

## Redéveloppement partiel, en centre commercial, d'un site industriel en activité : enjeux réglementaires, juridiques et immobiliers



Férid BEN SLIMANE  
Responsable du Département Conseil

Aude CARICHON LOWRY  
Asset Manager



Environnement

*Les sols, les risques, la santé*

CÓRIO

## Plan de la présentation

1. Contexte et enjeux
2. Présentation du projet
3. Due diligence environnementale
  - Gestion du risque pollution des sols
  - Gestion du risque accidentel
4. Implication de l'administration
5. Sécurisation juridique de la transaction : contrat
6. Conclusion et enseignements



Environnement

*Les sols, les risques, la santé*

CÓRIO

Intro 2 - Page 2

## ICF Environnement : Qui sommes nous ?

Membre d'un groupe solide, leader et indépendant

### Chiffres clés :

- 340 salariés
- 70 % d'ingénieurs et docteurs
- CA 2010 : 35 M€

### Répartition du capital :

- 100 % : Yves Bernheim, Président



Les sols, les risques, la santé



Titre 2 - Page 3

## ICF Environnement : Qui sommes nous ?

- 20 ans d'existence
- Effectif : 100 (ingénieurs et docteurs principalement)
- Chiffre d'affaires 2010 : 14,5 M€
- Plus de 3 000 clients
- Plus de 800 missions par an
- Plus de 350 chantiers de dépollution
- Membre fondateur de l'UPDS
- Croissance moyenne : 8 %

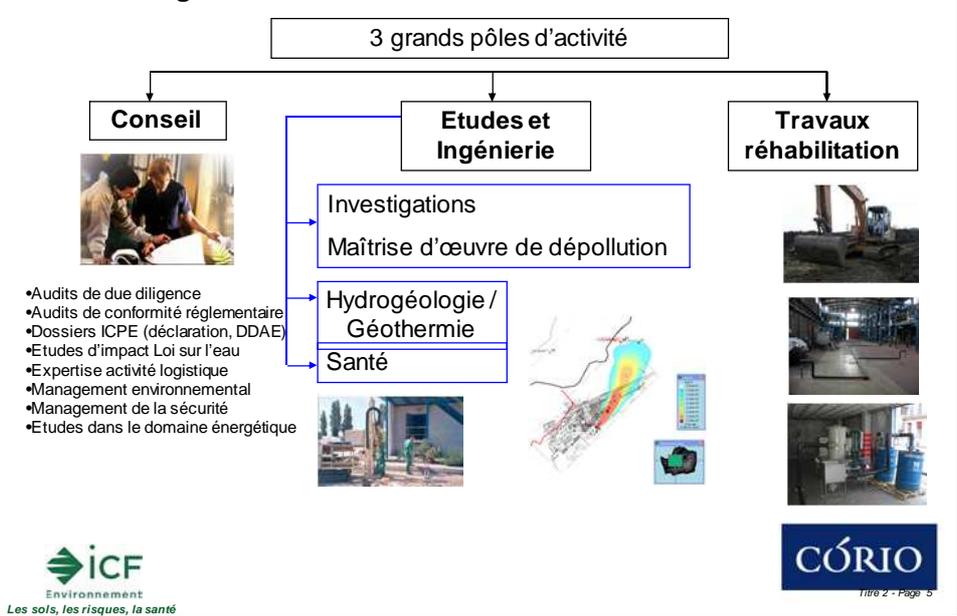


Les sols, les risques, la santé



Titre 2 - Page 4

• **Notre organisation :** **ICF Environnement : Qui sommes nous ?**



**ICF Environnement : Qui sommes nous ?**

• **Nos reconnaissances externes :**

- o Certification ISO 9001 v2008
- o Qualification UPDS - Ingénierie et Travaux
- o Titulaire du label Qualipol (Ingénierie et travaux)
- o Certification Mase





**ICF**  
Environnement  
*Les sols, les risques, la santé*



**CÓRIO**  
Titre 2 - Page 6



## CORIO - International (CORIO NV)

- Société Néerlandaise d'investissement en Immobilier
- Cotée en bourse sur Euronext
- Spécialisée dans la propriété et la gestion long terme de commerces
- Présence : Pays-Bas, France, Italie, Espagne Allemagne et Turquie
- Valeur du Portefeuille Immobilier de CORIO : 7.9 Mds €
- Part du Commerce dans le Portefeuille : 96%



