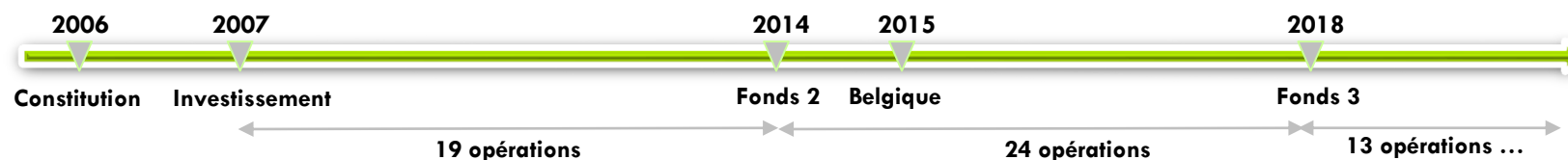


brownfields

- **Brownfields est actif sur le marché depuis 2006**



- **97 investissements réalisés à ce jour, un track-record sans équivalent en Europe**
 - Dont la moitié sont achevés, reconversion réalisée
- **Sur l'ensemble du territoire français et en Belgique**
- **Des emplacements de grande qualité**



Puteaux

Rueil-Malmaison

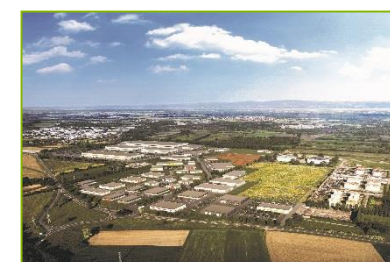
Poissy

Sevran

Bruxelles

- **Un chantier emblématique : Reichstett**

- Rachat d'une ancienne raffinerie de 100 ha
- Dans le cadre d'un partenariat public-privé



UNE OFFRE NOUVELLE ISSUE D'UN CONSTAT

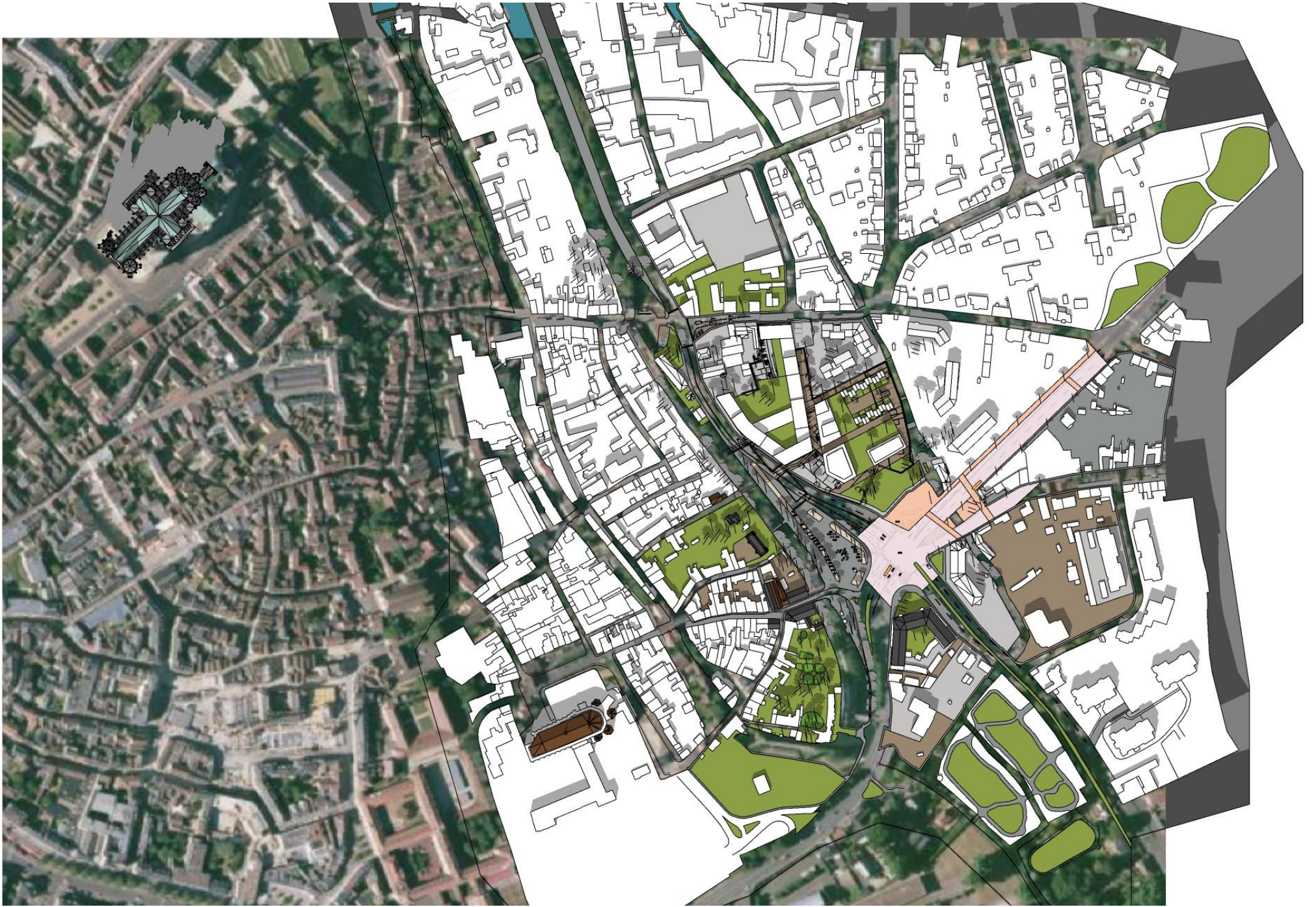
- **La dépollution-reconversion d'un site est un projet complexe**
 - Relations avec de multiples parties prenantes
 - Règlementations nombreuses et parfois fluctuantes
 - Enjeux techniques: dépollution, géotechnique
 - Investissements significatifs
 - Durée longue
- **Qui ne ressort ni du cœur de métier de l'industriel ni de celui de l'aménageur ou promoteur**
- **L'offre Brownfields comprend les étapes suivantes:**
 - Conception du projet de dépollution/reconversion du site en cohérence avec les enjeux d'aménagement du territoire des communes
 - Achat du site en l'état avec reprise des obligations de remise en état
 - Financement et réalisation des travaux de démolition-dépollution
 - Réalisation ou coréalisation des travaux d'aménagement
 - Cession à des promoteurs ou développement en propre
- **Brownfields est doté des ressources humaines et financières nécessaires pour mener ces opérations, sur une durée habituelle de 2 à 5 ans**

