

EDITO



Chers Clients, Chers Partenaires,

« Pendant la crise, les reconversions continuent ! »

Depuis l'automne la crise de l'immobilier fait la une de nos quotidiens. La baisse des mises en chantier est spectaculaire. Le manque de visibilité et les difficultés de financement ont conduit de nombreux promoteurs à abandonner des fonciers pourtant attractifs. Dans ces conditions de marché, comment imaginer acheter des sites pollués ?

Comme le montre l'exemple du site General Motors à Villeneuve la Garenne, nous continuons pourtant à réaliser des opérations malgré ces conditions de marché exceptionnellement difficiles. Plusieurs explications à cela :

- nous disposons de ressources financières solides, non affectées par la crise du crédit,
- notre action permet de mettre à disposition des fonciers bien placés à des prix compétitifs,
- nos projets s'inscrivent dans la durée.

Bien entendu, il est plus que jamais nécessaire de vérifier la solidité des hypothèses économiques, et de s'assurer qu'elles reposent sur des niveaux de prix compatibles avec les équilibres de moyen terme (plutôt que ceux que la « bulle » récente). Mais c'est une contrainte que toutes les parties prenantes comprennent et acceptent.

Le « brownfield » est un produit adapté à la crise quand il permet, grâce à une bonne conception de la dépollution, et grâce à son intégration avec les travaux d'aménagement, de mettre à disposition des terrains constructibles et des locaux compétitifs. C'est notre raison d'être. Les propriétaires de friches industrielles doivent savoir que, malgré la crise, les reconversions peuvent continuer !

N'hésitez pas à nous faire part de vos commentaires sur le site : www.brownfields.fr

AGENDA

Le 24 septembre dernier le secrétaire d'Etat chargée de l'Ecologie, Madame Nathalie KOSCIUSKO-MORIZET a remis la médaille de l'Ordre National du Mérite à Patrick VITERBO.

A l'occasion de cette cérémonie, la Ministre a rappelé que la réhabilitation des friches industrielles avait été identifiée par le Grenelle de l'environnement comme un des enjeux importants du développement urbain « durable ». Elle a félicité Brownfields de jouer un rôle de pionnier dans ce domaine.



Le Groupement Assurance Banque Finance de l'Ecole Centrale de Paris organise une soirée-débat suivie d'un cocktail autour du thème

« Entrepôts et industries :

les risques incendie et pollution à anticiper et à gérer »

le mardi 17 mars 2009 à 18h30

PROGRAMME INVITATION

Brownfields organisera sa seconde "matinée d'information" en partenariat avec le magazine Décideurs, le Jeudi 14 mai 2009.

Pour en savoir plus sur notre précédente session :

PROGRAMME 2007 PRESENTATIONS

POUVOIRS PUBLICS

20 m€ débloqués pour la reconversion de friches « orphelines »

Dans le cadre du programme de relance et à la suite du Grenelle de l'environnement, les pouvoirs publics ont mis en place un budget de 20 m€ destiné à favoriser la réhabilitation de friches industrielles dont l'ancien exploitant ne peut être identifié ou est insolvable.

Ces aides accordées au maître d'ouvrage, public ou privé, couvrent une partie des coûts de dépollution.

Les travaux doivent être exécutés en 2009.

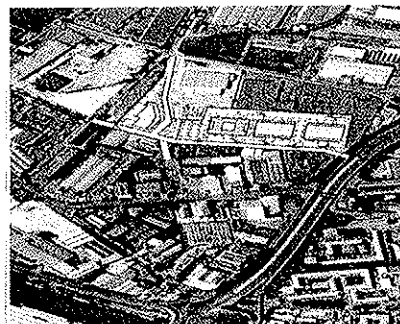
Reconversion de l'ancien site General Motors à Villeneuve la Garenne

Ce site d'une surface de 5,9 hectares, stratégiquement placé au pied de l'A86 à Villeneuve la Garenne, accueillait une plate forme de stockage de composants du groupe General Motors (GM).

GM a fermé cet entrepôt en 2008, et a mis en vente le site en imposant à l'acheteur la prise en charge de toutes les obligations de dépollution.

Les premiers contacts concernant ce projet ont eu lieu en avril 2008 et nous avons signé l'acte définitif de vente le 15 décembre dernier.

Après démolition du bâtiment existant et dépollution, ce site sera reconverti à usage tertiaire et d'activités.



Vues du site General Motors à Villeneuve la Garenne

Entretien avec Simon Williams, Associate Director chez Jones Lang LaSalle

Quel a été le rôle de Jones Lang LaSalle dans cette transaction ?

Simon Williams : General Motors (GM) ayant décidé de délocaliser un de ses centres de distribution vieillissants vers un site à Gonesse avec un entrepôt de nouvelle génération, Jones Lang LaSalle (JLL), qui est lié à GM par un contrat-cadre européen, a été mandaté par GM pour mener à bien la vente du site fermé, situé au bord de l'autoroute A86 à Villeneuve la Garenne.

Notre mission a consisté à assister GM dans la vente du terrain, depuis la préparation des informations nécessaires à la « due-diligence », les contacts avec les collectivités locales, le conseil en marketing, la préparation de la documentation de vente, la sélection des investisseurs potentiels. Nous avons ensuite géré le processus d'appel d'offres, audité les candidats présélectionnés et organisé pour GM le processus de sélection. Enfin, nous avons pleinement participé aux négociations juridiques au côté des équipes de professionnels des deux parties jusqu'à l'achèvement de la vente.

Quelles étaient les exigences de GM en termes de passif environnemental ? Comment ont-elles été réunies lors de cette transaction ?

