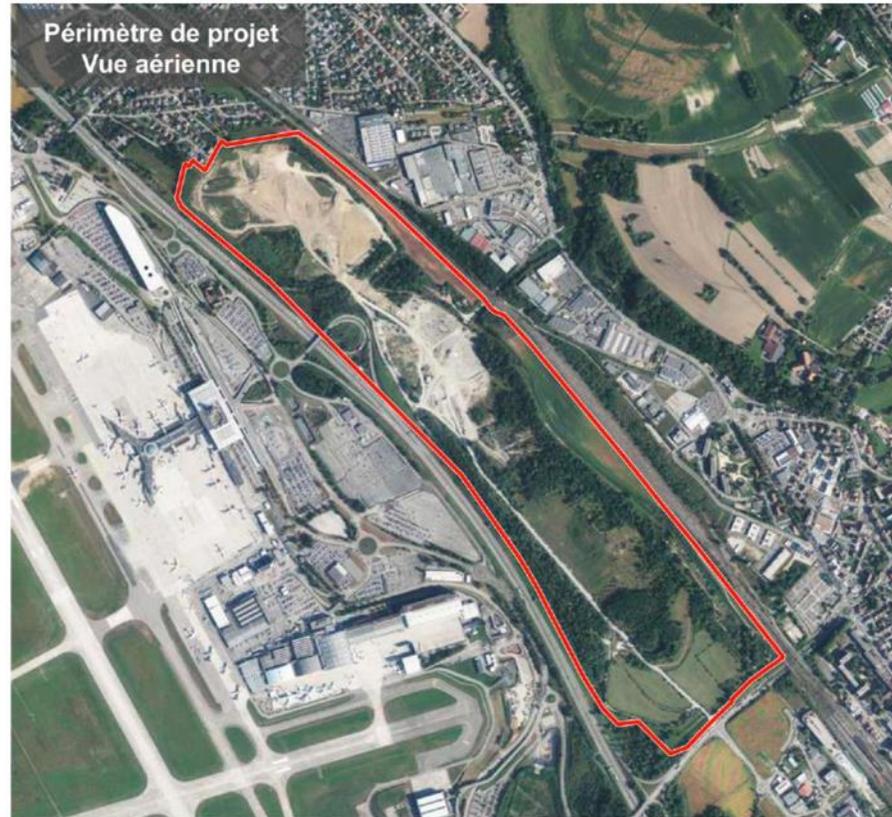
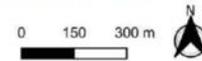


« Technoport »
Saint Louis Agglomération (68)



Document réalisé par SERUE Ingénierie - septembre 2023
Source : IGN.



POUR RÉGÉNÉRER LA VILLE DURABLEMENT

Présentation de l'Equipe Brownfields / Banque des Territoires à Saint Louis Agglomération, le 27/11/2023, marquant le démarrage du partenariat pour le projet du Technoport

BROWNFIELDS : UN INVESTISSEUR INNOVANT POUR RÉGÉNÉRER LA VILLE AUTREMENT

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20240327-20240327p10-DE
Date de télétransmission : 03/04/2024
Date de réception préfecture : 03/04/2024

brownfields



- ▶ **Brownfields est un investisseur expert en environnement, spécialisé dans la reconversion d'anciens sites industriels, tertiaires ou commerciaux vers de nouveaux usages immobiliers**
- ▶ Il est né en 2006 des réflexions de deux ingénieurs et anciens dirigeants du groupe Suez, spécialisés dans le traitement des déchets et la dépollution des sols, qui ont eu l'idée de créer une société innovante par son approche disruptive dans la reconversion des sites, partant du constat que ces projets complexes ne sont ni le cœur de métier de l'industriel ni celui du promoteur eu égard à la complexité et à la nature des compétences spécifiques requises

- ▶ Brownfields propose ainsi une **offre globale unique** qui comprend :
 - L'achat du site en l'état avec reprise des obligations de remise en état et portage foncier
 - La conception du projet de dépollution et de la programmation immobilière, en cohérence avec les enjeux d'aménagement du territoire et des communes
 - La réalisation des travaux de désamiantage-démolition-dépollution
 - L'aménagement
 - La promotion immobilière
 - La détention de certains actifs à long terme

L'offre intégrée Brownfields

Achat du site en l'état avec reprise des obligations de remise en état



Acquisition et portage foncier

Conception et réalisation des travaux de démolition / dépollution / désamiantage



Dépollution et réhabilitation

Aménagement



Aménagement foncier

Promotion immobilière



Développement immobilier

Détention d'actifs à long terme



Détention d'actifs

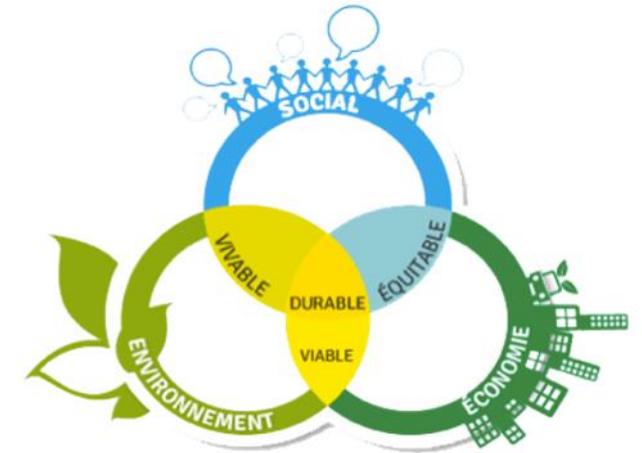
Brownfields est doté des ressources humaines et financières nécessaires pour mener ces opérations

