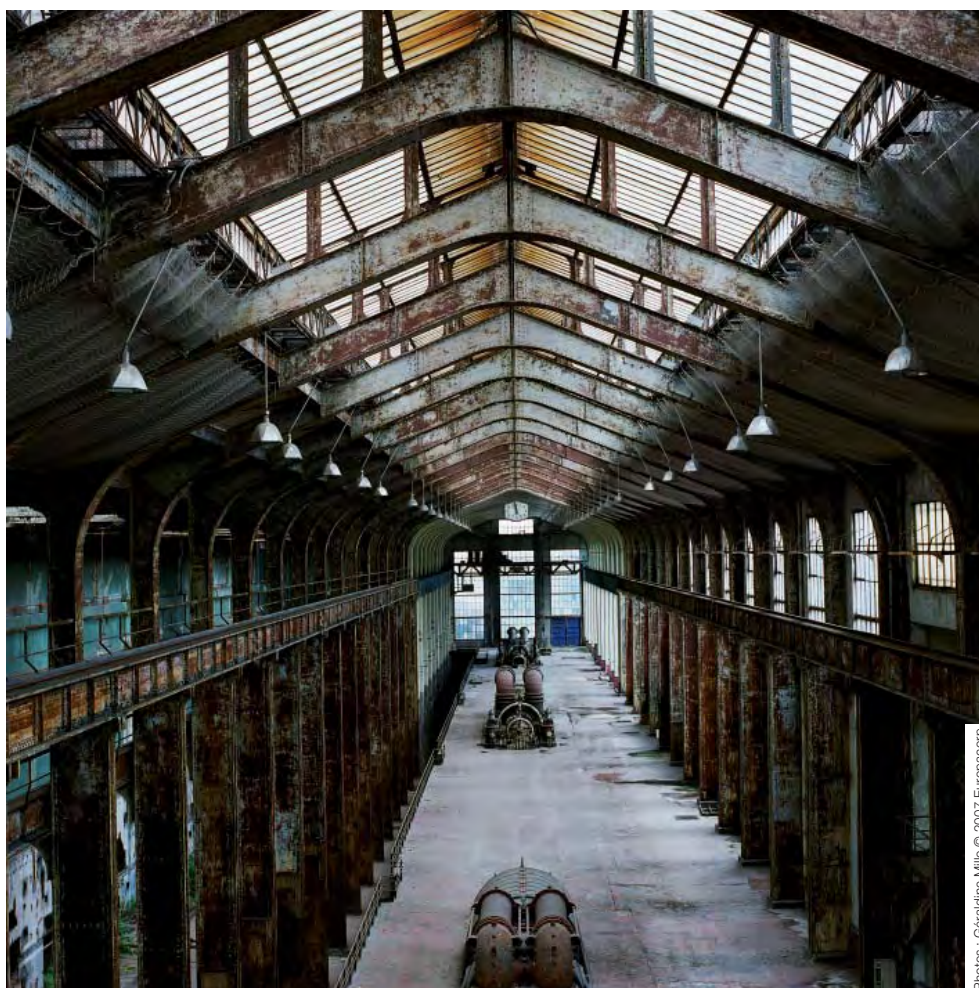


Photo : Caroline Delciffre © 2007 Europacorp



Photos : Géraldine Millo © 2007 Europacorp



- 30 000 m² de bureaux
- 11 000 m² de plateaux de tournage (soit 9 plateaux de tournage de 600 m² à 2 200 m²)
- 13 000 m² de locaux d'activités dédiés au cinéma
- 4 500 m² pour la rue intérieure dite la "nef"
- 5 000 m² de services communs (restaurant inter-entreprises, cafétéria, salles de sport...)



