

SPEED REHAB : Reconversion d'anciennes usines à gaz selon le principe dit du Tiers Demandeur

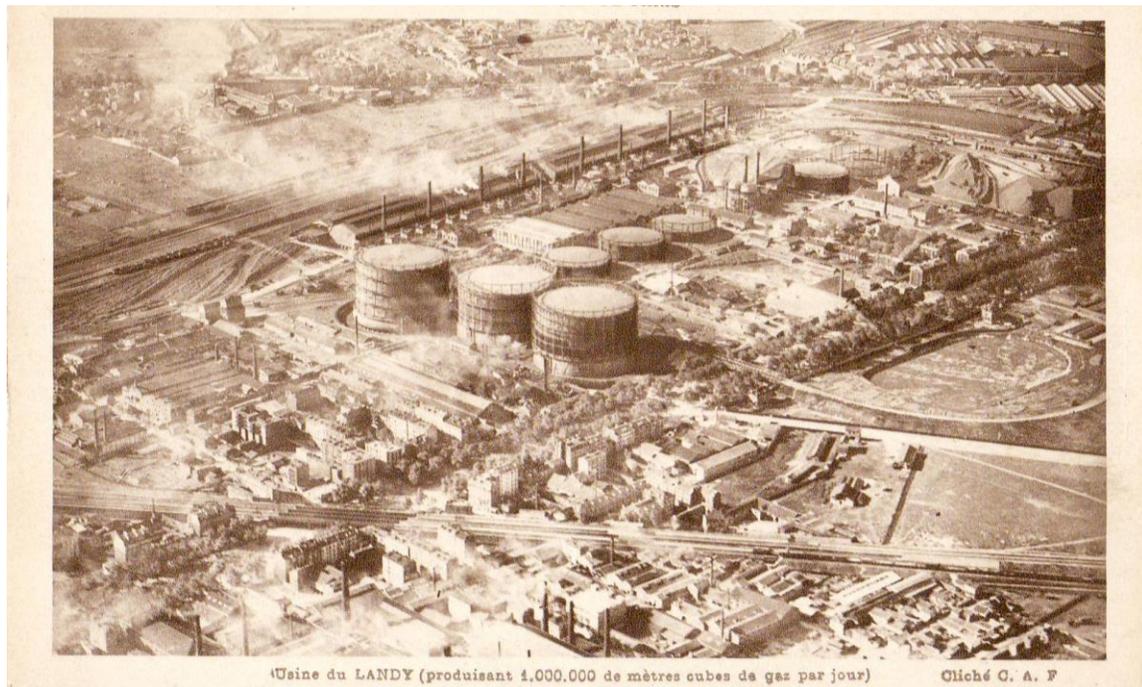


SOMMAIRE

- **Rappel des Enjeux**
- **Présentation de l'opération SPEED REHAB**
- **Stratégie de portefeuille**
- **Moyens mis en œuvre**
- **Bilan après 18 mois**

RAPPEL DES ENJEUX

- Le parc immobilier d'ENGIE SA est majoritairement impacté (70%) par l'histoire industrielle de Gaz de France (usines à gaz, stations gazométriques, stations de cracking, stations d'air propané)
- Aujourd'hui, le patrimoine immobilier d'ENGIE est composé d'environ 400 sites tertiaires en propriété, implantés en cœur de ville, dont plus de 200 sites portent un souhait de reconversion rapide.