- Une structure financière très solide grâce à des investisseurs ancrés dans le développement local



- Un engagement fort pour l'environnement

- ❖ Dépollution et Désamiantage
- ❖ Désartificialisation des sols et réintroduction de biodiversité
- ❖ Haute qualité environnementale des bâtiments



- Une relation forte avec les collectivités locales

- ❖ Pour construire des programmes immobiliers utiles
- ❖ Nous restons engagés à long terme sur les sites que nous redéveloppons

NOS RÉFÉRENCES EN GRAND EST ECOPARC RHÉLAN – REICHSTETT (67)

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20240327-20240327p10-DE
Date de télétransmission : 07/04/2024
Date de réception préfecture : 07/04/2024



Un partenariat public-privé pour
une opération de grande ampleur

Strasbourg.eu
eurométropole

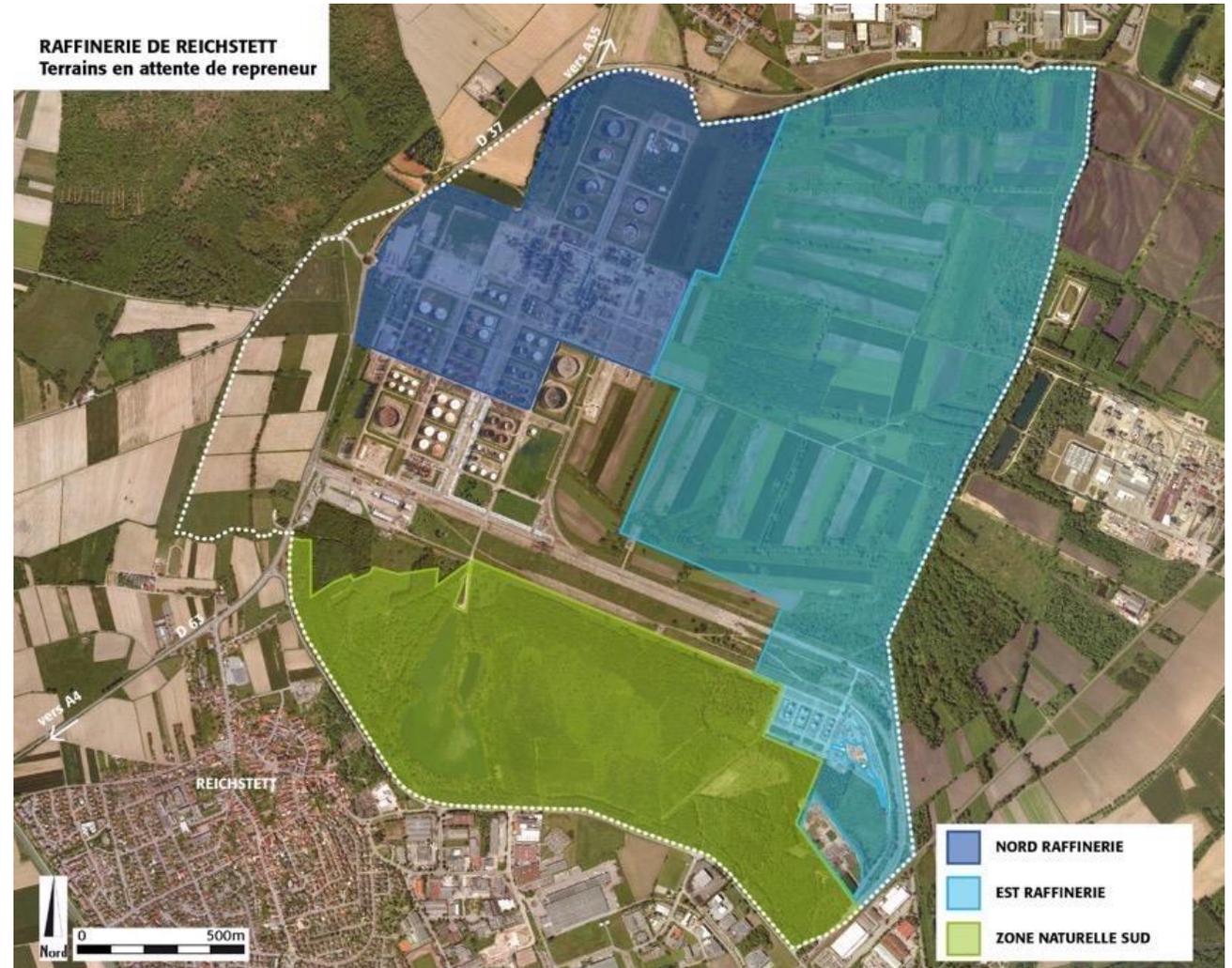
Rachat de terrains pour **8,4 M€**



Subvention **3 M€**

brownfields

Investissement dans les travaux de
reconversion pour **40 M€**



NOS RÉFÉRENCES EN GRAND EST ECOPARC RHÉNAN – REICHSTETT (67)

