

Dossier de presse

Cérémonie de lancement du FPCI Brownfields 2

Villeneuve-la-Garenne, le 13 mai 2014

Sommaire

1. Communiqué de presse
2. Présentation de Brownfields
3. Annexes
 - a. Présentation des opérations réalisées par Brownfields entre 2008 et 2013
 - b. Présentation de l'opération de Villeneuve-la-Garenne

Communiqué de presse

Spécialiste de la reconversion de friches industrielles, Brownfields lève son deuxième fonds avec un objectif de 100 M€

Villeneuve-la-Garenne, le 13 mai 2014 - Brownfields, opérateur innovant spécialisé dans la dépollution et le redéveloppement de friches industrielles lève 55,5 M€ auprès de la Banque Européenne d'Investissement (BEI), de la Caisse des Dépôts et d'investisseurs institutionnels français et vise 100 M€ d'ici fin 2014.

Ce fonds de capital-investissement est doté par la BEI, la Caisse des Dépôts et 6 autres investisseurs institutionnels français de 55,5 M€ dans l'objectif d'atteindre 100 M€ d'ici la fin de l'année. Ce fonds est dédié à la dépollution et au redéveloppement de friches industrielles, selon un modèle innovant. En effet, Brownfields rachète d'anciens sites industriels pollués, puis finance et réalise l'ensemble des travaux de démolition, désamiantage et dépollution. Enfin, il aménage le site et organise sa reconversion vers de nouveaux usages.

Le lancement du fonds s'est déroulé sur le site de la Plateforme Industrielle Courrier de Villeneuve-la-Garenne, particulièrement représentatif des opérations menées par Brownfields. En effet, ce site de 6 hectares, fortement pollué, a été racheté à General Motors par Brownfields. En moins de 18 mois, la société a désamianté et démoli les bâtiments existants, dépollué le site, réalisé des voiries rétrocédées à la Ville et construit un bâtiment industriel de 23 000 mètres carrés destiné à accueillir la plateforme industrielle courrier du groupe La Poste pour les Hauts-de-Seine. Deux bâtiments d'activité pour PME et PMI ont également été implantés sur le site par un opérateur partenaire. Le site accueille désormais près de 600 emplois.

« Je tiens à remercier tous nos investisseurs de leur confiance. La mise en place de BROWNFIELDS 2 va nous permettre d'accélérer notre rythme d'investissement au service de la reconversion des friches industrielles. Les 100 M€ de fonds propres apportés par nos investisseurs vont permettre de réaliser plus de 200 M€ de travaux, avec un rythme d'environ 5 projets de taille significative par an », a indiqué Patrick Viterbo, Président de Brownfields, à l'occasion de cette signature.

« La Banque Européenne d'Investissement suit depuis plusieurs années et avec beaucoup d'intérêt les activités de Brownfields. Notre investissement s'inscrit dans une démarche de développement durable avec à la clef la création d'emplois au cœur des villes et des territoires. Je suis très heureux que ce nouveau véhicule d'investissement ait pu retenir l'intérêt de nombreux acteurs financiers. Cela montre, l'intérêt des investisseurs pour la reconversion des friches industrielles. Un projet avant tout respectueux de l'environnement, innovant et socialement responsable. », a déclaré Philippe de Fontaine Vive, Vice-président De la Banque Européenne d'Investissement.

« L'intervention de la Caisse des Dépôts répond à ses priorités stratégiques dans le cadre de ses missions d'intérêt général au service du développement local. Le redéveloppement des friches industrielles pour accueillir du logement ou de nouvelles activités est un enjeu majeur de la politique de la ville. Cet enjeu a été pleinement reconnu par la loi ALUR qui favorise l'intervention d'opérateurs spécialisés dans ce métier, dont Brownfields est l'un des pionniers. La Caisse des Dépôts contribue par cet investissement à la mise en place d'un outil supplémentaire au service des projets urbains » a souligné, quant à lui, Stéphane Keïta, Directeur de l'action territoriale et du réseau de la Caisse des Dépôts.

A propos de Brownfields

Brownfields est un opérateur spécialisé dans la reconversion des friches industrielles. Créée en 2006, la société a réalisé plus de 20 opérations en France, qui auront permis la construction de 3 000 logements de centre-ville et le redéveloppement de plus de 100 000 mètres carrés de locaux d'activité et commerciaux. Ces opérations ont mobilisé plus de 100 M€ d'investissements.

Contacts Presse :

Anne-France Malrieu, afmalrieu@image7.fr, 01 53 70 74 66

Gwenaëlle Allain, gallain@brownfields.fr, 01 40 17 00 48

Présentation de Brownfields

Qui est Brownfields ?

Brownfields est un opérateur spécialisé dans la reconversion des friches industrielles. Créée en 2006 par d'anciens cadres dirigeants du groupe Suez, Brownfields combine une forte expertise en dépollution, un savoir faire immobilier et de solides ressources financières. Le modèle de la société est innovant : après des études préalables poussées, elle est capable d'acheter « en l'état » d'anciens sites industriels pollués. En étroite liaison avec les collectivités locales, la société propose un projet de développement pour le site et fait approuver par l'administration le plan de gestion qui définit les obligations en matière de dépollution. Brownfields prend ensuite en charge toutes les opérations de désamiantage, de démolition et de dépollution ainsi que les travaux d'aménagement pour livrer à ses partenaires promoteurs des terrains «prêts à construire».

Cette méthode permet d'accélérer considérablement le processus de redéveloppement de ces sites, qui retrouvent une nouvelle vie au service de nouveaux logements, de bureaux, de commerces ou de nouvelles activités créatrices d'emplois.

Depuis sa création, la société a réalisé plus de 20 opérations en France, qui auront permis la construction de 3 000 logements de centre-ville et le redéveloppement de plus de 100 000 mètres carrés de locaux d'activité et commerciaux. Ces opérations ont mobilisé plus de 100 M€ d'investissements.

Qu'est-ce que le FPCI Brownfields 2 ?

Pour financer les acquisitions des friches industrielles, ainsi que les travaux de désamiantage, démolition, dépollution et aménagement, Brownfields a levé un premier fonds en 2007, et lève aujourd'hui un second fonds. Ce Fonds Professionnel de Capital Investissement est d'ores et déjà doté de 55,5 M€, grâce aux contributions de la Banque Européenne d'Investissement (15 M€), de la Caisse des Dépôts (15 M€), du Conservateur (5 M€), de la Caisse d'Assurance Vie des Pharmaciens (5,5 M€), d'AGRIC (3 M€) ainsi que de 3 autres investisseurs français. Le fonds devrait atteindre 100 M€ d'ici à la fin 2014. Il est géré par Brownfields Gestion, société de gestion agréée par l'AMF.

Il est exclusivement dédié à la dépollution et à la reconversion de friches industrielles, selon le modèle innovant propre à Brownfields.

