

Présentation de la Green Factory de Forvia

16 janvier 2023

Intervenants :

Laurent Broqua, directeur immobilier Faurecia, société du Groupe Forvia
Didier Klein, Président de la SEM PMIE et Vice-président de la Métropole
Stéphane Kalbe Directeur adjoint SEM PMIE
Baptiste Vautrin, Président BEJ (en charge du contrat de promotion).

Faurecia est venu nous présenter son concept de Green Factory ainsi qu'une application pratique sur son usine d'Allenjoie, dans l'agglomération de Montbéliard.

Faurecia, équipementier automobile, ce sont 5 millions de m² dans 33 pays, sur 500 sites dont 250 sites industriels.

Les activités immobilières sont particulièrement dynamiques avec actuellement 40 sites en construction ou en extension.

Conscient des enjeux environnementaux, Faurecia a développé un Livre blanc sur l'usine verte du futur, la « Green Factory ».

Ce livret rassemble **les bonnes pratiques** visant à atteindre des objectifs de consommation et d'empreinte carbone applicables dans le monde entier sur les constructions neuves du Groupe.

8 éléments principaux sont pris en compte dans l'analyse des enjeux consommation et émission de la Green Factory :

- 1) **la sélection du site** : la « Green Factory » se développe loin des zones naturelles protégées, en zone industrielle et dans le meilleur des cas sur des brownfields, ce qui implique une recherche foncière plus complexe où le projet doit parfois s'adapter aux bâtiments existants ;
- 2) **Les certifications** : La Green Factory a des objectifs ambitieux de certification environnementale : objectif LEED Gold ou BREEAM Excellent
- 3) **Design bioclimatique** : La Green Factory s'adapte aux conditions bioclimatiques locales et anticipe les évolutions climatiques de sa zone d'implantation (cartographie AXA Climate sur l'évolution climatique au niveau mondial) : isolation thermique, inertie du bâtiment, protection solaire, ventilation, climatisation ou non des ateliers et des bureaux, les objectifs sont adaptés à chaque type de climat local et des préconisations générales sur les méthodes à favoriser sont proposées selon les 4 types de climat principaux (océanique, continental, subtropical, chaud et aride) ;

- 4) **Matériaux à faibles émissions** : la Green Factory est construite en priorité avec des matériaux localement sourcés, recyclés et recyclables ; Faurecia a d'ailleurs mis en place un marché interne de produits des démantèlements (incluant les fournisseurs);
- 5) **Constructions à faible impact** : La Green Factory intègre dans sa conception la protection de la biodiversité, la valorisation des déchets de construction, la minimisation des consommations de fluides sur le chantier ainsi que le cycle de vie des matériaux permettant d'anticiper leur réutilisation lors d'une seconde vie ;
- 6) **Efficacité énergétique et consommation d'eau** : La Green Factory étudie toutes les solutions possibles en termes de production énergétique renouvelables et dispose d'outils GTB pour piloter et mesurer au mieux les consommations. Elle veille au sourcing des énergies (ex. Chine : la solution de branchement sur le réseau de chaleur a été exclue car il était alimenté par une usine charbon)
- 7) **Biodiversité** : faune flore, artificialisation des sols, la Green Factory veille à la préservation de son milieu d'implantation (suivant le référentiel Biotop de CERTIVEA) ;
- 8) **Santé et bien-être** : La Green Factory pense le bien-être des utilisateurs, confort thermique, acoustique, visuel afin de leur offrir une qualité de vie au travail bonne et saine.

Faurecia a choisi de déployer son livre blanc à l'échelle mondiale sur la base d'objectifs partagés. Faurecia impose ces critères en base à tous ses partenaires notamment dans le cadre de leur appel d'offre auprès des constructeurs. L'adaptation au contexte est cependant un élément clef avec des maturités par rapport à ces problématiques hétérogènes selon les pays et des conditions de succès qui reposent sur la volonté des acteurs de s'inscrire dans une ambition partagée. Les surcoûts de tels projets sont de l'ordre de 10% absorbés rapidement par les économies générées avec un pay back de quelques années, même bien inférieur, suite à l'augmentation récente des prix de l'électricité.

L'exemple de l'usine d'Allenjoie, discrète en impact, sobre en temps, et économe en consommation et en émissions :

L'usine d'Allenjoie, dans le pays de Montbéliard, est une parfaite mise en pratique de ces ambitions puisqu'elle est la première en France et la deuxième en Europe à obtenir la certification BREEAM Excellent ainsi que la RT 2012. Le site est composé d'une halle industrielle de 16 000 m² accueillant les activités de l'entité Clean Mobility, d'un tunnel logistique de 4 000 m², un espace tertiaire sur 2 000 m² et d'une chaufferie biomasse.

