

ESSOR DEVELOPPEMENT  
Le Pôle Friches et Reconversion

---

*Faire d'une friche, un territoire en devenir, un territoire d'Avenir*

**essor**

RAPPORT D'ACTIVITES 2022

# OSER CONSTRUIRE FAIRE VIVRE MAIN

IMAGINER  
CONSTRUIRE  
FAIRE VIVRE

AGIR  
AUJOURD'HUI





# STRUCTURATION DE NOTRE DÉMARCHE RSE

Vigilants dans la manière d'exercer nos métiers, nous nous attachons depuis plus de 30 ans à mettre en œuvre des solutions et des réponses adaptées aux enjeux des territoires comme la protection des espaces naturels et de la biodiversité, la préservation de nos cadres de vie ou la gestion raisonnée des flux et des mobilités.



Notre engagement s'est formalisé depuis 2020 par la mise en place de notre politique RSE, inscrite dans le plan stratégique *Oser demain*.

Cette politique a été réinterrogée en 2022 dans le cadre d'une démarche participative mise en place avec nos collaborateurs et nos parties prenantes externes (clients, collectivités, étudiants, fournisseurs et experts). Elle témoigne de notre souhait d'aller de l'avant et de poursuivre tout collectivement, au plus haut niveau, nos engagements avec transparence et éthique.

La formulation de notre raison d'être, la définition des engagements qui en découlent et le déploiement de notre plan stratégique *Oser demain* marquent un nouvel élan structurant pour le groupe en portant les questions de responsabilité sociale de l'entreprise au niveau stratégique.



Dans cette perspective, Julie Van, précédemment Directrice Juridique, a été nommée Directrice Transformation & Impacts.

Associé au COOIE, ce service créé en 2022, est un pivot entre direction générale, fonctions support et opérationnelles. Il fédère et coordonne les ambitions RSE du groupe, pilote leur mise en œuvre et leur appropriation par les collaborateurs. Il est également chargé de soutenir l'innovation participative en faveur de solutions opérationnelles émanant du groupe comme de ses parties prenantes.

Il s'appuie sur des référents RSE nommés dans chaque métier. Cette gouvernance permet une intégration des enjeux RSE de manière concrète comme de manière contextuelle dans les projets structurants et différenciants lancés ces dernières années et décrits dans ce rapport.



Découvrez notre plaquette RSE 2023 sur [essor.group](http://essor.group)

# OSONS DEMAIN DÈS AUJOURD'HUI

## AGISSONS AVEC CONVICTION

Chez ESSOR, nous relevons les défis actuels en conscience et avec audace. Nous veillons assidûment sur tous nos écosystèmes, naturels, humains, sociaux, économiques. Et nous prenons pour cela des engagements.

## CONSTRUISSONS AVEC RESPONSABILITÉ

Nous plaçons la durabilité au cœur de chacune de nos actions, et embrassons cette exigence avec enthousiasme. Braver des friches, préserver la biodiversité, produire des énergies renouvelables... Au-delà des mots c'est pas à pas, brique après brique, que nous innovons et transformons nos activités.

## AVANÇONS ENSEMBLE

Nous ESSOR, pour répondre aux besoins immobiliers des entreprises et des territoires, nous écrivons notre histoire commune avec nos équipes et nos parties prenantes. C'est par la mobilisation de chacune et chacun que s'incarne notre ambition éthique. Et c'est ensemble que nous apportons notre pierre à l'édifice d'un monde meilleur.

## POUR IMAGINER, CONSTRUIRE ET FAIRE VIVRE LES LIEUX DE DEMAIN

essor

# REQUALIFICATION DES FRICHES, ENJEU MAJEUR DE LA SOBRIÉTÉ AVEC FRICHES & RECONVERSION

Reconvertir une friche industrielle, c'est d'abord dépolluer et redonner une place à la nature. C'est effacer les traces qu'ont laissés, dans l'eau ou dans le sol, les activités qui se sont succédées sur ces sites durant de longues périodes - des années souvent, des siècles parfois. Le sujet est complexe et nécessite de nombreuses expertises techniques, managériales, juridique et financière dont dispose notre Pôle Friches & Reconversion.



Bainéoli, Bagnac-sur-Loup (77)  
Atelier Architecture et Nicolas Desmarestières



Bainéoli : un nouveau promoteur pour accompagner la nouvelle via des friches Thomson de Bagnac-sur-Loup. Fusion de l'initiative, véritable partenariat un client-acteur. (atelier Thomson, née Soybel) en 1982, a fermé en 2005 et finalement abandonnée depuis 2007.