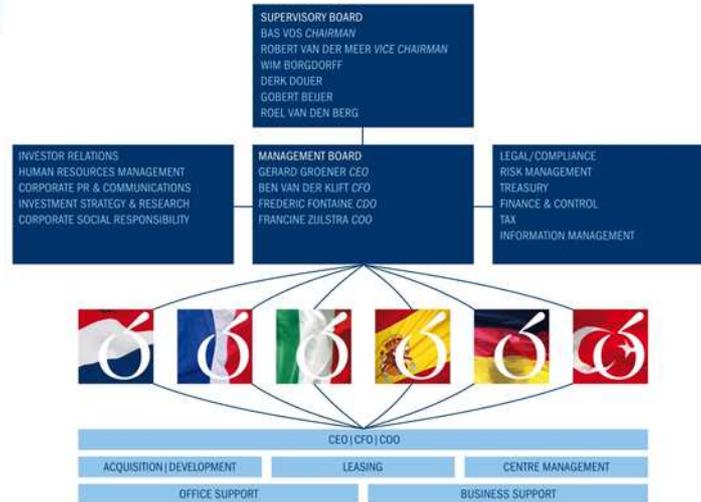
Environnement

Les sois, les risques, la santé





## L'ORGANISATION DE CORIO



Environnement  
Les sols, les risques, la santé

CÓRIO



## CORIO en France

- Présent en France depuis plus de 20 ans
- Valeur du Portefeuille Immobilier : 1.9 Mds €
- 80 Collaborateurs (siège : La Défense)
- Président Directeur Général : M. Frédéric Fontaine
- 25 centres commerciaux, des immeubles de bureaux et des bâtiments logistique
- Tous nos projets visent la certification "Breeam", dont le premier Village de Marques certifié Breeam en Europe ouvert en novembre 2011



Environnement  
Les sols, les risques, la santé

CÓRIO



## LA RESPONSABILITE SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE « RSE »

Comme développeur, propriétaire et gestionnaire de sites commerciaux, nous avons une responsabilité envers :

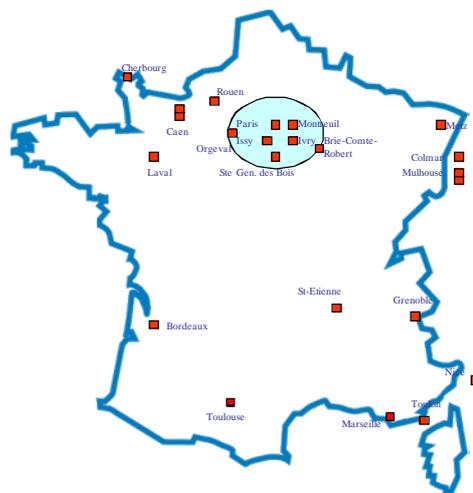
- nos partenaires commerçants, nos clients, nos visiteurs et nos salariés en leur fournissant un environnement sain
- la population qui vit autour de nos centres :
  - ✓ en améliorant notre impact sur le développement économique et social (cœur d'emplois, achats durables, chantiers verts...)
  - ✓ en réduisant l'impact environnemental de tous nos actifs (ISO 14001)



Les sols, les risques, la santé



## LOCALISATION DES SITES



Les sols, les risques, la santé



## 1. Contexte et enjeux

- Recherche de foncier par Corio en vue de l'extension d'un Centre Commercial (règle d'emprise COS=0,5)
- Site industriel voisin disposant d'un foncier important et supérieur à son besoin actuel → réduction et concentration de l'activité
- Problématique d'une voirie à créer inscrite au plan d'occupation des sols séparant le terrain en deux parcelles distinctes



Les sols, les risques, la santé



Titre 2 - Page 13

## 2 - Projet de Corio

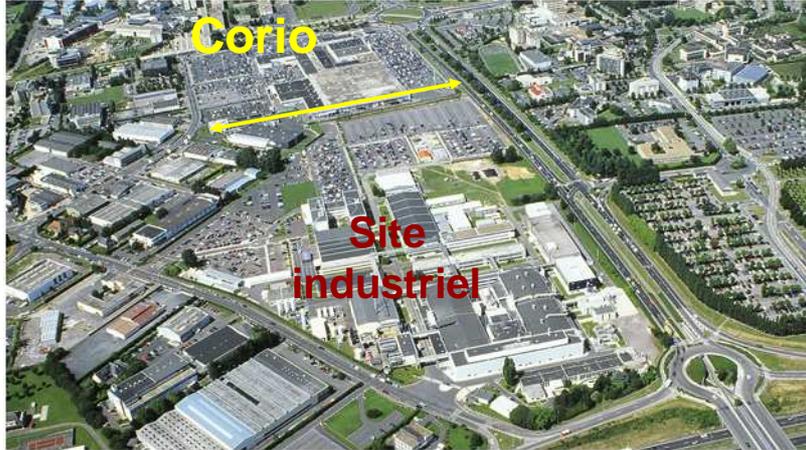
- Acquisition d'une parcelle de 13 ha
  - L'exploitant/propriétaire restera locataire d'une partie du terrain (environ 7 ha) située au Sud
  - La partie libérée (environ 6 ha) sera libérée et utilisée pour un projet commercial
- le scénario environnemental le plus contraignant retenu comme base pour l'évaluation des risques (ERP et parkings enterrés)
- Projet commercial d'extension /restructuration d'un centre existant en visant une certification environnementale



