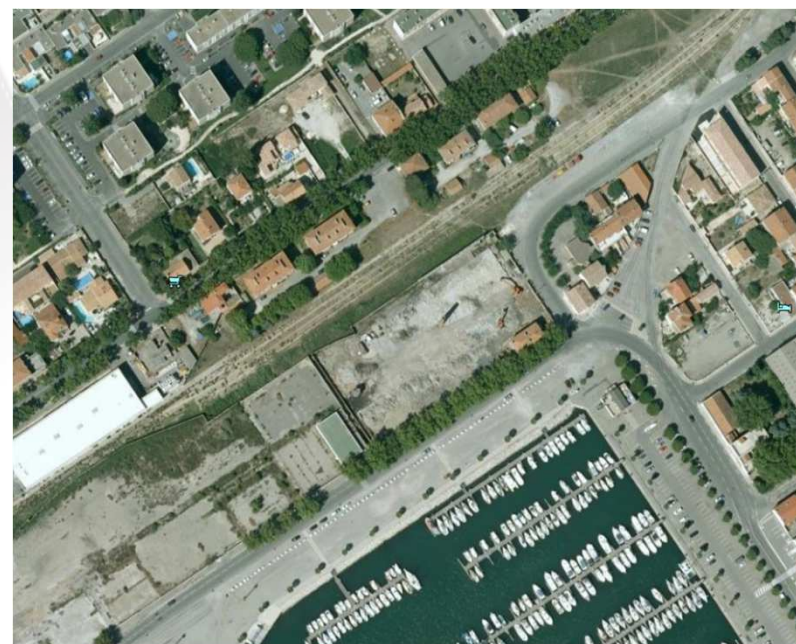




Valorisation de sites

LandFORSE

Gestion du risque économique dans les opérations de requalification des friches industrielles





Valorisation de sites

Maître d'ouvrage public et MO privé

Un site industriel : actif dégradé



Peut représenter une plus-value foncière latente au terme de sa remise en état

Quelle vision de l'investissement ?

Aménageur
public

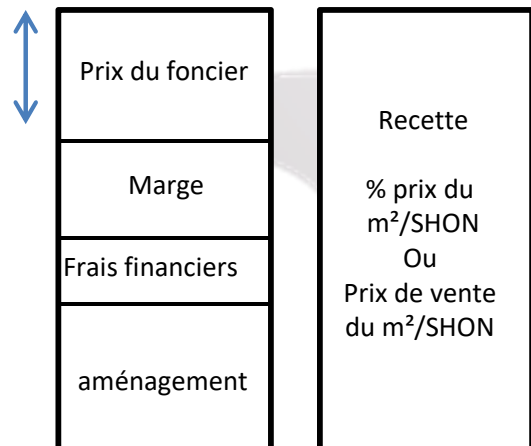
Aménageur
privé

- Générer de la charge foncière
- Maîtrise du territoire (étalement urbain)
- Investissement d'avenir
- Gestion de l'environnement, du bien être
- Spéculation économique (actifs à risque)
- Spéculation foncière
- Spéculation immobilière

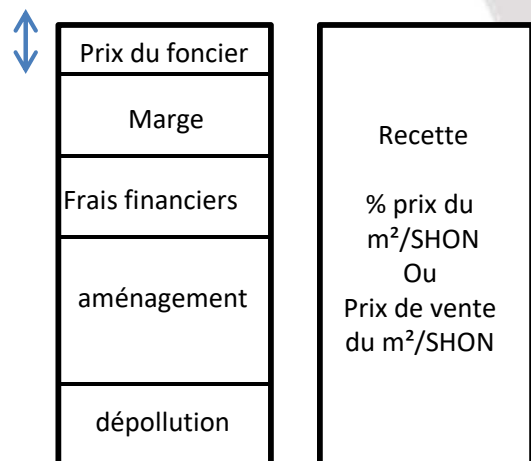
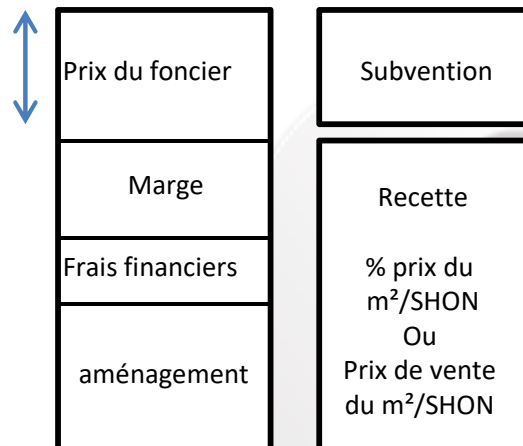
L'évaluation du prix de la charge foncière : la première étape de maîtrise du risque économique