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20240327-20240327p10-DE
Date de télétransmission : 03/04/2024
Date de réception préfecture : 03/04/2024



- Une raffinerie de 100 ha, aux portes de Strasbourg
- Un impact significatif sur les sols et la nappe
- Une opération menée dans un délai record
- 2018: début des travaux de désamiantage, démolition et dépollution
- 2022: la totalité de l'Écoparc Rhénan est commercialisé, les derniers bâtiments sont livrés



- Un EcoParc regroupant près de 50 implantations nouvelles
- 1 500 emplois recensés aujourd'hui
- Plus de 15 ha d'espaces sanctuarisés pour la biodiversité

NOS RÉFÉRENCES EN GRAND EST ECOPARC BASSE ZORN – HOERDT (67)



Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20240327-20240327p10-DE
Date de télétransmission : 07/04/2024
Date de réception préfecture : 07/04/2024



- Un EcoParc coconstruit avec la Collectivité, autour de 2 éléments fort du patrimoine :
 - 10.000m² de bâtiments préservés et réhabilités
 - Une trame paysagère mature, préservée et renforcée
 - Plus de 3ha sanctuarisés
- Plus de 30 sociétés à terme, regroupant près de 1 000 personnes

NOS RÉFÉRENCES EN GRAND EST ECOPARC DES TROIS PAYS – HUNINGUE (68)

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20240327-20240327p10-DE
Date de télétransmission : 03/04/2024
Date de réception préfecture : 07/04/2024



- Un campus de plus de 30.000 m² dédiés à l'écosystème des Sciences de la Vie
- Un corridor écologique préservé de plus de 2ha
- Plus de 5ha de nouveaux habitats pour la faune
- Un programme codéveloppé avec les Collectivités en faveur d'un marketing territorial d'ampleur

PROJET FRANCE 2030

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20240327-20240327p10-DE
Date de télétransmission : 03/04/2024
Date de réception préfecture : 03/04/2024



b. Contribution de la Banque des Territoires

+1 Md€ Montant 2023-2027 investi par la Banque des Territoires

2000 ha Objectif de foncier « France 2030 »

450 M€ Création de 50 nouveaux sites aménagés et équipés sur les cinq prochaines années (« sites clés en main » plus renforcés) pour environ 2 000 hectares en partenariat avec les collectivités territoriales

En lien avec la délégation aux Territoires d'industrie : choix et acquisition d'un terrain attractif, dépollution du site, connexion d'infrastructures énergétiques, de transport, numériques, préparation de l'aménagement.

Ces terrains bénéficieront d'une garantie de rachat par l'Etat afin d'aider la Banque des Territoires à porter ce risque.

La 1ère édition du dispositif a démontré le fort intérêt des industriels notamment pour les procédures mutualisées, mais aussi le besoin d'investissements sur les sites

600 M€ Construction d'immobilier industriel, la dépollution et la revitalisation de friches industrielles, la transition énergétique et environnementale de l'industrie.

Dans un portail national de datavisualisation du foncier industriel, à destination des porteurs de projets (qualification fine selon les besoins) et des élus (stratégie d'aménagement).

Dans un outil de financement en fonds propres et quasi-fonds propres pour les projets de réhabilitation de friches, co-financé avec la Banque Européenne d'Investissement (BEI)

Ces interventions s'appuieront sur les travaux de la mission interministérielle pour la mobilisation du foncier industriel lancée en février 2023 sous l'égide du préfet Rollon Mouchel-Blaisot.

OBJECTIFS

De nouveaux fonciers

Pré-aménager et pré-équiper 50 sites, mobilisables rapidement pour implanter de nouvelles activités industrielles.

Dans un contexte de lutte contre l'artificialisation des sols

Privilégier les friches industrielles.

EN PRATIQUE

Etape 1 : Identification des sites, via leur proposition par les porteurs de projets, puis une sélection nationale.

Etape 2 : Accompagnement des porteurs de projet, afin de permettre une transformation rapide des sites.

