# Devenez propriétaire

d'un bâtiment industriel,

dans un site d'exception.

**(ré)-inventer**
l'histoire d'une usine de production de 8 800 m²

**(ré)-habiliter**
la construction industrielle durable pour garantir l'avenir (BREEAM)

**(re)-vitaliser**
un territoire stratégique de la Métropole de Lyon

**21-23, Avenue Barthélémy Thimonnier**
**à Caluire-et-Cuire (69)**

## Maïa Immobilier,
*Qualité & Caractère*

**Maïa Immobilier conçoit et réalise des programmes immobiliers résidentiels et tertiaires d'exceptions. Alliant les critères Qualité et Caractère, chaque programme, qu'il soit neuf ou en réhabilitation, est unique.**

Tous les projets sont travaillés soigneusement par une équipe pluridisciplinaire qui prend en compte les réalités économiques, environnementales et sociétales actuelles et futures.

Rattachée au pôle « Immobilier et Energie » du Groupe Lyonnais Maïa, son histoire est étroitement liée à celle du Groupe dont l'objectif est de réaliser des projets responsables et durables qui participent à l'aménagement et à l'attractivité du territoire.

Notre pôle Tertiaire et Activités réalise des projets sur mesure, innovants et inclusifs :

- transformer plutôt que détruire,
- construire écoresponsable,
- réemployer les matériaux du site ou des bâtiments,
- diminuer l'empreinte carbone…

L'immobilier d'entreprise participe à l'attractivité du territoire en produisant de la richesse, de l'emploi et en améliorant le niveau de vie. Nos projets sont porteurs de sens et placent les usagers au cœur de nos réflexions, tout en intégrant les enjeux environnementaux et les valeurs du Groupe MAÏA.

## Nos références

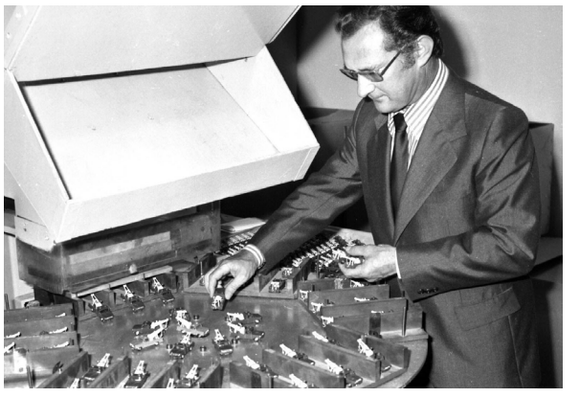
*Le Cristal (Savoie)*

*Chai historique (Rhône)*

*Ekoos (Rhône)*

## L'usine de voitures miniatures Majorette,
*Un bâtiment **emblématique** de l'histoire de Caluire-et-Cuire*

Figure lyonnaise et co-fondateur de NOREV, Emile Véron engage en 1966, la construction de la toute première usine au 21-23, Avenue Barthélemy Thimonnier.



Le bâtiment abritera, entre autres, la production des voitures miniatures MAJORETTE.
Son agrandissement en 1972, permettra d'atteindre la production de 220 000 petites voitures par jour.
Le bâtiment est vendu dans les années 2000 pour servir de lieu de vente aux enchères de véhicules (grandeur nature).

***Cette opportunité est une belle occasion de s'installer dans le patrimoine communal et l'imaginaire collectif pour écrire sa nouvelle histoire.***

## Une réhabilitation environnementale ambitieuse, engagée dans la RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises)

*Aujourd'hui, notre responsabilité est de construire mieux et durablement pour agir dans le respect de l'environnement, offrir des espaces confortables aux usagers et encourager la biodiversité.*

**Décarboner l'acte de construire**
*Transformer et réhabiliter plutôt que détruire.*

**Réemployer les matériaux**
*Identifier les matériaux pouvant être réemployés.*

**Dépolluer les sites**
*Identifier et éliminer les matériaux pollués.*

**Encourager la végétalisation des espaces extérieurs**
*Favoriser la climatisation naturelle et le développement de la biodiversité.*

**Privilégier le bien-être au travail**
*Créer des espaces généreux et agréables qui répondent aux besoins et aspirations des collaborateurs.*

**S'inscrire dans la démarche du Contrat de Construction Durable de la Ville de Caluire-et-Cuire, signé le 25/05/23.**

**Exploiter les énergies renouvelables**
*du site de façon la plus naturelle et la plus respectueuse possible pour les conforts d'été et d'hiver (énergie solaire, gestion des eaux pluviales, orientation, ventilation naturelle....).*