Ancienne Usine à Gaz ENGIE de CHARTRES

21 Novembre 2019



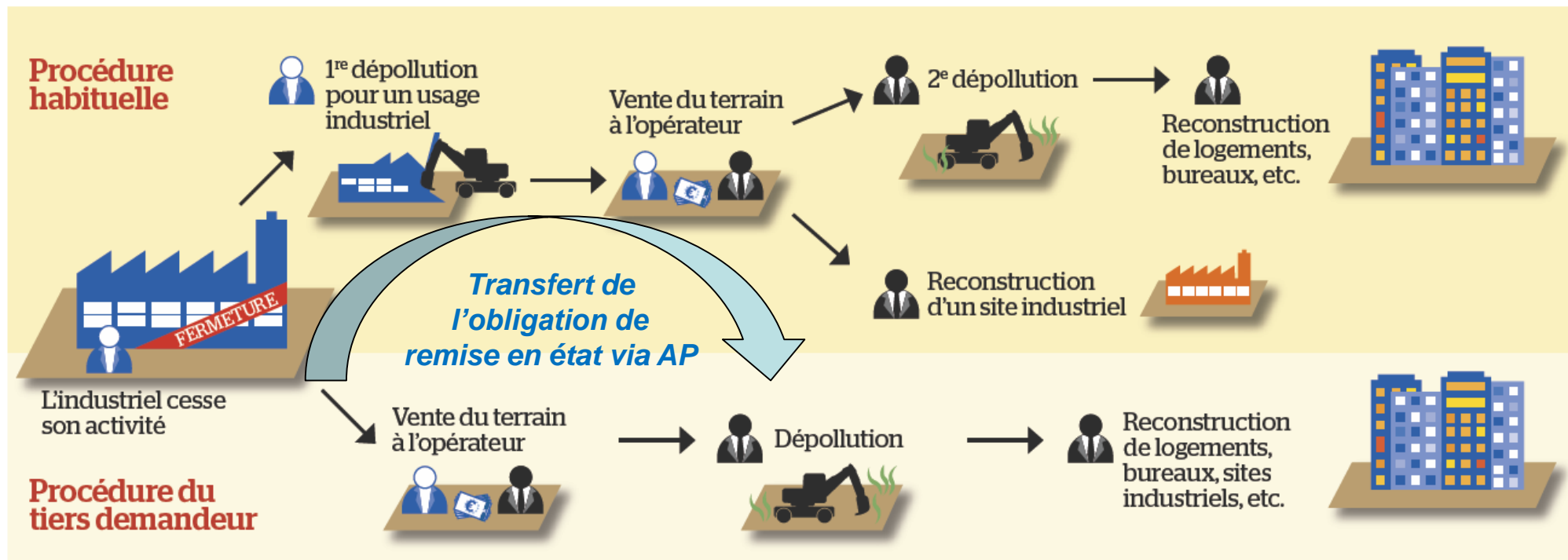
Investir pour reconvertir



FOCUS SUR LE TIERS DEMANDEUR

Article L. 512-21 du code de l'environnement :

Lors de la mise à l'arrêt définitif d'une installation classée pour la protection de l'environnement ou postérieurement à cette dernière, un tiers intéressé peut demander au Préfet de se substituer à l'exploitant, avec son accord, pour réaliser les travaux de réhabilitation en fonction de l'usage que ce tiers envisage pour le terrain concerné.



LA GARANTIE ENVIRONNEMENT

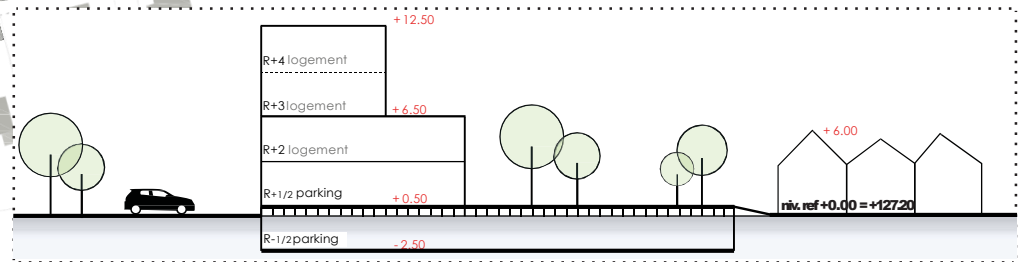
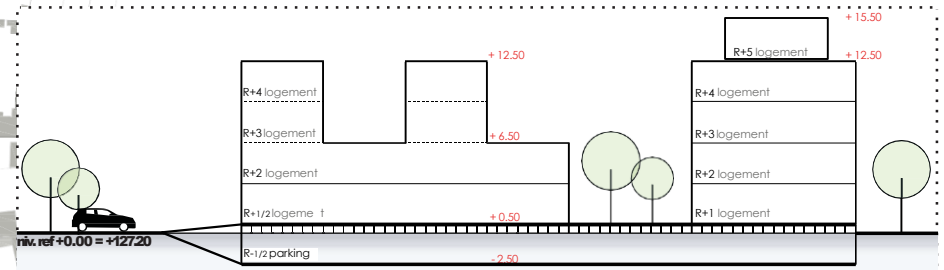
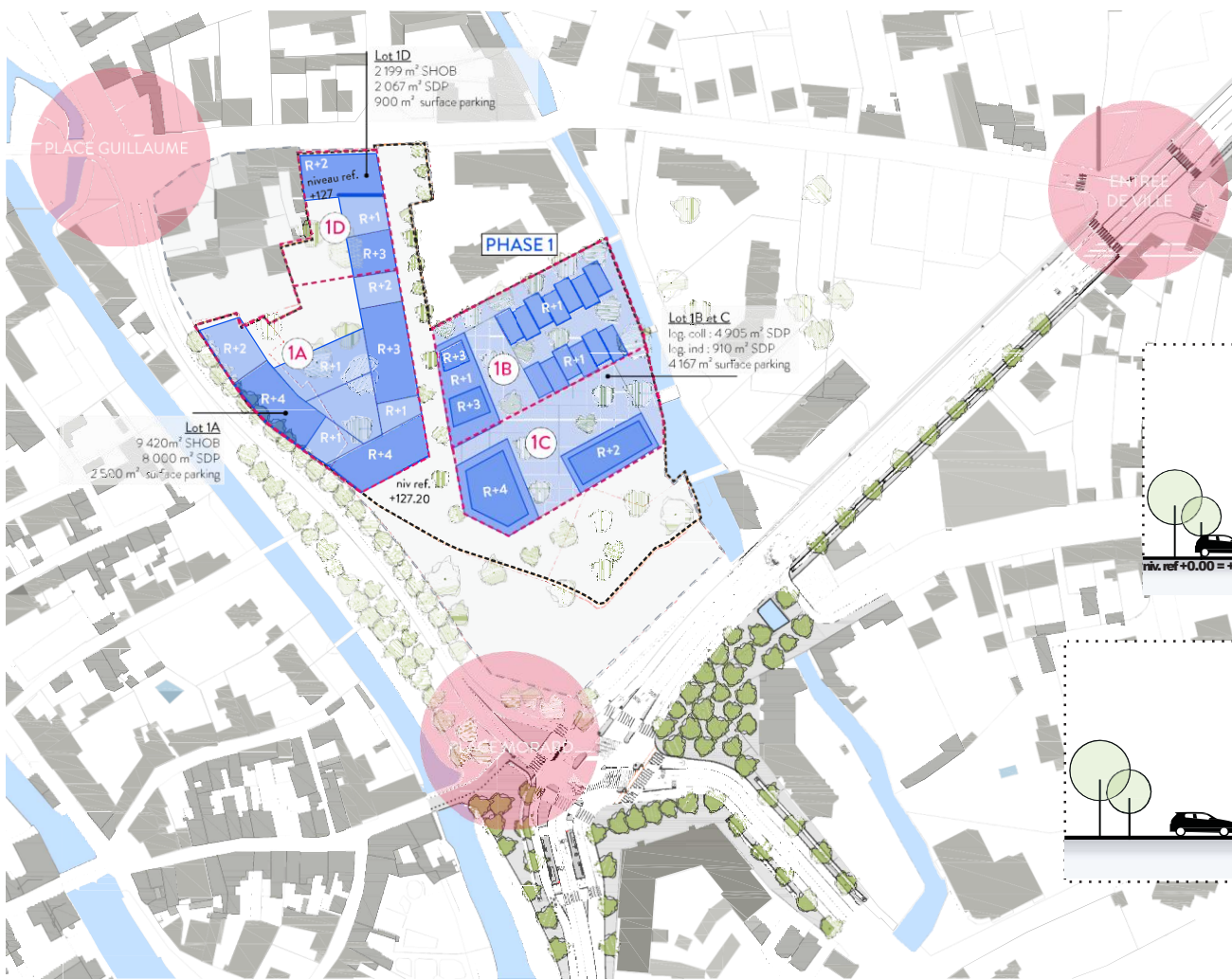
- **La garantie Environnement est un élément fondamental de notre offre :**
 - Le modèle de Brownfields s'adosse sur la possibilité d'agir en tant que tiers demandeur (décret ALUR du 18 août 2015)
 - Dans ce cas, il est fondamental pour nos clients « derniers exploitants » de s'appuyer sur des garanties solides.
- **Brownfields apporte des garanties environnementales dans deux domaines :**
 - Pendant la durée des travaux de dépollution: prise en charge complète des coûts des travaux jusqu'à réception technique et administrative des travaux, en conformité avec le plan de gestion
 - A long terme: garantie contre les études et travaux imposés par l'administration ou des recours de tiers
- **Ces garanties sont accordées grâce au savoir-faire technique et des contreparties financières :**
 - Garanties données au Préfet dans le cadre du dispositif tiers demandeur.
 - Assurance pour la garantie de long terme (« **décennale environnement** »)
- **C'est le seul moyen pour Brownfields de réaliser un véritable transfert de la responsabilité environnementale à long terme.**