Opportunités offertes par le label « 50 nouveaux sites clés en main » :

- Accès privilégié au réseau Business France qui suit les investissements internationalement mobiles
- Simplification des démarches administratives
- Financements de la Banque des Territoires :
 - Investissements aux côtés des opérateurs fonciers
 - prêts GAIA pour porter les terrains en réserve

Objectifs :

- Mettre à disposition des fonciers de grande taille, pré-aménagés et permettant l'accueil de grands projets industriels
- Les délais d'implantation sont un point clé pour capter ces grands projets. Ces fonciers doivent par conséquent:
 - Bénéficier de toutes les autorisations administratives, environnementales et d'urbanisme
 - Être dépollués, accessibles et pré-aménagés (voieries de desserte, réseaux)
 - L'industriel n'a plus qu'à obtenir son permis de construire et son permis d'exploitation
- Ces terrains seront portés sur de plus longues périodes pour permettre aux territoires de bénéficier de réserves foncières importantes
- Le choix de ces grands projets sera fait par les Collectivités, propriétaires de ces réserves foncières

NOTRE PROJET POUR LE TECHNOPORT

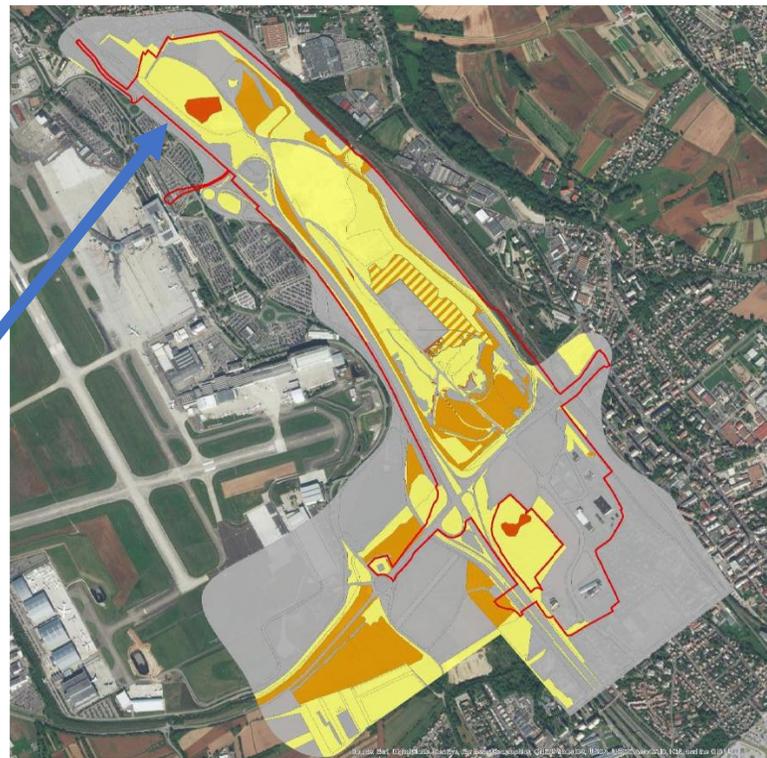
NOTRE PROPOSITION À SAINT LOUIS AGGLOMÉRATION :

- Développer sur 20 à 30 ha un ÉcoParc permettant d'offrir aux entreprises locales un parcours résidentiel complet : lots de taille petite à moyenne, bâtiments en acquisition ou location.
- Fournir à l'agglomération une réserve foncière aménagée d'une surface de 20 à 30 ha en intégrant les fortes contraintes écologiques et d'aménagement de ce site remarquable
- Dans un partenariat étroit avec les collectivités locales
- Et dans un calendrier très volontariste :
 - Obtention de toutes les autorisations et début de la commercialisation fin 2025
 - Premières entreprises implantées mi 2027

CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET RÉGLEMENTAIRE



La zone humide Nord, en 2021 et 2023

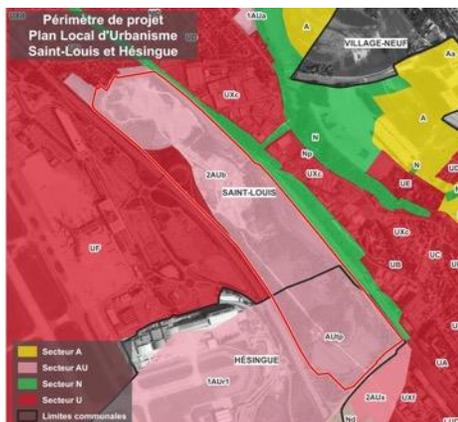


Contexte environnemental :