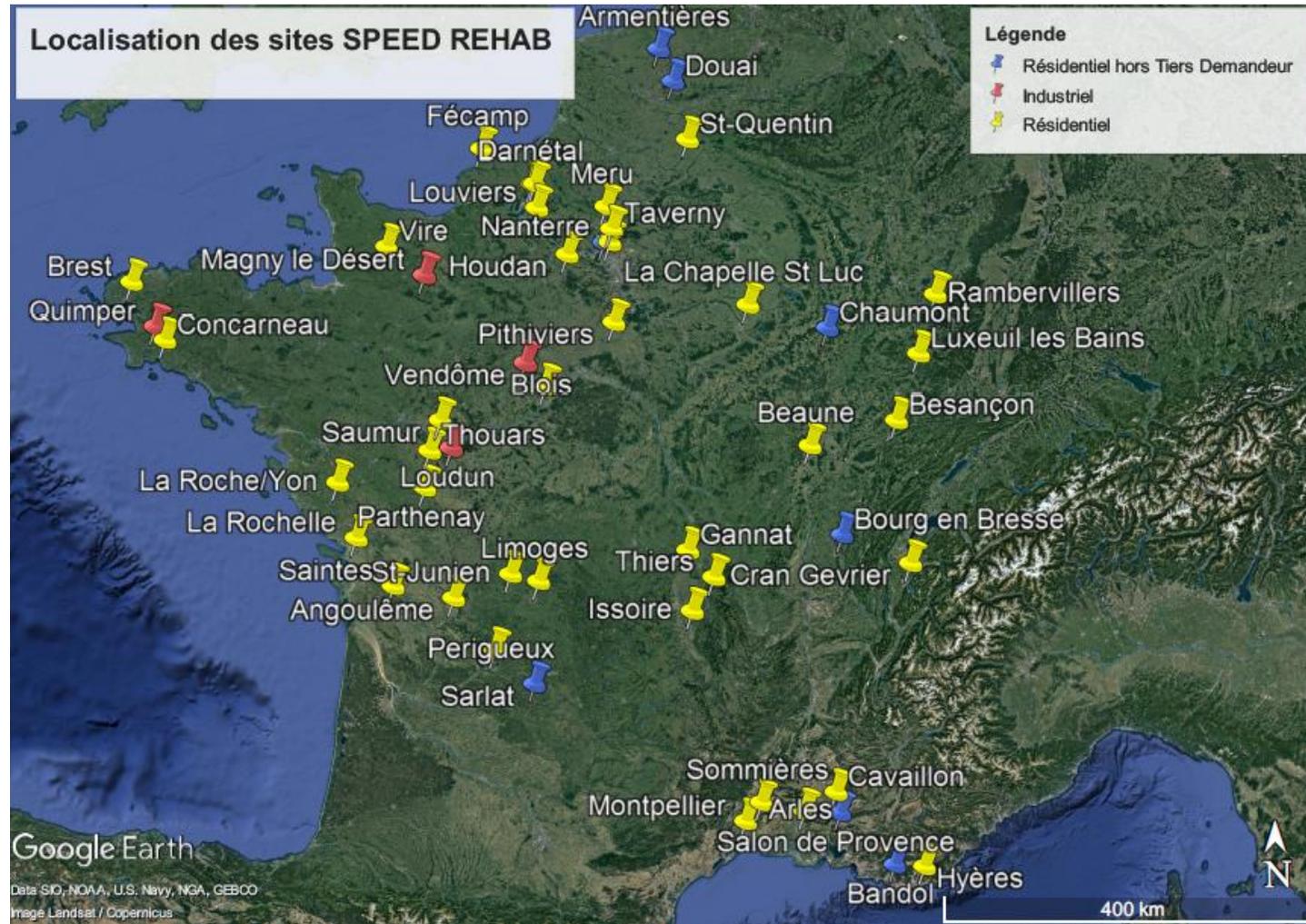


- La stratégie d'ENGIE, leader mondial dans le secteur de l'énergie et des services, s'inscrit dans la transition énergétique.
- La reconversion de ces sites fait partie de cette transition.
- Le dispositif du Tiers Demandeur est une opportunité pour ENGIE:

Accélérer la cession et la reconversion des sites tout en maîtrisant le risque environnemental, juridique et financier

PRÉSENTATION DE L'OPERATION SPEED REHAB

- Convaincu de l'intérêt de la procédure du Tiers Demandeur après trois cessions de site sous ce régime à Brownfields, ENGIE a souhaité accélérer en organisant la cession d'un portefeuille de 48 sites.



PRÉSENTATION DE L'OPERATION SPEED REHAB

- La consultation a été lancée par ENGIE en septembre 2017
 - Achat de l'ensemble du portefeuille des 48 sites en l'état transférés dans la société Speed Rehab
 - Transfert des obligations environnementales de remise en état (Tiers Demandeur)
 - Pas de conditions suspensives d'urbanisme

- Accès à une DATA ROOM conséquente regroupant l'ensemble des données environnementales des 48 sites
 - Estimation des coûts de désamiantage/démolition/dépollution
 - Estimation des valeurs de sortie pour chaque terrain