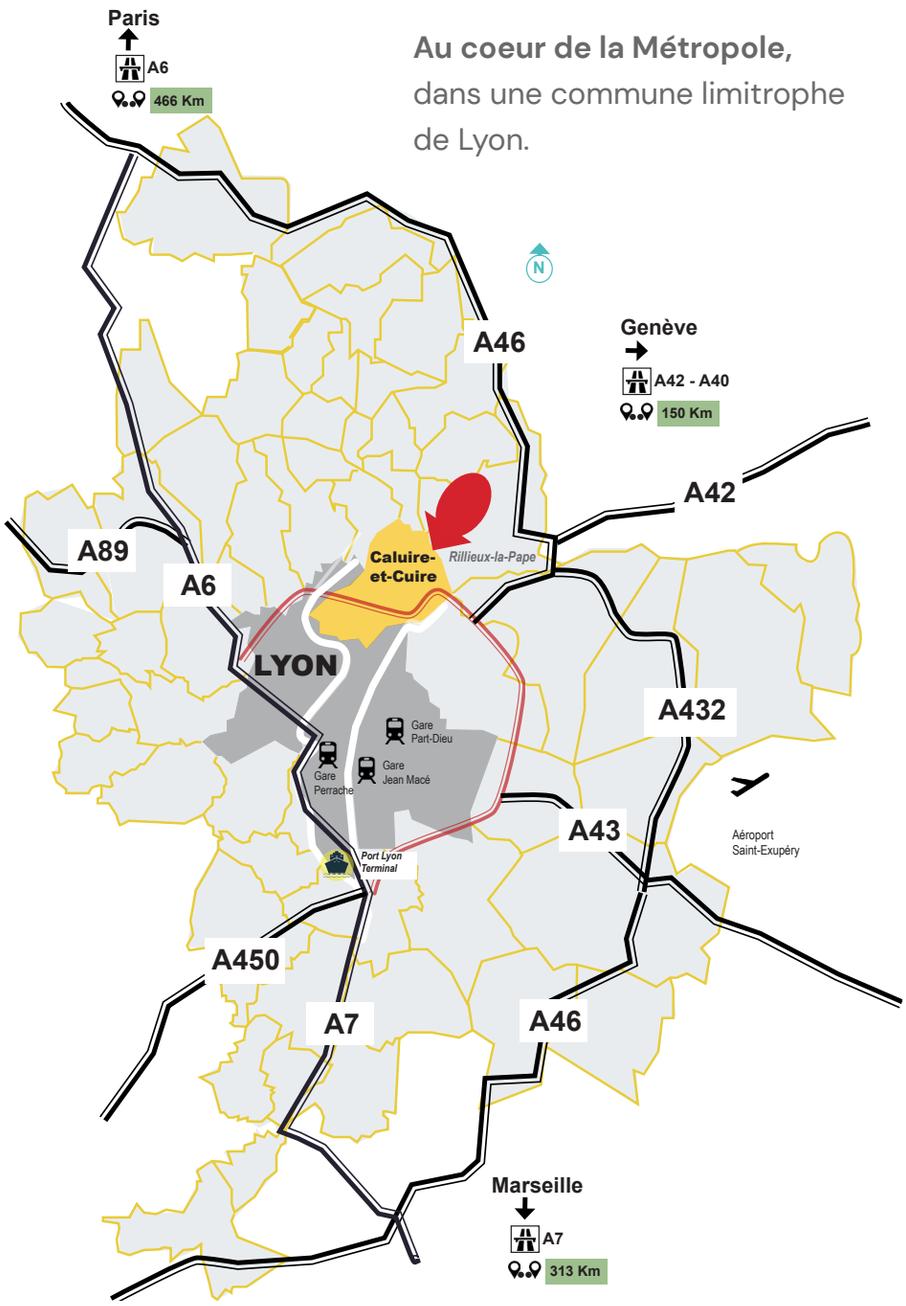
GREEN IS GOOD

**Viser la certification : BREEAM (Niveau Excellent)**

# L'ENVIRONNEMENT

## **Caluire-et-Cuire,** une situation géographique stratégique **accessible et proche des infrastructures**

**Au coeur de la Métropole,** dans une commune limitrophe de Lyon.




**Périphérique Nord**
3 Km (6 mn)

**Centre Lyon** - 8 Km (20 mn)

**A46** *(Dir. Paris)* - 5 Km (10 mn)
**A42** *(Dir. Genève)*
**A7** *(Dir. Marseille)*

**Gare Part Dieu** - 7 Km (20 mn)
**Gare Perrache**
**Gare routière Lyon Vaise**
**Gare Jean Macé**

**Aéroport Saint Exupéry**
26 Km (25 mn)

**Port Lyon Terminal**
19 Km (25 mn)

Lyon, 2ème ville française du calibre d'une métropole Européenne.

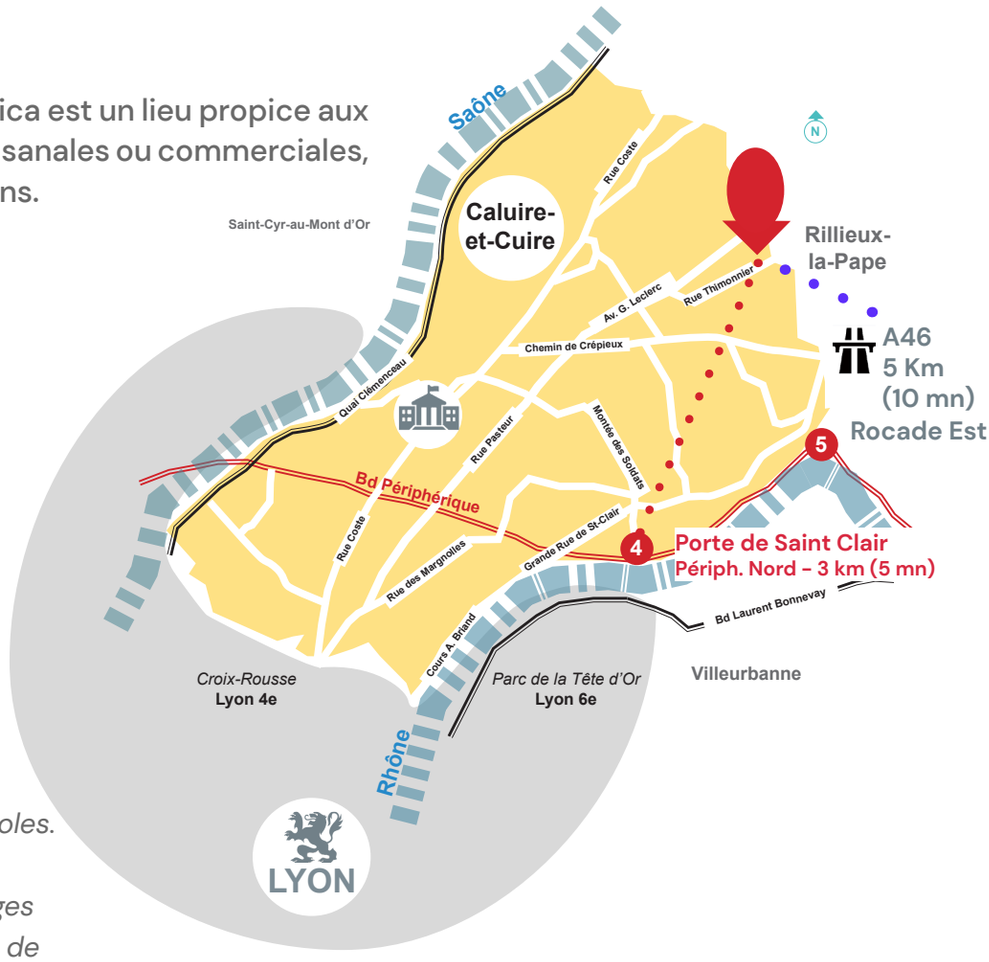
La Métropole de Lyon, 2ème tissu économique français, est un territoire à **fort potentiel**.