La levée de ce nouveau fonds va permettre à Brownfields d'accélérer son rythme d'investissement, afin de lancer 4 à 5 grands projets de reconversion de friches industrielles par an. Grâce aux 100 M€ de fonds propres apportés par les investisseurs, Brownfields pourra lancer et organiser des travaux de près de 200 M€. La démarche de Brownfields s'inscrit dans une perspective innovante de développement durable, pour la préservation des villes et des territoires.

Pourquoi ce lancement a-t-il lieu à Villeneuve la Garenne ?

Le site de la Plateforme Industrielle Courrier de Villeneuve-la-Garenne est particulièrement représentatif des opérations menées par Brownfields. Ce terrain de 6

hectares, fortement pollué, a été racheté à General Motors par Brownfields. En moins de 18 mois, la société a désamianté et démoli les bâtiments existants, dépollué le site, réalisé des voiries rétrocédées à la Ville et construit un bâtiment industriel de 23 000 mètres carrés destiné à accueillir la plateforme industrielle courrier du groupe La Poste pour les Hauts-de-Seine. Deux bâtiments d'activité pour PME et PMI ont également été implantés sur le site par un opérateur partenaire. Le site accueille désormais près de 600 emplois, notablement plus que lors des dernières années d'activité de General Motors.

La rapidité de cette opération a été une des clés de son succès. La Poste en effet s'était fixée des délais très précis pour la mise en service de sa nouvelle Plateforme Courrier. Ces délais ont pu être tenus grâce à la très forte implication de la ville de Villeneuve la Garenne, qui a instruit les permis nécessaires; et par le « modèle Brownfields » qui a permis de réaliser en 18 mois un chantier qui usuellement se serait déroulé sur 3 ans.

Brownfields assoit peu à peu sa notoriété, au travers des opérations réalisées avec succès. Le projet réalisé à Villeneuve-la-Garenne est un projet exemplaire de son portefeuille de 20 réalisations.

Dossier de presse

Cérémonie de lancement du FPCI Brownfields 2

Annexes

Sommaire des annexes

I. Présentation des opérations réalisées par Brownfields entre 2008 et 2013

1. Evreux – Mersen
2. Evreux – Aspocomp
3. Sevrans – Cardo AB
4. Sevrans – Ville de Sevrans
5. Villeneuve-la-Garenne – General Motors
6. Paris Alesia – Shell
7. Paris Gouvion St Cyr – Shell
8. Paris Ménilmontant – Shell
9. Paris Doumer – Shell
10. Lyon – Shell
11. Marseille – Shell
12. Montpellier – Shell
13. Maisons Laffite – Unilever
14. Nanterre – Shell
15. Paris Croix Nivert – Oil France
16. Paris Passage Hébrard – Particulier
17. Paris rue Petit – Particulier
18. Libercourt – Ets Loyez
19. Velaux – Bredero Shaw

II. Présentation de l'opération de Villeneuve-la-Garenne

1. L'acquisition du site par Brownfields
2. Les solutions techniques trouvées
3. Le chantier
4. Le bâtiment
5. 29 juin 2014



Brownfields

Présentation des opérations réalisées 2008 -2013

Mai 2014



Evreux – Mersen

Localisation du site : EVREUX

Propriétaire : MERSEN

Activité ancienne : Usine de composants électriques et électroniques

Surface du terrain : 4,2 hectares

Projet : Construction de 300 logements et 41 maisons de ville sur 22 500 m² SHON

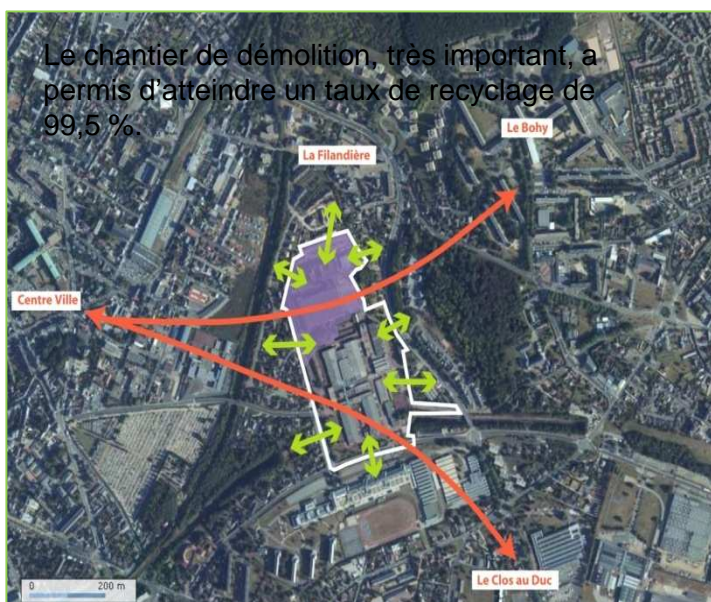
Statut : Acheté

Sortie : Vendu à un promoteur

Brownfields a été l'aménageur de cette opération qui a accueilli ses premiers résidents fin 2011. La dépollution, sur ce site infecté par des solvants chlorés et des métaux lourds, a permis d'atteindre les seuils très bas exigés pour les logements collectifs et les maisons individuelles avec jardin.



Le chantier de démolition, très important, a permis d'atteindre un taux de recyclage de 99,5 %.



Le chantier de démolition, très important, a permis d'atteindre un taux de recyclage de 99,5 %.

Le programme comprend 50 % de logements sociaux qui ont été achetés en VEFA au promoteur par le bailleur social local : Eure Habitat



BILAN DEMOLITION			
Bétons	24 150 T	valorisé	
Métaux	1105 T	valorisé	
Bois	4,3 T	valorisé	
DIB	124 T	décharge	
Amiante	5 T	décharge	
Total	25 390 T		
Valorisation	99,5%		11 3 2010



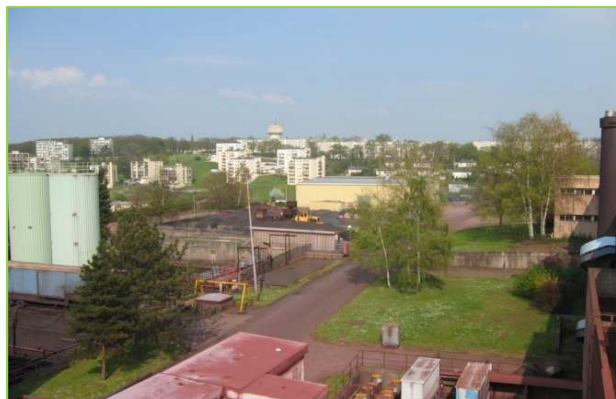
Evreux - Aspocomp

Localisation du site : EVREUX
Propriétaire : ASPOCOMP
Activité ancienne : Usine de composants électriques et électroniques

Surface du terrain : 5,9 hectares
Projet : Construction de 120 logements et de bureaux pour une surface de plancher de 20 000 m² environ

Statut : Promesse de vente

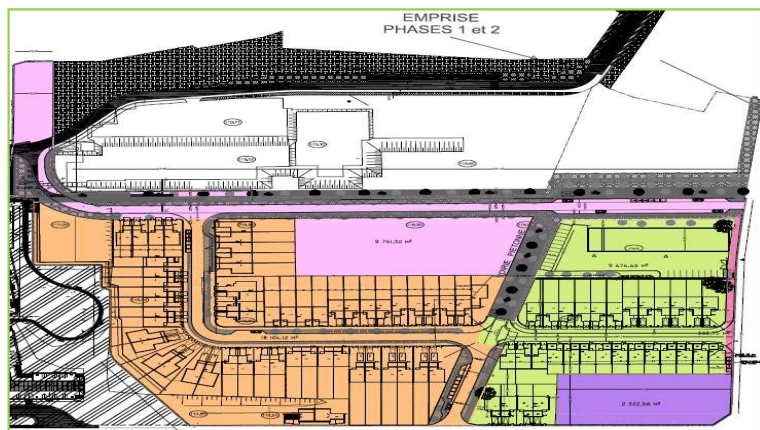
Sortie : En négociation



Cette opération est la deuxième phase du projet d'Evreux, dont la première phase a été réalisée sur le terrain appartenant à Mersen.

