



une belle vie immobilière

URBANISATION DE SITES INDUSTRIELS POLLUÉS, CONTRAINTES ET OPPORTUNITÉS

Exemples de reconversions des sites de Saint-Ouen - Alstom (93) et
Asnières-sur-Seine – PSA (92)

Bénédicte CROZON, Directeur général adjoint de Villes & Projets

Pierre MERCIER, Directeur adjoint en charges des sites et sols pollués de Villes & Projets





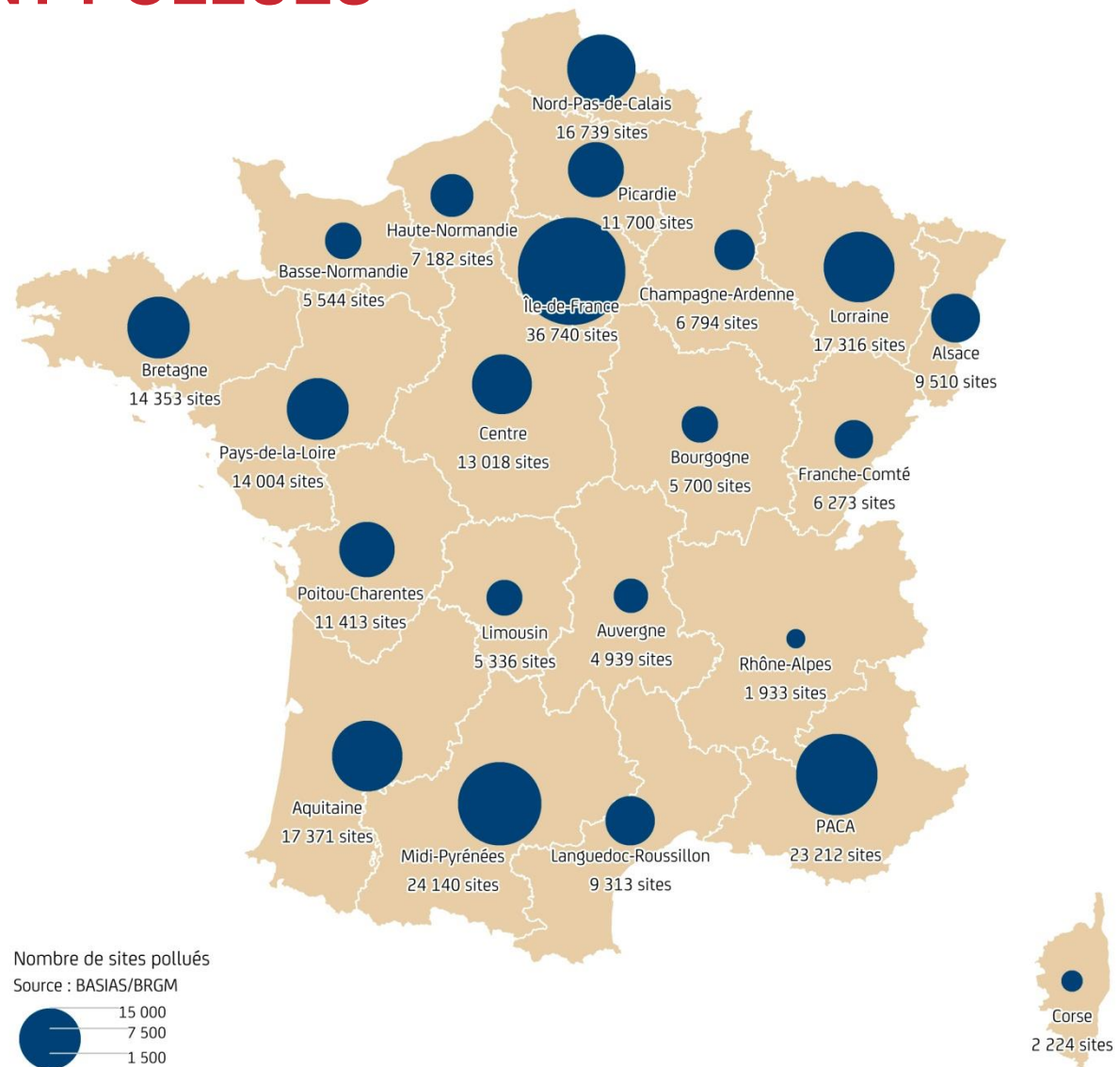
une belle vie immobilière

CONTEXTE ET ENJEUX

1.



LA FRANCE COMPTE PLUS DE 300 000 SITES POTENTIELLEMENT POLLUÉS

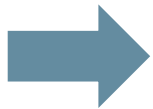


DES VENDEURS PLUS SOPHISTIQUÉS :

- > Des sites plus complexes (le plus facile a été fait)
- > Des portefeuilles à gérer en mode projet par des équipes pluridisciplinaires (juridique, technique, financier et communication) de la fermeture jusqu'à la reconversion
- > Des solutions techniques optimisées, pérennes, en cohérence avec les souhaits des acteurs locaux et prenant en compte le long terme
- > Des politiques de stepping out sécurisées sur le plan juridique : SUP, garanties, transfert de responsabilités

