

Interview Vectura : «Notre projet est de revitaliser le site»



Michel Chiche, président directeur général de Vectura

▼ Contenu

Pouvez-vous présenter VECTURA ?

VECTURA est une société spécialisée dans la construction et la revitalisation de parcs d'activités à vocation industrielle. L'entreprise a été créée il y a 40 ans par mon père, et nous continuons son développement en famille avec ma sœur et mon frère. Notre stratégie est de maîtriser l'ensemble de la chaîne : acquisition, rénovation, construction, location et gestion. Nos réalisations intègrent la norme environnementale BREEAM « very good » (standard de certification relatif à l'évaluation environnementale des bâtiments) et nous mettons l'accent sur une architecture moderne, des matériaux de qualité ainsi qu'une végétalisation densifiée. Cette stratégie est payante car elle nous permet aujourd'hui d'avoir une durée moyenne de location de nos clients supérieure à dix ans.

Pouvez-vous faire un point sur l'avancement des travaux ?

Avant sa cessation d'activité, 3M a mis en œuvre, sous l'égide de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), un plan de dépollution. Nous avons mandaté, de notre côté, deux bureaux d'étude environnementale spécialisés afin de valider les travaux réalisés. Cette phase longue et coûteuse (3M € HT pour la route et la rond-point, 300 k€ HT d'études) était déterminante pour redéployer de nouvelles activités sans risque sanitaire. Elle a été menée avec le plus grand sérieux, validée par la DREAL et étudiée par trois bureaux d'étude. Chacun a pu conclure à l'absence de risque.

La démolition a donc démarré en 2020. La 1ère phase a consisté à désamianter l'ensemble du site avec une entreprise agréée. Une fois le désamiantage terminé, nous avons opté pour une démolition vertueuse des installations. L'ensemble des bétons de fondation et de structure ont été concassés sur place afin

d'être réutilisés dans la phase de construction.

Les travaux de construction ont démarré en septembre 2020 pour les 1ers bâtiments situés en façade du chemin de Saint-Prix et de l'avenue Boulé. Parallèlement, dans le cadre du Projet Urbain Partenarial (PUP), le réaménagement du chemin de Pontoise à Saint-Prix a pu être entrepris afin de dissocier complètement la circulation des poids lourds (PL) et des véhicules légers (VL). L'ensemble des flux PL viendront et repartiront côté départementale. L'ensemble des flux VL seront au niveau de l'entrée historique de la 3M et des parkings en sous-sol abriteront les véhicules.

Quels types et combien d'entreprises vont s'installer sur le site ?

Au démarrage, nous pensons que les surfaces commercialisées allaient être plus petites et que le parc accueillerait un grand nombre d'entreprises sur une durée d'installation d'environ 6 ans. Cela n'a pas été le cas. Le parc a été privilégié par de grandes entreprises françaises comme POMMIER ou SODEXO sur de plus grands lots. La crise que nous traversons accentue cette tendance. La sécurisation des flux routiers réalisés grâce aux aménagements du PUP, la qualité des espaces communs et le niveau d'exigence environnemental ont permis de sécuriser deux entreprises majeures.

Les discussions en cours nous font penser que le parc n'accueillera pas plus de 4 à 5 entreprises. Les locaux demandés par celles-ci sont souvent le plus flexible possible, dotés de grands espaces de bureaux et locaux sociaux, avec des flux de personnels sécurisés (accès aux bureaux par le sous-sol). Les espaces industriels intègrent des zones logistiques grande hauteur mais aussi des zones d'assemblage, de tri, de packaging, de contrôle qualité. Les accès à quais sont une composante essentielle des immeubles pour leur fluidité d'utilisation. C'est un point important pour ne pas accentuer des effets de files d'attente. Cela permet de cantonner l'ensemble des poids lourds sur sa propre parcelle et non sur l'espace public.

De quels services pourront bénéficier les habitants et/ou les employés de la zone ?

Dès les premières réunions de travail, la préoccupation première de Françoise Nordmann a été de défendre les intérêts des Beauchampois afin de créer un parc qui s'insère dans le quartier de manière harmonieuse et redonne de l'attrait au paysage. Le premier engagement pris de notre côté, à la demande de Mme Le Maire, a été de rétrocéder la pointe Barrachin, soit 5ha de forêt, pour l'euro symbolique. Outre l'ouverture de la pointe Barrachin au public, le site prévoit la création d'un centre composé des services suivants :

- Une crèche de 400m² sera mise à la disposition de la Mairie qui choisira l'opérateur. Cette crèche comptera 20 à 25 berceaux gérés et affectés par elle.
- Un restaurant de type brasserie familiale, de 150 couverts, accueillera les salariés du parc mais aussi les habitants qui le souhaiteront.
- Des services de type salle de sport et piscine sont prévus. Nous n'avons pas encore défini les modalités d'utilisation pour les riverains mais des discussions sont en cours afin de pouvoir en faire profiter les Beauchampois dans des créneaux horaires définis.
- Un co-working sera mis à la disposition des jeunes entreprises de la zone à la demande de la Mairie.
- Enfin, une salle de séminaire pourra être utilisée pour les réunions publiques.

Ces nouvelles installations vont-elle entraîner une hausse significative du trafic ?

La question du trafic a été largement étudiée dans notre étude d'impact et la conclusion est sans appel, il n'y aura aucun impact. D'autant que la création du raccordement à double sens à la départementale va réduire à 0, le nombre de poids-lourds circulant à proximité des habitations. Nous y avons investi 3M€HT et ceci dans l'intérêt du bon fonctionnement du site.

Par ailleurs, nous avons mené une étude acoustique dans le cadre de notre labellisation BREEAM. Dans un souci de bon voisinage, plus de 300 mètres linéaires de parois acoustiques vont être déployés au pourtour du site, notamment sur l'avenue Boulé, en concertation avec les riverains.

La 3M employait 1150 salariés aux grandes heures du site industriel. Cet effectif a décliné fortement depuis les années 2000 pour arriver quasiment à 100 personnes ces derniers mois. La contribution économique et fiscale du site 3M à la ville de Beauchamp et à la communauté d'agglomération est pourtant majeure. Notre projet est donc de revitaliser le site afin de recréer les 1200 emplois d'origine.

A quelle date sera livré le premier bâtiment ? L'achèvement de l'ensemble de la

zone ?

Le 1er immeuble sera livré en juin 2021, pour une mise en exploitation en septembre 2021. Il abritera les activités de la société SODEXO et servira de chaîne d'assemblage de plateaux repas à destination des écoles, maisons de retraites et autres établissements publics du Val d'Oise. Le bâtiment accueillera le process de SODEXO sur 5000m² d'installation frigorifiques et 700 m² de bureaux attenants pour les services supports, administratifs et locaux sociaux. Ce projet nous tient à cœur car c'est le 1er bâtiment que nous développons pour SODEXO, un fleuron industriel français des services, leader mondial de son secteur. Ce projet est un pilote afin de permettre à SODEXO d'améliorer sa productivité et de sécuriser ses délais de livraison.

Actuellement, la 3M occupe encore un immeuble en bout de parcelle qu'elle quittera fin 2022. Nous finirons ainsi le parc au départ de 3M sur l'année 2023 avec une fin de travaux définitive au 4ème trimestre 2023. Le succès commercial de ce parc d'entreprise, de par sa qualité, ses services et ses nouveaux accès, nous permet de finir le projet avec 3 ans d'avance sur le calendrier initial (3 ans au lieu de 6).