3

Pôles
de compétitivité
et clusters

BREST

→ Technopole Brest Iroise – Bâtiment Satimo

SUPERFICIE
1 550 m²

INVESTISSEMENT
2,1 M€

PARTENAIRES
SCI DU PORTZIC :
SEMPI : 52 %
Caisse des Dépôts : 48 %

ARCHITECTE
M. Quéré

LIVRAISON
2008

La réponse aux besoins d'une entreprise de pointe

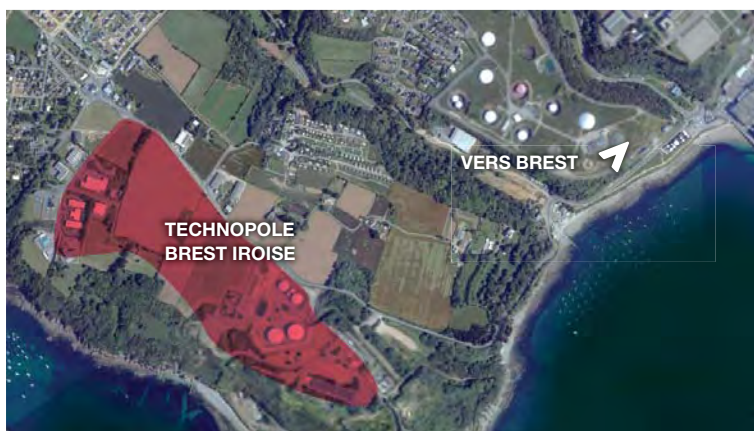
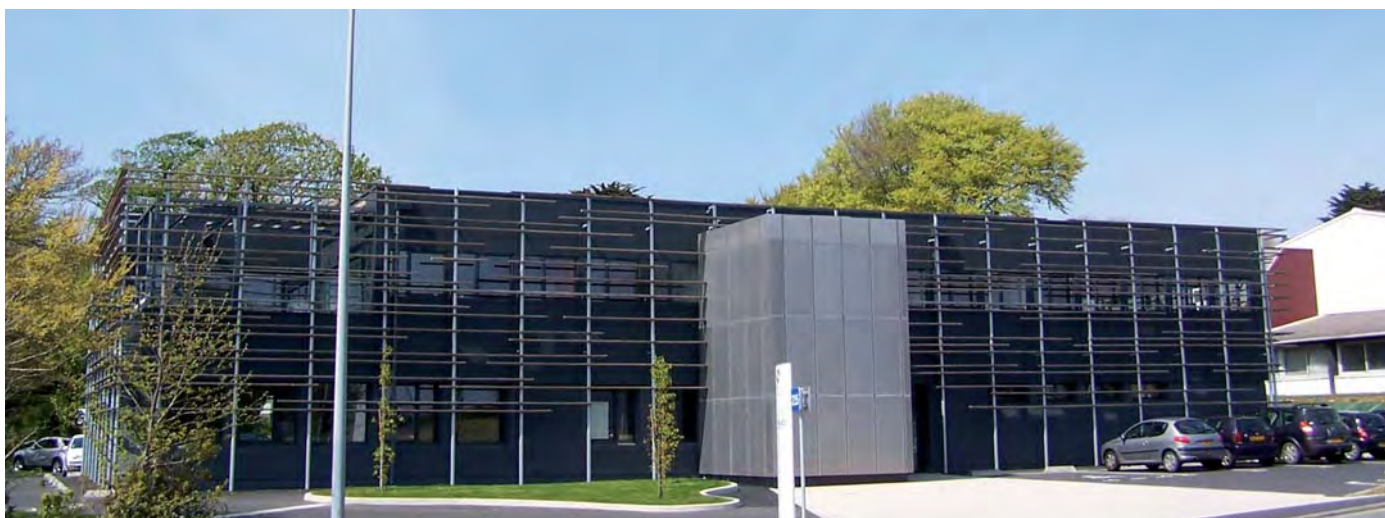
■ LE CONTEXTE

En 2007, la société Satimo a racheté Antennessa, entreprise incubée par Télécom Bretagne (anciennement ENST Bretagne) qui est une grande école d'ingénieurs. Cette PME, membre de trois pôles de compétitivité bretons (Images et Réseaux, Mer et Automobiles Haut de Gamme) et leader mondial dans le domaine de la mesure des rayonnements électromagnétiques, est hébergée dans un bâtiment porté par la SCI du Portzic constituée par la SEMPI, SEM de portage immobilier de la Communauté Urbaine Brest Métropole Océane (BMO) et la Caisse des Dépôts. À travers ce projet immobilier, la Caisse des Dépôts et Brest Métropole Océane favorisent le maintien et le développement d'emplois hautement qualifiés sur le territoire brestois.

■ L'OPÉRATION

La Caisse des Dépôts et la SEMPI se sont associées au capital d'une SCI pour mettre à disposition de Satimo un bâtiment "clé en main" sur la Technopole Brest Iroise, à proximité des partenaires de Satimo : entreprises, universités, pôles de compétitivité, laboratoires des grandes écoles... L'opération a par ailleurs constitué une opportunité de restructurer un immeuble vacant. Par ce projet, la Caisse des Dépôts a permis de répondre aux besoins immobiliers d'une PME en croissance dans une activité de pointe en lui assurant un potentiel d'extension à court ou moyen termes. Elle a permis également de réaliser cette implantation dans des délais contraints, en s'appuyant sur les compétences de la SEMPI et enfin de conforter durablement l'implantation brestoïse d'une PME déjà présente sur plusieurs continents et s'adressant au marché international.

Photo : M. Quéré Architecture



4

Reconversion de friches



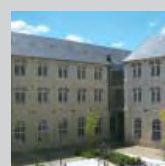
CREIL
Les Marches
de l'Oise



**CHALON-
SUR-SAÔNE**
Le Campus
industriel
Kodak



**SAINTE-MARIE
DE LA RÉUNION**
Cour de
La Mare-Lardy



CHÂTEAURoux
Centre Colbert



GRENOBLE
Les Reflets
du Drac



**SAINT-PAUL
DE LA RÉUNION**
Cour de Savanna

La reconversion de friches doit souvent s'adapter à une réalité dans laquelle la préservation de l'existant (bâtiments souvent obsolètes) n'est pas forcément judicieuse. La restructuration d'un site comporte donc souvent un programme de démolition avant de se traduire par une reconstruction/restructuration/mutation. L'enjeu d'une reconversion est ailleurs : panser les plaies et résorber les conséquences d'un arrêt brutal d'activité, tant sur le plan humain (réorientation, formation...) que sur le plan économique (investir pour les besoins futurs, constituer une offre nouvelle...). Les exemples cités en matière industrielle (Creil, Chalon...) ainsi que d'autres auxquels s'est intéressée la Caisse des Dépôts montrent que ce sont des projets de longue haleine, mais que le succès est possible. Le traitement des friches industrielles militaires, hospitalières, etc., peut généralement s'appuyer sur des ingrédients urbains qui facilitent la programmation immobilière, mais en contrepartie la complexité des projets renforce l'aléa temporel. L'intervention d'un investisseur pionnier et "patient" est alors un atout déterminant.