Elle comprend environ 2 000 m² de bureaux et une centaine de logements, essentiellement en maisons de ville.

La proportion de logements sociaux est de 40 %



Sevran – Cardo AB

Localisation du site : SEVRAN

Propriétaire : CARDO AB

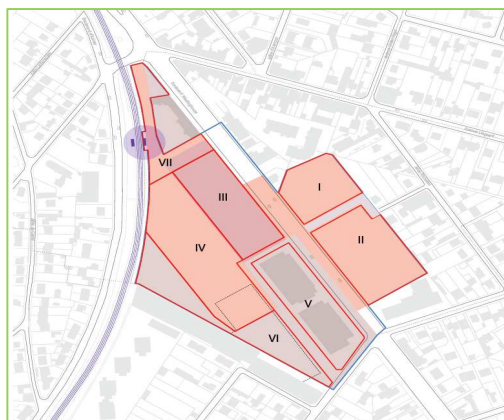
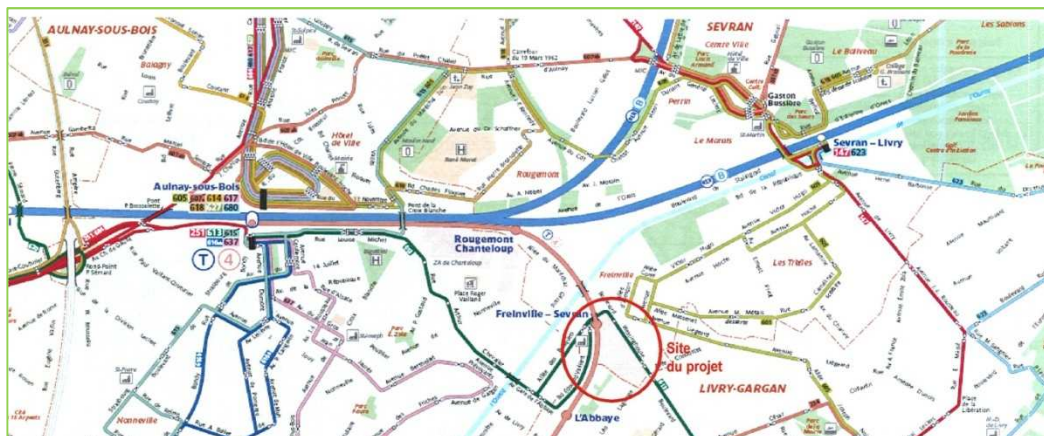
Activité ancienne : Usine de composants ferroviaires

Surface du terrain : 2,3 hectares

Projet : Construction de 600 logements (dont 30 % de logements sociaux) et d'une surface commerciale sur 40 000 m² surface de plancher

Statut : Acheté

Sortie : Promesse de vente signée avec un promoteur-aménageur



Ce site racheté en 2008 par Brownfields à CARBO AB était à l'état de friche depuis près de 10 ans.

Initialement classé à usage d'activités, il a acquis une constructibilité à usage d'habitation grâce à la révision du PLU.

Brownfields cèdera les terrains dépollués - excavations des sous-sols réalisés - aux promoteur COGEDIM qui sera également l'aménageur de l'ensemble de l'opération.



Sevran – Ville de Sevran



Localisation du site : SEVRAN
Propriétaire : VILLE DE SEVRAN
Activité ancienne : Usine de composants ferroviaires

Surface du terrain : 1,2 hectares
Projet : Construction de 300 logements, (dont 30% de logements sociaux) pour environ 20 000 m² SHON

Statut : Promesse de vente
Sortie : Promesse de vente signée avec un promoteur-aménageur



Ce terrain propriété de la ville de Sevran est impacté par les mêmes pollutions historiques que le terrain voisin repris par Brownfields à la société CARDO AB.

A la demande de la ville de Sevran, Brownfields s'en est porté acquéreur afin de mener une opération globale sur les deux fonciers situés de part et d'autre du boulevard Westinghouse.



Ce terrain, comme le site voisin acquis auprès de Cardo AB, sera cédé après dépollution au promoteur COGEDIM qui sera également l'aménageur de l'ensemble de l'opération.

Villeneuve La Garenne – General Motors

Localisation du site : VILLENEUVE
LA GARENNE
Propriétaire : GENERAL MOTORS
Activité ancienne : Automobile

Surface du terrain : 5,9 hectares
Projet : Construction d'une Plateforme
Industrielle Courrier pour La Poste et de
bâtiments d'activité pour PME.

Statut : Acheté
Sortie : Vente du bâtiment en
VEFA à la Poste et cession du
reste du terrain à un promoteur



Brownfields a acquis ce site fin 2008 auprès de General Motors. Brownfields y a implanté le groupe La Poste, pour lequel il a construit en VEFA un bâtiment industriel de 23 000 m². Le solde du terrain a été cédé pour la construction de bâtiments d'activité pour PME. Le chantier de grande ampleur comprenant un lourd désamiantage, la dépollution du terrain, la construction du bâtiment sur un dispositif de membrane a été réalisé en moins de 18 mois.



Paris Alesia - Shell

Localisation du site : PARIS
Propriétaire : SHELL
Activité ancienne : Station Service

Surface du terrain : 0,5 hectares

Projet : Local commercial

Statut : Acheté

Sortie :
Commerce
alimentaire



Cette ancienne station service en pied d'immeuble a fait l'objet d'une démolition-dépollution et a été cédée à un commerce alimentaire.