- **59 communes**
- **1 416 545 habitants**
- **533.6 km²**
- **164 000 entreprises**

## Une adresse idéale,

*21-23, Avenue Barthélémy Thimonnier*
*69300 Caluire-et-Cuire*

La zone d'activités du Périca est un lieu propice aux activités industrielles, artisanales ou commerciales, proche des centres urbains.




*« Là où la ville invente de nouveaux modes de vie et de travailler : entre parcs d'entreprises, lotissements résidentiels et réserves agricoles.*

*Là où la différence de paysages dessine les nouveaux modes de déplacements décarbonés. »*

Un territoire à fort potentiel économique, la zone d'activités du Périca s'intègre dans le vaste secteur du Plateau Nord de Lyon :

- **27 km²**
- **5 000 entreprises**
- **25 000 emplois**

**Un ancrage local fort dans un bassin de vie qui compte 75 000 habitants.**

**16 000 personnes** viennent travailler chaque jour avec le développement des mobilités douces (TCL, transports en commun, pistes cyclables, stations Vélo'V) et des espaces publics requalifiés pour le confort des usagers.

**Le projet est situé dans le périmètre de la Zone à Faibles Emissions de la Métropole de Lyon.**

# LE SITE

## Un vaste espace extérieur, offrant plusieurs scénarios d'aménagement

7 490 m² de foncier

3 200 m² d'espaces extérieurs

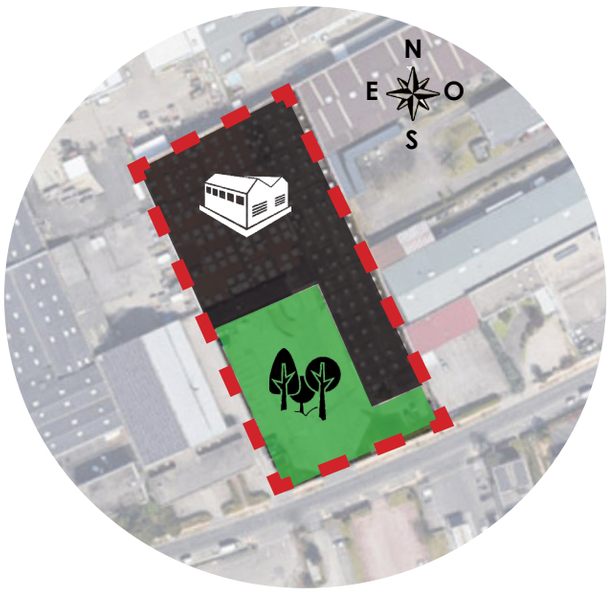
Un bâtiment de 8 800 m² de surface sur 2 niveaux

## PLU

**Zone UEi2 :**
Zone d'activités économiques, tertiaires, artisanales ou industrielles.

**Stationnement :**
Secteur Da

*" Une adresse et un site privilégiés pour votre entreprise."*




**Derrière un parking de 3 200 m², qui peut être réaménagé et végétalisé, une façade typique des années 60 est orientée plein sud.**

À l'arrière, un premier volume d'une surface de 2 300 m² a été complété en 1972 par une aile de 2 000 m² à l'est.

## Un site d'exception, *aux portes de Lyon*

**L'importance du cœur d'îlot : trouver une alternative au tout-enrobé**

Le bâtiment, compact et implanté en fond de parcelle, libère un grand espace d'accueil sur l'Avenue Barthélémy Thimonnier.

**Visible depuis l'entrée de l'Avenue Thimonnier, la grande façade lui confère une belle visibilité commerciale.**

Une surface de 3 200 m², autrefois dédiée aux stationnements, s'adaptera aux nouveaux aménagements de l'activité.

Suivant les besoins, les flux de circulation, d'approvisionnement ou les stationnements pourront libérer des espaces de nature.

Arbres de haute-tige, strates arbustives et couvre-sols seront propices à la création d'un espace convivial pour les visiteurs et le personnel.

*Le parking peut se transformer en partie ou en totalité en jardin paysager.*

# LE BÂTI

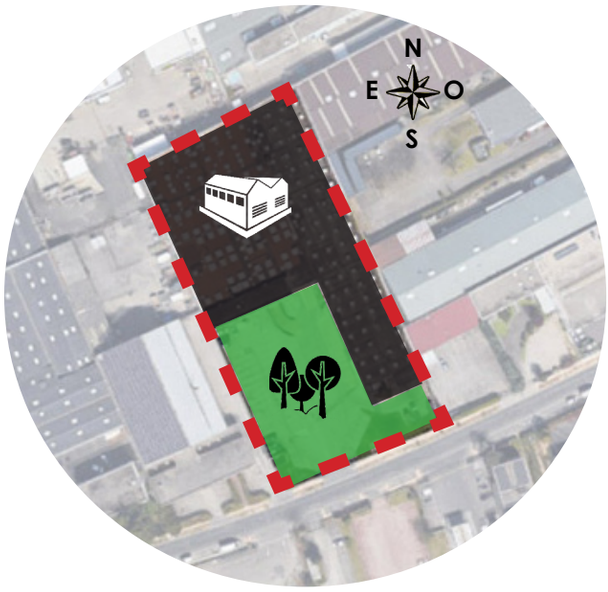
## Un bâtiment existant MODULABLE, offrant de nombreuses possibilités de réhabilitation

**Un bâtiment de 8 800 m² de surface**

**2 niveaux :**
1 sous-sol semi-enterré
1 rez-de-chaussée

- Diagnostic AMIANTE et PLOMB avant travaux ✓
- Diagnostic sur les enrobés : Amiante et HAP ✓
- Diagnostic structurel ✓
- Diagnostics PEMD et Ressource ✓
- Diagnostics Sites et Sols pollués ✓
- Etude géotechnique : mission G5 ✓

***" Un lieu empreint d'histoire qui s'adaptera à tous vos besoins."***




**Une organisation claire et des volumes simples sont autant d'atouts pour penser des aménagements réversibles, évolutifs, capables de s'adapter aux programmes de demain.**

Ouvrir l'espace, le compartimenter ou le refermer, surélever sa toiture, créer des perméabilités entre les deux niveaux, sont autant de possibilités pour réécrire son histoire.