Les sols, les risques, la santé



Titre 2 - Page 14



Environnement  
Les sols, les risques, la santé



Titre 2 - Page 15



Environnement  
Les sols, les risques, la santé



Titre 2 - Page 16



Les sols, les risques, la santé



Titre 2 - Page 17

### 3 - Due diligence environnementale

- Objectifs



- Identifier les risques  
*(demander des études techniques  
vérifier la pertinence des études  
remises : EDD, EQRS, ARR, ...  
en réaliser)*
- Valoriser tous les coûts  
environnementaux relatifs  
aux travaux
- Demander des garanties  
justifiées au vendeur
- Déterminer la valeur réelle  
de l'acquisition



Les sols, les risques, la santé



Titre 2 - Page 18

## Data-room

Documents disponibles :

- Etude historique
- Évaluation simplifiée des risques (ESR)
- Diagnostics initiaux et approfondis de sols
- DDAE, EDD
- Arrêtés préfectoraux
- Echanges avec la préfecture et DREAL



Les sols, les risques, la santé



Titre 2 - Page 19

## Historique du site

- Activité de développement, de production et des moyens généraux dans le but de concevoir et fabriquer des composants électroniques et microélectroniques
  - Avant : champs agricoles, impacts obus sur photos aériennes
  - 1957 : début d'activité : fabrication de transistors et autres composants électronique
  - 1965 : démarrage des activités de micro-électronique,
  - 1974 : production de circuits intégrés
  - 1985 : démarrage de la production de plaques
  - 1995 : nouvelles lignes de production de plaques

Produits employés :

- Solvants chlorés, liquides inflammables, acides/bases, HC, métaux, liquide très toxiques et toxiques liquides (acide fluorhydrique)
- Gaz industriels inflammables et très toxiques : Silane, H<sub>2</sub>, Arsine, Hydrure d'antimoine, protoxyde d'azote



Les sols, les risques, la santé



Titre 2 - Page 20

## Gestion du risque pollution des sols

### Examen des documents de la data room : Constat

- études réalisées dans le cadre d'une demande réglementaire
- sondages réalisés jusqu'à une prof. de 2 m
- Absence d'intégration du réaménagement futur du site  
(gestion des terres excavées)
- Absence de mesure de gaz du sols
- Absence de sondages au droit des bâtiments
- Absence d'EQRS

⇒ **Nécessité de réaliser des investigations complémentaires en adéquation avec le projet**



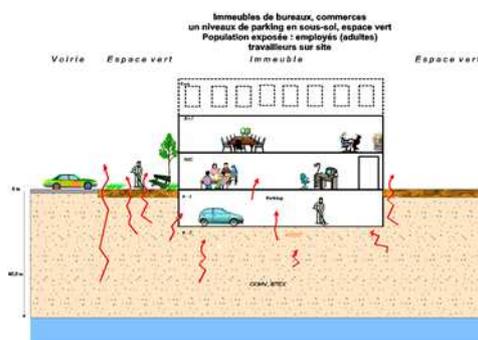
Les sols, les risques, la santé



Titre 2 - Page 21

## Gestion de la pollution des sols : critères adoptés

**PHASE 1 (zone Sud) :** Scénario d'aménagement prévu : parking enterré → excavation prévue jusqu'à 6 mètres : approche visant à estimer les surcoûts liés au traitement éventuel des terres excavées



critère sanitaire (EQRS) + gestion des terres excavées sur 6 m de prof.



Les sols, les risques, la santé



Titre 2 - Page 22

## Gestion de la pollution des sols : critères adoptés

### PHASE 2 (zone Nord) :

- Pas de scénario d'aménagement prévu.
- Partie occupée par des activités industrielles jusqu'à une date indéterminée.
- Aucun niveau de sous-sols n'est prévu.