4

Reconversion
de friches

CREIL

→ Les Marches de l'Oise

SUPERFICIE

30 ha

INVESTISSEMENT

18 M€

PARTENAIRES

CMD SA :

Caisse d'Épargne de Picardie : 10 %

Sodie : 16 %

Groupement des entreprises

de la région de Creil : 6 %

Sémoise : 6 %

Chambre de commerce et

d'industrie de l'Oise : 6 %

Chambre de métiers et

de l'artisanat de l'Oise : 5 %

Ojirel : 5 %

Caisse des Dépôts : 36 %

ARCHITECTES

M. Michely,

Ateliers du Rempart

Pour les bâtiments

construits :

Synthèse architecture,

Gecko Architecture

LIVRAISON

Bâtiments

rénovés : 2002

Bâtiments

construits : 2004

Une mutation réussie d'un site industriel

■ LE CONTEXTE

Confrontés au sinistre industriel de la fermeture des usines Chausson (850 emplois), les acteurs du bassin creillois ont défini et conduit, avec l'appui de la Caisse des Dépôts et ses filiales, un programme de reconversion économique de cette friche de 30 hectares. Ce projet a par ailleurs contribué à structurer l'entrée de ville de Creil, notamment en liaison avec l'implantation d'un multiplexe.

■ L'OPÉRATION

La Communauté d'Agglomération reste propriétaire de certains bâtiments, la société CMD SA (Creil Montataire Développement), dont la Caisse des Dépôts est actionnaire à 36 %, en a réhabilité d'autres et construit de nouveaux afin de les louer à des PME. Le projet porte sur 90 000 m² à réhabiliter et à construire. Les 88 entreprises déjà implantées représentent 1 200 emplois soit une centaine de plus qu'au moment de la fermeture du site, d'où une valeur de l'action multipliée par 4 en 10 ans. Certains entrepôts, équipés de cellules photovoltaïques, bénéficient du label européen "greenlight". Les Marches de l'Oise constitue un exemple de réussite économique et financière d'une reconversion de friche industrielle.



CHALON-SUR-SAÔNE

→ Le Campus industriel Kodak

SUPERFICIE

Bâtiments :

60 000 m²

Terrains :

250 000 m²

INVESTISSEMENT

1^{ère} tranche : 5,2 M€

PARTENAIRES

SAS SILC :

Caisse d'Épargne, Banque populaire,

Batifranc, Cotely : 20 %

Kodak Industrie : 40 %

Caisse des Dépôts : 40 %

LIVRAISON

2007

4

Reconversion
de friches

Après Kodak, le développement économique se poursuit

■ LE CONTEXTE

Afin de poursuivre la reconversion engagée du site industriel Kodak à Chalon-sur-Saône, la Société Immobilière Le Campus (SILC) a été créée en juillet 2007 entre Kodak Industrie et la Caisse des Dépôts. Il s'agissait notamment, après l'arrêt des activités de production, de conforter l'implication de l'industriel américain dans le développement de ce site, lourd de mémoire.

■ L'OPÉRATION

Plus de 50 entreprises (logistique, industries-production, images, services aux entreprises...) se sont déjà installées, totalisant 800 salariés. Le Campus est réparti en 5 bâtiments d'ateliers de 7 000 m² chacun. Le centre de recherche & technologie (18 000 m²) a été transformé en business center.

Le bâtiment administratif (4 700 m² sur 2 niveaux) a été aménagé en bureaux individuels et en plateaux.

La SILC est propriétaire de bâtiments qu'elle propose à la location ou à la vente ainsi que de terrains immédiatement constructibles. Elle dispose d'une équipe de professionnels qui peuvent aider les industriels qui le souhaitent dans leur projet d'installation. Cette société prend en charge la location de bâtiments et la valorisation de terrains en vue de favoriser la création de nouveaux emplois sur ce site.



4

Reconversion
de friches

SAINTE-MARIE

→ Cour de La Mare-Lardy

SUPERFICIE
Lardy : 3 922 m²

INVESTISSEMENT
Lardy : 8,7 M€

PARTENAIRES
SCI LARDY :
CBo Territoria : 60 %
SODIAC : 10 %
Caisse des Dépôts : 30 %

ARCHITECTES
Zone Up

LIVRAISON
Lardy : 2006

Reconversion durable d'une usine sucrière

■ LE CONTEXTE

Fermée en 1982, l'usine sucrière de La Mare était une friche industrielle de CBo Territoria, (entreprise du Groupe Bourbon) située à proximité de l'aéroport et du centre-ville. En 1995, ce groupe y implante son siège social pour afficher sa volonté de transformer ce site à valeur patrimoniale en un secteur d'activités attractif. En 2003, avec la création de la Technopole à Saint-Denis, l'extension de l'aéroport, et le développement de la zone commerciale Duparc à Sainte-Marie, le projet de reconversion de l'usine prend toute sa pertinence dans le nouveau paysage économique du nord de l'île de La Réunion. C'est dans ce contexte porteur que la CINOR, le Groupe Bourbon, la Caisse des Dépôts et la SODIAC ont constitué un partenariat pour réaliser ce projet de reconversion, en phase avec le développement économique du site.

■ L'OPÉRATION

Une partie des bâtiments de bureaux a été vendue à Groupama, l'autre est à ce jour entièrement louée à des petites entreprises locales. Au vu de ce succès et d'une très importante demande de la part de sociétés n'ayant pu s'installer faute de place, un nouveau projet voit le jour en 2006 : la SCI Lardy. L'investissement a porté sur la construction et la location de bureaux non aidés. Il comprend deux bâtiments (B et C, appelés la Turbine) complétant la première tranche de programme déjà réalisée (bâtiment A, dénommé le Moulin) pour le compte de la SCI Cour de La Mare (5 346 m², livré en 2005). Une agora vient faire le lien entre les trois bâtiments. Le site bénéficie d'un restaurant d'entreprises et l'ouverture d'une crèche municipale est prévue prochainement. Tous les locaux sont loués (SOREFI REUNIBAIL, ARGFP, Pôle emploi, etc.). À noter que la toiture des deux immeubles de la Turbine est recouverte de panneaux photovoltaïques.



