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

ICF 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

ICF Environnement
Les sols, les risques, la santé

CÓRIO

ICF Environnement : Qui sommes nous ?

Membre d'un groupe solide, leader et indépendant

Chiffres clés :

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

GROUPE IRH Environnement

Répartition du capital :

- 100 % : Yves Bernheim, Président

ICF Environnement
Les sols, les risques, la santé

CÓRIO

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 %

upds
Union des professionnels de la dépollution des sites

ICF Environnement
Les sols, les risques, la santé

CÓRIO

ICF Environnement : Qui sommes nous ?

- **Notre organisation :**

3 grands pôles d'activité

Conseil

•Audits de due diligence
•Audits de conformité réglementaire
•Dossiers ICPE (déclaration, DDAE)
•Etudes d'impact Loi sur l'eau
•Expertise activité logistique
•Management environnemental
•Management de la sécurité
•Etudes dans le domaine énergétique

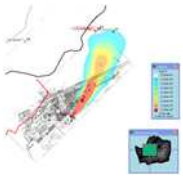
Etudes et Ingénierie

Investigations

Maîtrise d'œuvre de dépollution

Hydrogéologie / Géothermie

Santé



Travaux réhabilitation

Les sols, les risques, la santé

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

Les sols, les risques, la santé

CORIO

QUI SOMMES NOUS ?

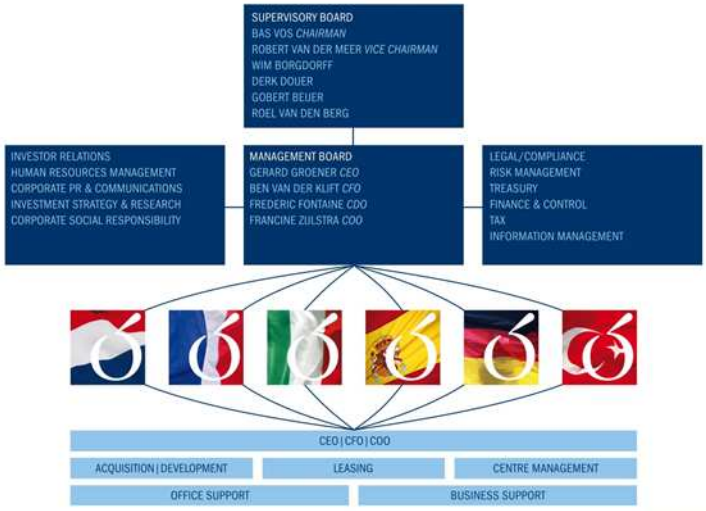
CORIO - International (CORIO NV)

- 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%

ICF Environnement
Les sols, les risques, la santé

CÓRIO

L'ORGANISATION DE CORIO



ICF 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 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

ICF 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 vie autour de nos centres :

  - ✓ en améliorant notre impact sur le développement économique et social (cœur d'emplois, achats durables, chantiers verts…)

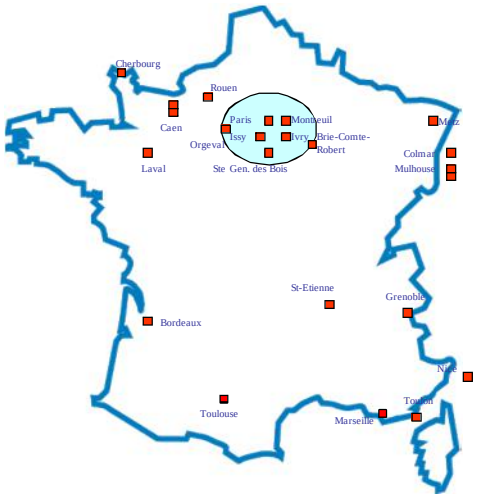
  - ✓ en réduisant l'impact environnemental de tous nos actifs (ISO 14001)