Elle a vu le jour en des temps records (24 mois de la conception à la réalisation) grâce à une coopération exemplaire entre les différents acteurs :

- l'Aménageur qui avait fait en avance de phase une grande partie des études environnementales,
- les collectivités locales qui ont été en soutien constant vis-à-vis des riverains,
- le cabinet du Préfet et les SEM qui ont beaucoup travaillé avec les services de l'Etat afin de réduire les délais d'instruction.

L'une des clefs du succès a été notamment la création d'une Foncière entre les différents partenaires locaux (Entreprises publiques locales, Région, Banque des Territoires), le financement par les banques régionales (CE BGC, BP BFC, CA FC et Banque Postale, BPI France), permettant de lier les parties contractuellement sur un objectif commun où les responsabilités sont partagées et transparentes.

Le PC a été pré-instruit avant le dépôt officiel ce qui a permis concomitamment de boucler les études environnementales faune, flore archéo (6 mois), de faire converger le cahier des charges techniques de la SEM, maître d'ouvrage, avec les objectifs de consommation et d'empreinte carbone de la « Green factory », pendant que le cabinet BEJ, contractant général de l'opération, construisait l'avant-projet et ouvrait les contacts avec les concessionnaires. Cette fluidité a permis l'obtention du PC en 1 mois et demi. Lors de la

réalisation de l'avant-projet définitif, le promoteur BEJ a adapté le cahier des charges travaux afin de répondre à la hauteur des ambitions de Faurecia qui visait la certification BREEAM Excellent.

En termes de programme, toutes les pistes ont été explorées :

Le grand hall industriel clôt couvert est chauffé par une technologie de chaudière biomasse alimentée par des plaquettes forestières relevant d'une filière d'approvisionnement locale gérée durablement et créée à l'occasion ; une chaufferie gaz a été installée en couverture de risque mais n'a jamais été nécessaire.

Les eaux de pluie sont recyclées pour alimenter le process, et un système de récupération de chaleur a été mis en place sur ce process industriel ;

L'imperméabilisation des sols a été minimisée avec des parkings en pavés engazonnés et une toiture des bureaux végétalisée.

Les toitures ont été partiellement équipées de panneaux photovoltaïques et sont préparées pour en recevoir en complément.

A retenir également que la construction du projet en BIM permet de relever les incohérences sur le papier et donc d'éviter les reprises et la surconsommation associée.

L'énergie produite peut suffire à alimenter l'usine pour ses besoins en éclairage et chauffage (hors process).

Bel exemple de sobriété s'exprimant dans le temps nécessaire au projet grâce à la co-construction du projet entre tous ses acteurs dans une vraie optique partenariale, le sourcing essentiellement local avec 90% des travaux réalisés par des entreprises locales et l'éventail des solutions mises en place !

Les conditions d'accueil au plan foncier et l'optimisation des procédures administratives constituent des enjeux essentiels pour le développement des projets industriels au plan juridique. L'usine de l'Allenjoie est le parfait témoignage de ce qu'une forte implication des parties prenantes locales (aménageur, collectivité territoriale, ...) est une des clés du succès : elle permet non seulement d'apporter le soutien indispensable à une accélération des procédures auprès des services instructeurs (étatiques et locaux), mais également une sécurisation du foncier en amont lorsque le site d'accueil a déjà été pensé pour l'accueil d'activités. Dans les conditions habituelles, les étapes de maîtrise du foncier, de préparation des études et d'instructions des demandes d'autorisations (d'urbanisme comme environnementales) peuvent rencontrer de véritables obstacles et freiner les projets industriels.

Bien que des efforts importants aient été réalisés ces dernières années par les pouvoirs publics pour simplifier les procédures et les rendre plus efficaces, des réflexions sont en cours pour faire émerger un cadre juridique plus robuste pour les « sites clés en main ». L'objectif étant d'offrir à la France un avantage concurrentiel qu'elle n'a pas à ce jour vis-à-vis de certains de ses voisins européens. Dans le droit fil du rapport Guillot rendu en janvier 2022 ([lien ici](#)), le Gouvernement a annoncé la préparation d'un projet de loi dit « industrie verte » à l'été 2023 visant précisément à favoriser le développement de projets industriels et l'ouverture de nouvelles usines sur son territoire.