SITES INDUSTRIELS : UNE RÉELLE OPPORTUNITÉ

- > Les terrains industriels et / ou les terrains pollués sont et seront les **principaux sites d'accueil** de projets d'aménagement
- Nécessité de **transformer et valoriser** les sites industriels en sécurisant l'intervention des acteurs :



**PROPRIÉTAIRE / INDUSTRIEL / COLLECTIVITÉ /
AMENAGEUR**

- La loi ALUR a créé un nouvel outil d'intervention, le Tiers Demandeur



une belle vie immobilière

SAINT-OUEN (93) – ALSTOM - ZAC DES DOCKS

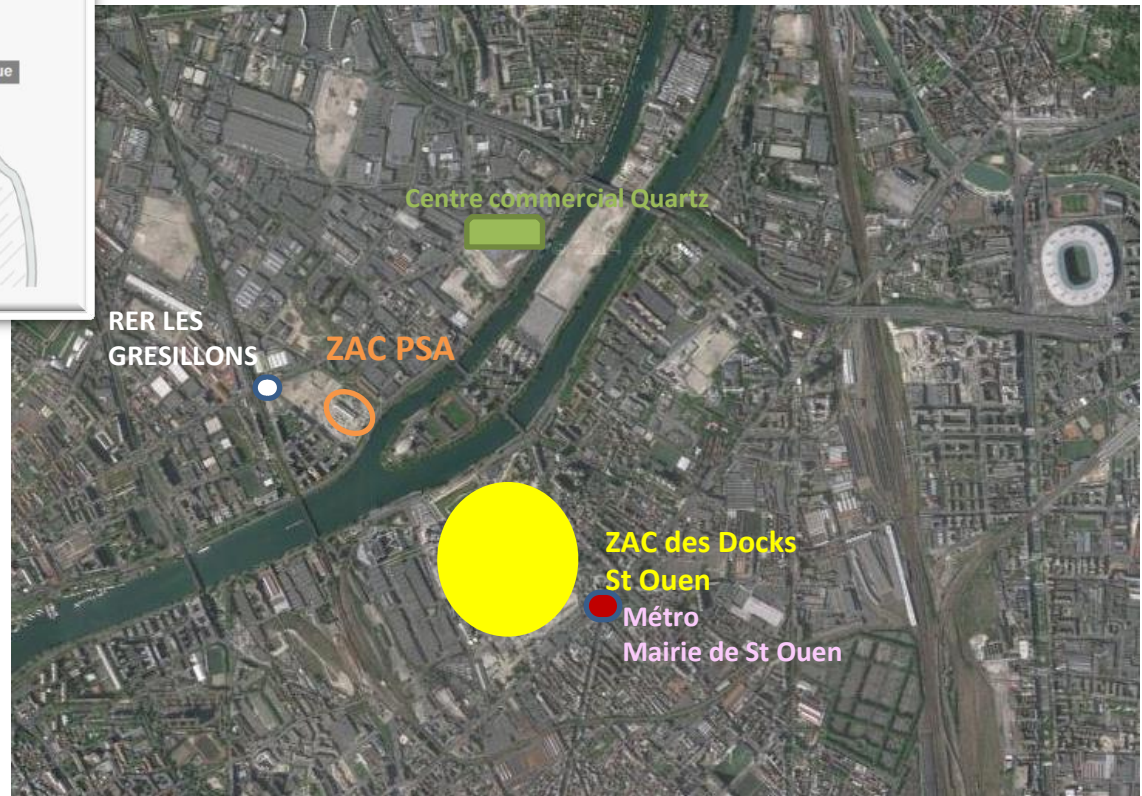
Une démarche « à l'ancienne »

2.