## Friches & Reconversion

Notre pôle Friches & Reconversion a pour ambition d'accompagner le concepteur d'une nouvelle vision de territoires en anticipant les modifications de l'implémentation urbaine comme péroratoire et en s'appuyant sur les espèces déjà existantes et abaisées, il vise à restaurer la valeur (patrimoniale, économique, environnementale...) de ces espaces, les enrichir, en imaginant avec tous les partenaires publics et privés, une programmation ajustée, combinant une mixité d'usages (bureaux, commerces, locaux d'activités, logements collectifs et sociaux, espaces de loisirs, etc.) pour révéler tout le potentiel d'un lieu et lui donner vie à nouveau.

Cette approche implique souvent, comme préalable fondamental, le traitement environnemental de ces sites (dépollution, désamiantage, renaturation...). Cet objectif exige une fine connaissance des réglementations environnementales et urbanistiques, des complémentaires techniques de projet et une capacité à analyser et valoriser le potentiel de chaque site. Avec Friches & Reconversion, Essor souhaite prendre en compte dès aujourd'hui les enjeux majeurs de l'immobilier de demain : zéro artificialité, un impact positif sur la biodiversité et la qualité des sols et s'appuyer sur l'habitat et la mémoire des lieux pour contribuer à la ville de demain.

### Bainéoli

Entre la rue principale et le canal de la ville de Bagnac-sur-Loup (77), un démonstrateur de résidence urbaine se prépare à voir le jour sous les traits de l'ancien site Thomson aujourd'hui en friche. L'essor a baptisé le site "Bainéoli", ce qui correspond à l'ancien nom de la ville, une petite commune de 2 000 habitants.

Construite sur une dalle surélevée en raison de la proximité du canal ou long et des risques d'inondation, l'îlot ainsi que les anciennes tourterres de production seront conservées.

Le rez-de-chaussée servira de parking. Nous créons une sorte de place et une halle pour des petits commerces complémentaires de faible extension en ville. L'échange accueillera 175 logements, une résidence senior de 3 000 m<sup>2</sup>.

D'autres parties du site accueillent des logements sur pilotis, la création d'un restaurant panoramique, d'un potager vertical et d'un parc, qui sera ouvert au grand public.

Une conception multi-usages qui fera d'une ancienne friche de Schœlcher-Mairie, un nouveau lieu de vie et de promenade agréable, prêt à rebondir face aux défis environnementaux et sociaux de demain : Un véritable témoin du changement de paradigme dans les pratiques urbaines. Rappelons que notre projet de réhabilitation consistait de faire des bâtiments sains-et-séparés de l'appel à projets (AAP) "Recyclage d'ancien des friches pour l'aménagement en place en 2021 par le gouvernement dans le cadre du plan France Relance élabonné au moment de la crise sanitaire,

### Dépollution et phytoremédiation

L'eau est à la base de la renaturation du site. Notre projet paysager va révéler tout le potentiel du patrimoine végétal et architectural. Nous allons initier les eaux de pluie, mais aussi filtrer sur place les eaux grises par phyto-rémédiation, qui seront ensuite redistribuées dans les jardins et espaces végétalisés. Ainsi la vie végétale pourra se développer à partir de cette ressource en eau. Et cette démarche autour de l'eau et de la nature sera démonstrative et parfaitement viable. Les noues filtrantes, les jardins de sables, de joncs et d'iris, dessineront le paysage.

### Rendre place à la nature

Retrouver la nature, habiter dans un univers végétal, vivre les saisons, est l'essence de ce projet. Les nouveaux urbains veulent retrouver cette dimension qui a été perdue au cœur des métropoles. Intégrer ce végétal existant comme un élément fondamental grâce à un outil d'analyse de la présence végétale. Le quartier s'organise autour de cet héritage végétal et le développe.

### Cycles courts, cultures et potagers, serre et biodiversité

Les cycles courts fertilisent les jardins et potagers : les déchets organiques et végétaux sont compostés, des ruches installées, une serre de 200 m<sup>2</sup> permet de produire les plants nécessaires à l'entretien du site, et sera utilisée par les habitants pour leurs plants potagers.

Motifs et Ouvrage - Essor Friches & Reconversion  
Architecte : ATU Architects  
Atelier Architecture et Nicolas Desmarestières  
Surface : 3,9 ha / Bâti : 45 000 m<sup>2</sup>  
Certification : Label Biosourçage  
Phytoremédiation, Bâti et Site traités, etc.  
Urbanisme professionnel In 2020

# LA RECONQUÊTE DES FRICHES, UNE RÉELLE OPPORTUNITÉ DE DÉVELOPPEMENT POUR LES TERRITOIRES



L'identification et la requalification des sites de friches, qu'elles soient industrielles, hospitalières ou commerciales représentent une réelle opportunité pour les collectivités de renouvellement urbain et/ou de renaturation.