- > **Cession du site par ENGIE à la SAS BF2-CHARTRES représentée par Brownfields Gestion : le 22 décembre 2017**

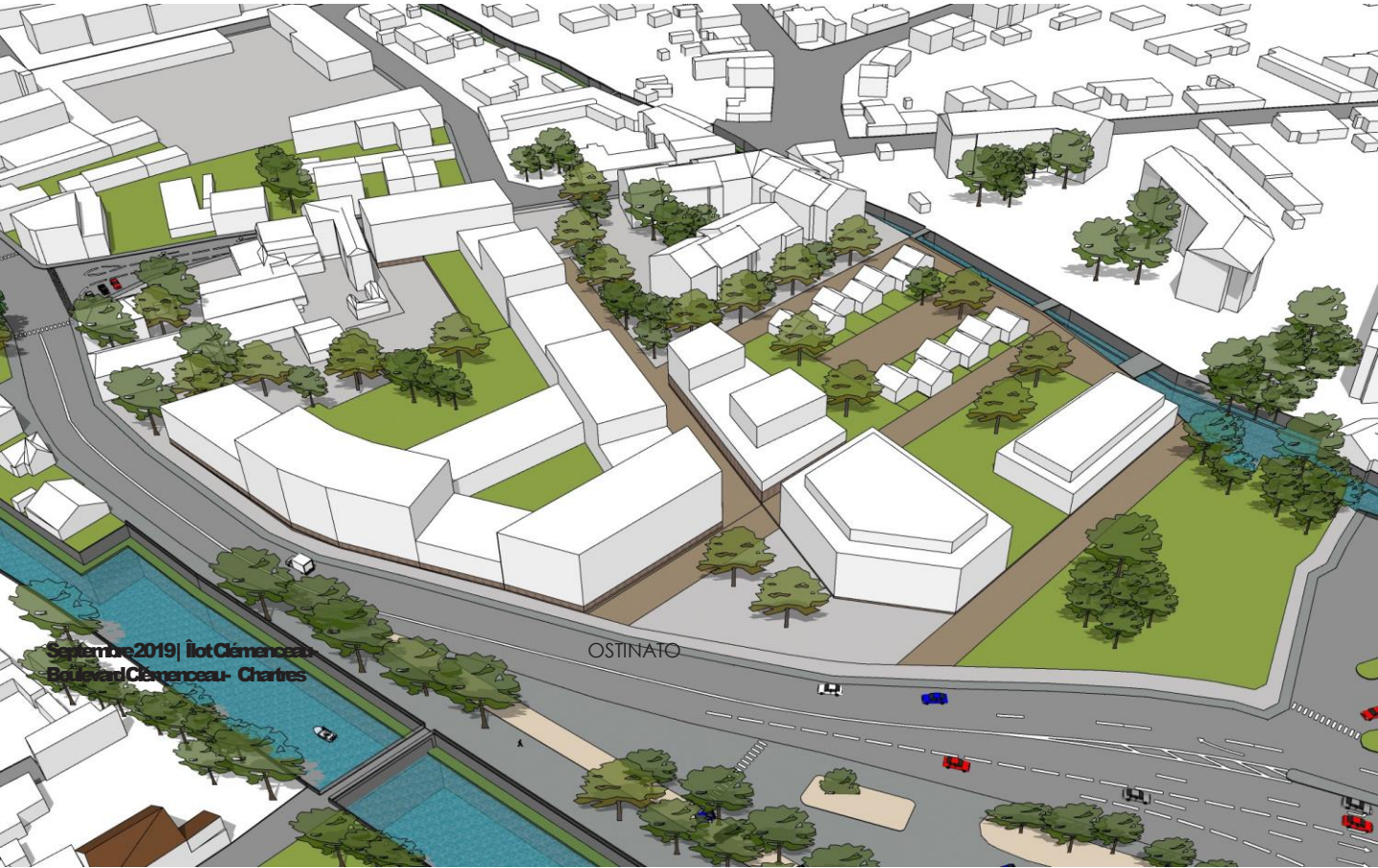
- > **Arrêté préfectoral portant substitution du site et sol pollué de l'ancienne Usine à Gaz exploitée par ENGIE jusqu'en 1963 : le 04 août 2018**

- > **Brownfields Gestion via la SAS BF2-CHARTRES est le maître d'ouvrage des travaux de dépollution du site**

- > **Brownfields Gestion travaille depuis plus d'un an, en collaboration avec l'agence OSTINATO, architecte-urbaniste chartrain, et en lien étroit avec les élus de la ville de Chartres, pour définir précisément une faisabilité et une constructibilité phasée permettant de réaliser les travaux de mise en compatibilité sanitaire du site avec son usage futur et d'entreprendre sa reconversion en initiant le chantier dans le courant de l'année 2020, après obtention d'un permis de construire.**

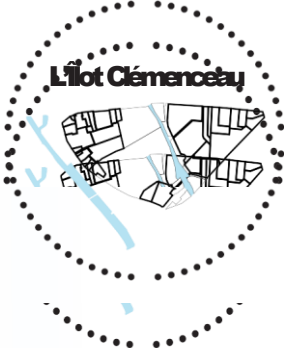


4 | PHASE 1 VISUEL



Septembre 2019 | îlot Clémenceau
Boulevard Clémenceau - Chartres

OSTINATO



LES NOUVEAUX MODÈLES DE COOPÉRATION DANS LA CHAÎNE DE L'AMÉNAGEMENT



GT 3 Aménager des friches complexes en partenariat
Réseau national des aménageurs ▪ Paris ▪ 21 novembre 2019



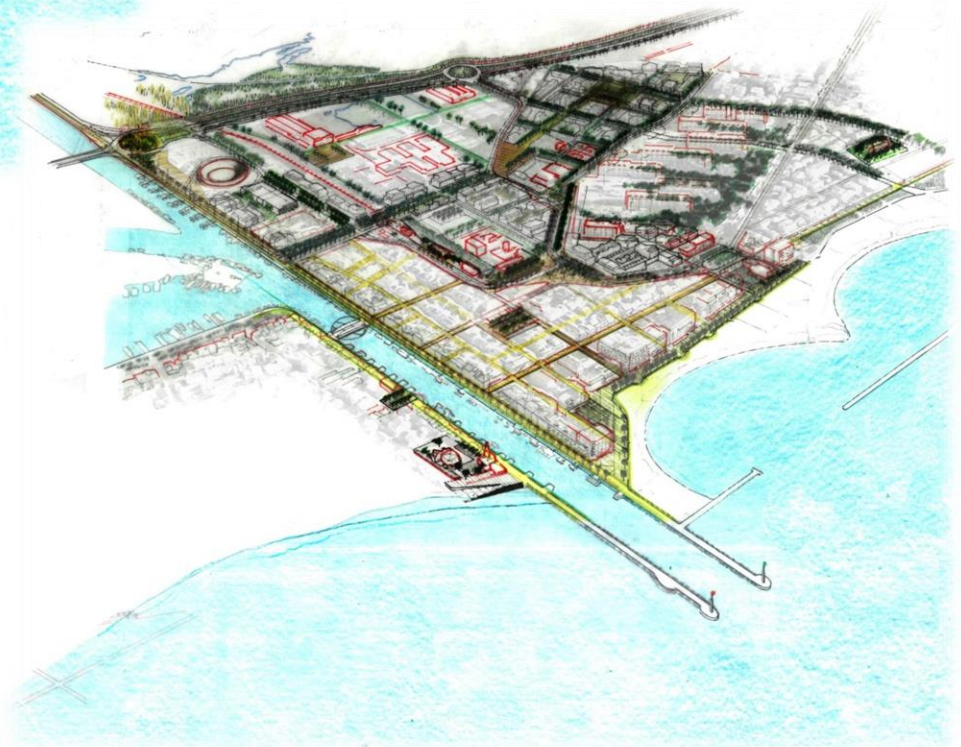




PLAN GUIDE

Structure végétale proposée







Opérations prioritaires - 4 ans

Études globales

- Finalisation du plan guide
- Etudes faune flore livrée
- Levés topographiques et études de sol en cours
- Lancement étude énergétique à venir
- Évolution sectorielle du PLU