SAINT-OUEN – ZAC DES DOCKS

LOCALISATION



SAINT-OUEN – ZAC DES DOCKS

LE SITE EN 2004



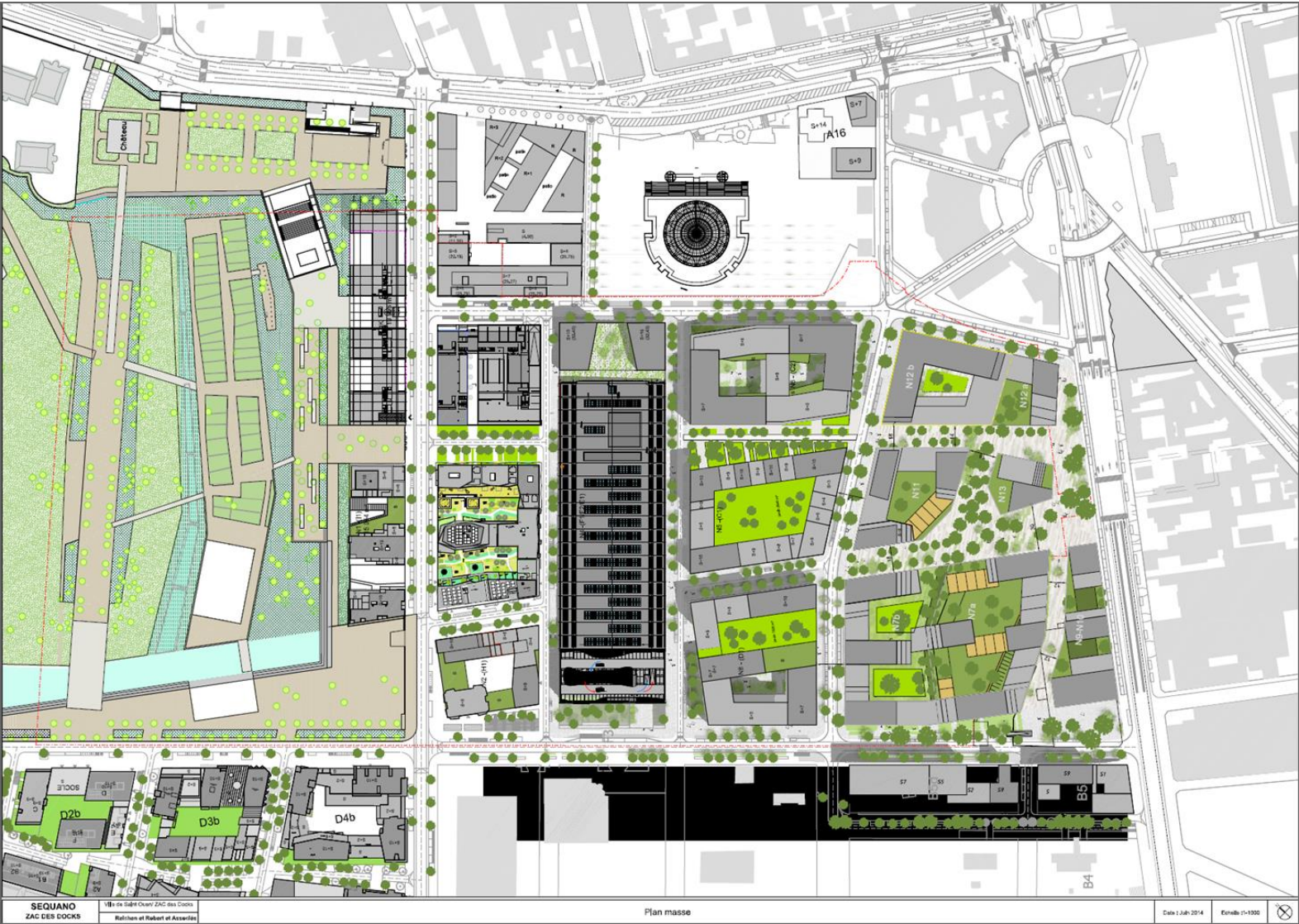
SAINT-OUEN – ZAC DES DOCKS

LA DEMOLITION EN 2010



SAINT-OUEN – ZAC DES DOCKS

LA PROJET



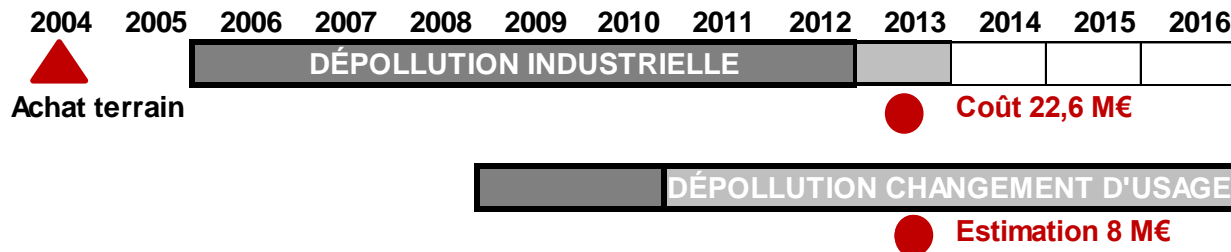
SAINT-OUEN – ZAC DES DOCKS

LE SITE EN 2015



SAINT-OUEN – ZAC DES DOCKS

DÉMARCHE SUIVIE ET COÛT



DÉMARCHE OPTIMISÉE (Loi Alur)



Quelle que soit la démarche :

- > Inscription d'une SUP (Servitude d'utilité publique) au PLU et restriction d'usage
- > Cahier des charges de cession de terrain répertoriant l'ancien usage industriel
- > Règlement de copropriété amendé de l'historique d'occupation du site



