

Un ambitieux projet immobilier sur l'ancien site industriel Trimétal

La Ville a confié au promoteur immobilier Nexity la **reconversion d'une ancienne friche industrielle** située en plein **centre-ville**. Le site, autrefois occupé par l'usine de peintures et vernis Trimétal, est à l'abandon depuis près de 30 ans.

Le promoteur devra d'abord dépolluer les sols contaminés.

Par **Michaël Sadoun**

La commercialisation des appartements du programme immobilier qui devrait voir le jour d'ici la fin 2025 a débuté depuis deux mois. Baptisé « Les ateliers 63 », le futur ensemble, situé au 49-63 avenue de la République, comprendra 300 logements en accession libre, 530 m² de surface commerciale, 218 places de stationnement en sous-sol et 35 % de la surface foncière totale sera végétalisée. « Depuis trente ans, nous avons une friche urbaine minéralisée et fortement polluée. Les municipalités successives n'ont jamais réussi à valoriser ce site. Nous avons convaincu le propriétaire privé de cette parcelle de 12 000 m² de vendre et avons trouvé un promoteur qui s'est engagé à construire un ensemble de qualité, avec des espaces verts. Ce sera beau, écologique et cela permettra de redynamiser le centre-ville », assure Michel Hadji-Gavril, Adjoint au Maire délégué à l'Urbanisme. La Ville a exigé l'utilisation de matériaux pérennes et de qualité. Les façades seront recouvertes de parements

de pierres calcaires claires en bordure des voies et de parements en briques à l'intérieur de l'ensemble, pour mettre en valeur le patrimoine industriel sauvegardé (lire encadré ci-contre).

RENFORCER LA MIXITÉ SOCIALE

Le permis de construire a été délivré mais le chantier ne démarrera que lorsque 40 % des lots auront été vendus. L'ensemble immobilier s'étendra entre l'avenue de la République, la rue Guyard-Delalain et la rue des Cités. Il sera composé de plusieurs bâtiments de deux à six étages et les appartements iront du studio de 25 m² au grand appartement de 110 m² avec terrasse. « Ce vaste programme immobilier s'inscrit dans la continuité de la réhabilitation des quartiers à proximité concernés par le NPNRU [Nouveau programme national de renouvellement urbain, NDLR]. Nous assumons de recréer une mixité sociale à Aubervilliers avec des logements privés en recréant de

la qualité de vie. Cela ne signifie pas qu'il y aura moins de logements sociaux sur la commune ! Nous avons veillé à ce que ce programme soit design et élégant. Les Albertivillariens ont droit à la qualité et au pérenne », défend Michel Hadji-Gavril. Les premières réservations montrent d'ailleurs que le nouveau programme intéresse aussi bien des Albertivillariens que des gens qui travaillent à Aubervilliers et souhaitent se sédentariser à proximité de leur lieu de travail ou des primo-accédants de communes voisines ou de Paris.

RASSURER LES RIVERAINS

Le projet a fait l'objet d'une consultation de la population par voie électronique qui a soulevé certaines inquiétudes légitimes auxquelles la Municipalité a répondu. Parmi elles, citons la crainte de la part des riverains des immeubles les plus proches d'une perte de luminosité liée à l'ombre portée des différents bâtiments du projet. La Ville a

donc demandé à l'aménageur d'effectuer une étude de l'ensoleillement au fil de la journée. Cet héliodrom démontre que la hauteur des futurs bâtiments aura un impact négligeable sur les immeubles du voisinage.

D'autres habitants se sont interrogés sur la présence d'espaces verts dans une ville déjà très bétonnée comme Aubervilliers. Le site comprendra 4 071 m² de végétation dont 2 700 m² en pleine terre. Une cinquantaine d'arbres de moyen à grand développement sera plantée et une voie verte publique piétonne ouverte aux circulations douces traversera toute la parcelle. Des noues (fossés végétalisés) participeront au drainage des eaux de pluie. « Ce projet permet de transformer une parcelle polluée et totalement minéralisée sans le moindre centimètre carré de verdure en logements de qualité sur un terrain assaini et végétalisé. Depuis notre arrivée, nous avons considérablement étendu la



» Le site comprendra 4 071 m² de végétation, une cinquantaine d'arbres et une voie verte publique piétonne ouverte aux circulations douces.

surface d'espaces verts pour rendre la ville plus agréable et répondre aux enjeux écologiques actuels. Nous essayons au maximum de rendre ces îlots de verdure accessibles à tous », plaide Michel Hadji-Gavril. La destination d'une petite parcelle adjacente appartenant à la Ville n'est pas encore définie mais pourrait également

être plantée pour verdir un peu plus l'environnement du complexe immobilier. « Nous avons envisagé d'y construire une médiathèque mais la surface au sol de cette parcelle est insuffisante. Nous y installerons peut-être un petit parc ou un autre équipement public », ajoute Michel Hadji-Gavril.

