

Principales étapes de la reconversion des sites et sols pollués

- **Introduction**

- **Les métiers de l'aménagement et les sites et sols pollués**
 - **Le contexte**
 - La disparition des emprises foncières autrefois dévolues à l'urbanisation
 - Des emprises foncières disponibles autrefois dévolues à l'activité industrielle

 - **L'aménageur : un dépollueur de second rang**
 - Les pollutions « résiduelles »

Méthodologie des sites et des sols pollués

- **Les questions**
- **Première étape : l'enquête historique**
 - Identification des pollutions potentielles
 - Importance de cette étape et incertitudes
 - Suite à donner
- **Deuxième étape : le diagnostic initial**
 - Identification de l'impact de l'activité industrielle sur le sous-sol
 - État des lieux
 - Suite à donner

Méthodologie des sites et des sols pollués

- **Troisième étape : le diagnostic approfondi**
 - Caractérisation de l'impact de l'activité industrielle sur le sous-sol
 - Répartition dans le sous-sol
 - Évolution dans le temps
 - Levée des incertitudes
- **Quatrième étape : l'évaluation détaillée des risques**
 - Caractérisation du risque induit par les pollutions identifiées
 - Définition de la réhabilitation
 - Définition des restrictions d'usage
 - Définition des seuils de réhabilitation
 - Caractérisation de l'impact technique et financier de la réhabilitation

Les acteurs institutionnels

- La DRIRE (1e STIIC pour Paris et la petite couronne)
 - Rôle historique
 - Les installations non classées
 - Interaction avec l'urbanisme
- La DDASS
 - Rôle nouveau
 - Circulaire du 10 décembre 1999 et du 17 janvier 2003
 - Risque sanitaire

La méthodologie de l'aménagement

- Méthodologie de l'aménagement
- Le montage de l'opération
 - Définition de l'étude de faisabilité
 - Étude foncière
 - Étude d'urbanisme et étude technique
 - Étude financière
 - Deux niveaux d'études
- L'opération d'aménagement
 - Les acquisitions
 - Les travaux d'aménagement
 - La commercialisation des terrains aménagés

La méthodologie de l' aménagement d' un site pollué

- Étude foncière
 - Définition du prix de référence
 - Points de blocage à la définition du « juste prix »
- Étude d' urbanisme et étude technique
 - Définition des impacts techniques liés à l' aménagement
 - Réalisation de l' étude détaillée des risques
 - Réhabilitation liée à la présence de risques sanitaires inacceptables
 - Réhabilitation liée aux contraintes engendrées par la pollution du sous-sol vis à vis du projet d' aménagement

La méthodologie de l' aménagement d' un site pollué

- **Étude financière**
 - Bilan financier de l' opération
 - Dépenses : Acquisition du foncier et travaux d' aménagement
 - Recettes : Commercialisation des terrains aménagés
 - Démarche itérative de validation

La méthodologie de l' aménagement d' un site pollué

- **Travaux d' aménagement**
 - Définition des répartitions en amont de l' opération
 - L' acte de vente : garantie, renonciation, compte à rebours, retour sur bonne fortune
 - Les travaux d' aménagement : définitions de solutions techniques, financement et maîtrise d' ouvrage.
 - La rétrocession des terrains : devoir d' information et pérennité de l' aménagement

Conclusions

- **La théorie et la pratique : les points de blocage**
 - Les trois cas de figure
 - Le financement de la réhabilitation
 - Études pré-opérationnelles
 - Travaux de réhabilitation
 - Les ventes forcées (expropriation et préemption)