Secteur Entrée de ville

- Finalisation programme et vérification conditions préalables
- Lancement marché de MOE
- Travaux dès 2019

PEM

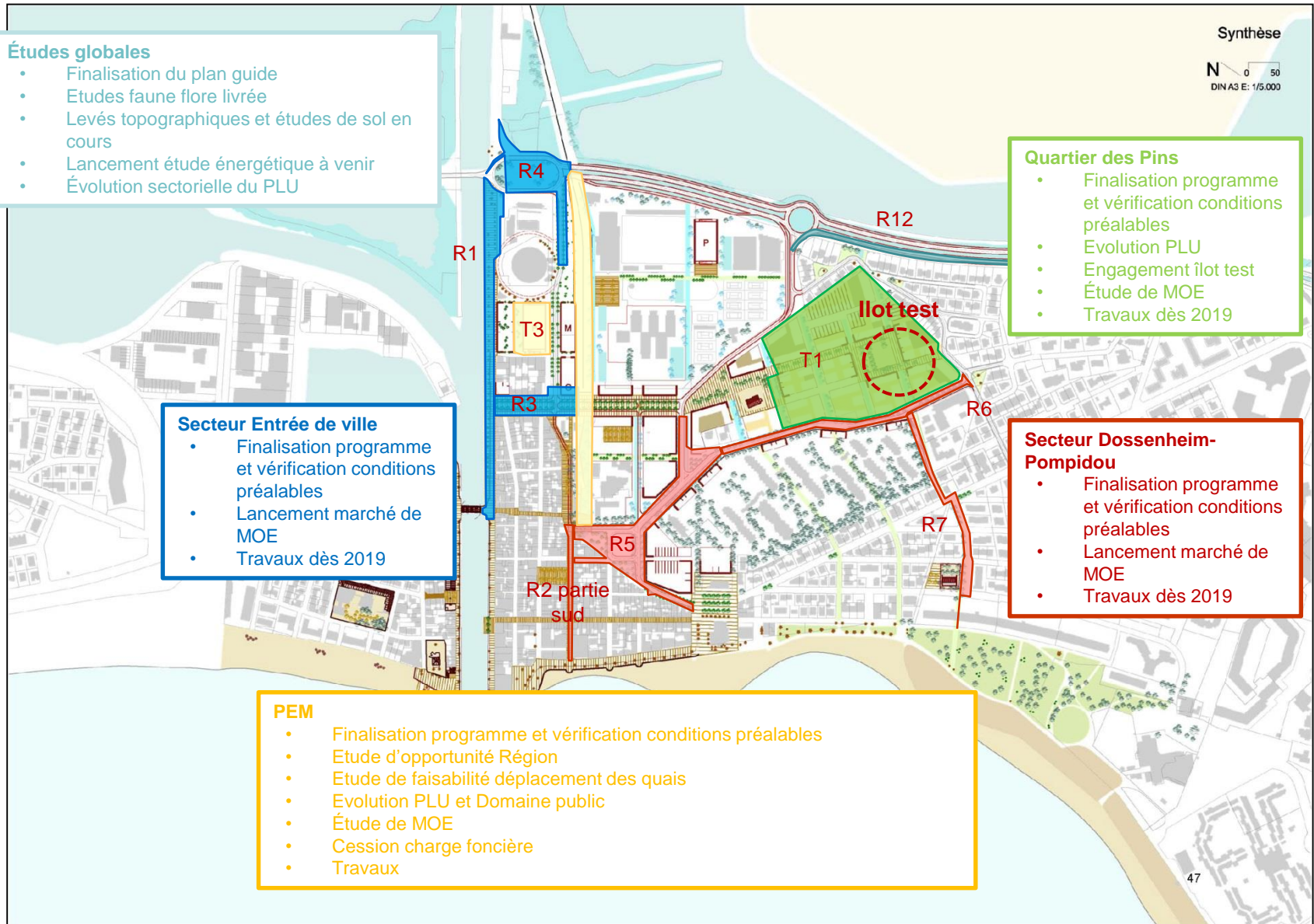
- Finalisation programme et vérification conditions préalables
- Etude d'opportunité Région
- Etude de faisabilité déplacement des quais
- Evolution PLU et Domaine public
- Étude de MOE
- Cession charge foncière
- Travaux

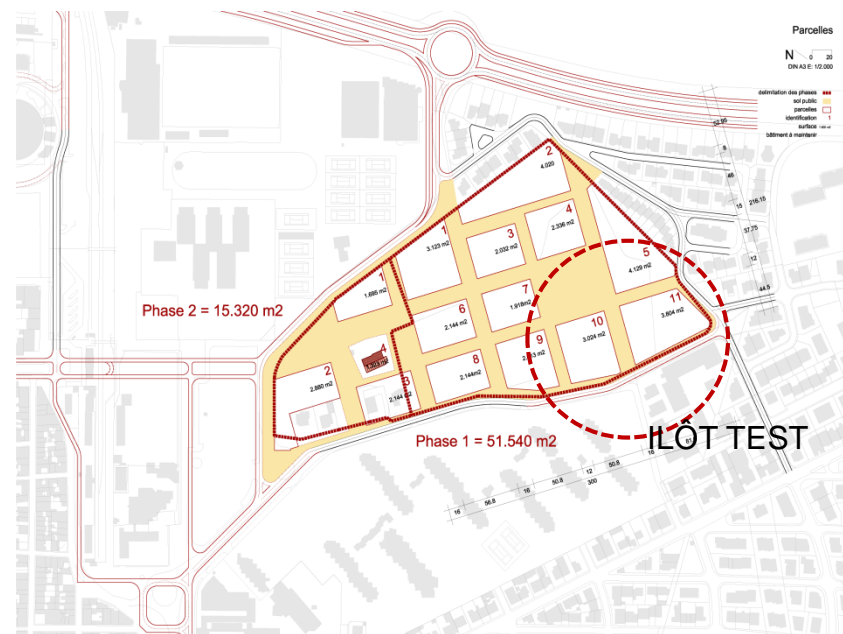
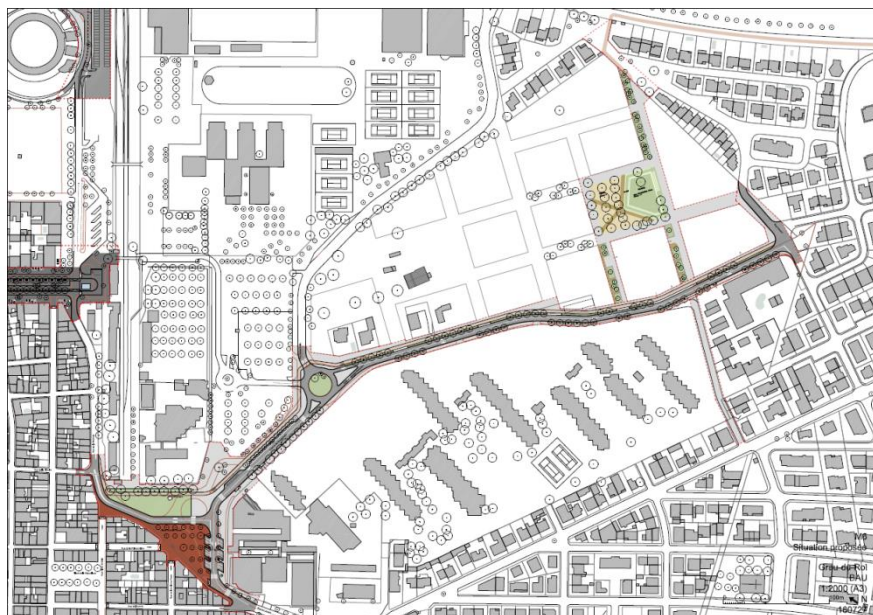
Quartier des Pins