une belle vie immobilière

ASNIÈRES SUR SEINE (92) - ZAC PSA

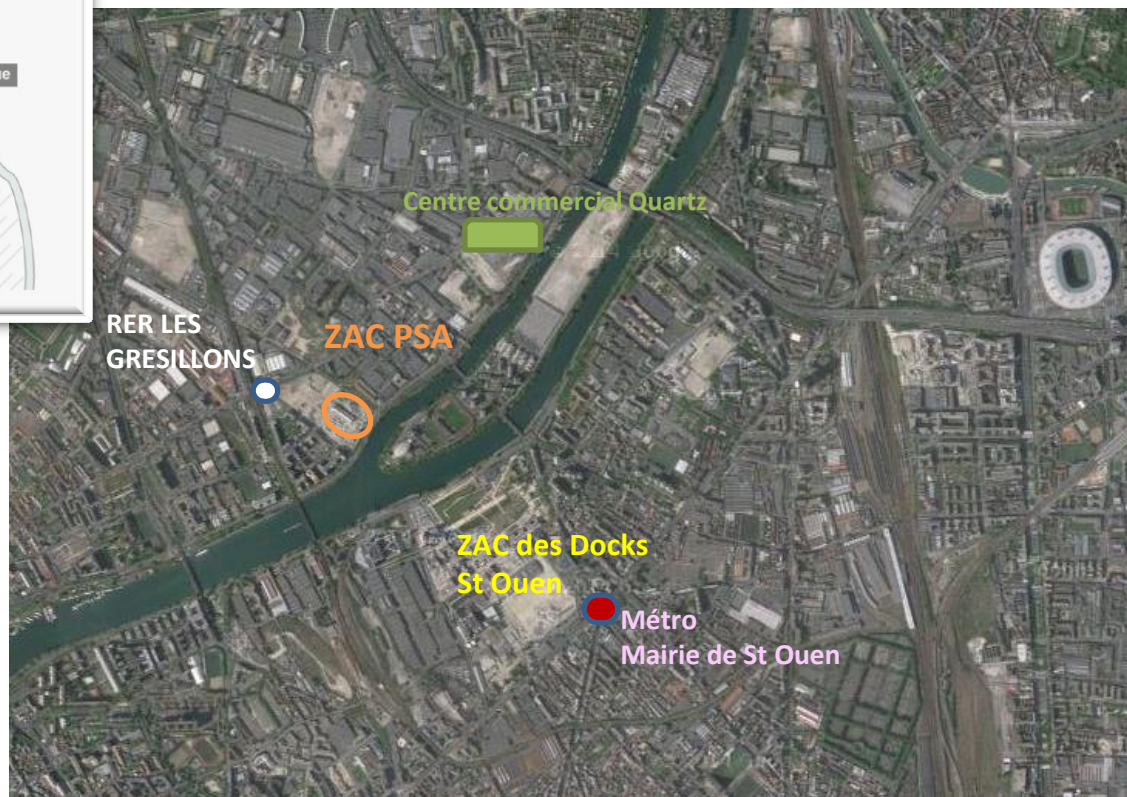
La loi ALUR avant la loi ALUR

3.



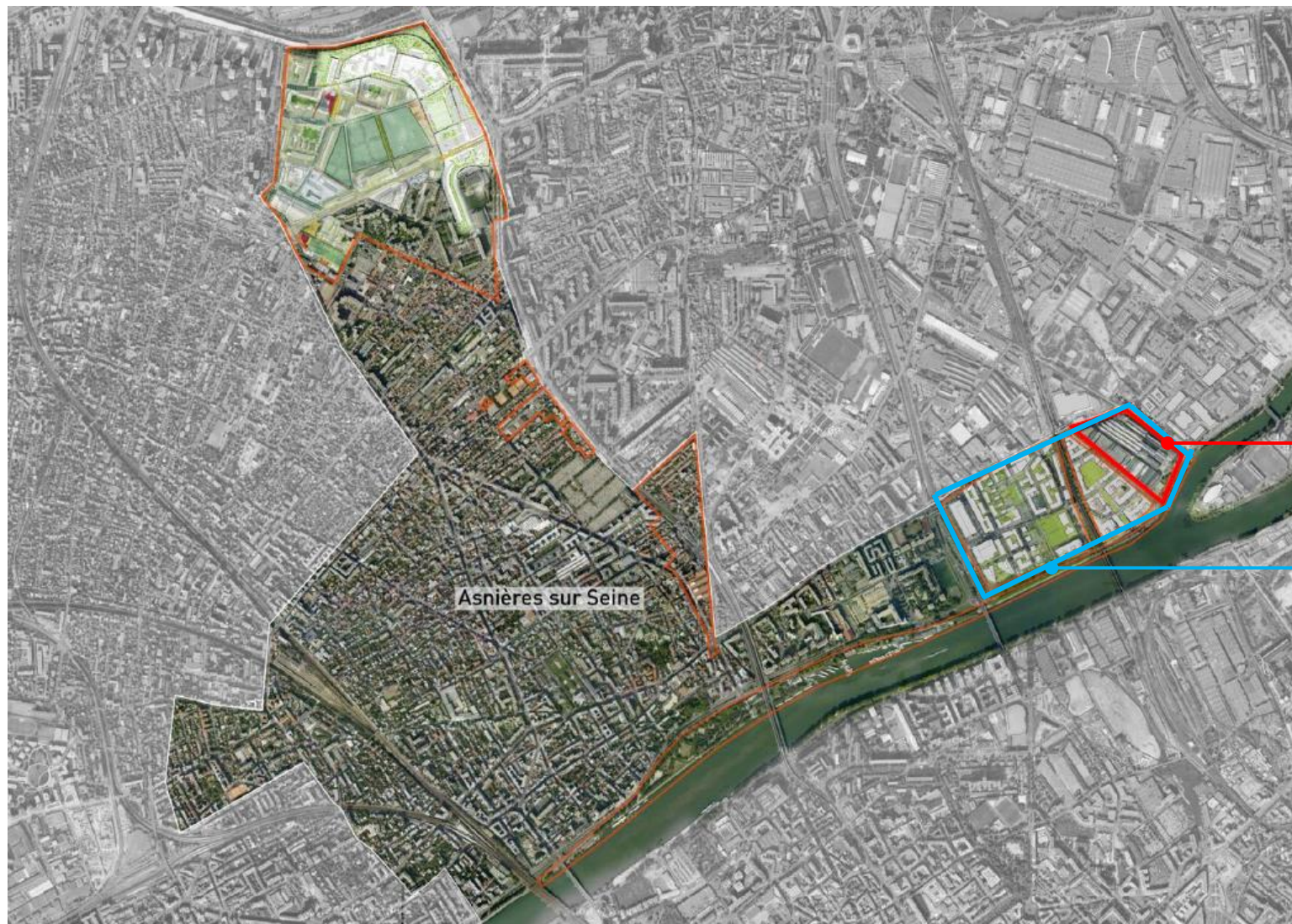
ASNIÈRES – ZAC PSA

LOCALISATION



ASNIÈRES – ZAC PSA

LOCALISATION



Quartier de
Seine-Est
LA VILLE CONTINUE

Quartier
de Seine

Création de :