DYNAMISER LE COMMERCE

Le projet porté par Nexity prévoit trois commerces en façade au rez-de-chaussée donnant sur l'avenue de la République. Si l'aménageur aura la main sur la commercialisation de ces surfaces, le choix des commerces se fera en amont, en concertation avec la Ville, pour répondre

au mieux aux besoins des habitants. « C'est l'un des grands axes passants d'Aubervilliers. Nous avons prévu des commerces ici pour redonner un peu de peps à la vie économique du quartier et soutenir la revalorisation de l'offre commerciale du centre-ville », précise Michel Hadji-Gavril.

©Agence d'Architecture Bechu & associés



UN SYMBOLE DU PASSÉ INDUSTRIEL D'AUBERVILLIERS

À la fin du 19^e siècle, plus de la moitié des usines d'Aubervilliers dépendent du secteur de la chimie. En 1885, les établissements Lagèze et Cazes construisent une usine au 63 avenue de la République afin d'y produire des encres d'imprimerie et des vernis gras. L'entreprise prospère jusqu'au milieu des années 1950 avant de devenir les peintures couleurs Trimétal, exploitées par l'entreprise suédoise Nobel Coatings. Rachetée en 1994 par le géant néerlandais Akzo, l'usine ferme quelques mois plus tard. Elle conserve une remarquable cheminée tronquée construite au début du 20^e siècle, une grande halle métallique, des sheds (ateliers à toiture en dents de scie), un pavillon administratif et une petite maison bourgeoise. Ces bâtiments aujourd'hui désaffectés témoignent du passé industriel d'Aubervilliers et présentent à ce titre un intérêt patrimonial. En concertation avec les Bâtiments de France, ils seront conservés et réhabilités dans le cadre du futur projet immobilier.

Le double défi de la dépollution des sols et de la maîtrise des nuisances

Comme beaucoup d'anciennes friches industrielles à Aubervilliers, l'ancien site de Trimétal est fortement pollué. Pour pouvoir mener à bien son projet immobilier, le maître d'ouvrage Nexity Grand Paris devra entièrement **décontaminer le terrain et la nappe phréatique**.

Pendant plus d'un siècle, l'usine Trimétal a produit et stocké sur ce site des peintures, des vernis, des solvants, des résines et des encres. Les précautions environnementales étaient quasiment inexistantes à l'époque. Les produits chimiques utilisés se sont infiltrés dans le sol et dans les eaux souterraines. En 2000, cinq ans après la fermeture de l'usine, un diagnostic environnemental révèle la présence de composés organiques volatiles (COV) et d'hydrocarbures aromatiques comme le benzène, le toluène, l'éthylbenzène ou le xylène, tous très toxiques pour l'homme. Une première dépollution à minima est ordonnée en 2003. Elle permet de stabiliser les teneurs en produits toxiques et une évaluation des risques conclut en 2006 à « un risque acceptable pour un usage industriel des bâtiments ».

SÉCURITÉ SANITAIRE MAXIMALE

Pour procéder au changement de destination du site (de l'industriel vers le résidentiel), la Ville a établi un cahier des charges strict qui répond aux obligations réglementaires avec pour objectif une dépollution totale afin de ne faire courir aucun risque sanitaire aux habitants du futur ensemble. « Nous avons le choix entre plusieurs promoteurs. Nous avons opté pour celui

qui offrait les meilleures garanties en la matière. C'est un projet à risque pour le maître d'ouvrage car le coût de la dépollution n'est pas négligeable », affirme Michel Hadji-Gavril, Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme. Plusieurs bureaux d'études environnementaux de renom ont travaillé sur le sujet afin de répondre aux questions soulevées par l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) d'Île-de-France. L'aménageur prendra des précautions de sécurité drastiques pendant toute la phase de dépollution pour éviter les dégazages toxiques. Des prélèvements réguliers d'air ambiant seront effectués pour contrôler les niveaux de pollution, notamment aux abords de l'école maternelle Anne-Sylvestre, rue des Cités, juste derrière le site. La décontamination des sols et des

eaux souterraines prendra trois mois et de nouvelles mesures seront faites avant le début du chantier pour s'assurer de l'assainissement total du site.

LIMITER LES NUISANCES

Un chantier d'une telle ampleur engendre inévitablement des nuisances (circulation, bruit, poussières...). S'il n'y a pas de retard, les travaux devraient commencer à l'été 2023. Un plan de gestion de chantier sera établi avec Plaine Commune afin de réduire au maximum les perturbations. Les éventuelles modifications de circulation ou de stationnement durant la durée des travaux seront communiquées bien en amont aux riverains impactés. La pollution sonore fera également l'objet d'une attention particulière avec des horaires de chantier stricts les jours ouvrables de 8 h 30 à 12 h et de 14 h 30 à 19 h 30. L'usage des engins de chantier les plus bruyants sera planifié pour limiter les nuisances sonores aux heures sensibles de la journée. Enfin, les émissions de poussières seront également contrôlées. « Nous veillerons à ce que l'opérateur effectue un arrosage régulier du chantier pour empêcher les poussières, notamment liées aux camions et aux autres véhicules de chantier, de s'élever dans l'air et de contaminer le voisinage », certifie Michel Hadji-Gavril.



» Le site Trimétal, à l'abandon, avenue de la République.