## **Un bâtiment historique,** *adaptable pour tous vos besoins*

**Lieu historique du passé Caluirard, l'ancienne usine Majorette est implantée dans la zone industrielle du Périca.**

Ce bâtiment, dans sa conception, permet un grand nombre de possibilités quant à sa future réhabilitation.

***Un sous-sol de 4 400 m², avec 2,55 mètres de hauteur libre.***

**Au rez-de-chaussée**, un espace de 4 400 m², avec une hauteur actuelle de 4 mètres sous-toiture, est rythmé par des lanterneaux qui apportent un éclairage naturel.

**Pour répondre à différents besoins de fonctionnement, la toiture peut être réhaussée au rez-de-chaussée.**

***Le rez-de-chaussée d'une surface de 4 400 m².***

# LES ESPACES INTERIEURS

## Un rez-de-chaussée de 4 400 m² MODULABLE et REHAUSSABLE.

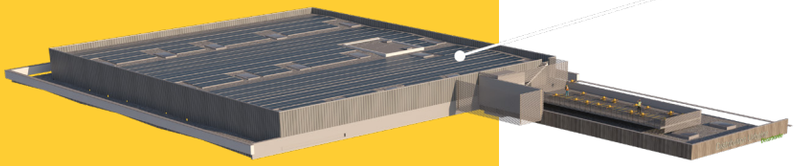
*" Un grand espace doté d'une hauteur réhaussable."*

*" Des lanterneaux optimisent la quantité de lumière."*

**Hauteur : 4 mètres**
***(réhaussable)***

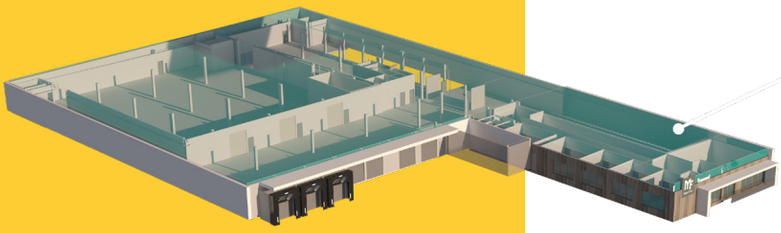
**4 400 m² de surface**

TOITURE



Le rez-de-chaussée présente un sol en béton et une structure poteaux-poutres portant une toiture en charpente métallique, rythmée de lanterneaux vitrés qui diffusent une belle lumière zénithale.

RDC

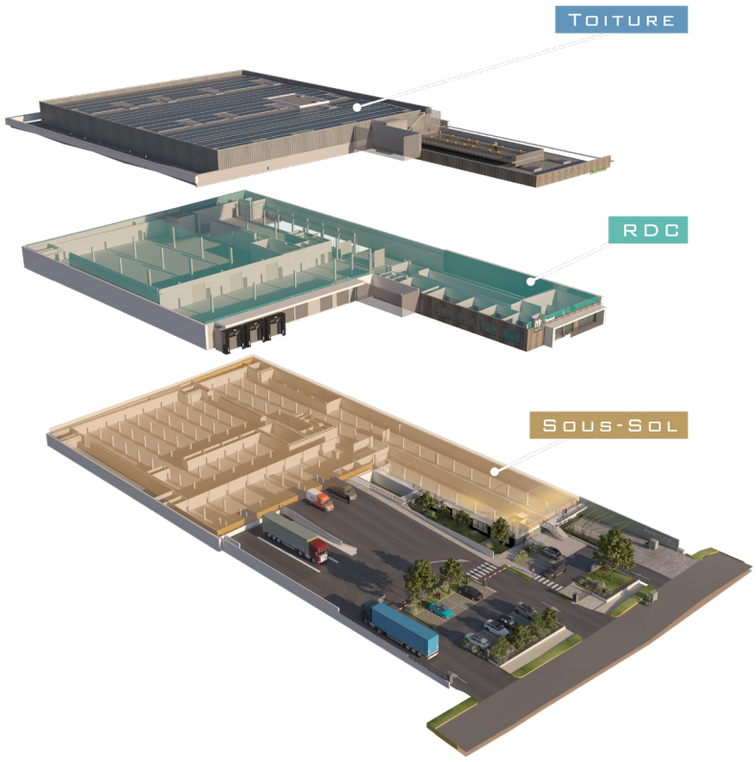


Deux surfaces de plus de 2 000 m², séparées aujourd'hui par un mur, peuvent être réunies pour former un seul et même volume.