- 3 300 logements
- 230 000 m² de bureaux
- Crèche
- Gymnase
- Groupe scolaire et centre de loisirs
- Résidence étudiants

ASNIÈRES – ZAC PSA

LE SITE EN 2010



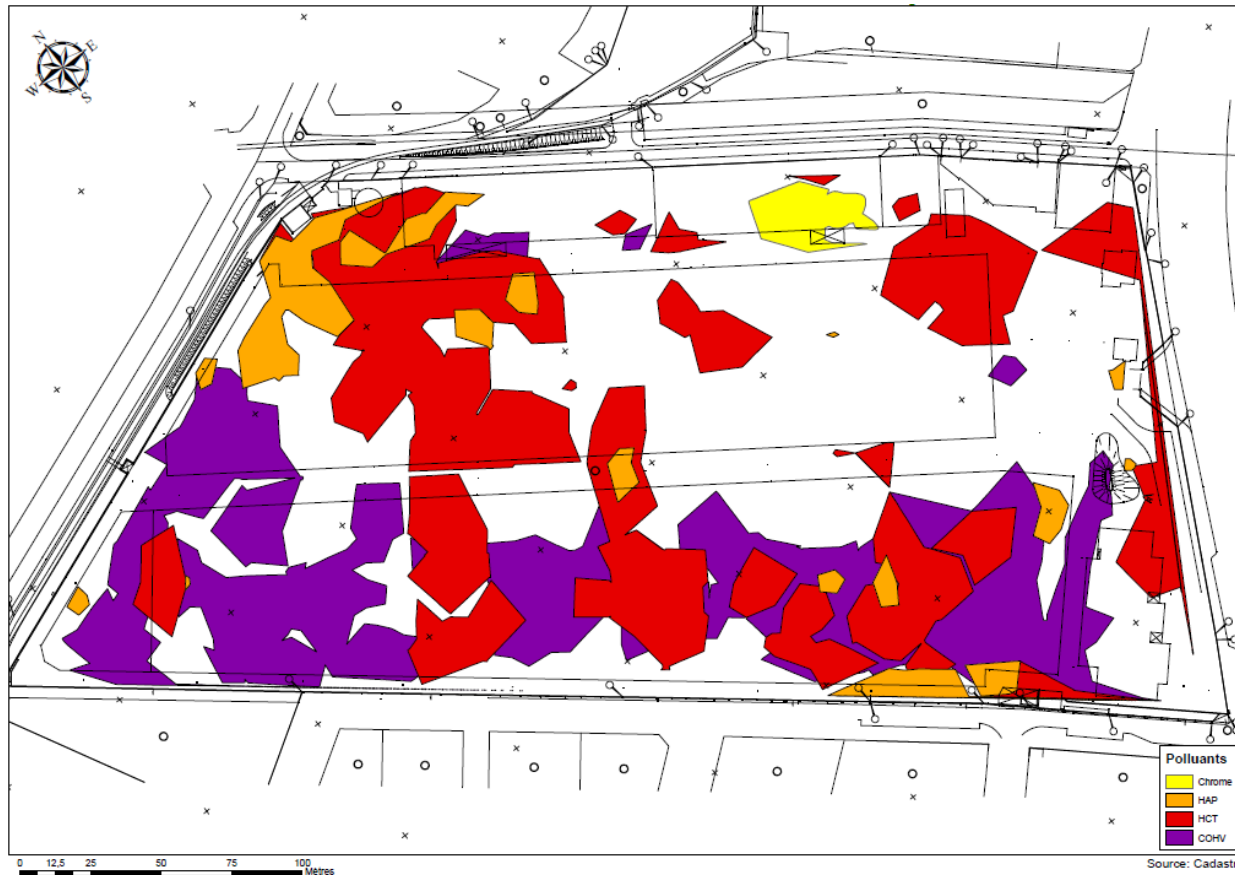
ASNIÈRES – ZAC PSA

LE PROJET



ASNIÈRES – ZAC PSA

SYNTHÈSE DES ZONES POLLUÉES



Une pollution
multiforme :