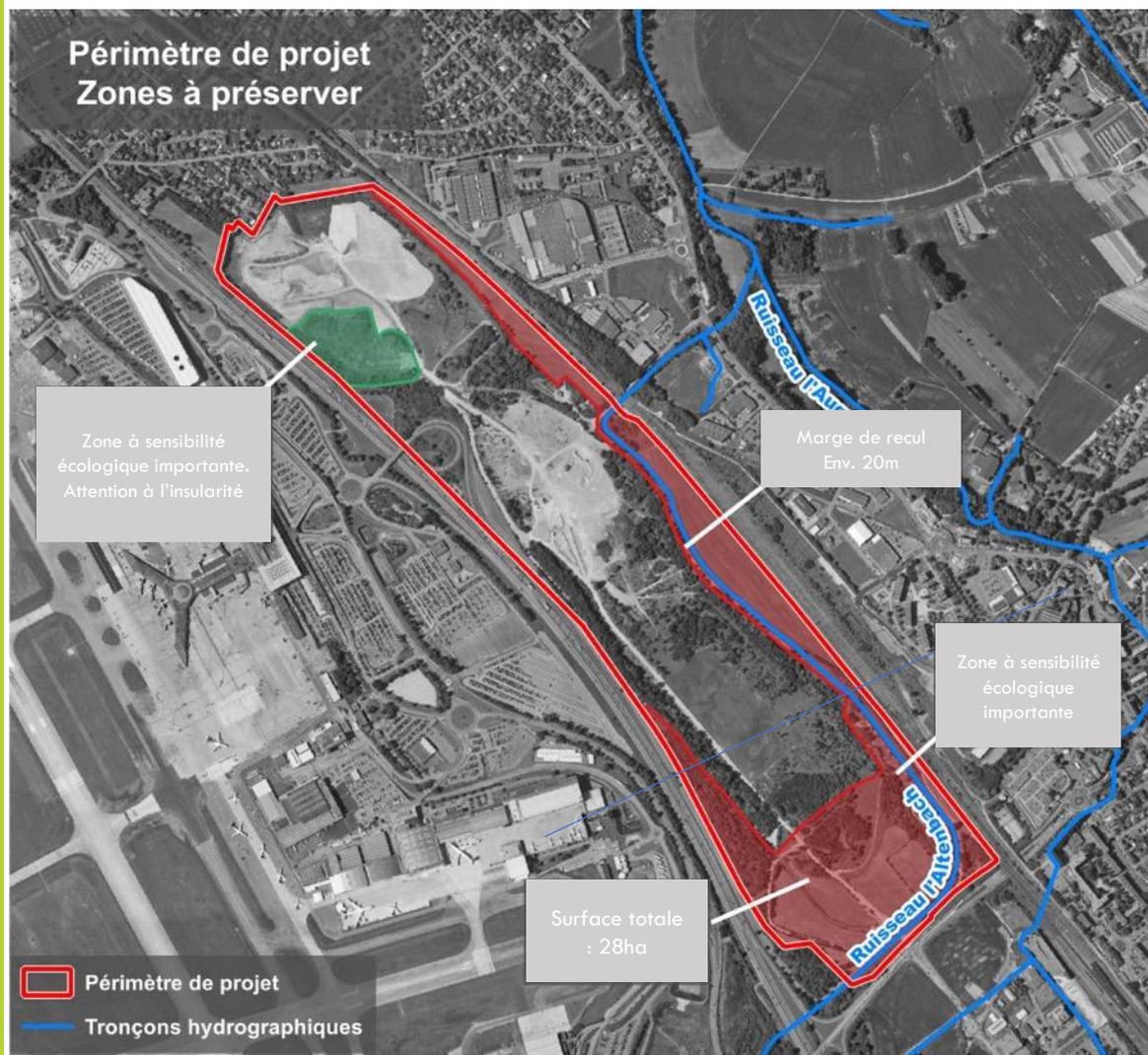
- Ancien site ICPE, encore en activité jusque 2026 (gravière),
- Présence éventuelle de polluants liés aux activités antérieures,
- Site classé ZNIEFF 1,
- env. 1Ha de zones humides et 5Ha de zones agricoles (selon les dernières études),
- Une zone Sud en friche assez stable, aux enjeux identifiables,
- Une zone Nord encore en activité, aux enjeux changeant selon les remblais et déblais de la gravière,

Contexte réglementaire :

- Un site sur 2 communes, nécessitant une mise en conformité du SCOT et des 2 PLU,
- Présence d'un emplacement réservé, à destination de la connexion ferroviaire de l'Aéroport Bâle Mulhouse,
- Procédure à privilégier : la Déclaration de projet



SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



1. Maintenir et améliorer les continuités écologiques, tout en évitant les phénomènes d'insularité
2. Adapter le projet à son futur contexte, en fin d'exploitation de la gravière
3. Favoriser le E et le R de la séquence ERC : Eviter, et Réduire l'impact du projet, plutôt que le Compenser
4. Créer un véritable corridor écologique autour du Liesbach, avec une vraie fonctionnalité
5. Concevoir un aménagement global, cohérent et pertinent pour tous