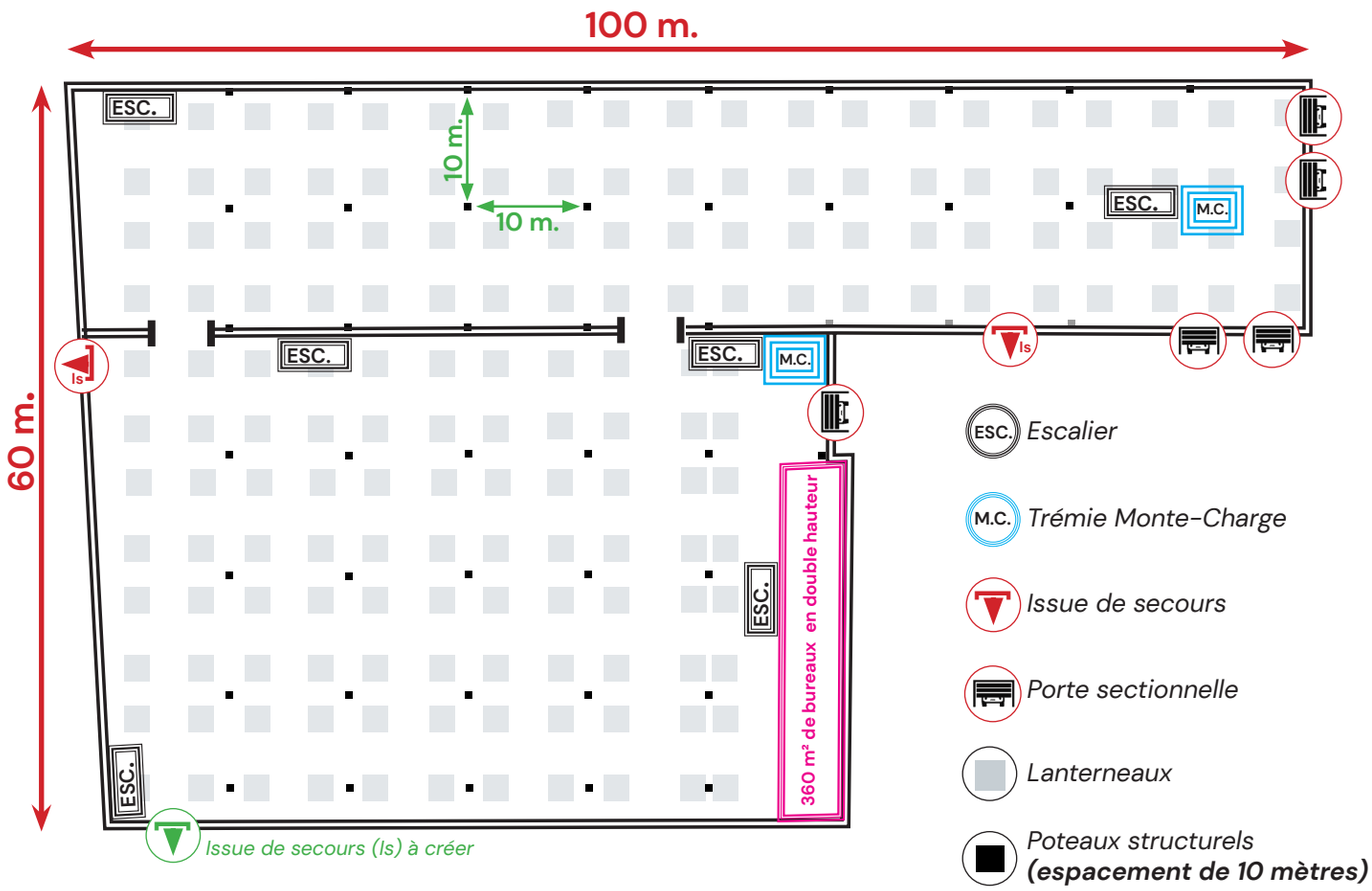
## Le plan de REZ-DE-CHAUSSEE du bâtiment existant

À la demande, des parties peuvent être cloisonnées pour installer des parties fixes comme des sanitaires ou des salles de réunion.

A l'instar d'un flex-office, certains espaces sont très dessinés, d'autres restent "flexibles".