- Chrome 6
- HAP
- HCT
- COHV

8 M€ de dépollution (travaux + études)

ASNIÈRES – ZAC PSA

LA DEPOLLUTION



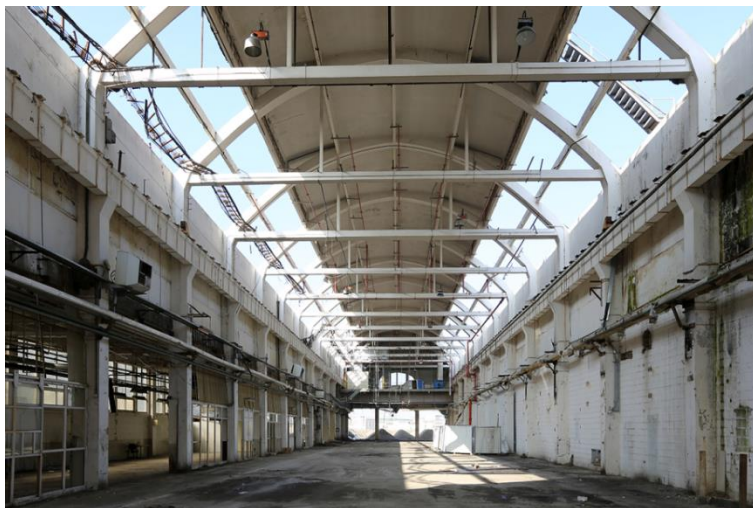
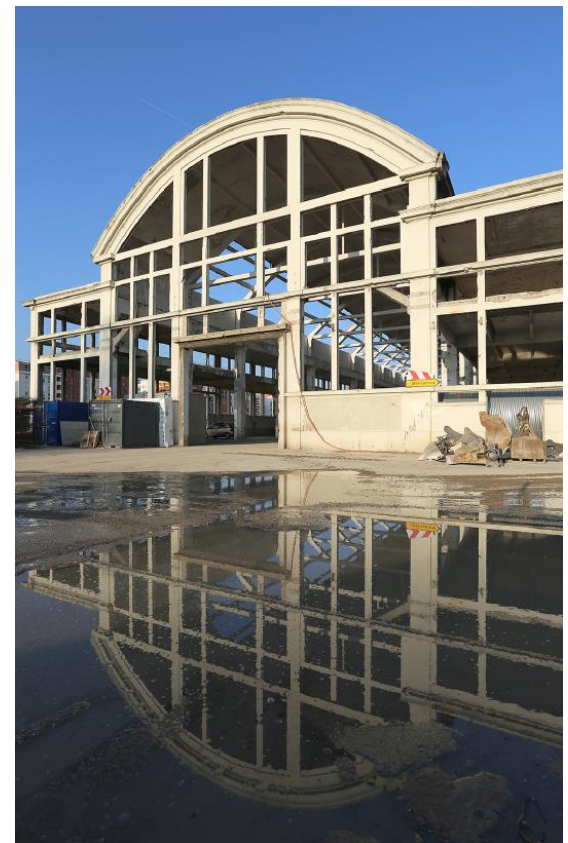
ASNIÈRES – ZAC PSA