CHÂTEAURoux

→ Centre Colbert

SUPERFICIE
10 000 m²

INVESTISSEMENT
8,7 M€

PARTENAIRES
SCI COLBERT CHÂTEAURoux :
APF Management : 60 %
Caisse des Dépôts : 40 %

ARCHITECTES
Atelier 4

LIVRAISON
2009

4

Reconversion
de friches

Revitalisation réussie du site de la manufacture de la SEITA

■ LE CONTEXTE

Située au cœur de la ville de Châteauroux et à proximité immédiate de la gare, cette ancienne manufacture de tabac de la SEITA construite entre 1858 et 1863 a cessé son activité en 1998.

La collectivité castelroussine s'est fortement engagée pour transformer le site en zone tertiaire. L'État et l'Europe ont accompagné cette reconversion pratiquement achevée. Elle accueille des centres d'appel, les services du Conseil général, des professions libérales, un restaurant et un hôtel.

■ L'OPÉRATION

La Caisse des Dépôts aux côtés du groupe hollandais APF Management se sont rendus propriétaires de 10 000 m² et ont constitué pour la circonstance la SCI Colbert Châteauroux. Cette SCI accueillera notamment d'importants services de back office de l'assureur AXA (6 000 m² livrés à AXA au cours de l'année 2009).

Les autres locataires évoqués sont installés sur des bâtiments précédemment réhabilités. Le nouveau centre Colbert comptera à terme 1 400 salariés.



Photos : Atelier 4

4

Reconversion
de friches

GRENOBLE

→ Les Reflets du Drac

SUPERFICIE
11 700 m²

INVESTISSEMENT
23,3 M€

PARTENAIRES
SCI LES REFLETS DU DRAC :
APF : 51 %
Caisse des Dépôts : 49 %

ARCHITECTE
Jacques Ferrier

LIVRAISON
2009

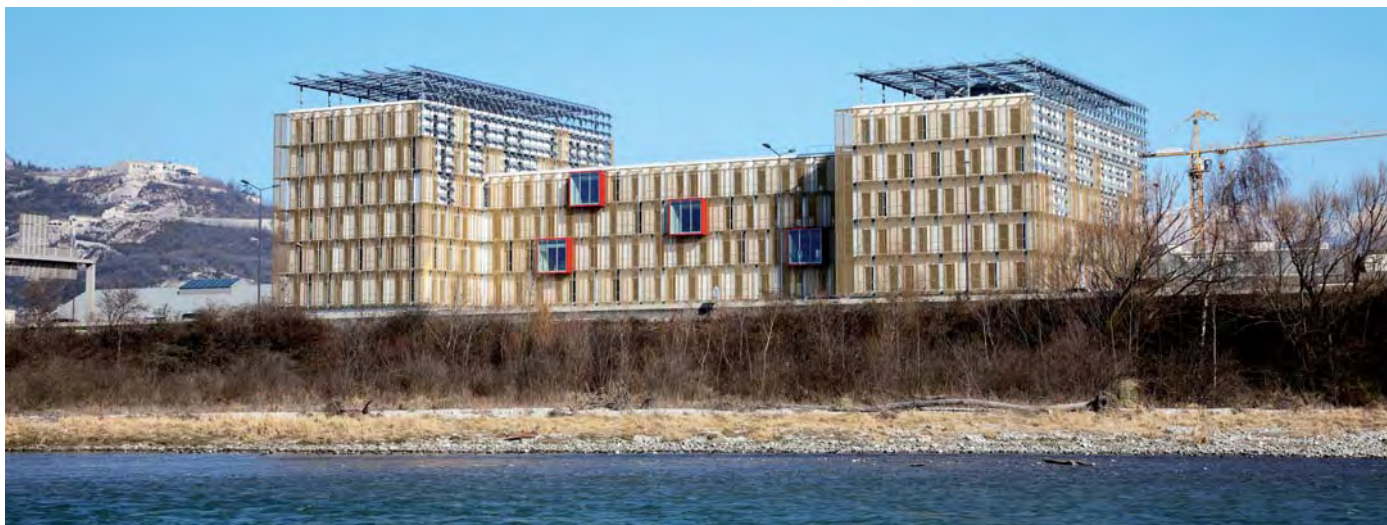
Développement d'une zone d'activités ouverte sur la ville

■ LE CONTEXTE

À l'entrée nord-ouest de la ville, le long de l'autoroute A480 et de la vallée du Drac, la ZAC Bouchayer-Viallet est directement reliée au pôle d'innovation Minatec, au Polygone scientifique et au quartier d'affaires Europole. La mixité est au cœur du programme qui associe immobilier d'entreprises, commerces, logements et équipements sportifs. Quelques témoins du passé industriel de ce site anciennement dédié à la construction de conduites forcées ont été conservés telle la Petite Halle à l'architecture métallique, qui a été réhabilitée et aménagée en hôtel d'entreprises.

■ L'OPÉRATION

Outre sa participation de 49 % dans la SCI propriétaire de l'hôtel d'entreprises réalisé dans la Petite Halle réhabilitée et gérée par Urbiparc, la Caisse des Dépôts intervient comme investisseur dans Les Reflets du Drac (premier immeuble de bureaux de la ZAC), voulu exemplaire en terme d'impact environnemental par la Ville de Grenoble. Les panneaux photovoltaïques (800 m²) installés sur la toiture-terrasse végétalisée et la façade sud fournissent un quart de l'énergie nécessaire au fonctionnement du bâtiment. Les plateaux sont divisibles en lots de 150 à 1 950 m² par niveau. 215 places de parking sont réparties sur 3 niveaux et des locaux à vélos ont été aménagés.