**Grâce à cette trame régulière, le projet reste évolutif et réversible.**



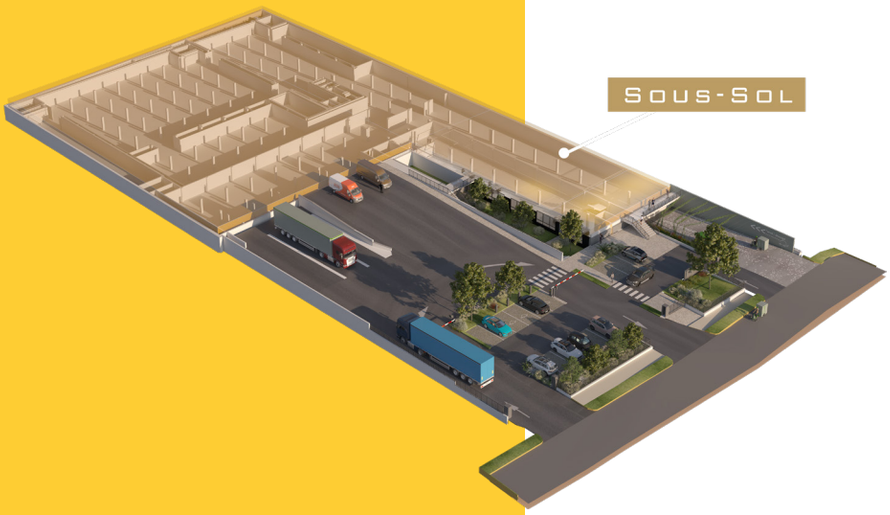
# LES ESPACES INTERIEURS

## Un vaste sous-sol de 4 400 m²

*" Un grand sous-sol adapté aux activités logistiques."*

**Hauteur : 2.55 mètres** ***de hauteur libre***

**4 400 m² de surface**

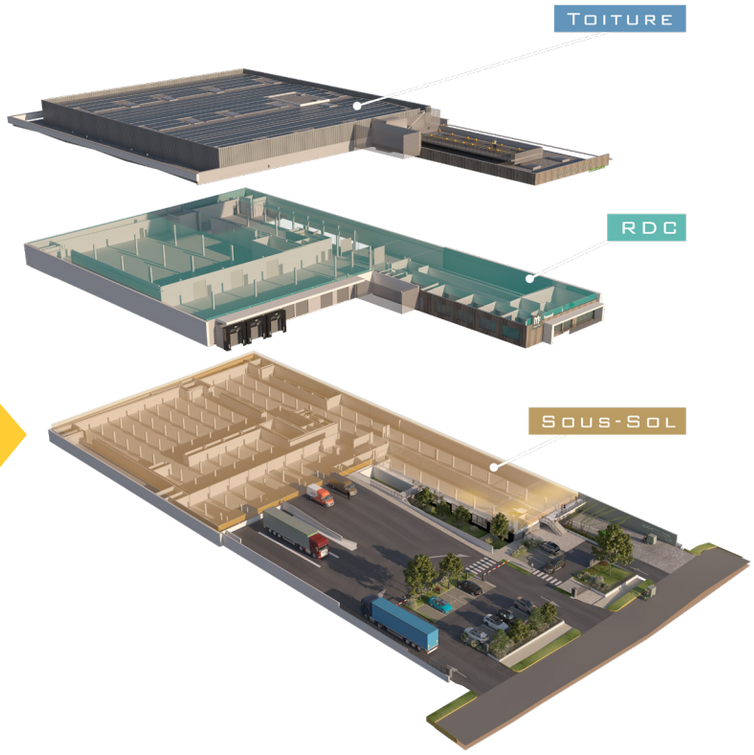



Le sous-sol ou l'entresol, puisque semi-enterré, offre quasiment la même surface avec une hauteur libre à 2,55 mètres et une trame constructive plus resserrée.

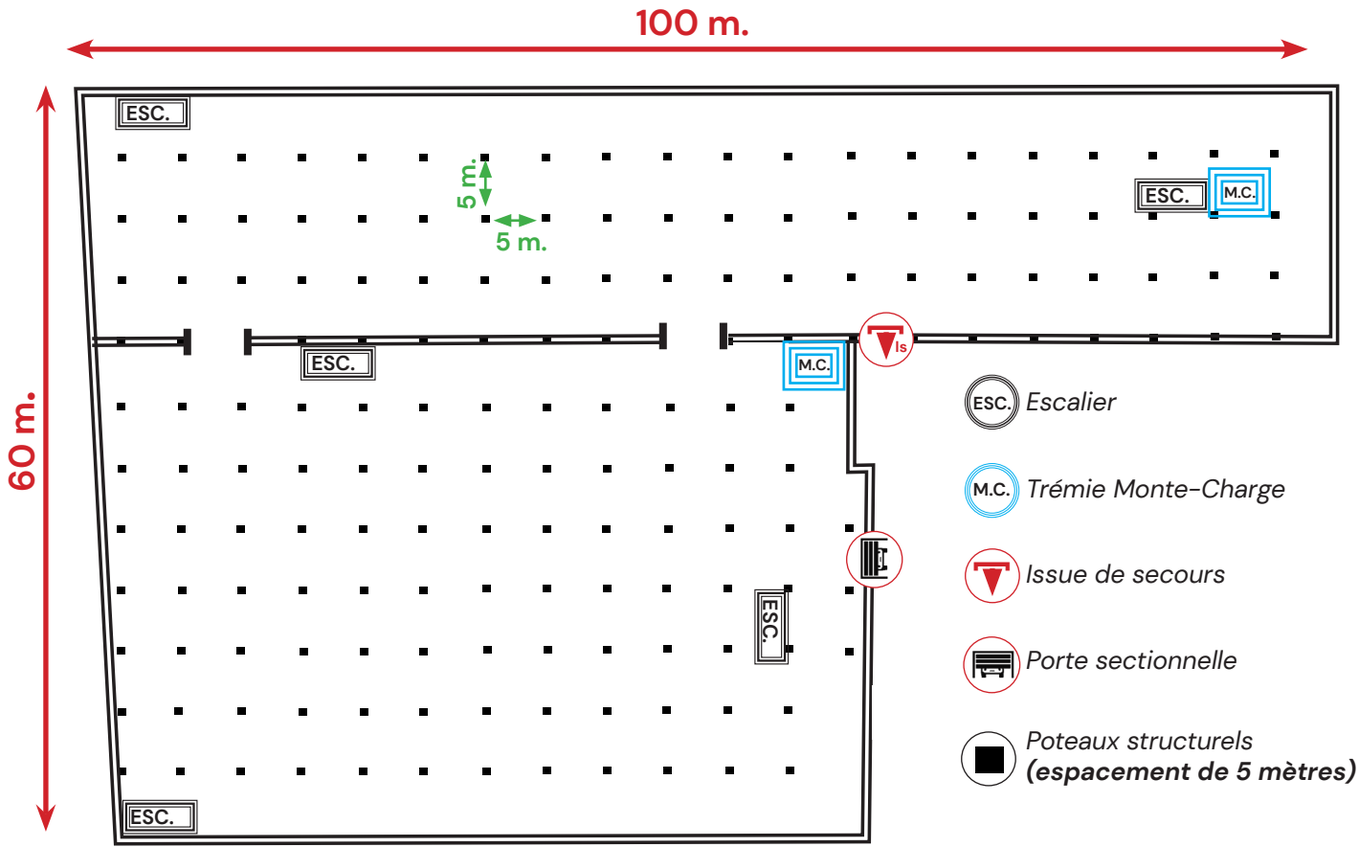
**Les mêmes matériaux pérennes sont utilisés et garantissent leur fiabilité dans le temps.**

## Le plan de SOUS-SOL du bâtiment existant

La configuration de l'espace semble adaptée aux activités logistiques.




**Les deux niveaux peuvent fonctionner de manière indépendante, ou, au contraire, trouver des porosités verticales fonctionnelles ou simplement visuelles.**



**La logistique urbaine actuelle représente un quart des émissions de CO2 et près de la moitié des émissions de particules fines en ville.**

La proximité du site aux portes du bassin de consommation lyonnais, ainsi que la proximité des infrastructures routières, ont conduit MAIA IMMOBILIER à travailler sur un scénario répondant à la demande grandissante de la distribution urbaine décarbonée du dernier kilomètre.