Paris Gouvion Saint Cyr - Shell

Localisation du site : PARIS
Propriétaire : SHELL
Activité ancienne : Station Service

Surface du terrain : 0,5 hectares

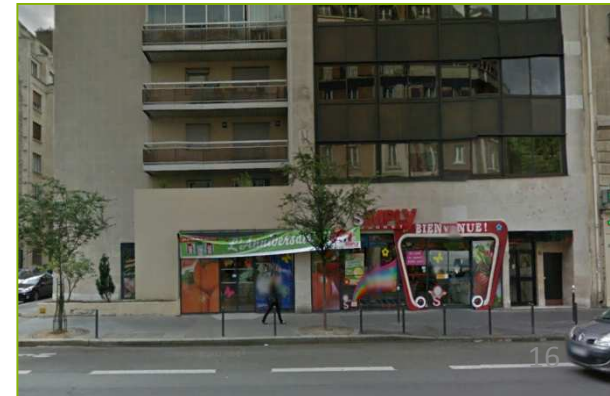
Projet : Local commercial

Statut : Acheté

Sortie :
Commerce
alimentaire



Cette ancienne station service en pied d'immeuble a fait l'objet d'une démolition-dépollution et a été cédée à un commerce alimentaire.

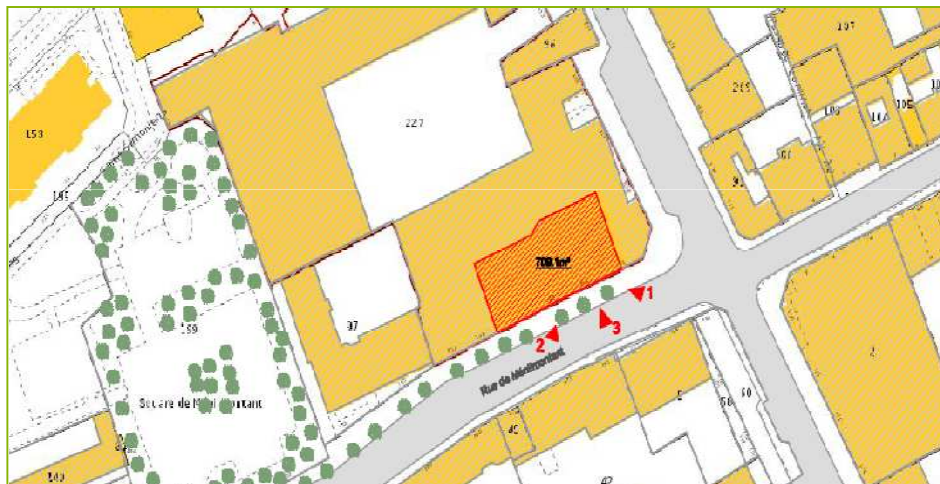


Paris Ménilmontant - Shell

Localisation du site : PARIS
Propriétaire : SHELL
Activité ancienne : Station Service

Surface du terrain : 0,5 hectares
Projet : Local commercial

Statut : Acheté
Sortie : Commerce alimentaire



Avant

Cette station service en pied d'immeuble a fait l'objet d'une démolition, de travaux de confortement et de dépollution.

Les locaux ont été reconvertis à usage de commerce alimentaire.



Après

Paris Doumer - Shell

Localisation du site : PARIS
Propriétaire : SHELL
Activité ancienne : Station Service

Surface du terrain : 0,5 hectares
Projet : Local commercial

Statut : Acheté
Sortie : Commerce alimentaire

Cette station service en pied d'immeuble a fait l'objet d'une démolition, de travaux de confortement et de dépollution.

Les locaux ont été reconvertis à usage de commerce alimentaire.



Localisation du site : LYON
Propriétaire : SHELL
Activité ancienne : Station Service

Surface du terrain : 0,5 hectares

Projet : Bureaux

Statut : Acheté
Sortie : Vendu à un foncière de premier rang



Cette ancienne station-service a été cédée à la foncière EUROSIC qui va y réaliser un immeuble de bureaux de 8 000 m² surface de plancher environ, en utilisant également un foncier voisin dont EUROSIC est propriétaire.

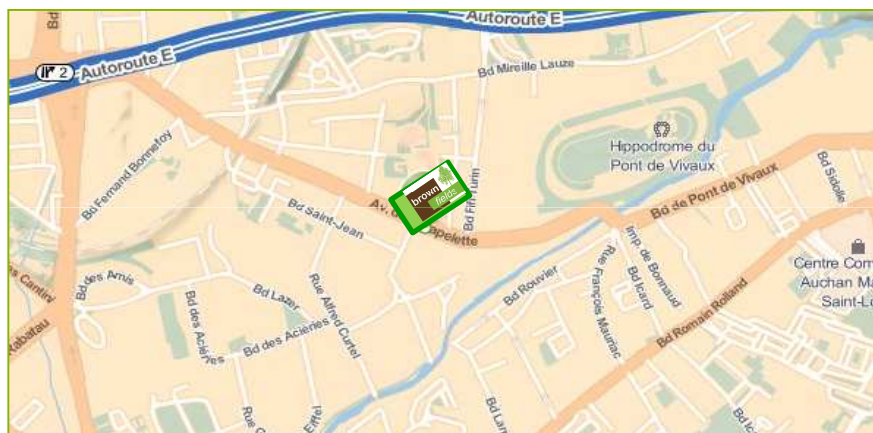


Marseille - Shell

Localisation du site : MARSEILLE
Propriétaire : SHELL
Activité ancienne : Station Service

Surface du terrain : 0,5 hectares
Projet : Construction de 100 logements et de 1 400 m² de locaux commerciaux

Statut : Acheté
Sortie : Vendu à un promoteur



Ce terrain de 5 000 m², après dépollution, a été cédé au promoteur COGEDIM qui y réalise un programme de 100 logements environ dont 20% de logements à pris maîtrisés bénéficiant d'une aide municipale aux primo-accédants.

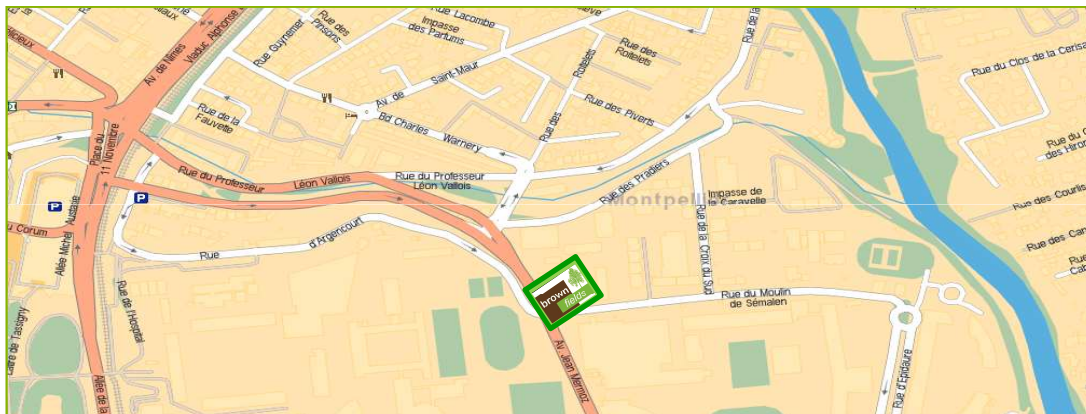


Montpellier - Shell

Localisation du site : MONTPELLIER
Propriétaire : SHELL
Activité ancienne : Station Service

Surface du terrain : 0,3 hectares
Projet : Construction de 40 logements et de 500 m² de locaux commerciaux

Statut : Acheté
Sortie : Projet vendu à un promoteur



Avant

Ce terrain de 3 000 m², après dépollution, a été cédé au promoteur NEXITY qui y a réalisé un programme d'une quarantaine de logements dont 20% de logements sociaux.