Valorisation de sites

Opérateur privé



Opérateur public

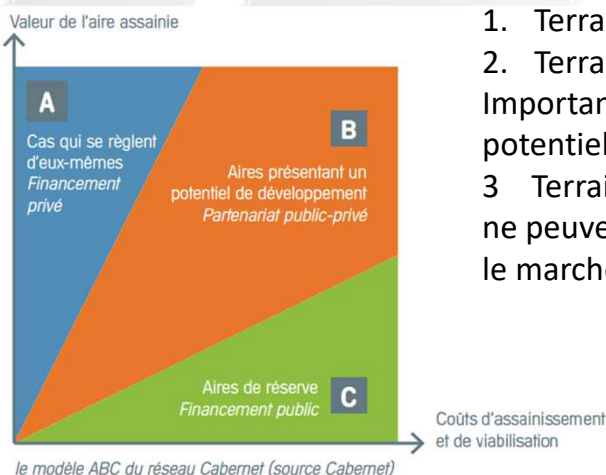


L'approche est conduite à rebours en partant des recettes attendues à l'issue de l'aménagement (vente de charge foncière) et/ou de la promotion (vente de biens immobiliers)

Les coûts de dépollution peuvent dans certains cas conduire à une valeur négative du foncier.

3 classes de fonciers émergent selon le contexte:

1. Terrains de classe A dans le marché
2. Terrains de classe B, coûts de dépollution Importants mais la demande foncière crée un potentiel de recyclage
3. Terrains de classe C, les coûts de remise en état ne peuvent être compensés par la plus-value sur le marché.