Photos : Luc Boegly



SAINT-PAUL

→ Cour de Savanna

SUPERFICIE
8 200 m²

INVESTISSEMENT
14 M€

PARTENAIRES
SCI COUR DE SAVANNA :
CBo Territoria : 75 %
Société Dyonisienne d'aménagement
et de construction : 5 %
Caisse des Dépôts : 20 %

ARCHITECTE
Henry Lucas

LIVRAISON
1^{re} tranche : 2006
2^e tranche : 2008

4

Reconversion
de friches

Une offre de qualité dans une ancienne usine sucrière

■ LE CONTEXTE

Implantée au cœur de la zone d'activités de Savanna à l'entrée nord de la ville de Saint-Paul (97 000 hab.), l'opération Cour de Savanna est née de la valorisation d'une friche industrielle constituée par une ancienne usine sucrière.

Elle a permis d'assurer un rééquilibrage de l'activité économique du nord vers l'ouest de l'île traditionnellement plus résidentiel et touristique. Elle constitue également pour la commune de Saint-Paul un premier temps dans son projet global de renouvellement urbain marqué par la livraison prochaine d'un axe routier express entre le nord et le sud de la Réunion (route des Tamarins) et, à moyen terme, par la construction d'une ville nouvelle de 50 000 habitants dans le quartier de Cambaie. Le centre d'affaires de Savanna est directement mitoyen de ces deux grands projets.

■ L'OPÉRATION

Le programme a été conçu et réalisé par la foncière réunionnaise (CBo Territoria), propriétaire historique du foncier et de l'ancienne usine. Le patrimoine historique a d'ailleurs été largement préservé (murs extérieurs, silos à mélasse, bâtiment de pesée) pour donner naissance à des locaux entièrement aménagés et dotés d'un dispositif de climatisation centralisée s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Les bâtiments hébergent sur deux niveaux des activités économiques (assurances, médias, plateforme d'appel, architecte...) mais aussi des services publics (tribunal d'instance, caserne de pompiers, régie municipale des eaux, direction des affaires sanitaires et sociales) autour d'un restaurant d'entreprises.

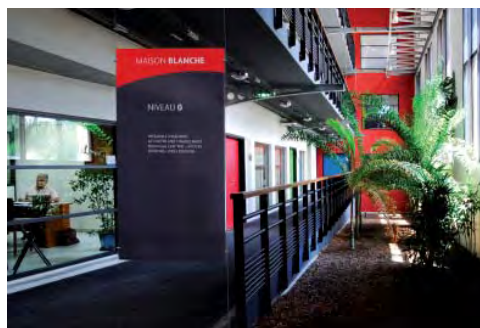


Photo : Remy Ravon

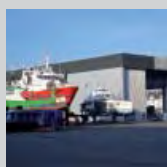


Photos : Hervé Douris



5

Pôles industriels



LORIENT
SCAAL



TARBES
Tarmac



NANTES
Daher Airbus

Afin de soutenir le développement de filières industrielles ou de pôles de développement stratégiques au plan local, la Caisse des Dépôts participe au financement d'outils industriels.

Des opérations destinées à l'usage exclusif d'industriels ne ressortent a priori pas du rôle d'investisseur de la Caisse des Dépôts... mais la carence constatée et la demande grandissante des collectivités confrontées aux besoins d'industriels que l'on presse par ailleurs de créer des emplois conduisent la Caisse des Dépôts à étudier de tels dossiers et à intervenir en co-investissement dans les développements correspondants.

SUPERFICIE

1^{ère} tranche :

2 500 m²

7 800 m² à terme

INVESTISSEMENT

2,5 M€

PARTENAIRES

SAS SCAAL :

Arcoa : 48 %

SFLD : 18 %

Caisse des Dépôts : 34 %

ARCHITECTES

Atelier XXI

LIVRAISON

2009

Redévelopper la filière nautique dans le Morbihan

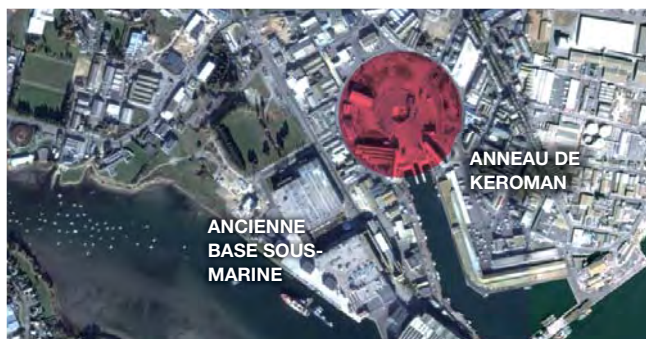
■ LE CONTEXTE

Le site de Keroman, base sous-marine construite entre 1941 et 1943, a résisté aux bombardements des alliés et a pu être réutilisé après la guerre par la Marine nationale avant d'être définitivement fermé en 1997. Depuis lors, la Communauté d'Agglomération a entrepris la reconversion de cette friche de 26 hectares, autour de pôles économiques civils. L'agglomération de Lorient a investi dans une plateforme de manutention de navires permettant de tirer à terre des unités pesant jusqu'à 650 tonnes, et de permettre leur réparation ou carénage dans un parfait respect de l'environnement remarquable de la rade. Ces équipements ont convaincu la société Arcoa de choisir Lorient comme site d'implantation de son unité de montage. Son ancien site normand de construction de yachts de luxe était devenu inadapté à la taille de sa nouvelle gamme de navires (18 à 22 mètres). La société bénéficie en outre à Lorient de la forte structuration de la profession autour d'un cluster nautique et de la qualification de la main-d'œuvre locale. La réticence des banques et la fragilité économique du secteur ont conduit les partenaires publics à faire appel à la Caisse des Dépôts afin de renforcer, par un apport de fonds propres, la faisabilité économique de l'implantation d'Arcoa.