LE SITE EN 2015



ASNIÈRES – ZAC PSA

LE SITE EN 2015

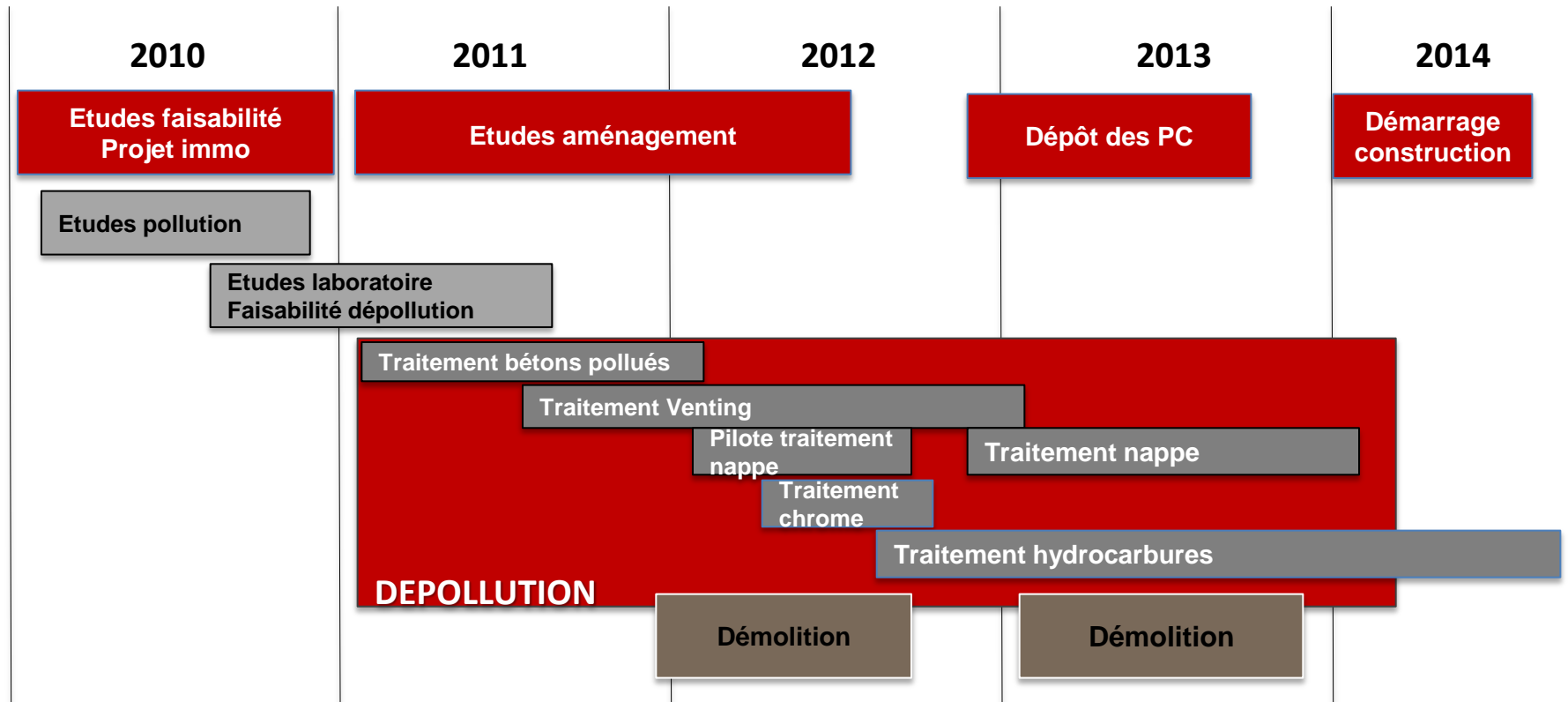


ASNIÈRES – ZAC PSA

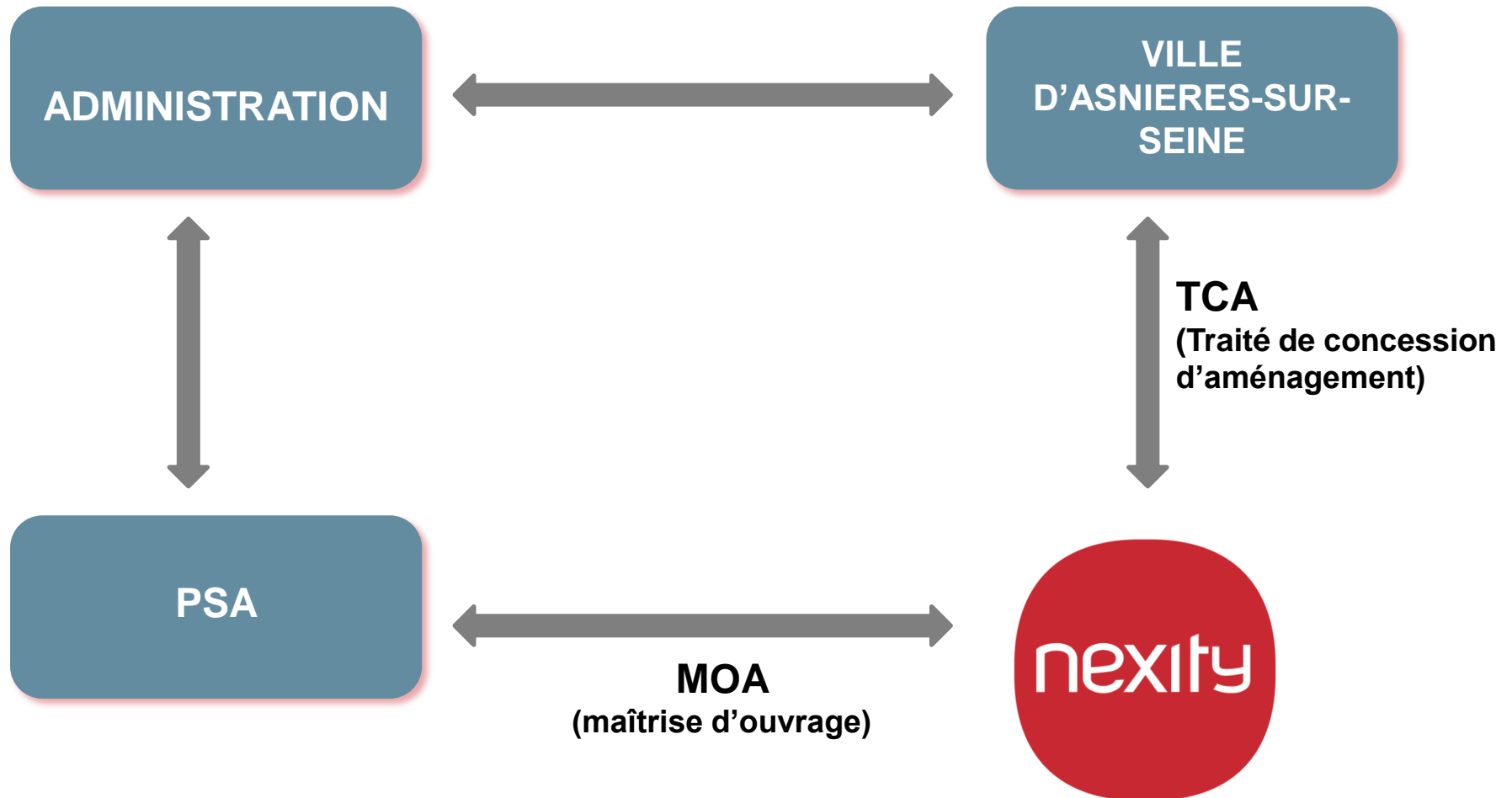
LE SITE EN 2016



PLANNING



ASNIÈRES : LE JEU DES ACTEURS



CE QU'IL FAUT RETENIR

- > **Travail partenarial** en amont avec un industriel
- > Élaboration en parallèle d'un **projet urbain avec la collectivité**
- > **Élaboration tripartite du suivi de la dépollution** entre administration, industriel et Nexity
- > Des prescriptions générales pour **garder la mémoire du passé industriel**