ICF Environnement
Les sols, les risques, la santé

CÓRIO

11

LOCALISATION DES SITES



ICF Environnement
Les sols, les risques, la santé

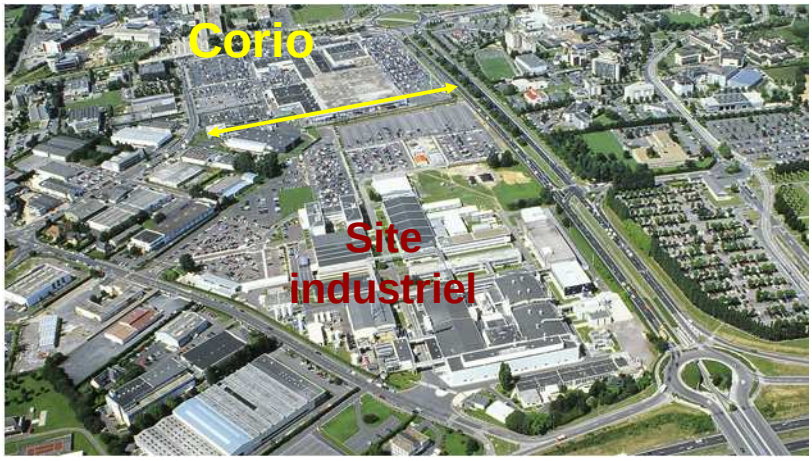
CÓRIO

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

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



ICF Environnement

Les sols, les risques, la santé

CÓRIO

ICF Environnement

Les sols, les risques, la santé

CÓRIO

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

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

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_2, Arsine, Hydrure d'antimoine, protoxyde d'azote

Gestion du risque pollution des sols

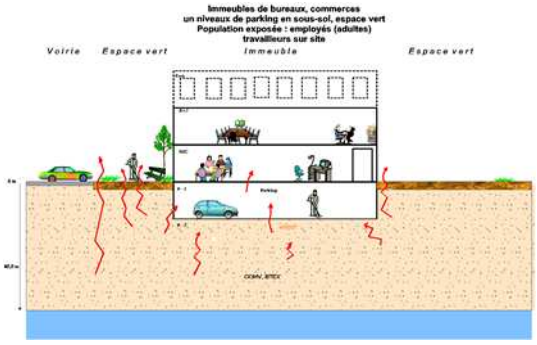
Examen des documents de la data room : Constat

→ 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**

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



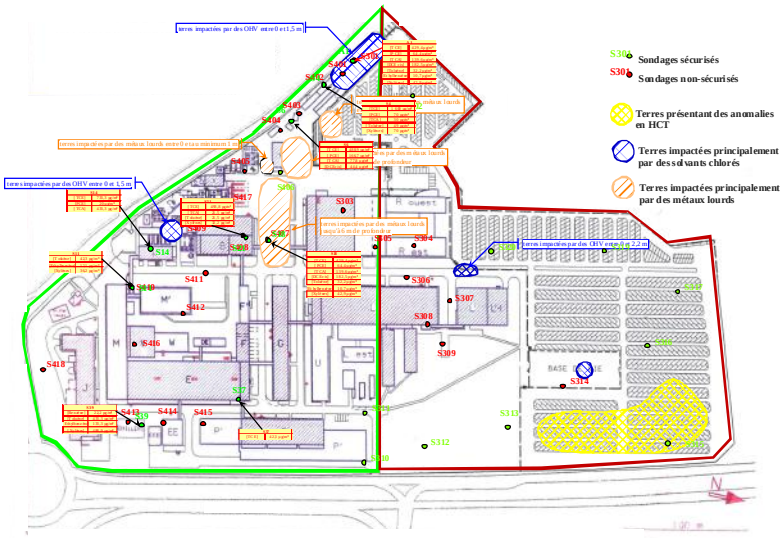
critère sanitaire (EQRS) +gestion des terres excavées sur 6 m de prof.

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.



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

Gestion des risques ICPE

ICF Environnement

Les sols, les risques, la santé

CÓRIO

Rayons de dangers étude de dangers

ICF Environnement

Les sols, les risques, la santé

CÓRIO

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

5 - Sécurisation juridique : contrat

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)

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

6 - Conclusions et enseignements

- Processus relativement long (18 mois)
- Clés de la réussite :
  - Transparence et concertation de l'ensembles 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

Merci de votre attention

QUESTIONS