La Manufacture, Villeneuve-sur-Yonne (91)  
XTU Architects  
Anouk Legendre et Nicolas Desmazières



- Les grands principes du projet sont de :
- Primordial le tourisme durable,
  - Restaurer la nature existante,
  - Rétablir des services de proximité,
  - Développer une nouvelle économie.

Maître d'ouvrage : Esprit Friches & Reconquête  
Surface : terrain : 11 HA / Bâtiments : 15 178 m<sup>2</sup>  
Livraison prévisionnelle : 2027



## Brusson :

### symbole du brillant passé industriel

Famille d'entrepreneurs, les Brusson créèrent leur propre industrie de fabrication de pâtes alimentaires et s'installèrent dans ces bâtiments, en bordure du lac, en 1871. Après plus d'un siècle d'activité, l'entreprise ferma en 1988. Pionnière de la commune depuis 2009, les anciens établissements Brusson, véritables symboles du brillant passé industriel du Val d'Aigo, sont vus depuis 2014. Alors que les pâtes « Cresova d'orange » ont fait rayonner Villeneuve et ce territoire des années durant, ils ont travaillé jusqu'à 2018 souvent, Brusson et toujours MA bien plus que le nom d'une blébe.



Le sauvetage du site et sa réhabilitation est une bouffée d'oxygène et un réel engagement dans Montceau les Mines, Jean-Marc Durmoulin. « Le projet est né, à la croisée d'histoire et d'avenir, de passion et d'une intelligence, modernité et respect de la vie. Nous ne voulons pas d'un simple « grand » occulte, la Manufacture propose : fatigue rassembleur et chaleureux que nous attendons. »

### La Manufacture - une réhabilitation de friche personnalisée, qualitative et durable

Le groupe Esor accompagne Villeneuve-sur-Yonne pour faire de la friche Brusson, aujourd'hui très délabrée, un territoire d'avenir.

Ce patrimoine, classé parmi les plus belles friches de France, magique avec ses belles filles et emblématique sur les bords du lac, va pouvoir renaitre en se transformant en Dors-lieu : ball autour de la tradition artisanale et du savoir-faire, qui caractérisent ce riche territoire.

L'objectif est de fonder une marque - La Manufacture - qui pourra être utilisée à des fins de commercialisation par des artisans qui développeront un nouveau modèle de production basé sur des produits naturels issus du territoire.

Entre les murs de briques datant de la fin du XIXe siècle, une vie moderne et écologique

s'installe. Un restaurant, un hôtel de charme, un espace événementiel, des commerces... sont prévus, ainsi que de nombreux espaces de coworking, la partie logements se trouvant au premier étage conformément au plan de prévention des risques inondation

La conception du projet par XTU Architects intègre les stratégies environnementales indispensables pour un avenir serein. Il fera la part belle aux matériaux de récupération (les briques roses seront intégralement réutilisées), biosourcés, ou rafraîchissement des lieux par des végétaux, un patio, ou en puisant l'eau du lac.

Une réhabilitation de ce que l'on peut faire dans le monde de l'après-pétrole, plus respectueux de la ressource, plus écologique, plus résilient.





**Opération :** Réhabilitation de la friche  
DARBO à Linxe (40)

**Surface :** 47 ha  
**Projet DARBO:** Zone de logements mixtes -  
Zone de parc résidentiel de  
loisirs - Zone d'activités et  
tertiaire - Parc ENR

**Maître d'ouvrage :** ESSOR Développement  
**Architecte :** CAMBORDE Architecture  
**Livraison :** 2026

**Particularités :** Label Biodiversity  
Démarche **environnementale** forte et **innovante**  
**Réemploi des matériaux**