- Finalisation programme et vérification conditions préalables
- Evolution PLU
- Engagement îlot test
- Étude de MOE
- Travaux dès 2019

Secteur Dossenheim-Pompidou

- Finalisation programme et vérification conditions préalables
- Lancement marché de MOE
- Travaux dès 2019







ZOOM SUR LE « QUARTIER DES PINS » ET SES ABORDS

Liaison mer - étangs



Axe central

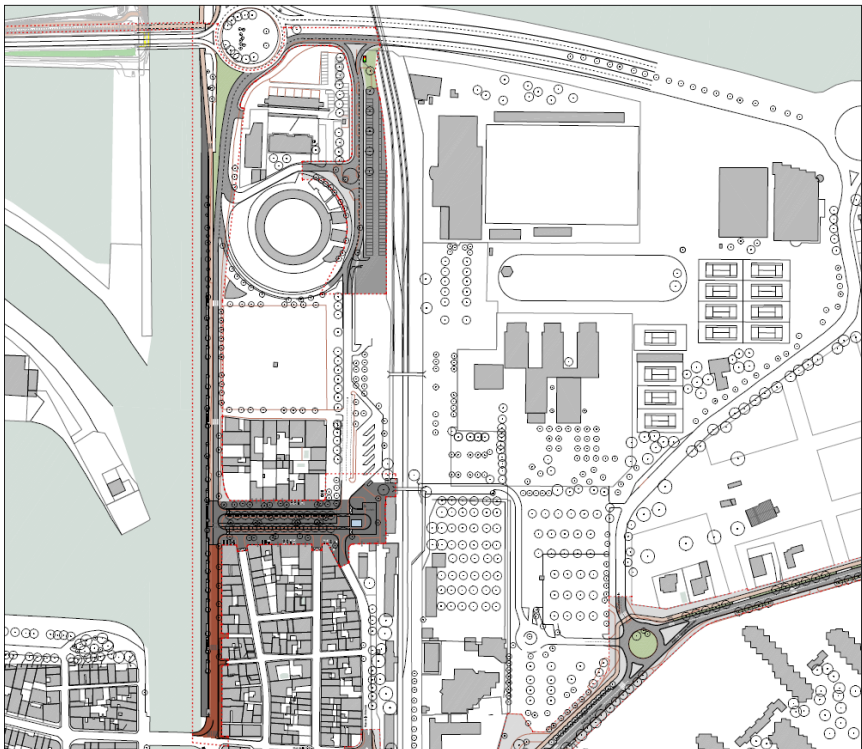


Avenue Pompidou



Îlot expérimental





M5
Situation proposée
Grau-du-Roi
BAU
1:2000 (A3)
100m N
180727



- entrée/sortie cochères
- A - Porphyre
- B - Pierre naturelle claire
- E - Béton désactivé
- F - Enrobé
- G - Piste cyclable
- I - Zone verte
- entrée/sortie cochères
- arbres existants
- arbres proposés

Avenue de la Gare
Situation proposée
Grau-du-Roi
BAU
1:500 (A3)
7m N
180727

MONTAGE OPERATIONNEL

L'intervention de l'EPF

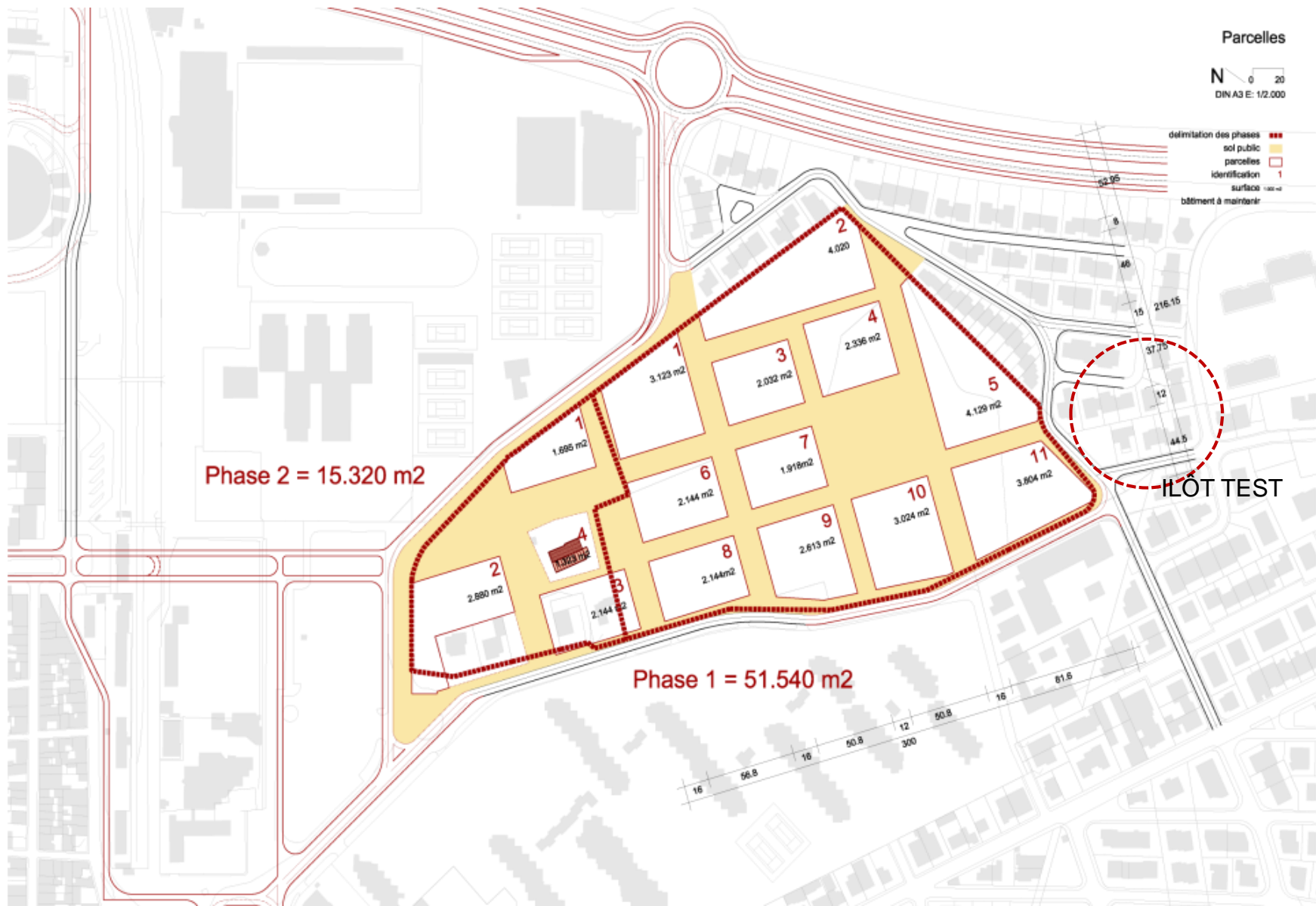


- Acquisition : **5ha** le 31 décembre 2015 par l'EPF
- Coût acquisition : **9 M€**
- SDP sur le foncier de l'EPF : **40 000m²** maximum, soit **environ 500 logements**
- Montant des travaux sous maîtrise d'ouvrage EPF 2018/2019 (réception juillet 2019) : **160 K€ HT dont 64 K€ de désamiantage**

L'intervention de l'EPF



- Acquisition : **5ha** le 31 décembre 2015 par l'EPF
- Coût acquisition : **9 M€**
- SDP sur le foncier de l'EPF : **40 000m²** maximum, soit **environ 500 logements**
- Montant des travaux sous maîtrise d'ouvrage EPF 2018/2019 (réception juillet 2019) : **160 K€ HT dont 64 K€ de désamiantage**