Après

Maisons Laffitte - Unilever

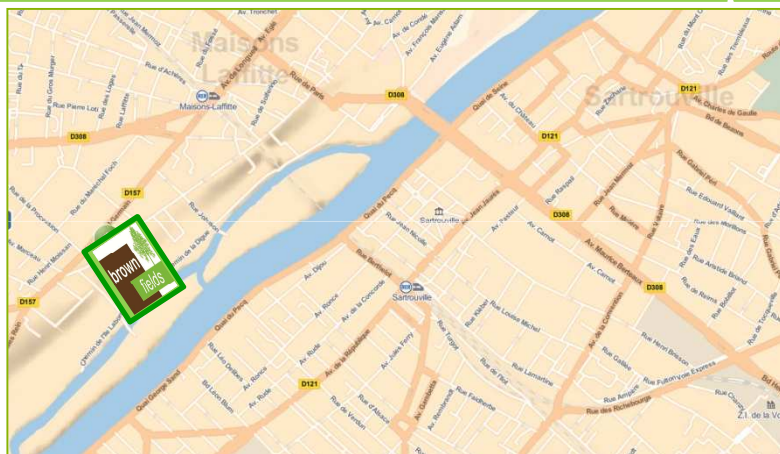
Localisation du site : MAISONS LAFFITTE
Propriétaire : UNILEVER
Activité ancienne : Stockage de résidus de la fabrication de borax.

Surface du terrain : 1,4 hectares

Projet : Construction de 11 maisons et d'un immeuble de bureau de 1 500 m².

Statut : Acheté

Sortie : Vente en cours



Brownfields a acquis auprès d'Unilever cet ancien site de stockage de résidus de fabrication de borax à l'état de friche depuis 1948.

Le plan de gestion qui propose un confinement par membranes et une réintégration des eaux fluviales permettant d'atténuer l'impact sur la nappe par effet de classe, a fait l'objet d'une instruction très attentive des services de l'état (environnement et santé) dans le cadre du permis de construire.

Compte tenue de l'imbrication forte entre le plan de gestion environnemental et les dispositions constructives, Brownfields a choisi de réaliser la promotion de cette opération de petite taille.

La construction et la ventes des 11 pavillons sont en cours.

L'immeuble de bureaux/activités sera lancé en fonction des besoins d'un utilisateur.



Nanterre - Shell

Localisation du site : NANTERRE

Propriétaire : SHELL

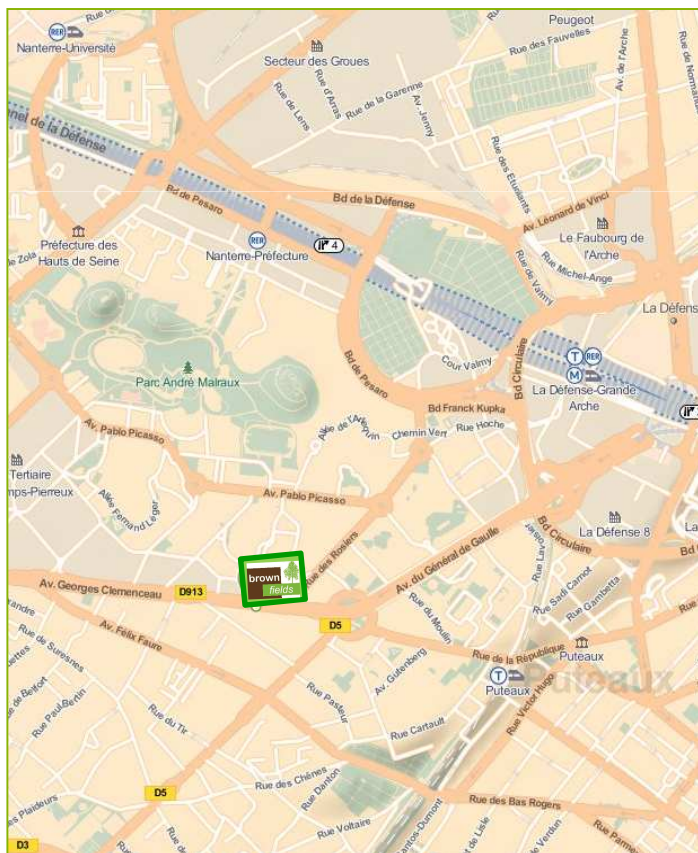
Activité ancienne : Station service

Surface du terrain : 0,15 hectares

Projet : Construction d'un immeuble d'habitation de 45 logements dont 40 % de logements sociaux.

Statut : Acheté

Sortie : Vendu à un promoteur



Brownfields a acquis ce terrain auprès de Shell, en réalise la dépollution (y compris les travaux d'excavation nécessaires aux parkings en sous-sol) et l'a cédé au promoteur EIFFAGE qui y réalise un programme de 45 logements (dont 40 % de logements sociaux).



Localisation du site : PARIS
Propriétaire : OIL FRANCE
Activité ancienne : Station service

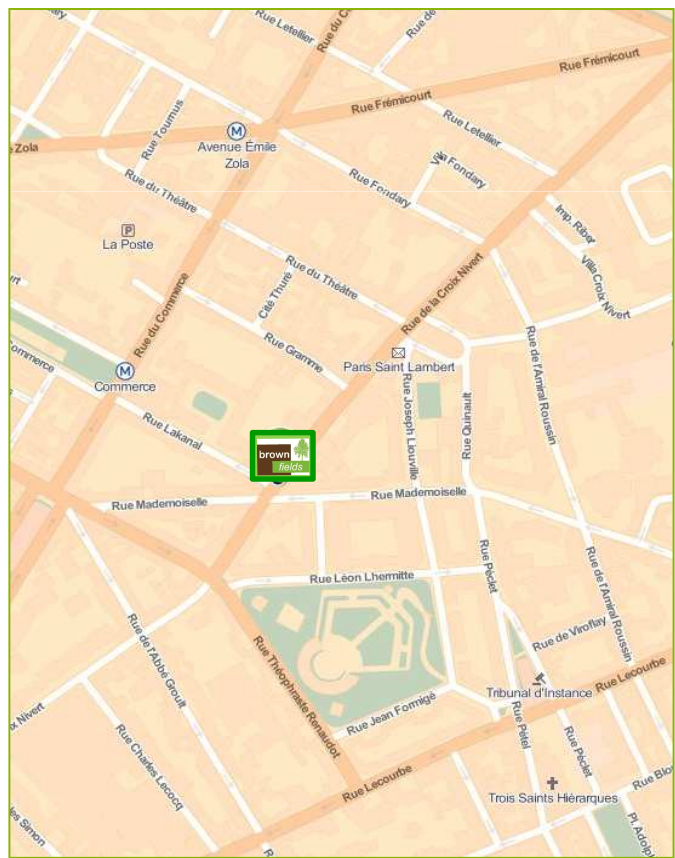
Surface du terrain : 0,04 hectares

Projet : Location commerciale

Statut : Acheté

Sortie : Concession automobile

Sortie : Concession automobile



Cette station service en pied d'immeuble a fait l'objet d'une démolition, de travaux de confortement et de dépollution.