GM a des règles et procédures très strictes en matière environnementale, qui s'appliquent à toute vente. L'acheteur a été autorisé à entreprendre toutes les analyses complémentaires qu'il jugeait utiles en complément des études environnementales de Phase 1 et Phase 2 déjà disponibles, mais il devait acheter le terrain et les immeubles existants « en l'état », en s'engageant à réaliser tous les travaux de dépollution qui pourraient être nécessaires.

Afin de s'assurer que l'acheteur pouvait respecter toutes ces obligations, GM lui a demandé de démontrer ses capacités financières et techniques à mettre en œuvre la dépollution, et de souscrire à une police d'assurance environnementale avec un assureur réputé pouvant offrir ainsi une garantie supplémentaire.

Quel a été le processus qui vous a amené à négocier en exclusivité avec Brownfields ?

Les critères de sélection de GM ont été orientés vers l'obtention d'un prix de vente compétitif, sur un court délai, combiné avec le besoin de trouver un développeur expérimenté et responsable, disposant d'un « track record » de ce type de situation, qui soit capable de réhabiliter le site en accord avec les attentes des collectivités locales et en respectant les critères environnementaux très stricts imposés par GM.

Parmi les investisseurs consultés, ce qui a réellement différencié Brownfields/Green Partners, c'est leur grande expérience et leur compréhension des critères environnementaux. Ils ont été capables de montrer une approche réaliste des contraintes environnementales du site, et des mesures qu'il fallait prendre afin d'en assurer pleinement la réhabilitation conformément à la législation environnementale française. Ils ont également été l'un des rares investisseurs qui a pu démontrer une expérience significative et une bonne compréhension des mécanismes d'assurance environnementale. « Last but not least », Brownfields a été capable de proposer un prix de marché compétitif au regard des autres propositions, tout en nous offrant dès le début une réponse satisfaisante en ce qui concernait les exigences environnementales.

Quel a été le délai entre le début du processus et la signature de la vente ?

Le délai initial de la procédure était vraiment très court : nous avons lancé l'offre de vente pour sélectionner les investisseurs en avril 2008, avec des offres initiales qui devaient nous être adressées au plus tard 4 semaines plus tard. Brownfields a obtenu son exclusivité le 3 juin 2008, pour une période allant jusqu'à la fin de l'été et avec pour objectif de conclure à la fin du troisième trimestre.

En regard des certaines exigences incompressibles dans le temps et des conditions de ventes à finaliser, la Promesse de Vente a été signée le 18 septembre, engageant ainsi les deux parties de manière effective 3 mois et demi après le début de la période d'exclusivité. La signature de l'Acte de Vente, qui était surtout dépendante des délais de procédure administrative (DIA), a eu lieu en décembre 2008.

Tout au long de ce processus au timing très serré, Brownfields a fait ses meilleurs efforts et a mis en place les ressources et les compétences nécessaires pour faire en sorte que la due diligence et les négociations soient menées aussi rapidement et professionnellement que possible.

Le Groupement Assurance Banque Finance
de l'Ecole Centrale de Paris

&



Savin
Martinet Associés
avocats conseils

INVITATION

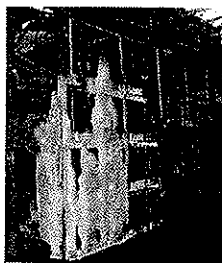
ont le plaisir de vous convier à une *soirée-débat suivie d'un cocktail*
autour du thème

« **Entrepôts et industries :**
les risques incendie et pollution à anticiper et à gérer »

Intervenants

Sonia Dadi, *SD Environnement* – Brice Franc (ECP 94), *SPK Engineering*
Patricia Savin, *Savin Martinet Associés* – Patrick Viterbo, *Brownfields Ingénierie*

mardi 17 mars 2009 de 18 heures 30 à 20 heures (cocktail à 20 heures)



à la Maison des Centraliens
8 rue Jean Goujon - 75008 Paris

Réponse souhaitée avant le 17 février 2009
par mail à l'adresse brice.franc@centraliens.net ou par fax au 0 810 884 125

Programme

18h30

- Revue de l'évolution réglementaire concernant la logistique, par Sonia Dadi
- Etude de cas : construction par une laiterie d'une unité de stockage, par Brice Franc
- Revue de l'évolution réglementaire en matière de dépollution de sites industriels en fin de vie, par Patricia Savin
- Etude de cas : comment transférer les obligations de dépollution, par Patrick Viterbo

19h30

- Questions – Débat

20h00

- Cocktail

Inscription à la conférence - débat

A retourner par email à l'adresse brice.franc@centraliens.net ou par fax au 0 810 884 125 –
A l'attention de Monsieur Brice Franc

Nom :

Prénom :

Société :

Fonction :

E-mail :

Téléphone :

• Assistera à la conférence-débat du mardi 17 mars 2009 à 18h30 et sera accompagné(e)
de

Nom : Prénom :

Fonction : Email :

Bulletin de participation à la soirée du Groupement Assurance Banque Finance de l'Ecole Centrale de Paris le 17 mars 2009

- Nom :
- Prénom :
- Société :
- Fonction :
- Participera à la soirée organisée par le Groupement Assurance Banque Finance de l'Ecole Centrale de Paris le mardi 17 mars 2009 à 18h30 au 8 rue Jean Goujon, 75008 Paris, et sera accompagné de

Nom:.....Prénom:.....
Société :.....Fonction :.....

- Le nombre de place étant limité, merci de renvoyer ce formulaire rempli par fax au 0 810 884 125 ou par e-mail brice.franc@centraliens.net