AMO

SEGARD

EPF
Maîtrise foncier et
vend à la
demande ville

maîtrise œuvre urbaine

BAU

La ville pilote le
bilan global
d'aménagement

Architecte en chef

BAU

Îlot test avec dialogue compétitif

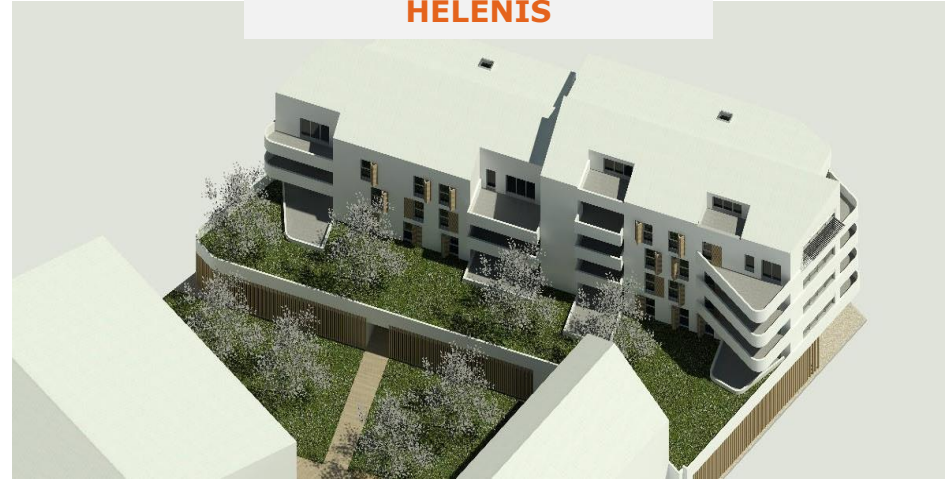
SPL
Aménagements
publics

promoteurs

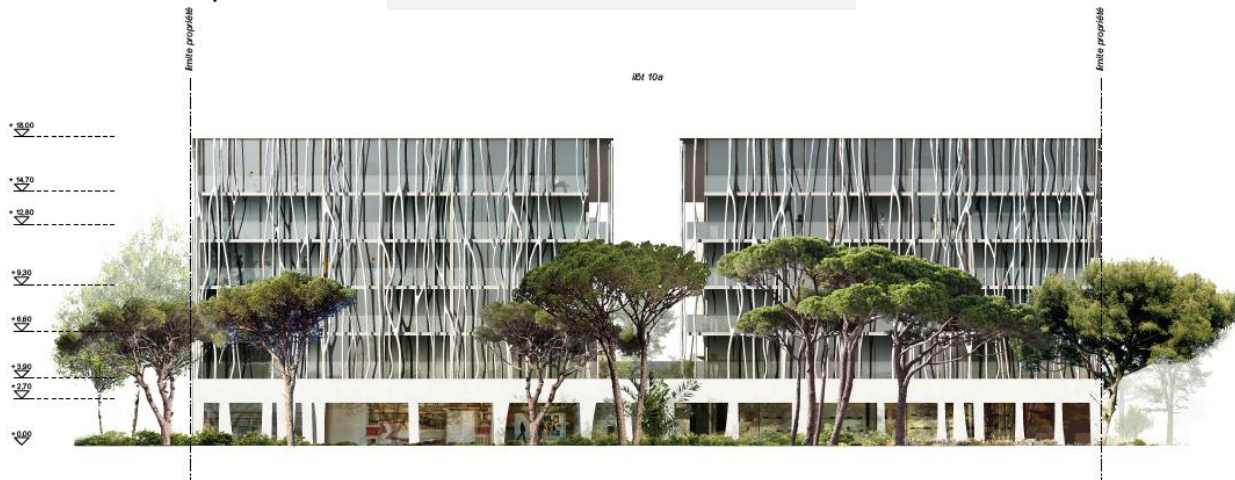
FDI



HELENIS



PITCH



PITCH





CANDIDAT RETENU





DONNONS DU SENS
À L'ACTION FONCIÈRE

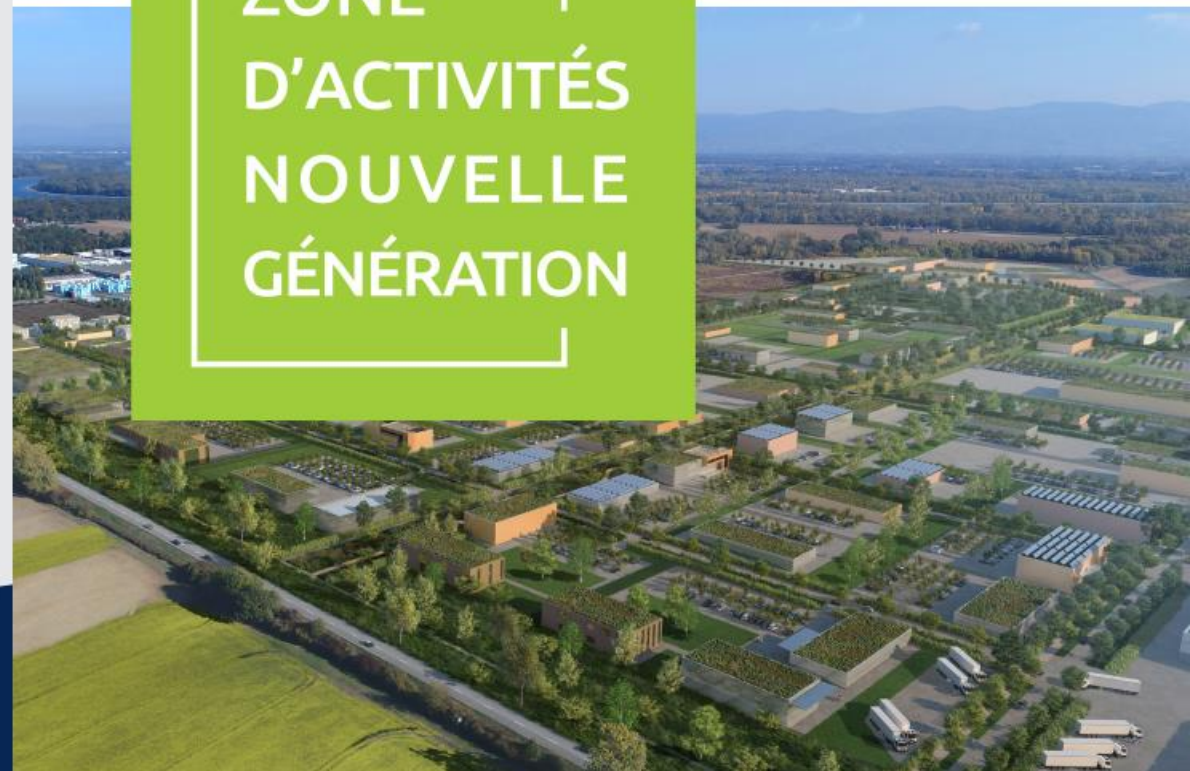
SUIVEZ-NOUS :  @EPF_Occitanie ▪  EPF d'Occitanie

CONTACTEZ-NOUS : 04 99 91 54 10 ▪ contact@epf-occitanie.fr ▪ www.epf-occitanie.fr

Exemple de revalorisation d'une friche



UNE
ZONE
D'ACTIVITÉS
NOUVELLE
GÉNÉRATION



Exemple de revalorisation d'une friche

Ancienne raffinerie TOTAL de STRASBOURG Nord :