■ L'OPÉRATION

Les collectivités locales (Région, Département et agglomération), l'État (FRED) et l'Europe (FEDER) ont fortement appuyé en subventions l'implantation industrielle d'Arcoa dont le projet venait conforter le redémarrage du bassin industriel local, chaque bateau représentant 12 000 heures de travail direct. La Caisse des Dépôts s'est associée avec la société de capital développement locale spécialisée dans l'économie maritime, la SFLD (Société Financière Lorient Développement), et avec l'utilisateur final Arcoa afin de réaliser un bâtiment de 2 500 m² dans les standards les plus modernes, doté d'un pont roulant d'une puissance de 5 tonnes et de 14 mètres sous anneau, adapté au process de production d'Arcoa.

Dans un contexte économique difficile pour la filière nautique, l'intervention de la Caisse des Dépôts et de la SFLD a été déterminante pour la réalisation de ce chantier naval qui permet à Arcoa de disposer d'un excellent outil de travail, qui consolide l'attractivité de Lorient dans ce domaine.



Photos : Arcoa

5

Pôles industriels

TARBES

→ **Tarmac**

SUPERFICIE
7 000 m²

INVESTISSEMENT
10 M€

PARTENAIRES

SCI TARMAC AÉRO :

Star Real Estate : 25 %

SITA : 25 %

Equip Aero Industrie,

SNECMA Services Participations,

Aero Conseil : 25 %

Caisse des Dépôts : 25 %

CONSTRUCTEUR

Renaudat Centre
constructions

LIVRAISON

2008

Un hall de démantèlement pour le recyclage des avions

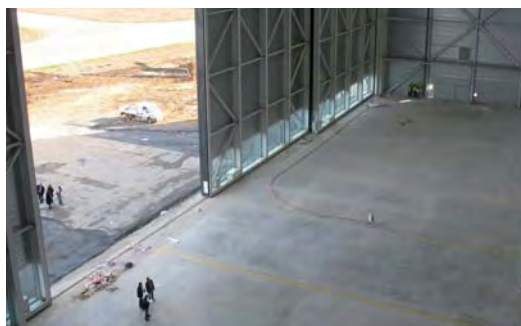
■ LE CONTEXTE

La création d'un hall de démantèlement d'avions à Tarbes (aéroport d'Ossun) a été décidée dans le cadre de la mise en œuvre du pôle "Aéronautique Espaces Systèmes Embarqués", l'un des sept pôles de compétitivité de niveau mondial. La Caisse des Dépôts intervient en raison de la qualité des réponses environnementales que l'activité apporte dans le traitement de la fin de vie des avions. L'exploitation sera assurée par la société Tarmac Industrie SAS, réunissant Airbus, SITA, SSP, Equip Aero Industrie, Aero Conseil, qui utilisera l'équipement pour ses besoins et ceux de ses membres. Ceux-ci se sont adjoints à la Caisse des Dépôts pour constituer une société civile immobilière (SCI Tarmac Aéro) chargée de la réalisation de l'équipement immobilier proprement dit.

■ L'OPÉRATION

Il s'agit d'un bâtiment de grande capacité (7 000 m², 35 mètres de haut) où une dizaine d'avions pourront être déconstruits pour recyclage et réutilisation de pièces chaque année et pouvant accueillir un A380. Airbus a réalisé plusieurs halls de ce type ces dernières années, ce qui lui confère une bonne maîtrise des délais et des coûts. Un parking extérieur permet de stocker une vingtaine d'appareils.

Photos : Aerosave



SUPERFICIE

1^{ère} tranche :

10 000 m²

2^e tranche :

18 000 m²

INVESTISSEMENT

1^{ère} tranche : 7,5 M€

PARTENAIRES

SAS AÉRO COMPOSIT :

Groupe Mazureau : 60 %

Caisse des Dépôts : 40 %

ARCHITECTE

Nicot Architecte

LIVRAISON

2010

Un premier bâtiment pour créer un effet d'entraînement

■ LE CONTEXTE

Le projet consiste à construire puis louer sur 12 ans un bâtiment d'activités dédié à l'usage de Daher, un des principaux sous-traitants d'Airbus. Ce premier bâtiment, sera consacré à la production thermoplastique innovante, RTM (Resin Transfer Molding) et aux pièces de grandes dimensions. Le site comptera une centaine d'emplois dès 2010. Candidat à certains marchés de transfert d'activités provenant de Airbus, Daher pourra solliciter le lancement d'une seconde tranche voire d'une troisième portant la création d'emplois à plus de 500 à terme. Le foncier voisin nécessaire aux extensions a d'ores et déjà été réservé par Nantes Métropole. Le site a enfin vocation à accueillir le siège social de Daher Aérospace.

■ L'OPÉRATION

Le site est à proximité de l'aéroport de Nantes Atlantique, sur la commune de Saint-Aignan-de-Grand-Lieu. Ce projet industriel est parfaitement coordonné avec la structuration d'une filière aéronautique locale, dont dépendent 180 sous-traitants employant 12 000 salariés, et la création du pôle de compétitivité EMC2. L'implantation de cette usine de production constitue en effet un élément d'amorçage déterminant du pôle et va créer un effet d'entraînement, en lien avec la plateforme de recherche d'innovation et d'expertise sur les matériaux composites, le Technocampus, implantée à proximité et financée par les collectivités locales. Tout en répondant parfaitement aux besoins fonctionnels de l'utilisateur, le bâtiment a été conçu pour offrir une possibilité de reconversion à terme (activité banalisée, logistique). Les partenaires étudient les conditions d'un investissement complémentaire pour intégrer en toiture une centrale de production d'énergie photovoltaïque.