Les locaux ont été reconvertis à usage commercial pour un concessionnaire automobile.



Paris Passage Hébrard – Particulier

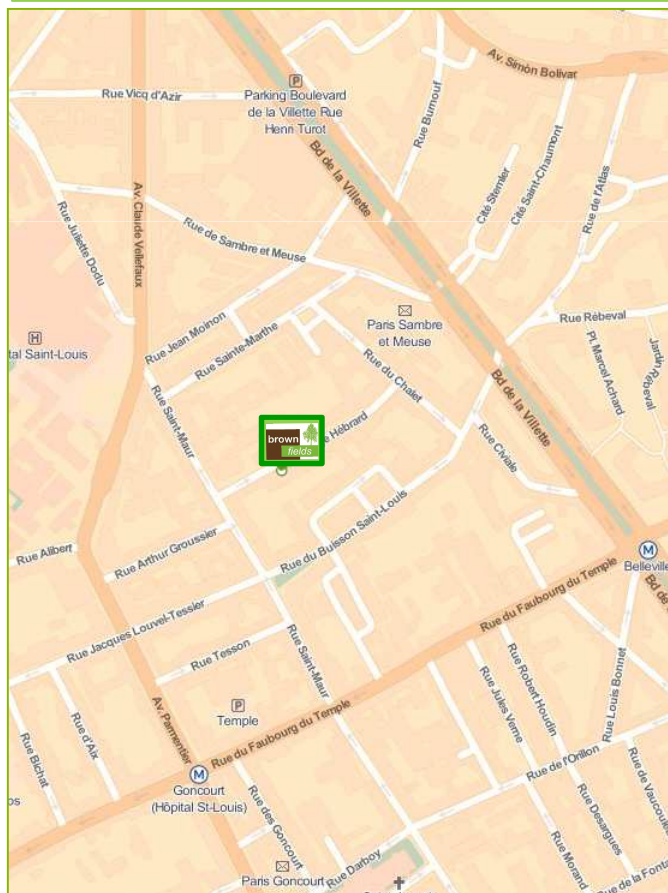
Localisation du site : PARIS
Propriétaire : PARTICULIER
Activité ancienne : Atelier de traitement de surface

Surface du terrain : 0,03 hectares

Projet : Immeuble de 13 logements

Statut : Acheté

Sortie : PC en cours



Ce petit site de 300 m² a été exploité en tant qu'atelier de traitement de surface et présente de fortes contraintes de dépollution et de démolition.

La famille propriétaire a souhaité céder le site à un professionnel capable de garantir la prise en charge de ces problématiques.

Compte-tenu de la petite taille du programme, la promotion sera réalisée par Brownfields.

Le permis de construire est phase finale d'instruction.



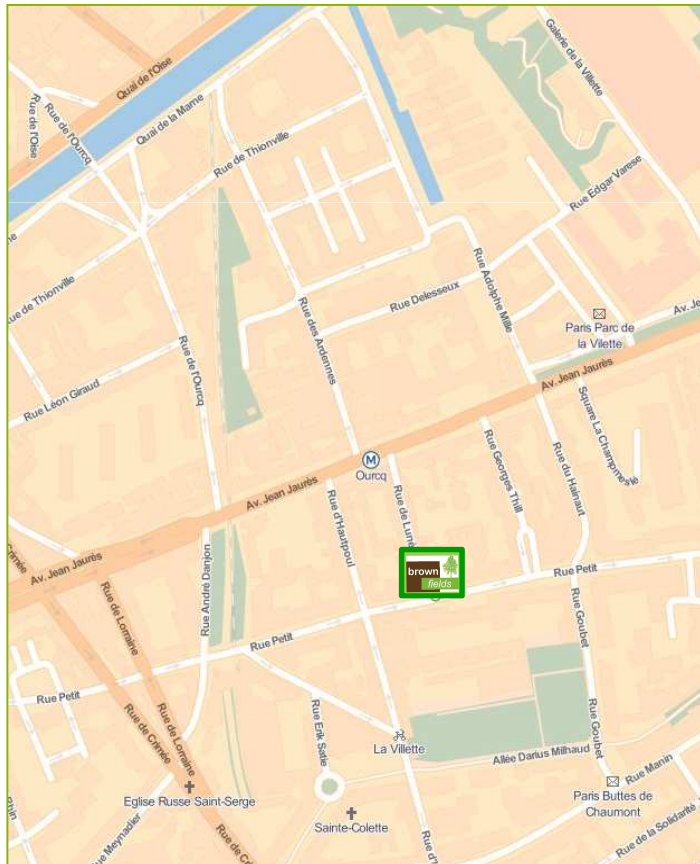
Localisation du site : PARIS
Propriétaire : PARTICULIER
Activité ancienne :

Surface du terrain : 0,1 hectares

Projet : Immeuble d'habitation de 40 logements

Statut : Acheté

Sortie : Promesse de vente signée avec un promoteur



Ce site a été exploité par des activités de fabrication et de stockage de peintures, et la famille propriétaire a souhaité céder le site à un professionnel capable de garantir la prise en charge de la dépollution.

Brownfields a acquis le site et le cèdera à un promoteur après réalisation des travaux de démolition et de dépollution.



Libercourt – Ets Loyez

Localisation du site : LIBERCOURT

Propriétaire : Ets LOYEZ - Groupe VTG

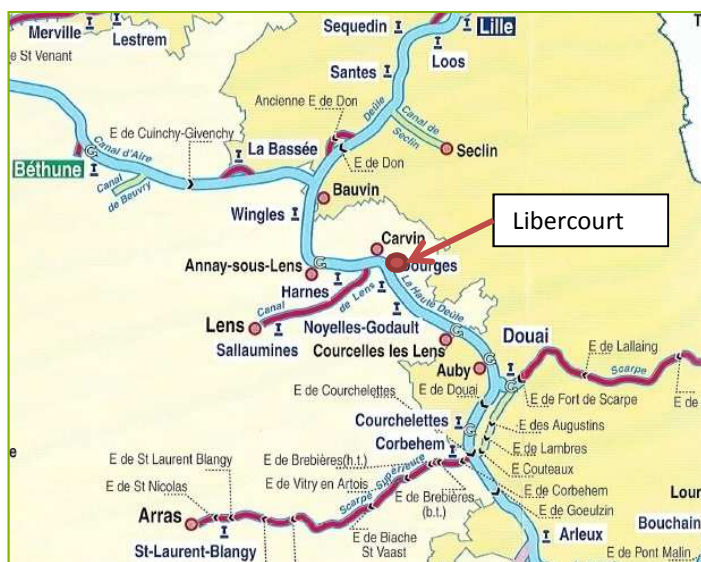
Activité ancienne : Entretien de matériel ferroviaire

Surface du terrain : 7 hectares

Projet : Construction de 330 logements dont 20% de logements sociaux

Statut : Achat en cours

Sortie : Projet de permis d'aménager
Vente en cours de charge foncière à opérateur immobilier



Le groupe allemand VTG a exploité ce site pour l'entretien de matériel ferroviaire.