- Accès aux sites pour visites

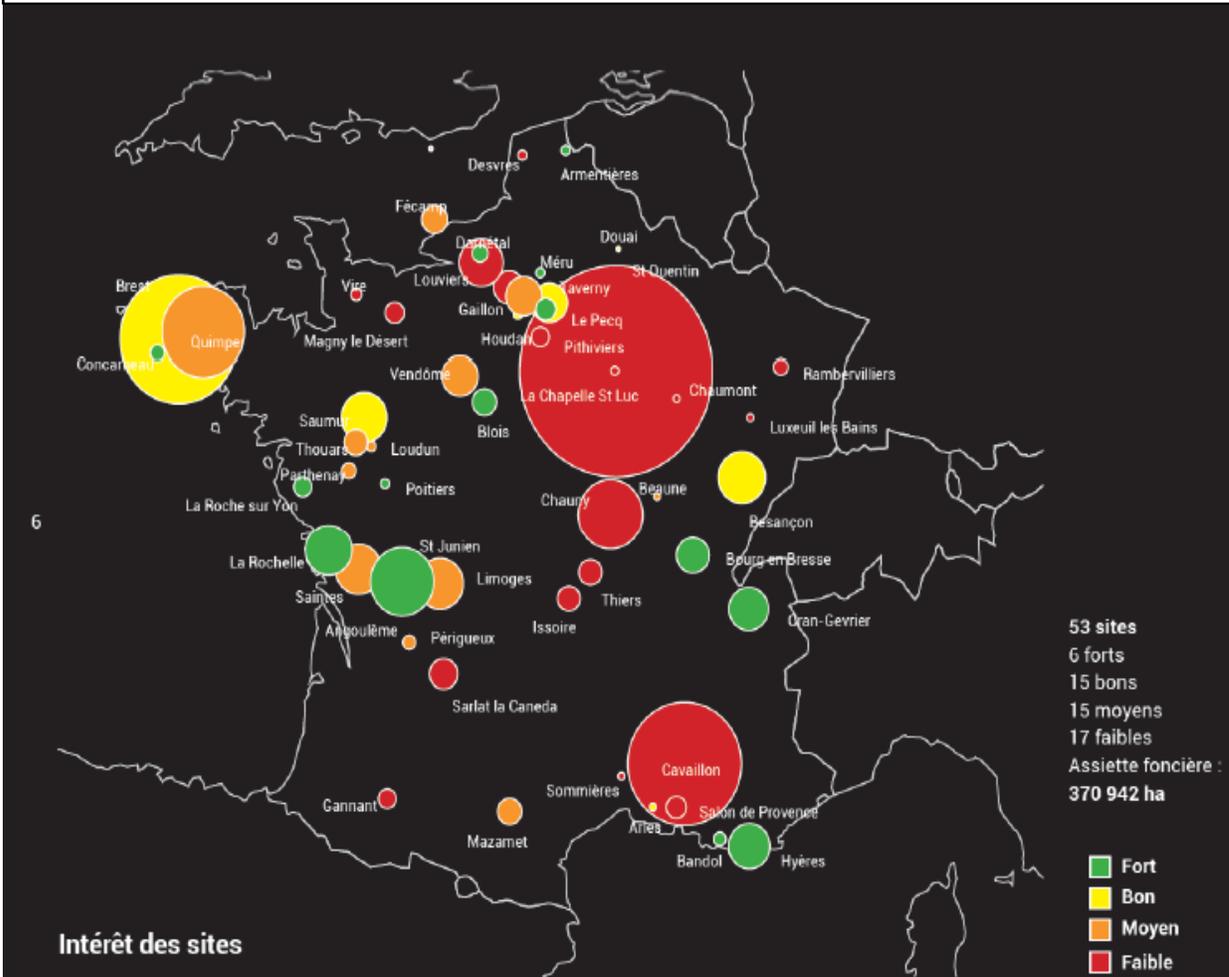
- Offre remise en décembre 2017 / Sélection du candidat retenu en mars 2018

- Apport d'un portefeuille de 48 sites en l'état dans la société Speed Rehab et cession des titres en janvier 2019

- Vinci Immobilier et Brownfields se sont associés pour répondre à la consultation
 - Brownfields: spécialiste de la reconversion de sites industriels pollués
 - Vinci Immobilier: promoteur immobilier national fortement implanté en régions

STRATÉGIE DE PORTEFEUILLE (1)

Appréciation du potentiel immobilier par site



Estimation des coûts de reconversion

- 360 000 m² de superficie globale mais variant de 500 m² à 40 000 m²/site
- Pollution HAP majoritaire + HC/CN/Métaux
 - Volume sources estimé : 50 000 à 60 000 m³
 - Terres excavées (selon projet) : 300 000 m³
 - Aléa coûts importants
- Contraintes/réseaux actifs
 - Poste de détente/Transformateurs
 - Forts aléas sur les infrastructures
- Coût de portage
 - Gardiennage : intrusions/squats ...
 - Assurances
 - Gestion
 -