**À ce jour, les autorisations d'urbanisme ont été obtenues et sont purgées de tout recours.**

**Maïa Immobilier et l'équipe d'ingénierie au complet peuvent répondre rapidement à vos besoins spécifiques d'aménagement.**

# Major’Fret,

un exemple de réhabilitation orienté vers **la logistique urbaine du dernier kilomètre.**

# Répondre aux enjeux environnementaux dès l'entrée du bâtiment en organisant la gestion des flux

Major'Fret

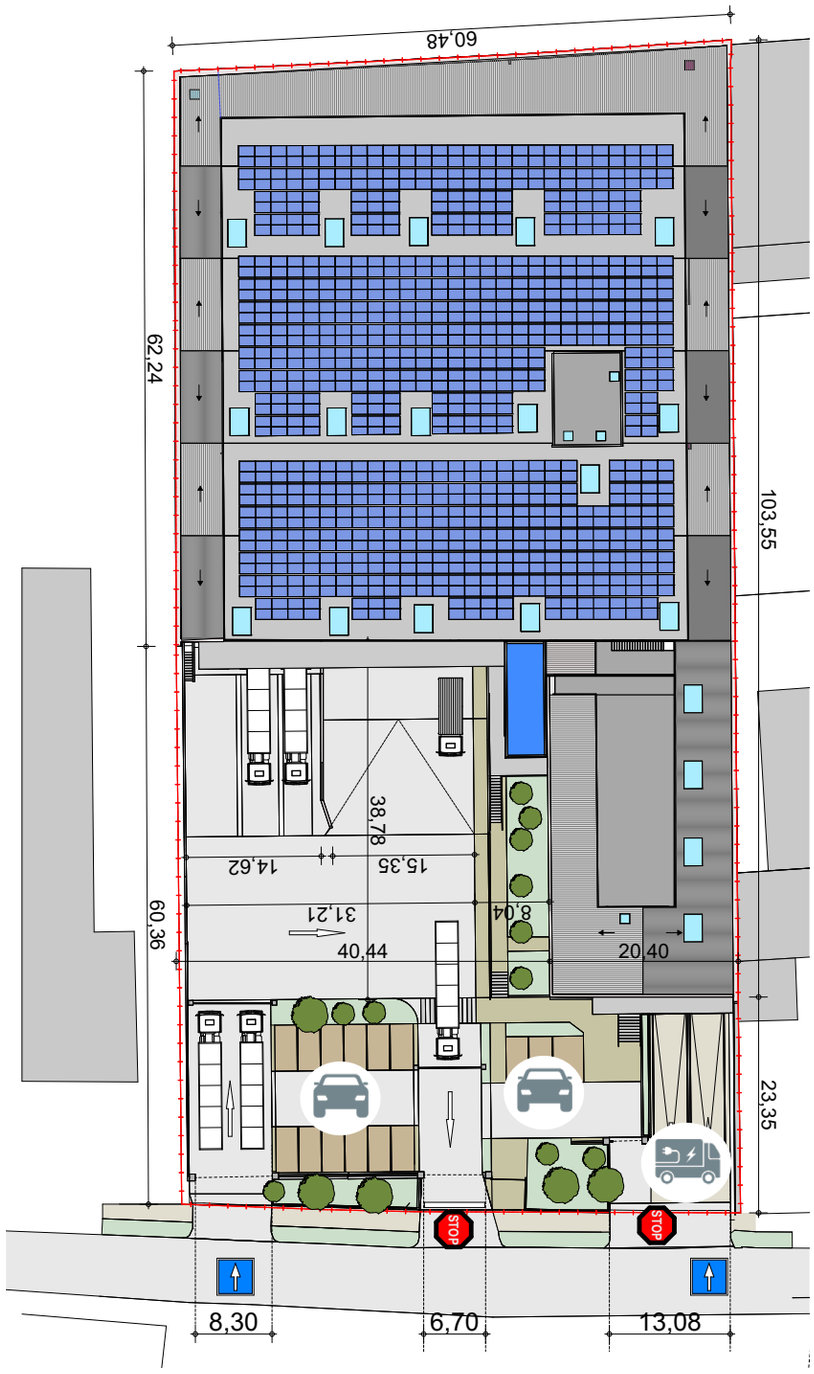
Une réflexion globale sur l'accès au site a d'ores et déjà été amorcée par Maïa Immobilier et l'équipe de Maîtrise d'oeuvre.

**VEHICULE UTILITAIRE LEGER**
accès sous-sol

**POIDS LOURD**
Zone de retournement
3 ou 5 quais

**STATIONNEMENT**
salariés - visiteurs
env. 15 places extérieures
env. 35 places en sous-sol

**PIETON**
Zones piétonnes sécurisées




*Plan de masse - projet Major'Fret*

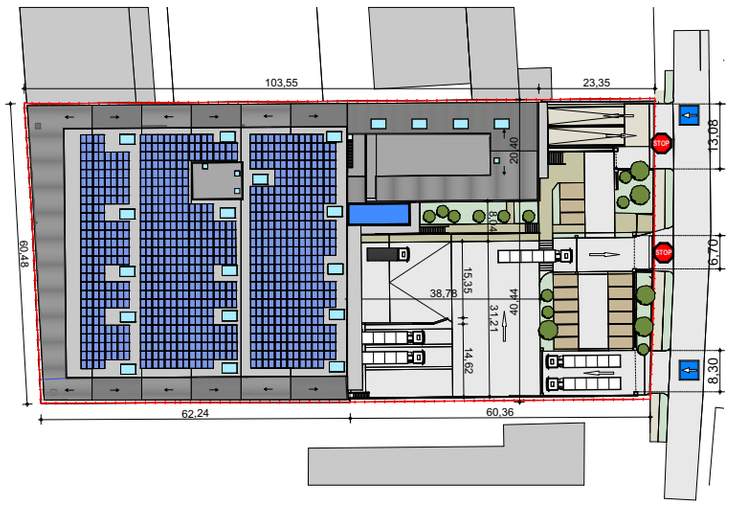
**Major'Fret**, *la distribution urbaine du dernier kilomètre*

La gestion différenciée des flux véhicules et piétons permet la régulation du trafic, une bonne organisation du stationnement et offre plus de sécurité et de confort aux utilisateurs.