PREMIÈRES APPROCHES POUR LE TECHNOPORT

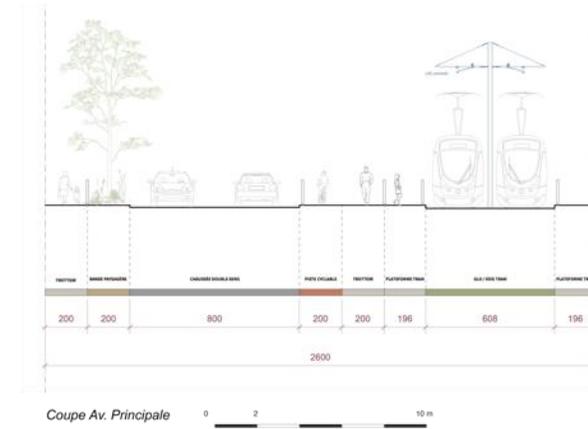
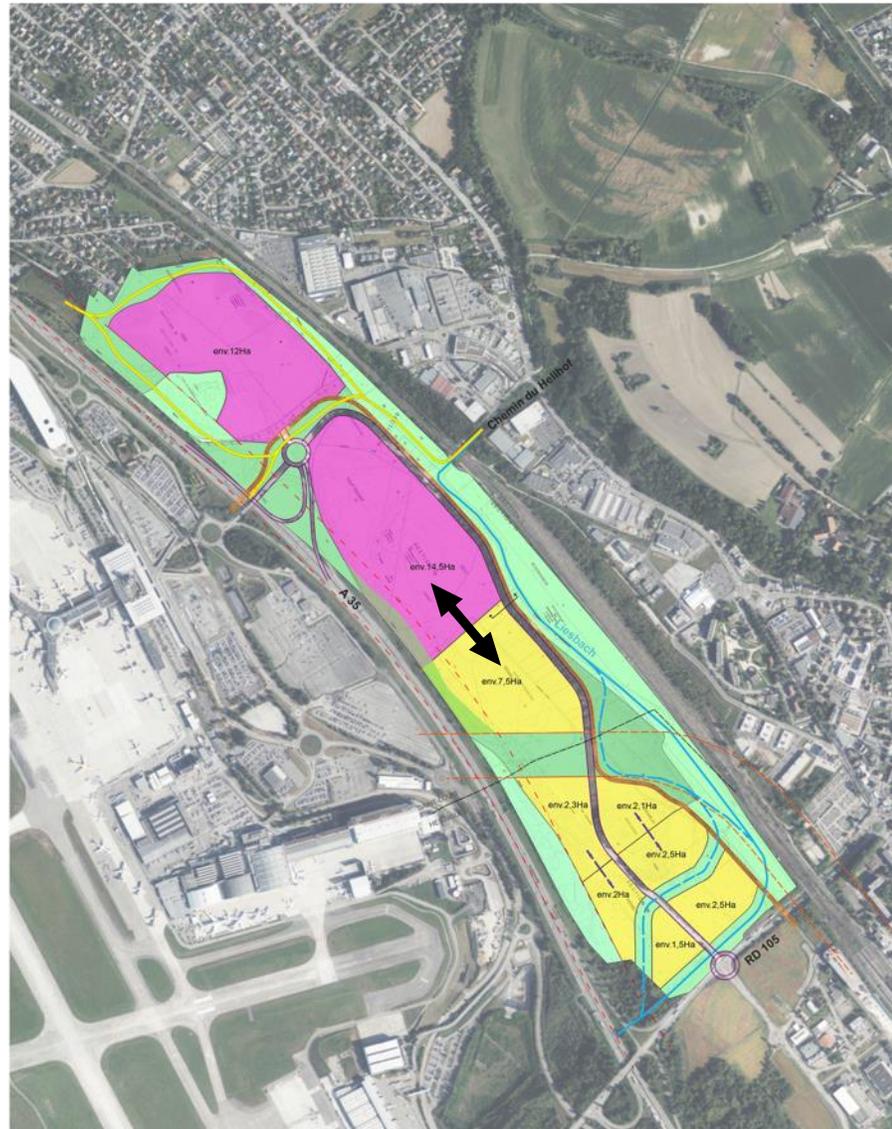
Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20240327-20240327p10-DE
Date de télétransmission : 03/04/2024
Date de réception préfecture : 07/04/2024



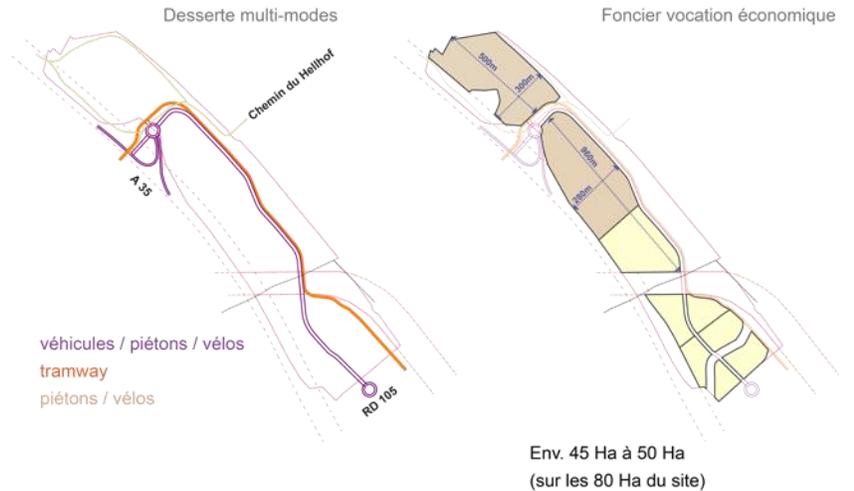
Option 1 :