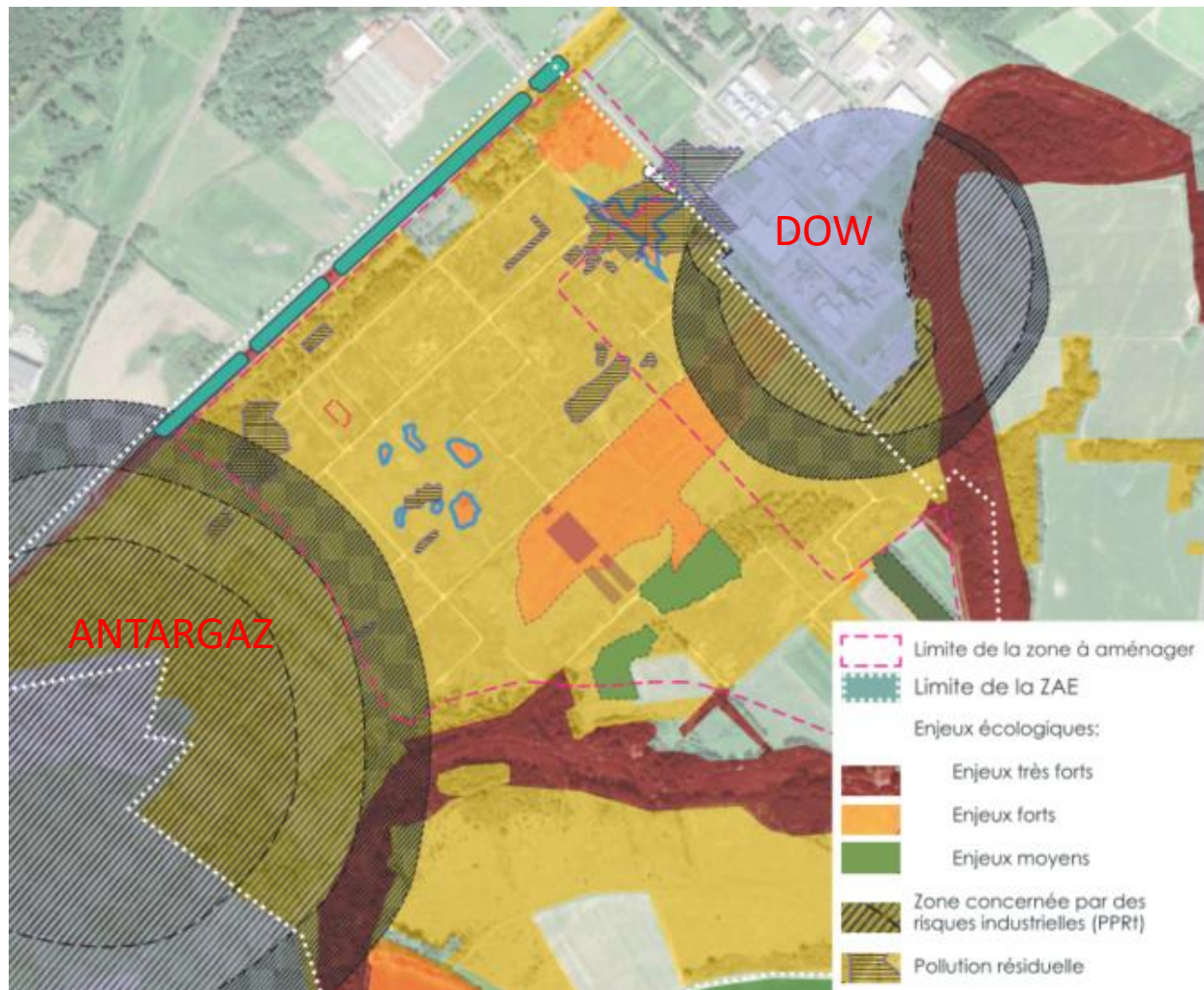
Site pétrolier exploité par TOTAL de 1963 à 1984

L'activité a généré une pollution des sols et des eaux souterraines
Plusieurs opérations de dépollution ont été menées entre 1990 et 2004

Le site fait l'objet d'un arrêté de servitudes pour prendre en compte dans les aménagements la pollution résiduelle (attention particulière pour l'infiltration des eaux pluviales, mais également pour les mouvements de terre)

Exemple de revalorisation d'une friche

Contraintes complémentaires



D'un côté du périmètre de la ZAC, nous avons l'usine DOW Chemicals et ses contraintes SEVESO + PPRT

De l'autre côté, un dépôt ANTARGAZ qui fait du conditionnement en bouteilles et ses contraintes PPRT

Bref, un risque chimique d'un côté et des deux côtés un risque d'explosion et de souffle



Exemple de revalorisation d'une friche

Malgré tout :



Nous sommes lauréat du concours lancé par la communauté de communes et titulaire d'un traité de concession de 18 ans pour aménager la ZAC de 103 ha

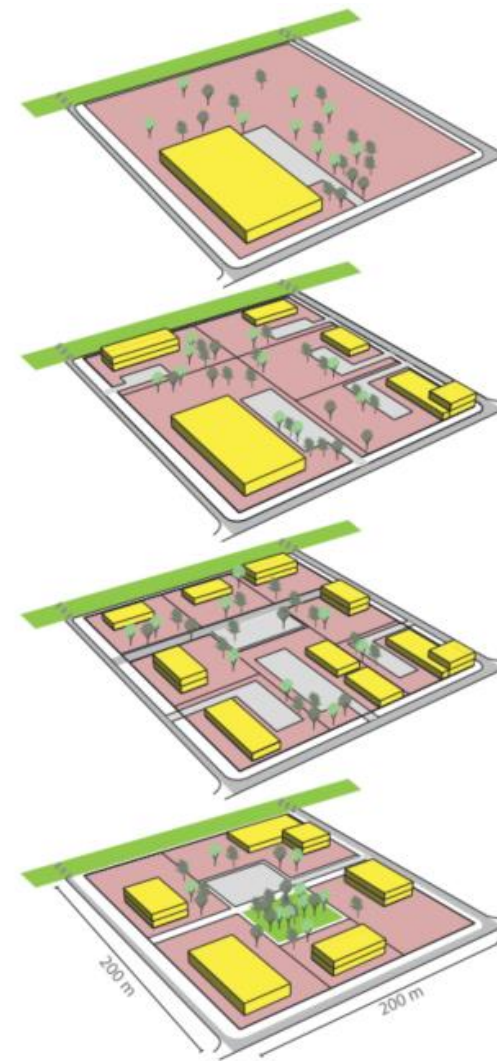
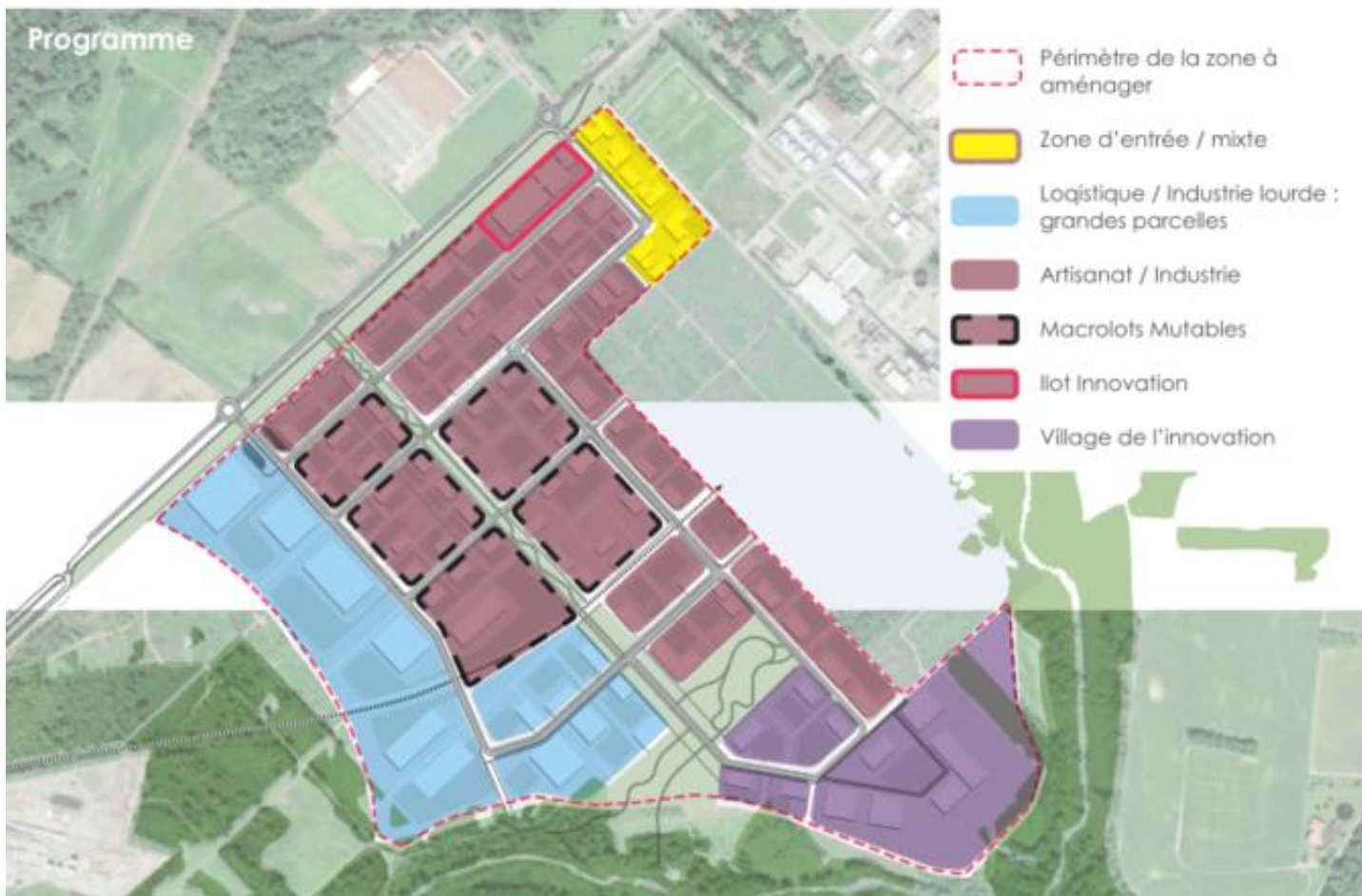
Les 5 principes de notre projet :