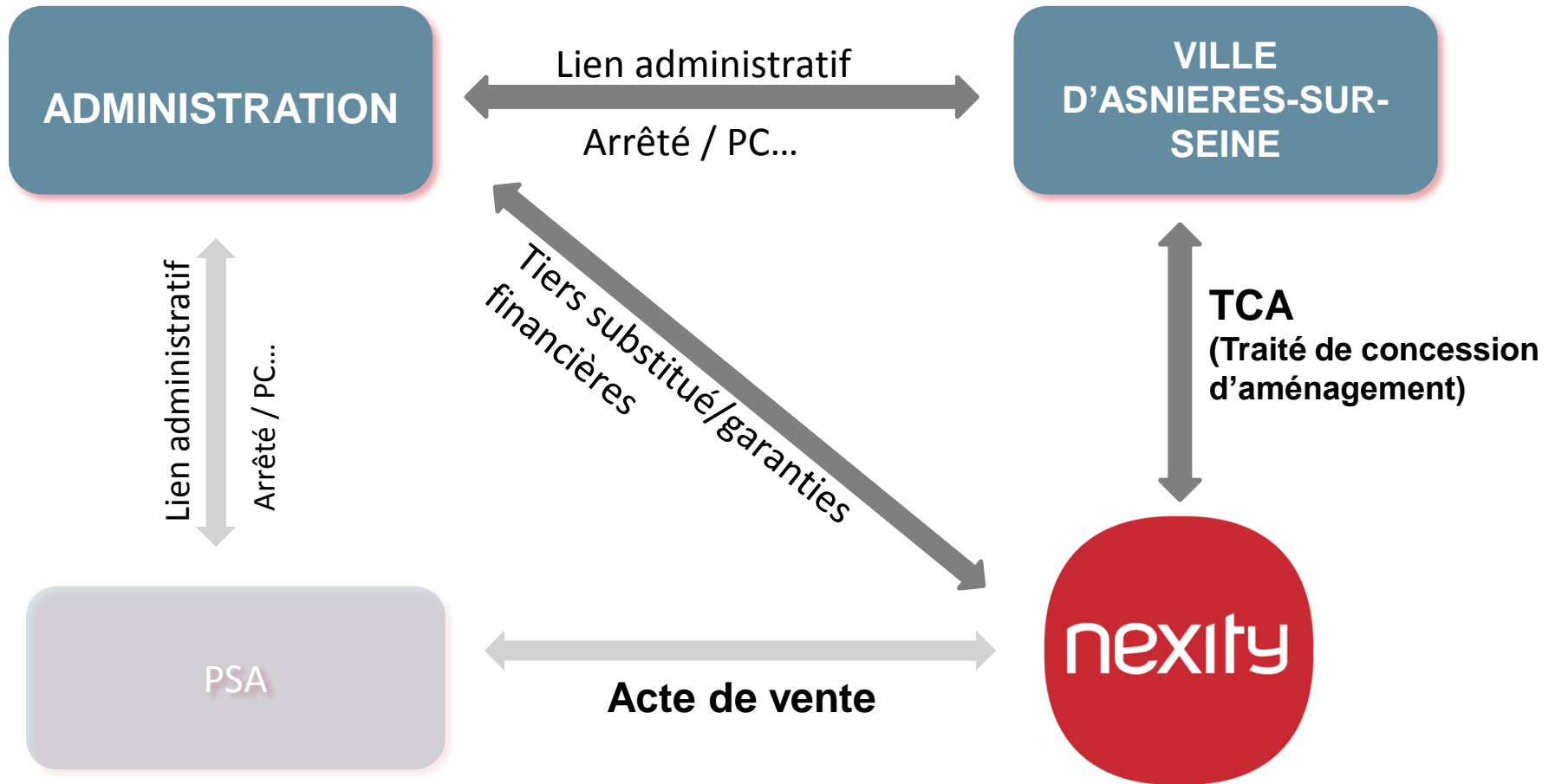
une belle vie immobilière

CONCLUSION

4.



NOUVEAU JEU DES ACTEURS APRÈS LA LOI ALUR



Nexity est désormais :

- Aménageur
- Propriétaire
- Tiers substitué

NEXITY LE FAIT POUR VOUS

- > **Acquérir des sites industriels** dont la fermeture est prévue à court / moyen ou long terme
- > Étudier les montages opérationnels de leur reconversion dans une **relation gagnant / gagnant**, selon tous les modèles financiers et dans un **partage de la création de valeur**
- > Mettre en place un **projet urbain partagé, ambitieux et complet**
- > Effectuer la **mise en cohérence du temps immobilier et du temps industriel**
- > **Optimiser la dépollution** en fonction du projet urbain (optimiser le temps / optimiser les coûts)
- > **Travailler sur un site** ou sur un portefeuille de site
- > **Transformer** des sites en **sécurisant** l'intervention des acteurs

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Bénédicte Crozon et Pierre Mercier



19, rue de Vienne
75 008 Paris

Tél. : +33 (0)1 85 55 10 00

[nexity.fr](https://www.nexity.fr)