■ Réserves foncières
(27 ha)

■ PME - PMI
(20 ha)



PREMIÈRES INTENTIONS



PREMIÈRES APPROCHES POUR LE TECHNOPORT

Option 1 :

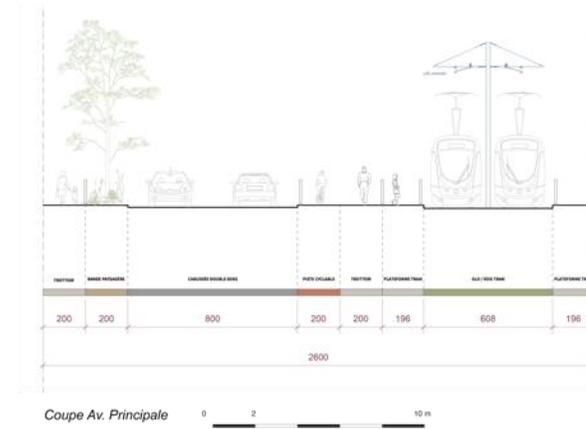
■ Réserves foncières
(27 ha)

■ PME - PMI
(20 ha)

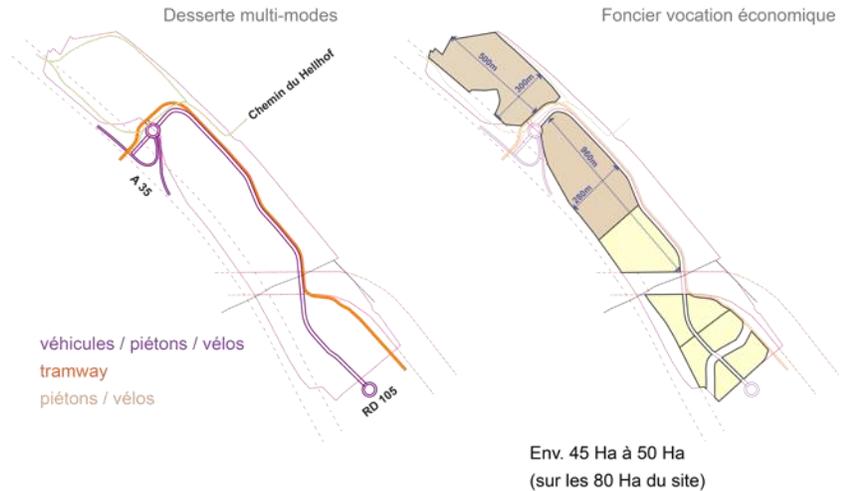
Option 2 :

■ Réserves foncières
(12 ha)

■ PME - PMI
(35 ha)



PREMIÈRES INTENTIONS



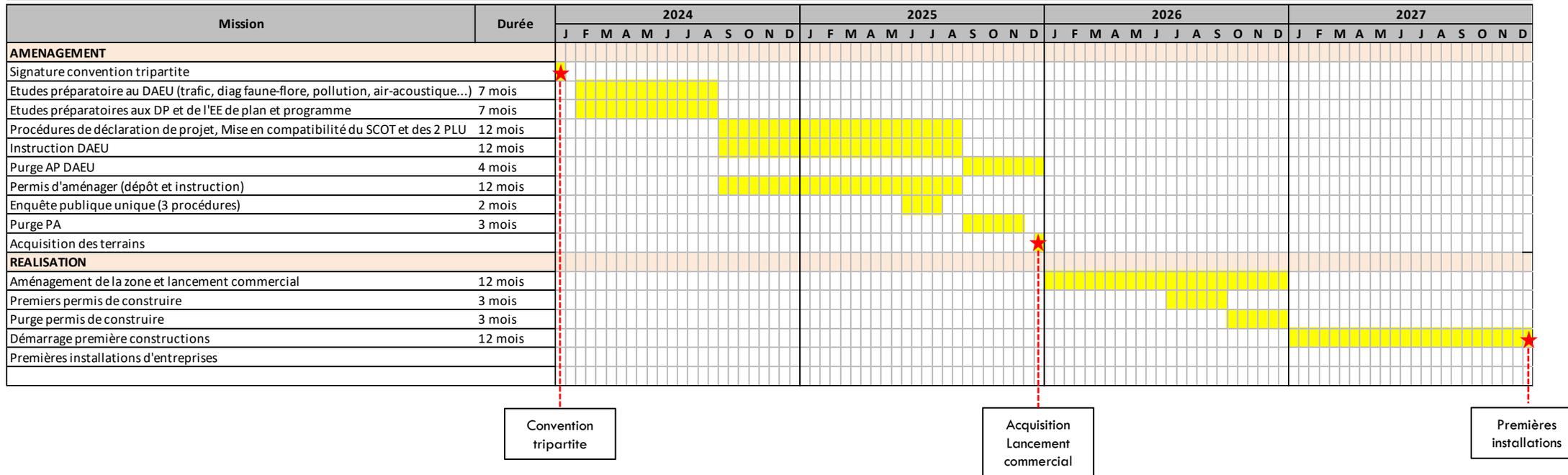
PLANNING PRÉVISIONNEL PROJET TECHNOPORT

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20240327-20240327p10-DE
Date de télétransmission : 03/04/2024
Date de réception préfecture : 03/04/2024