- **La connectivité**, de part sa situation géographique;
- **L'eau et le paysage**, en créant une trame paysagère qui s'intègre à l'environnement;
- **La mutabilité**, par le redécoupage potentiel des parcelles;
- **La pérennité**, par des aménagements qualitatifs;
- **L'innovation** : objectif transverse que l'on retrouve à tous les niveaux du projet

Exemple de revalorisation d'une friche

Plots de 4 ha modulables

Le plan de composition du concours



Le projet ac



Exemple de revalorisation d'une friche

LA VITRINE DE L'ECO-PARC

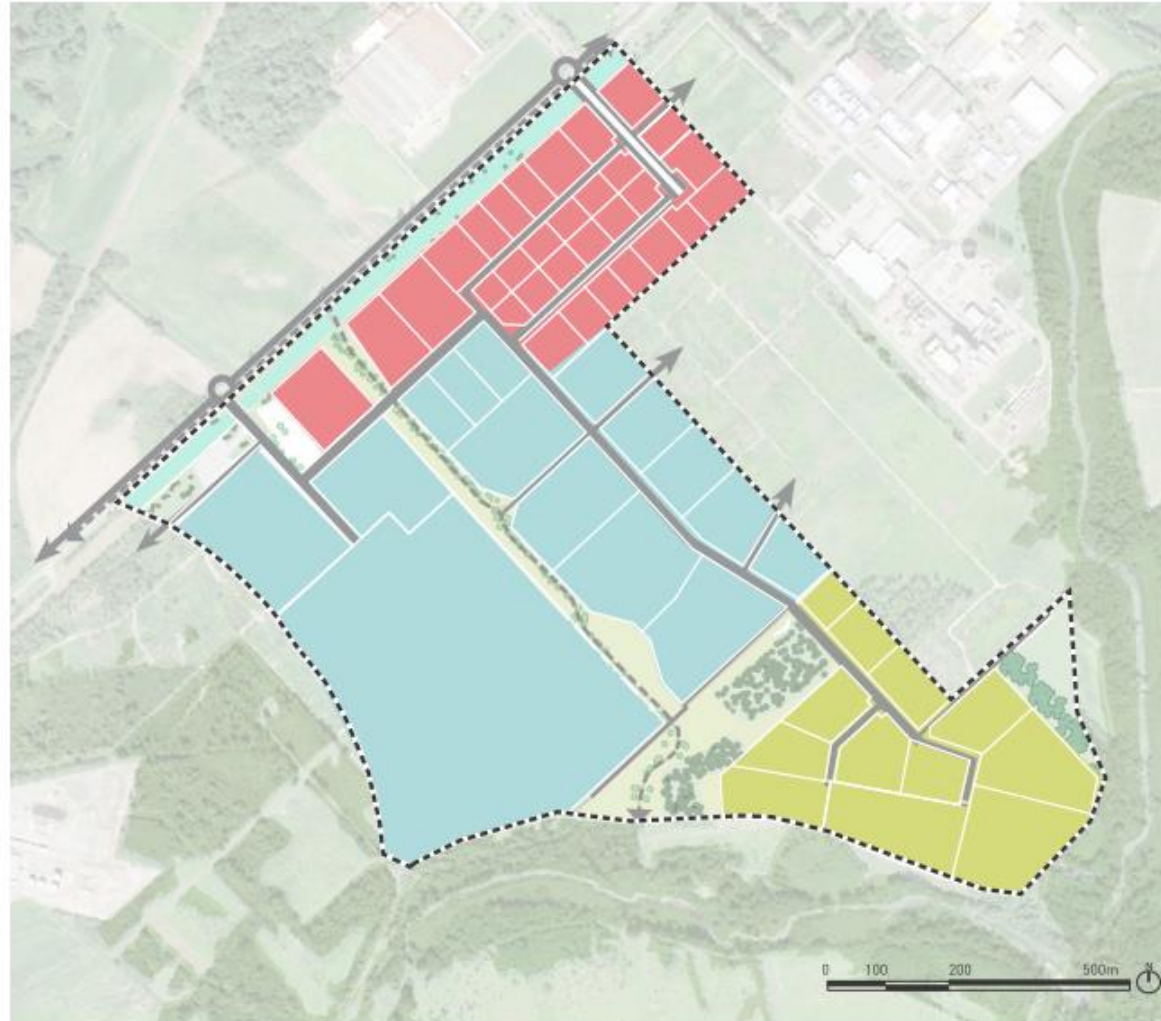
Située à l'entrée Nord-Est, cette vitrine sera traitée comme une véritable porte de l'Eco-Parc, avec une mixité programmatique, et d'éventuels services bénéficiant à toute la ZAE. Le long de la RD468, la conservation d'une partie du patrimoine végétal fera office de transition paysagère

LE COEUR DE L'ECO-PARC

De part et d'autre de la coulée verte, le coeur de l'Eco-parc se compose de lots de différentes tailles. Les impositions de matériaux y seront un peu plus souples

LA LISIÈRE DE L'ECO-PARC

Correspond au secteur situé en lisière des boisements existants et comprend en limite Sud une bande préservée Natura 2000 imposant une inconstructibilité de 30m. La situation privilégiée de ces lots sera propice à accueillir des entreprises ambitieuses en terme de confort et de qualité architecturale. Chaque façade principale sera composée de bois.



Exemple de revalorisation d'une friche

Planning prévisionnel :

- Concours gagné en avril 2019;
- La communauté de communes avait initié les études environnementales en 2018 sur la base d'un plan de masse différent; Dossier de porté à connaissance déposé et présenté aux services de la DDT et de la DREAL en juillet 2019;
- Arrêté préfectoral portant autorisation environnementale – validé, en signature par le préfet;
- Dossier de réalisation de ZAC : Objectif fin janvier 2020;
- **Nouveauté de la semaine : demande de la DDT de lancer une étude d'impact agricole (4 mois d'étude + 4 mois d'instruction) et cela bloque le dossier de réalisation ! Réunion en préfecture ce jour; ALORS QUE NOUS SOMMES SUR UNE FRICHE INDUSTRIELLE DEPUIS 40 ANS**
- Appel d'offres travaux – Printemps 2020;
- Travaux 1^{ère} phase : 2^{ème} semestre 2020;
- Livraison premiers lots : printemps 2021;

Impératif du cahier des charges : création de 1 800 emplois sur site avec un minimum de 20 emplois/ha pour les lots logistiques

Exemple de revalorisation d'une autre friche (ancienne
tuilerie) reconvertie en zone de logements : 90
parcels, 100 logements sur 4,7 ha en 5 ans