Un travail sur la végétalisation des abords du bâtiment et du parking a également été initié.

*Projet imaginé par Maïa Immobilier et Stone Architectes*

S'inscrire dans la démarche de Contrat de Construction Durable de Caluire-et-Cuire **en prenant des engagements fermes en matière de réhabilitation**




**PLAN DE MASSE**

Surface : 8 800 m² / 2 niveaux

Panneaux solaires en toiture : 500 kWc
(soit 550 MWh/an)

Possibilité de créer une piste de drone en toiture

Accès directs différenciés entre Poids Lourds et Véhicules Utilitaires Légers sur l'Avenue Thimonnier

3 ou 5 quais de déchargement Poids Lourds

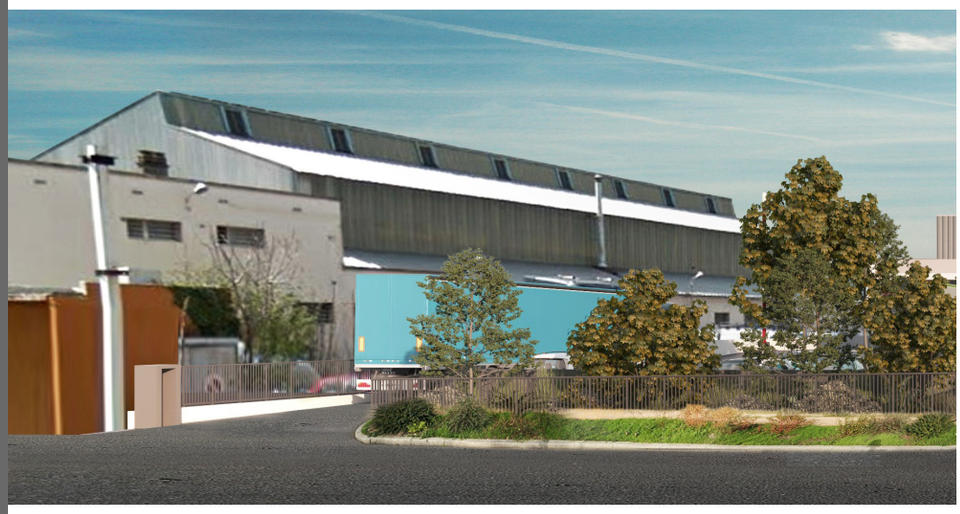
**Décarboner l'acte de construire**

**Dépolluer les sites**

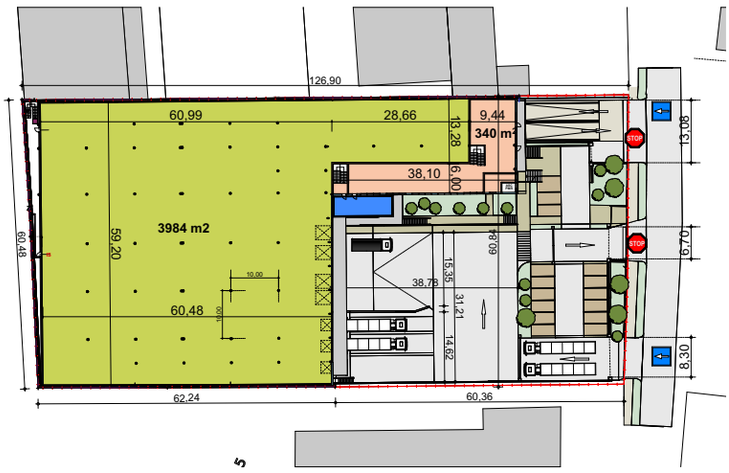
**Réemployer les matériaux**

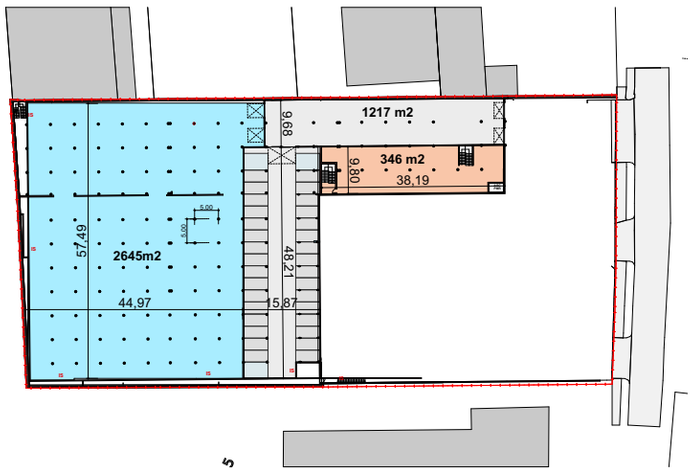
**Privilégier le bien-être au travail**

**Exploiter les énergies renouvelables**



**Major'Fret**, *la distribution urbaine du dernier kilomètre*




**Plan du REZ-DE-CHAUSSEE**
**Zone d'activités - Stockage SEC ou froid**

Surface : 3 984 m²
Hauteur : 6,5 m. sur 2 750 m²
< 4 m. sur le reste de la zone

Usages : Gare de réception - Zone de stockage « sec » ou « froid » positif - Flux vertical

Bureaux et locaux pour le personnel :
Surface : environ 340 m²

**Plan du SOUS-SOL**
**Zone d'activités - Locaux techniques**

Surface : 2 645 m²
Hauteur : 2,55 m. de hauteur libre

Usages : Zone d'activités (déchargement, chargement, flux VL, chariot, vélo cargo,...) - Recharge véhicule électrique
Locaux techniques

Bureaux et locaux pour le personnel :
Surface : 350 m²

Parking pour le personnel :
Surface : environ 746 m²
35 places de stationnement

Une entrée qualitative et végétalisée.

## Contact

Véronique Allégrette
Direction Activités & Tertiaire

vallegrette@maia-immobilier.fr