STRATÉGIE DE PORTEFEUILLE (2)

Le croisement des valorisations immobilières potentielles et des estimations de coûts de reconversion fait ressortir:

- 70% des sites présentent un bilan négatif
 - trop petits pour envisager une opération immobilière
 - marché immobilier local très « détendu »
 - Coût de reconversion > valorisation immobilière

- Sorties identifiées
 - Opérations immobilières en co-promotion Vinci/BF
 - Cession à des opérateurs locaux (petites promotions)
 - Vente de terrains à des particuliers (voisins) à prix proche de zéro

- Aléas importants sur les coûts de reconversion (de l'ordre de 20%)

La stratégie de portefeuille de sites est pertinente pour:

- Compenser les sites à bilan négatif par les sites à bilan positif
- Moyenner le risque global lié aux aléas importants

MOYENS MIS OEUVRE

SPEED REHAB s'est donné pour objectif de mener l'opération en un minimum de temps et notamment avec une durée de portage maximale de 5 ans. Les ressources internes des deux actionnaires ont été mobilisées ...

- Côté Brownfields
 - 2 ingénieurs (très mobiles) en dépollution + 1 expert démolition/désamiantage
 - 1 property manager (gestion des sites) + 1 directeur de projet
 - 6 BE environnement, prestataire gardiennage et sécurisation des sites

- Côté VINCI Immobilier
 - Siège : Direction de projet, recherche de sorties (hors promotion interne)
 - 7 agences en région fortement impliquées dans le montage des opérations immobilières
 - Architectes, BE

BILAN APRES 18 MOIS (1)

■ Tiers demandeurs : 39 procédures initiés

- Tous les inspecteurs DREAL ont été rencontrés après cadrage initial MTES
- Toutes les mairies ont été contactées
- Tous les accords préalables mairie/EPCI ont été demandés (1^{ere} étape de la procédure)
- 14 dossiers Tiers Demandeurs en cours (2^{ème} étape: accord préfet + transmission dossier TD en une seul phase)
- Investigations complémentaires pour PG méthodologie nationale 2017/estimation coût gestion des terres excavées
- 3 AP obtenu

■ Audits divers

- Diagnostics amiante complémentaires avant démolition
- Infrastructures + Audits réseaux actifs (postes de détente, transformateurs ...), contacts Enedis, GRT Gaz



BILAN APRES 18 MOIS (2)

- **1^{er} retours de chantier (travaux/investigations complémentaires)**
 - Malgré la bonne qualité des données environnementales transmises, des incertitudes subsistent
 - Notamment cuves à goudrons sous des bâtiments et découvertes après démolition
 - Superposition d'infrastructures (jusqu'à plus d'un siècle d'exploitation : archéologie industrielle ...)
 - Problématique liée aux odeurs (forte réactivité des riverains ...) : mesures
 - Défaillance de la filière désorption thermique aux Pays Bas
 - **Aléa forts pendant les travaux ...**



Poches de goudrons dans les sols ...



Dépollution dans et autour d'une ancienne cuve à goudrons



Dépollution mutualisée avec la gestion des terres excavées

BILAN APRES 18 MOIS(3)

■ Reconversion des sites

- Un important travail d'identification des sorties a été réalisé VINCI Immobilier au siège et en agence
- Des collectivités territoriales partenaires, en attente du redéveloppement de ces fonciers
- Un travail partenarial très bien mené entre les équipes VI et Brownfields pour optimiser le couple projet urbain/dépollution
- Pour 60 % des sites des sorties ont été identifiées
 - Opérations de co-promotions VI/BF
 - Vente à des promoteurs locaux
 - Vente à des tiers (riverains ...)

- Pour l'année 2019, VINCI Immobilier a stabilisé une programmation résidentielle sur une dizaine de site
- Pour l'année 2020, une dizaine de site reste à conforter : étude de faisabilité urbaine et technique, rencontre des élus locaux pour présenter les projets...
- Au total, ce seront 2 200 logements développés en co-promotion entre VI et BF : logement en accession, social, résidences gérées.

En conclusion, la stratégie SPEED REHAB de cession d'un portefeuille de sites associée à la procédure tiers demandeur se révèle très pertinente:

- Accélération du processus de cession et de reconversion
- Maîtrise du risque environnemental, juridique et financier
- Mitigation des risques valorisation immobilière/ risques environnementaux permettant notamment la cession de sites « hors marché »