Dans le cadre d'un projet global de réalisation de logements pour m^2 de surface de planchers.

Brownfields va également acquérir un terrain voisin propriété de la ville de Libercourt.

Brownfields prendra en charge l'aménagement et la dépollution et cèdera les terrains à des promoteurs et bailleurs sociaux.



Velaux – Bredero Shaw

Localisation du site : VELAUX
Propriétaire : BREDERO SHAW
Activité ancienne : Enveloppe de pipe-lines

Surface du terrain : 10 hectares
Projet : Aménagement pour création de logements

Statut : Acheté
Sortie : Activité ou logements. En cours

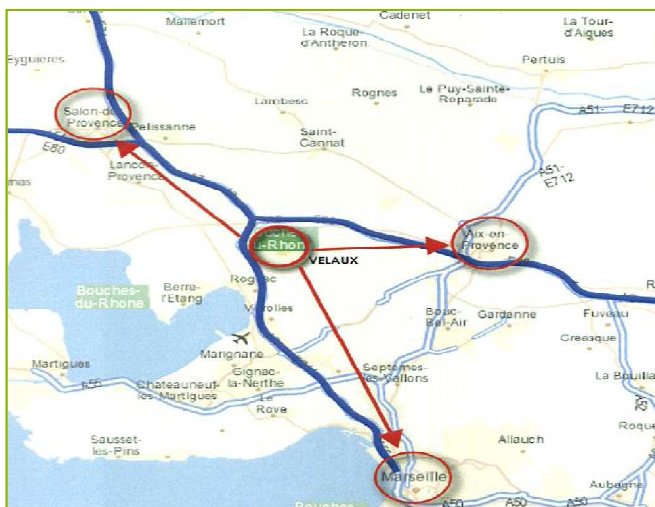
Brownfields a acquis ce site, pollué par une activité logistique d'enrobage de pipes, auprès du groupe canadien côté Shawcor.

D'une superficie de 10 hectares, il est situé à proximité immédiate des zones d'activité de l'étang de Berre, et à égale distance de Marseille et Aix-en-Provence.

Nous avons étudié deux options pour le redéveloppement de ce site :

- un usage d'activité, confirmé au PLU
- un usage d'habitation nécessitant une modification des documents d'urbanisme, avec la construction d'environ 250 logements (dont 20% de logements sociaux).

Le choix entre ces deux options sera fait à l'issue de la concertation en cours avec la ville de Velaux.



La transformation d'un ancien site industriel

SOMMAIRE

1. L'acquisition du site par Brownfields	30
2. Les solutions techniques trouvées.....	31
3. Le chantier.....	32
- La démolition	
- Le désamiantage	
- La dépollution	
- La pose de la membrane	
4. Le bâtiment.....	36
- Caractéristiques	
- Un chantier exemplaire	
5. 29 juin 2011.....	38
- Livraison de la Plate-forme Industrielle Courrier	

1. L'ACQUISITION DU SITE PAR BROWNFIELDS

Un site contraint par son histoire

General Motors a exploité sur le site de Villeneuve la Garenne, entre 1959 et 2009, un centre de stockage de pièces automobiles. Cette activité est peu polluante par nature. Pourtant les analyses menées par GM ont montré trois types de pollutions :

- Des « spots » localisés correspondant aux anciennes activités du site ;
- La présence généralisée de remblais utilisés dans les années 60 pour rehausser la plateforme avant la construction des bâtiments ;
- Une pollution de la nappe par des solvants chlorés, trouvant son origine en-dehors du site.

Du fait de ces contraintes d'environnement une première vente, menée avec un professionnel de l'immobilier, n'a pas pu aboutir.

General Motors a alors cherché un repreneur disposant d'une forte expertise environnementale, et capable de reprendre le site « en l'état » tout en garantissant le vendeur de la bonne réalisation des travaux de dépollution. Brownfields, retenu par General Motors pour son savoir-faire démontré en dépollution et par les garanties qu'il est capable d'apporter, formule son offre à l'été 2008, après avoir réalisé sur le site des investigations environnementales complémentaires. Le site de 6 hectares est acheté par Brownfields en décembre 2008.



2. LES SOLUTIONS TROUVEES

La Poste avait très tôt manifesté son intérêt pour le site ex-General Motors de Villeneuve-la-Garenne : sa localisation au pied de l'A 86 et sa taille correspondaient parfaitement aux critères fixés. La ville de Villeneuve-la-Garenne, pour sa part, avait donné son accord au projet, incluant la création de nouvelles voiries destinées à désenclaver la zone d'activités de la Litte.

Pour réaliser l'opération il fallait toutefois pouvoir répondre aux exigences de Poste Immo, l'opérateur immobilier du groupe La Poste, dans trois domaines essentiels :

- Réaliser la dépollution de façon à apporter toutes les garanties au futur utilisateur ;
- Respecter le cahier des charges très exigeant de La Poste tout en proposant un projet architectural susceptible de s'harmoniser avec le complexe cinématographique proche et les usines et entrepôt voisins, dans un réel souci d'environnement durable ;
- S'engager sur des délais de réalisation très courts, dans un budget maîtrisé.

L'intervention de BROWNFIELDS, qui assure la maîtrise d'ouvrage globale et garantit le bon déroulement des phases successives de démolition, de dépollution, d'aménagement et de construction, a permis de débloquer la situation. Le maître d'ouvrage s'est appuyé sur les compétences de SIRIUS, opérateur spécialisé dans les locaux d'activités, afin de réaliser en un temps record ce nouvel outil industriel de premier plan.

La démolition de l'entrepôt General Motors, construit dans les années 60, a nécessité un très important chantier de désamiantage, réalisé sous confinement pour éviter la diffusion de fibres d'amiante. Sous le contrôle vigilant de l'inspection du travail, un nouveau procédé d'imprégnation des matériaux amiantés par un gel aqueux a été utilisé.

Pour gagner du temps, la dépollution des sols a été réalisée à l'avancement : dès qu'une tranche de l'entrepôt était démolie, les sondeuses et pelles intervenaient afin de délimiter précisément les zones de sols pollués, et de les extraire.

Il a également fallu faire face à une pollution de la nappe phréatique causée par des sources externes au site. Afin de sécuriser totalement les utilisateurs dans la durée, quelle que soit l'évolution future des polluants dans la nappe, l'ensemble de la plateforme industrielle courrier a été posée sur un complexe de membranes et de drains, d'une surface totale de 20 000 mètres carrés. Ce dispositif étanche permet de capter les gaz, en concentrations très faibles, qui pourraient « remonter » depuis la nappe phréatique en cas de pollution. Il s'agit du plus grand dispositif de ce type jamais mis en place en France.