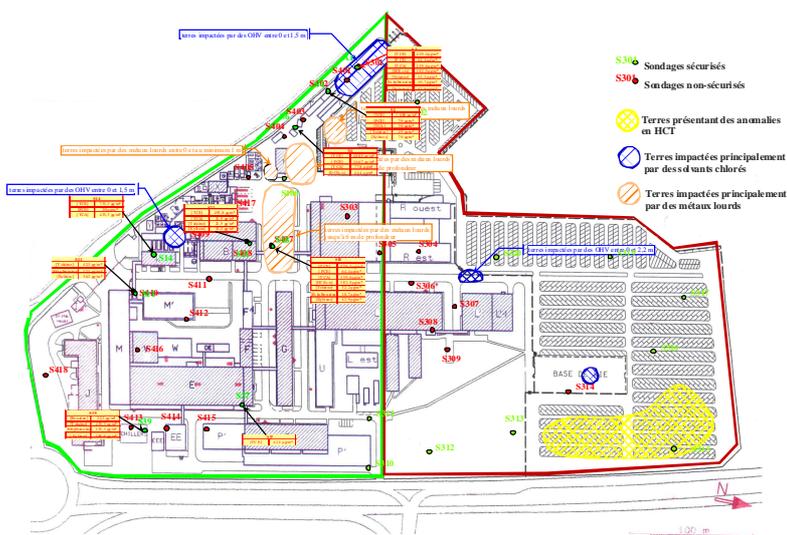
**Hypothèse** : Terrassement sur 1 m de prof. sous les bâtiments existants pour l'installation des fondations. Zones réservées aux espaces verts recouvertes de terre végétale.



Les sols, les risques, la santé



Titre 2 - Page 23



- Réalisation de 40 sondages de 6 m de profondeur supplémentaires et 25 piezairs
- Sécurisation pyrotechnique de certains sondages



Les sols, les risques, la santé



Titre 2 - Page 24

## Gestion des risques ICPE



Les sols, les risques, la santé



Titre 2 - Page 25

## Rayons de dangers étude de dangers



Les sols, les risques, la santé



Titre 2 - Page 26

## 4 - Sécurisation administrative

- Présentation du projet à la mairie → validation des aspects constructifs (permis de démolir et permis de construire)
- Présentation du projet à la DREAL
  - Solutions techniques permettant de confiner les zones de dangers (Z1 et Z2 + bris de vitres à l'intérieur de l'enceinte de la partie industrielle)
  - Actualisation de l'EDD
  - - mémoire de cessation partielle d'activité pour la zone Nord

=> Arrêté préfectoral complémentaire



Les sols, les risques, la santé



Titre 2 - Page 27

## 5 - Sécurisation juridique : contrat



Les sols, les risques, la santé



Titre 2 - Page 28

## Terrain de la partie Nord (Phase 1)

- Définition d'un montant maximal lié à la prise en charge des terres excavées non acceptées en ISDI : surcoût plafonné à la charge du vendeur (résultats des investigations de sols + EQRS)
- Prescriptions relatives au suivi des eaux souterraines à la charge du vendeur (ancien exploitant)

Condition suspensive : obtention de l'arrêté préfectoral complémentaire de modification du périmètre du site + validation de la solution de mise en sécurité du gaz room (bunker)



Les sols, les risques, la santé



Titre 2 - Page 29

## Terrain de la partie Sud (Phase 2)

- Bail commercial classique (photographie instantanée de l'acte de vente)
- Respect des prescriptions de l'AP (le preneur demeure exploitant des ICPE)
- Hypothèses d'avenir envisagées :
  - **Départ** au bout de N années (mise en sécurité du site sous 18 mois)
  - **Maintien** de l'exploitation + prise en charge des contraintes administratives par l'exploitant
- Surcoûts éventuels planifiés (qui, quoi, comment?) ainsi que leur prise en charge financière
- Anticipation et intégration des certaines évolutions réglementaires possibles



Les sols, les risques, la santé



Titre 2 - Page 30

## 6 - Conclusions et enseignements

- Processus relativement long (18 mois)
- Clés de la réussite :
  - Transparence et concertation de l'ensemble des conseils techniques et juridiques des parties prenantes
  - Implication de l'administration (notamment DREAL) très en amont des négociations et dès la due diligence
- Démarches amont permettant une facilitation de la certification environnementale du projet



Environnement

Les sols, les risques, la santé



Titre 2 - Page 31



***Merci de votre attention***



Environnement

Les sols, les risques, la santé



Titre 2 - Page 32

# QUESTIONS



Les sols, les risques, la santé