# La friche Darbo

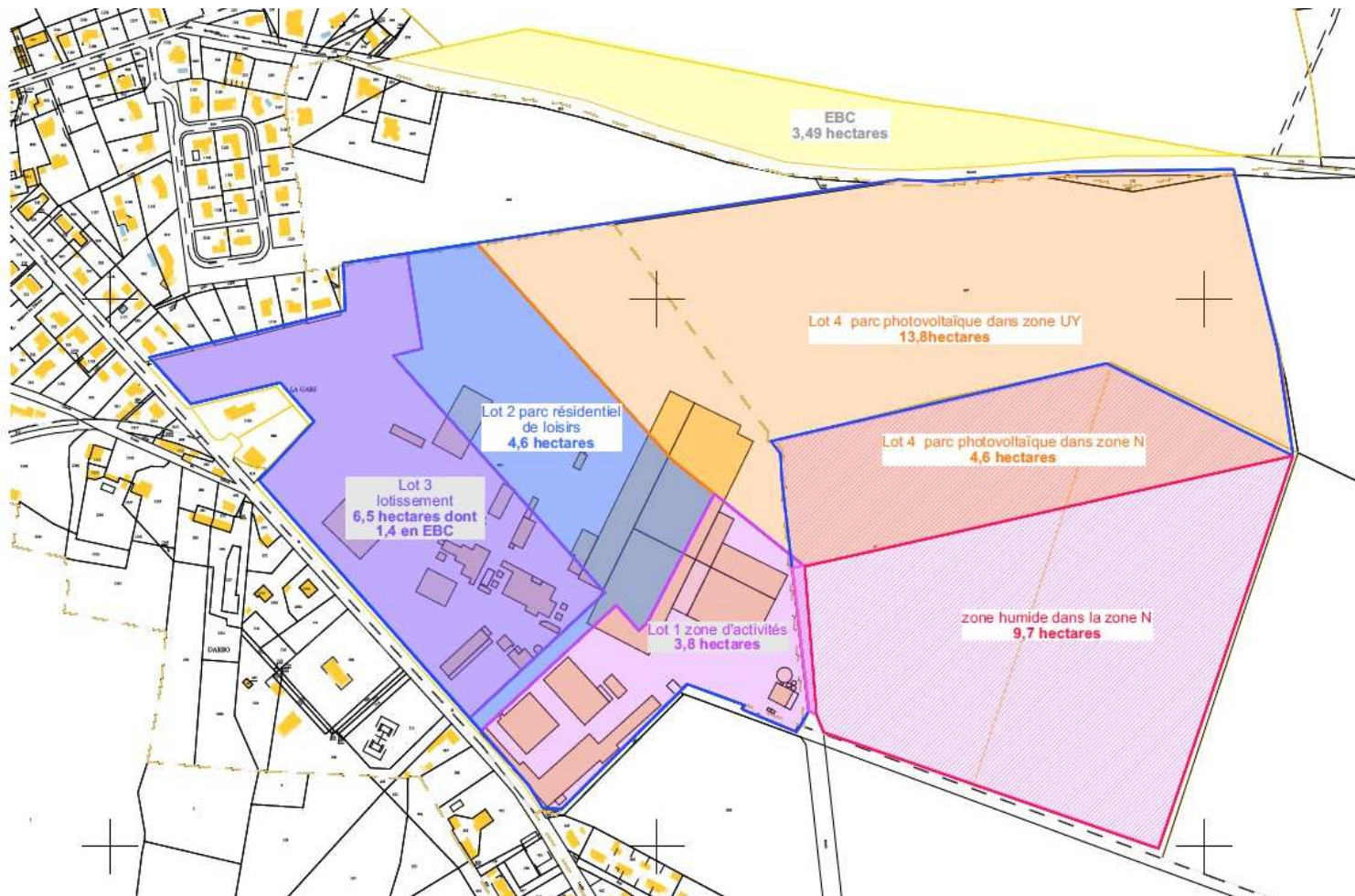






# Plan d'ensemble des projets





Le projet aujourd'hui



ETAT INITIAL ENTREE 1



# Friche Thomson



# Projet Balnéoli





**Opération :** Réhabilitation de la friche Thomson à Bagneaux-sur-Loing (77)

**Surface :** 4 ha  
**Projet BALNEOLI:** Programme immobilier à usages mixtes : logements - tertiaire - activités - services - commerces  
**Montant travaux :** confidentiel  
**Maître d'ouvrage :** ESSOR Développement  
**Architecte :** XTU Architectes  
**Livraison :** 2026

**Particularités :** Parc de phytoremédiation - Label biodiverscity





**Opération :** Réhabilitation de la friche BRUSSON à  
Villemur-sur-Tarn (31)

6- PERGOLA - ouvert

7- MENUISERIE- inspiré et modernisé

**Surface :** 1,1 ha

**Projet La Manufacture :** Programme immobilier à  
usages mixtes - Tiers lieu

**Maître d'ouvrage :** ESSOR Développement

**Architecte :** XTU Architectes (Paris)

**Livraison :** 2027

**Particularité :** Démarche environnementale forte en  
adéquation avec l'architecture existante



1- CLOISON - terre crue

2- PATIO - ilot fraîcheur

3- PASSERELLE - bois blanc

4- SOL - pierre / terre cuite