27/11/2023

TECHNOPORT - PLANNING PREVISIONNEL



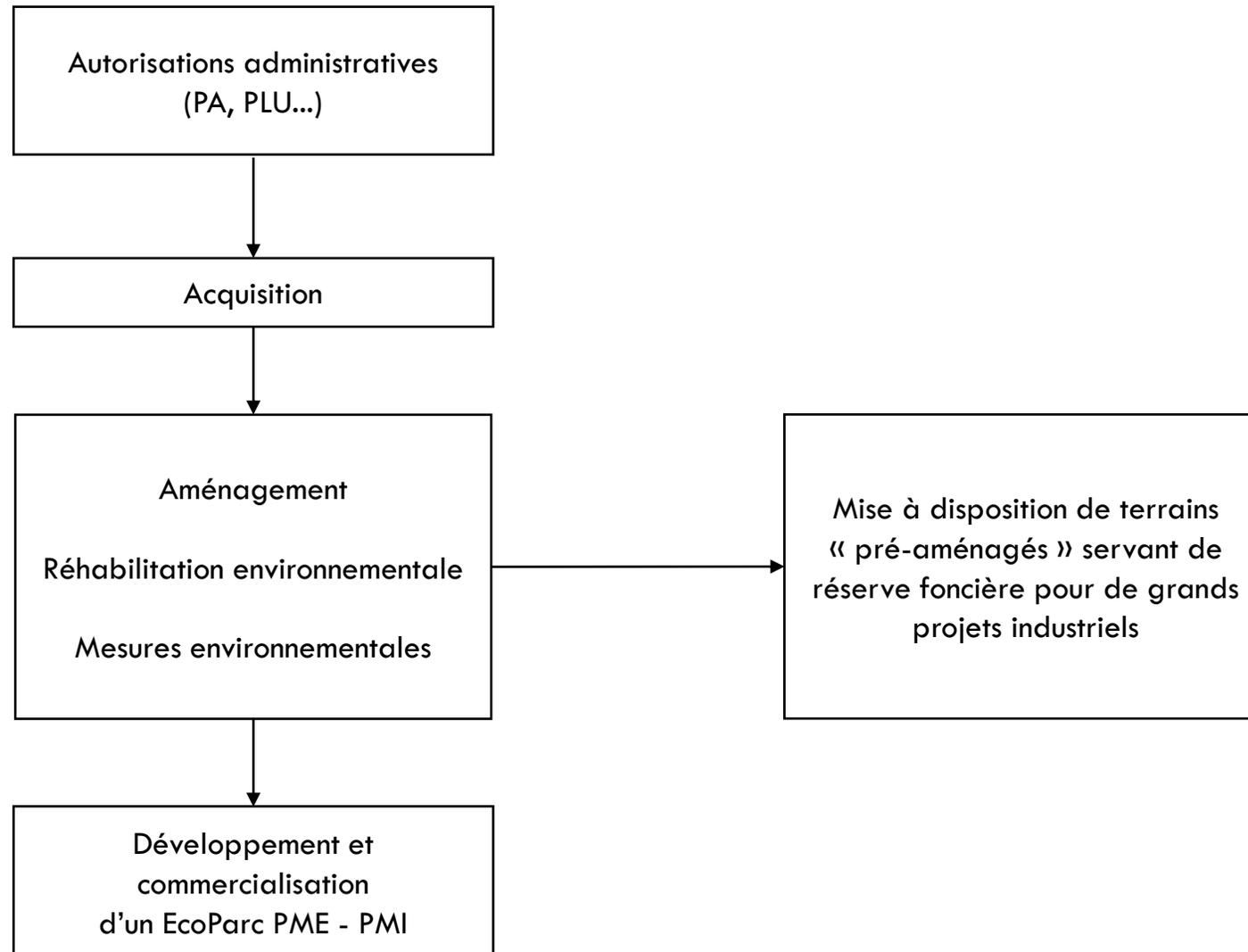
3 procédures devront être menées concomitamment :

- Le DAEU : porté par la société de projet (BDT – Brownfields)
- Les Déclarations de Projet : portées par les Communes avec le concours de SLA et des équipes Brownfields
- Le Permis d'Aménager : porté par la société de projet

L'objectif étant « d'empiler » les 3 ensemble de procédures pour optimiser le planning global

MONTAGE OPÉRATIONNEL PROJET TECHNOPORT

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20240327-20240327p10-DE
Date de télétransmission : 03/04/2024
Date de réception préfecture : 03/04/2024



Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20240327-20240327p10-DE
Date de télétransmission : 02/04/2024
Date de réception préfecture : 02/04/2024

brownfields