6

Équipements



LE MANS
Centre
de formation



BORDES
Aéropolis



BEAUZELLE
CFAI de Midi-
Pyrénées

De multiples projets concernent indirectement le monde économique et social et appellent des montages semblables à ceux de l'immobilier d'entreprise.

C'est ainsi, par exemple, que la Caisse des Dépôts a été sollicitée pour des écoles professionnelles ou des centres de formation, dont certains s'inscrivent également dans la logique des pôles de compétitivité.

Le développement de ces équipements qui participent à la réussite des entreprises du projet développé par une collectivité locale contribue à la réussite globale de la zone d'implantation.

→ Centre de formation

SUPERFICIE

Centre
de formation :
13 945 m²
Emprise foncière :
32 000 m²

INVESTISSEMENT
22 M€

PARTENAIRES

SAS FORMATOP :
Formatop : 65 %
Caisse des Dépôts : 35 %

ARCHITECTES

Atelier
Reynald Eugène
Architectures

LIVRAISON
2010

Regroupement des structures de formation de la SNCF

■ LE CONTEXTE

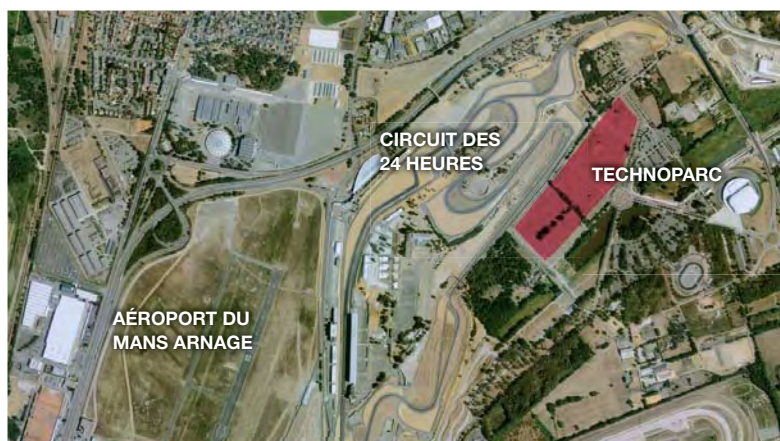
La SNCF a choisi de regrouper au Mans différentes structures de formation technique aux métiers de la maintenance, actuellement dispersées sur l'ensemble du territoire national. Les collectivités locales se sont investies pour faciliter cette implantation d'envergure dont la visée pédagogique se veut ambitieuse. Elle trouve sa place dans la logique de développement économique de la filière mécanique qui a toujours constitué une force pour cette région. Ce projet s'inscrit dans cette continuité issue de la volonté partagée des acteurs économiques et des décideurs politiques.

■ L'OPÉRATION

Le projet consiste en la réalisation d'un centre de formation qui comprendra notamment 195 chambres aux normes deux étoiles, 2 500 m² de salles de cours, un atelier de 1 500 m², des locaux administratifs et espaces communs (dont un centre de ressources) sur 2 170 m² et un espace cafétéria de 800 m². Les aspects thermiques et environnementaux ont été particulièrement pris en compte. Ce sont près de 400 personnes en moyenne qui évolueront au quotidien sur ce site.



© Promocil/ARE



6

Équipements

BORDES

→ Aéropolis

SUPERFICIE
4 500 m²

INVESTISSEMENT
8,3 M€

PARTENAIRES
SCI CFI DU PABA :
Apai Adour : 51 %
Caisse des Dépôts : 49 %

ARCHITECTES
Cabinet d'architectes palois
Camborde-Lamaison

LIVRAISON
2010

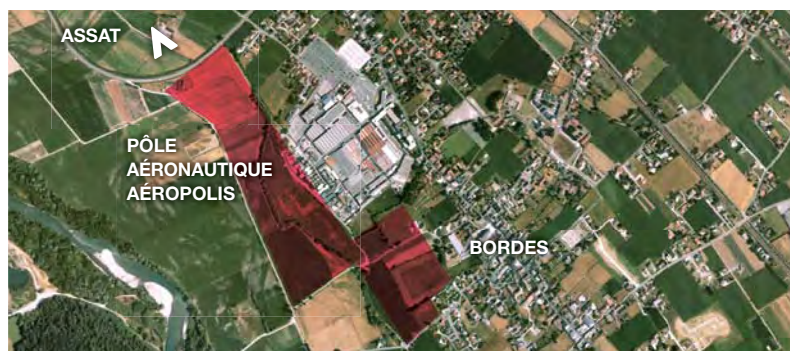
Un centre de formation de l'industrie et espace de conférences

■ LE CONTEXTE

Le projet de Centre de formation et de conférences de Bordes-Assat (Pyrénées-Atlantiques) est né de la volonté de remédier au déficit de main-d'œuvre qualifiée dans le secteur aéronautique, qui représente une forte activité régionale. Ce centre trouve donc toute sa place au sein du pôle aéronautique Aéropolis qui accueille le site industriel Turboméca (2 500 salariés), récemment restructuré dans le cadre du pôle de compétitivité Aérospace Valley où l'installation de nombreuses PME sous-traitantes devrait pérenniser les emplois du secteur.

■ L'OPÉRATION

400 élèves pourront suivre les formations dispensées (du bac pro au titre d'ingénieur, et formation continue) à partir de la rentrée 2010. La salle de conférences, à l'usage de l'ensemble des acteurs du pôle, offrira une capacité de 250 places. Outre les espaces de formation (salles de classe, ateliers) et administratifs, un vaste hall d'accueil présentera une exposition sur les formations et les métiers liés à ce secteur d'activité. À terme, le site sera complété par une résidence étudiante. Le montant des subventions et des fonds propres apportés par les associés de la SCI autoriseront des conditions locatives très favorables.