Malgré ces contraintes et un certain nombre de « premières » techniques, l'ensemble du chantier, depuis la démolition de l'entrepôt existant jusqu'à la livraison de la plateforme industrielle à La Poste, a été réalisé **en un peu moins de 18 mois**. C'est normalement la durée qui aurait été nécessaire pour la seule phase de construction.

3. LE CHANTIER

Le désamiantage

Il a d'abord fallu désamianter l'ensemble du bâtiment sous le contrôle permanent de l'inspection du travail, avant de le démolir selon des méthodologies très précises, comme la mise en place de sas de confinement et de recycleur d'air afin d'éviter le rejet de fibres dans l'environnement extérieur. Les travaux préparatoires ont été longs puisque les différentes sources d'amiante sur les murs représentaient environ cinq mille cinq cents mètres carrés, et la surface du toit en fibrociment environ vingt mille mètres carrés.



La démolition

La démolition du bâtiment General Motors a été réalisée selon le mode opératoire précis envisagé au départ, dans le parfait respect de la démarche environnementale exigée. La démolition des bétons de structure et du dallage avec le concassage des dix mille mètres cubes de matériaux récupérés a permis de les réutiliser entièrement sur le site pour la voirie et le parking. Ce procédé a représenté une économie de transport en ville d'environ six cents camions et a également évité le prélèvement d'autres matériaux sur des sites naturels (carrières, gravières...).



La dépollution

De nombreuses investigations environnementales menées sur les sols et les eaux souterraines par les bureaux d'études agréés ont été nécessaires pour réaliser un diagnostic fiable de la situation. Les constats identifiant plusieurs sources de pollution ont été les suivants : pollution diffuse des remblais par des métaux lourds et des hydrocarbures ; pollution classique liée aux remblais utilisés dans les années 1960 pour rehausser et stabiliser le terrain avant la construction de l'entrepôt General Motors ; pollution localisée liée à l'exploitation du site ; pollution des eaux souterraines par des sources extérieures au site. Ces multiples pollutions constituaient un défi majeur à relever avant même de commencer la construction. L'engagement pris vis-à-vis de La Poste était bien sûr de garantir que le site soit compatible avec son usage futur, et que la santé du personnel travaillant sur la Plateforme Industrielle Courrier soit totalement assurée. Toutes les pollutions du sol ont donc été traitées : toutes celles dont la concentration était au-dessus des seuils de compatibilité ont été excavées et éliminées. À titre de précaution supplémentaire, pour éviter une éventuelle migration de gaz provenant des eaux souterraines, une géo membrane drainante a été spécialement disposée sous la dalle du bâtiment, éliminant tout risque sanitaire pour les futurs usagers. Les travaux de dépollution ont été suivis par ICF Environnement et contrôlés par l'inspection des installations classées (DRIEE).



La pose de la membrane



4. LE BATIMENT

Caractéristiques

Le bâtiment imaginé pour La Poste par SIRIUS et les architectes de MW devait assurer aux trois cents salariés des conditions de travail confortables, sur le plan technique évidemment, et par ses qualités fonctionnelles, mais aussi par son agrément visuel pour que les tâches du quotidien puissent s'y dérouler en bonne harmonie. L'importance des linéaires des façades longitudinales a fait l'objet d'un soin tout particulier pour éviter un effet de monotonie. Sur la voie Jean-Mermoz, les architectes ont choisi de provoquer un décalage entre la partie bureaux et la partie entreposage et tri. Du côté du cinéma, ils ont opté pour la mise en place de grandes sérigraphies représentant des lierres géants, apportant un côté trompe-l'œil réjouissant. Pour la façade et les bureaux le choix a été celui de la lumière avec panneaux de verre et puits de lumière. Poste Immo et BNP Paribas Immobilier, les investisseurs, ont veillé de leur côté à ce que l'architecture originale reste néanmoins polyvalente dans la perspective d'une réutilisation éventuelle du bâtiment.

La PIC de Villeneuve-la-Garenne a été construite avec une attention particulière à la lumière, au bruit, aux déplacements, à la sécurité et à la santé, systématiquement en associant en amont les médecins du travail et des ergonomes... Les choix des couleurs et d'un mobilier moderne dans l'esprit zen ont été faits avec l'aide de MW architecture, l'entreprise en charge de l'architecture de l'établissement, et de coloristes afin d'harmoniser les ambiances. Des espaces de repos avec un kiosque de communication, quatre salles de repos, et une salle de détente ont été créés pour favoriser le bien-être au travail des agents. Trois des quatre salles de repos sont situées à proximité des chantiers.

Un chantier Exemplaire

La reconquête urbaine d'une friche industrielle est une chose, la gestion d'un chantier de cette importance pour le mener à bien en est une autre. Pour Poste Immo, le contrôle du calendrier de livraison et la garantie de la qualité des bâtiments étaient primordiales : impossible en effet d'imaginer que la Plate-forme Industrielle Courrier ne soit pas opérationnelle à Villeneuve-la-Garenne au moment de la fermeture de l'ancien établissement d'Issy-les-Moulineaux ! Après les travaux préparatoires minutieux et la planification rigoureuse établis par les équipes de conception des dix bureaux d'études impliqués, pour l'ensemble des acteurs du projet, la course contre la montre était lancée. Sous l'œil attentif du maître d'œuvre, les différentes phases du chantier se sont enchaînées, et parfois cumulées, sur un rythme particulièrement soutenu. Depuis l'arrivée du premier engin de démolition le 1er novembre 2009, jusqu'à la livraison le 14 avril 2011, moins de dix-huit mois se sont écoulés. Deux cent cinquante personnes représentant plus de trente corps de métiers sont intervenues en flux tendu sur le chantier pour faire sortir de terre ce projet industriel ambitieux ! Le respect de ce délai très court, requis par La Poste, qui correspond à la seule construction normalement, n'a été rendu possible que par la très forte implication des entreprises intervenantes, et leur capacité à se coordonner pour mener de front les quatre activités nécessaires à cette réalisation : dépollution, démolition, aménagement et construction.

Ce chantier complexe a été mené dans un délai record par Brownfields et son partenaire promoteur Sirius, grâce à une organisation très rigoureuse permettant une forte imbrication des différents corps de métier.

C'est ainsi que le désamiantage a été mené par phase, compte tenu de la très grande taille du bâtiment General Motors (20 000 m² au sol environ). Dès qu'une section du bâtiment était désamiantée, elle était démolie ainsi que la dalle. Les sondeurs prenaient immédiatement le relais pour dresser la cartographie de la pollution sous le bâtiment. Dès que les opérations de dépollution étaient réalisées, les fondations spéciales étaient mises en place, puis le complexe de membranes posé avant que la dalle soit coulée.

Une telle organisation n'est possible que grâce au concept Brownfields, qui fait que le même maître d'ouvrage est responsable de l'ensemble des opérations, depuis la démolition et la dépollution jusqu'à la construction.

5. 29 JUN 2011 - INAUGURATION DE LA PLATE-FORME INDUSTRIELLE COURRIER