→ CFAI de Midi-Pyrénées

SUPERFICIE
9 000 m² SHON

INVESTISSEMENT
17,3 M€

PARTENAIRES
SCI CENTRE DE FORMATION DE
L'INDUSTRIE MIDI-PYRÉNÉES :
CFAI : 50,1 %
Caisse des Dépôts : 49,9 %

ARCHITECTE
Vigneu et Zilio

LIVRAISON
2010

6

Équipements

Une offre de formation adaptée aux besoins de l'environnement industriel

■ LE CONTEXTE

Le nouveau Centre de formation d'apprentis de l'industrie de Midi-Pyrénées CFAI MP (le centre actuel est réparti sur 3 sites) sera construit sur la ZAC Andromède, opération d'urbanisme de grande envergure sur la commune de Beauzelle, à proximité de Blagnac, où sont implantées les usines de construction de l'Airbus 380 et le centre d'Air France.

L'association CFAI MP propose, dans un cadre conventionnel avec la région, une offre de formation complète et cohérente au regard des attentes de l'environnement industriel pour les entreprises du Midi-Pyrénées. À ce jour, l'association assure la formation de plus de 1 000 apprentis par an.

■ L'OPÉRATION

La construction du bâtiment est assurée par la SEM Constellation, aménageur par ailleurs de la ZAC, qui le vend en VEFA à la SCI CFAI MP. Ce bâtiment HPE (haute performance énergétique) offre de grandes qualités d'insertion au paysage et à son environnement. Compte tenu du fait que le terrain est inondable, un parking aérien sera réalisé en R+1 + 1m50. Le bâtiment est habillé d'une résille en bois servant de support à l'accroche de plantes grimpantes qui doivent instaurer la matérialité définitive de la façade.





Photo : Caroline Deloffre © 2007 Europacorp

La Cité du cinéma, Saint-Denis.

Réseau des directions régionales de la Caisse des Dépôts

ALSACE ■

dr.alsace@caissedesdepots.fr
Tél. : 03 88 52 45 46

ANTILLES-GUYANE ■

dr.antilles-guyane@caissedesdepots.fr
Tél. : 05 90 21 18 68

AQUITAINE ■

dr.aquitaine@caissedesdepots.fr
Tél. : 05 56 00 01 60

AUVERGNE ■

dr.auvergne@caissedesdepots.fr
Tél. : 04 73 43 13 13

BASSE-NORMANDIE ■

dr.basse-normandie@caissedesdepots.fr
Tél. : 02 31 39 43 00

BOURGOGNE ■

dr.bourgogne@caissedesdepots.fr
Tél. : 03 80 40 09 50

BRETAGNE ■

dr.bretagne@caissedesdepots.fr
Tél. : 02 23 35 55 55

CENTRE ■

dr.centre@caissedesdepots.fr
Tél. : 02 38 79 18 00

CHAMPAGNE-ARDENNE ■

dr.champagne-ardenne@caissedesdepots.fr
Tél. : 03 26 69 36 50

CORSE ■

dr.corse@caissedesdepots.fr
Tél. : 04 95 10 40 00

FRANCHE-COMTÉ ■

dr.franche-comte@caissedesdepots.fr
Tél. : 03 81 25 07 07

HAUTE-NORMANDIE ■

dr.haute-normandie@caissedesdepots.fr
Tél. : 02 35 15 65 11

ÎLE-DE-FRANCE ■

dr.idf@caissedesdepots.fr
Tél. : 01 49 55 68 00

LANGUEDOC-ROUSSILLON ■

dr.languedoc-roussillon@caissedesdepots.fr
Tél. : 04 67 06 41 00

LIMOUSIN ■

dr.limousin@caissedesdepots.fr
Tél. : 05 55 10 06 00

LORRAINE ■

dr.lorraine@caissedesdepots.fr
Tél. : 03 83 39 32 00

MIDI-PYRÉNÉES ■

dr.midi-pyrenees@caissedesdepots.fr
Tél. : 05 62 73 61 30

NORD-PAS-DE-CALAIS ■

dr.nord-pas-de-calais@caissedesdepots.fr
Tél. : 03 20 14 19 99

PAYS DE LA LOIRE ■

dr.pays-de-la-loire@caissedesdepots.fr
Tél. : 02 41 20 23 99

PICARDIE ■

dr.picardie@caissedesdepots.fr
Tél. : 03 22 71 10 10

POITOU-CHARENTES ■

dr.poitou-charentes@caissedesdepots.fr
Tél. : 05 49 60 36 00

PACA ■

dr.paca@caissedesdepots.fr
Tél. : 04 91 39 59 00

RÉUNION-OCÉAN INDIEN ■

dr.reunion@caissedesdepots.fr
Tél. : 02 62 90 03 00

RHÔNE-ALPES ■

dr.rhone-alpes@caissedesdepots.fr
Tél. : 04 72 11 49 48

NOUVELLE CALÉDONIE - POLYNÉSIE FRANÇAISE ■

dr.nouvelle-caledonie@caissedesdepots.fr
Tél. : 01 58 50 92 63

DÉPARTEMENT INVESTISSEMENT IMMOBILIER ET LOGEMENT 72, avenue Pierre-Mendès-France 75914 Paris Cedex 13

Denis Roger-Machart

Expert immobilier d'entreprise
Tél. : 01 58 50 70 12
denis.roger-machart@caissedesdepots.fr

Françoise Cliquet

Expert immobilier d'entreprise
Tél. : 01 58 50 70 12
francoise.cliquet@caissedesdepots.fr



**Caisse
des Dépôts**

DÉVELOPPEMENT
TERRITORIAL ET RÉSEAU