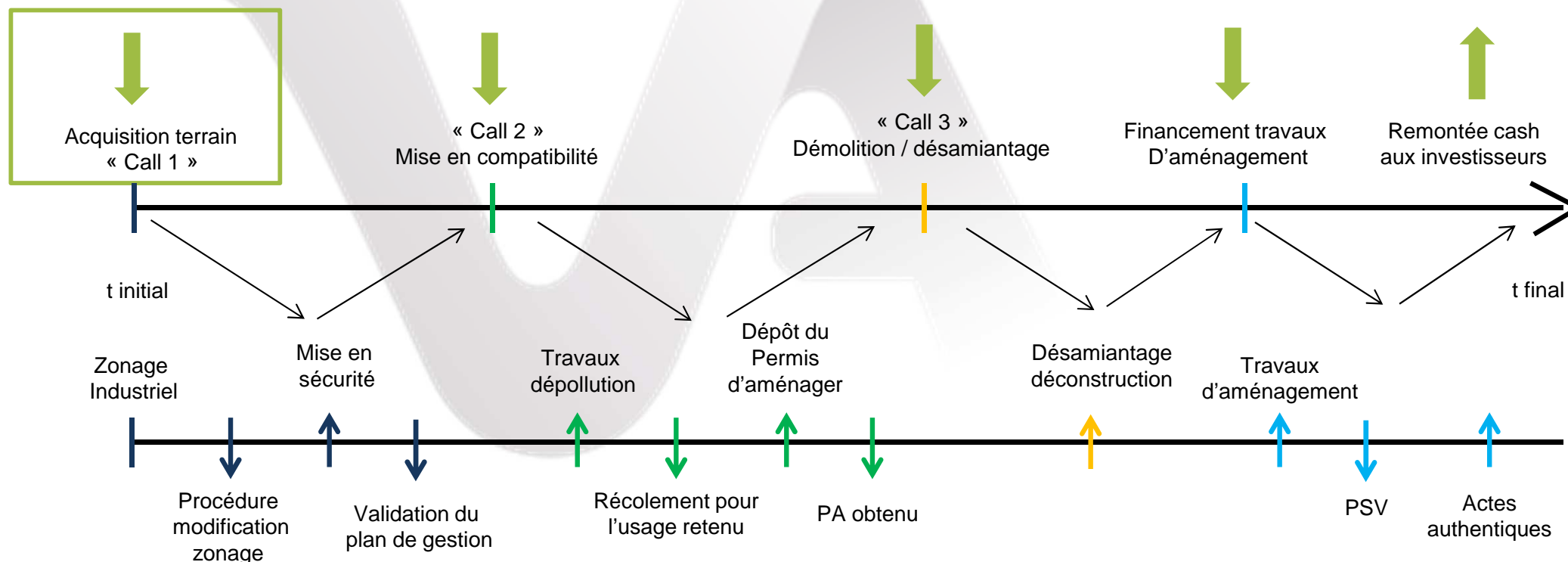


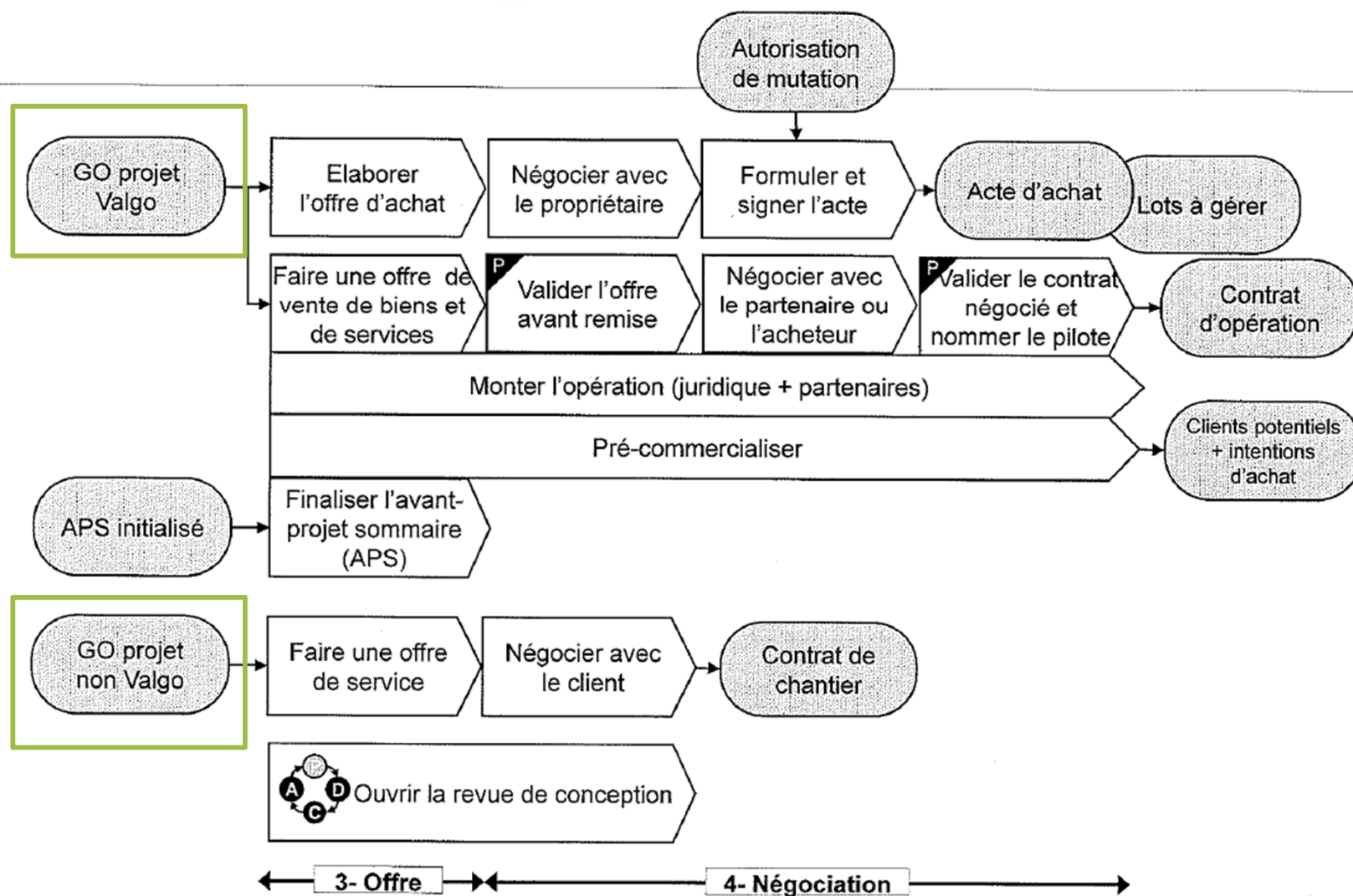
Valorisation de sites

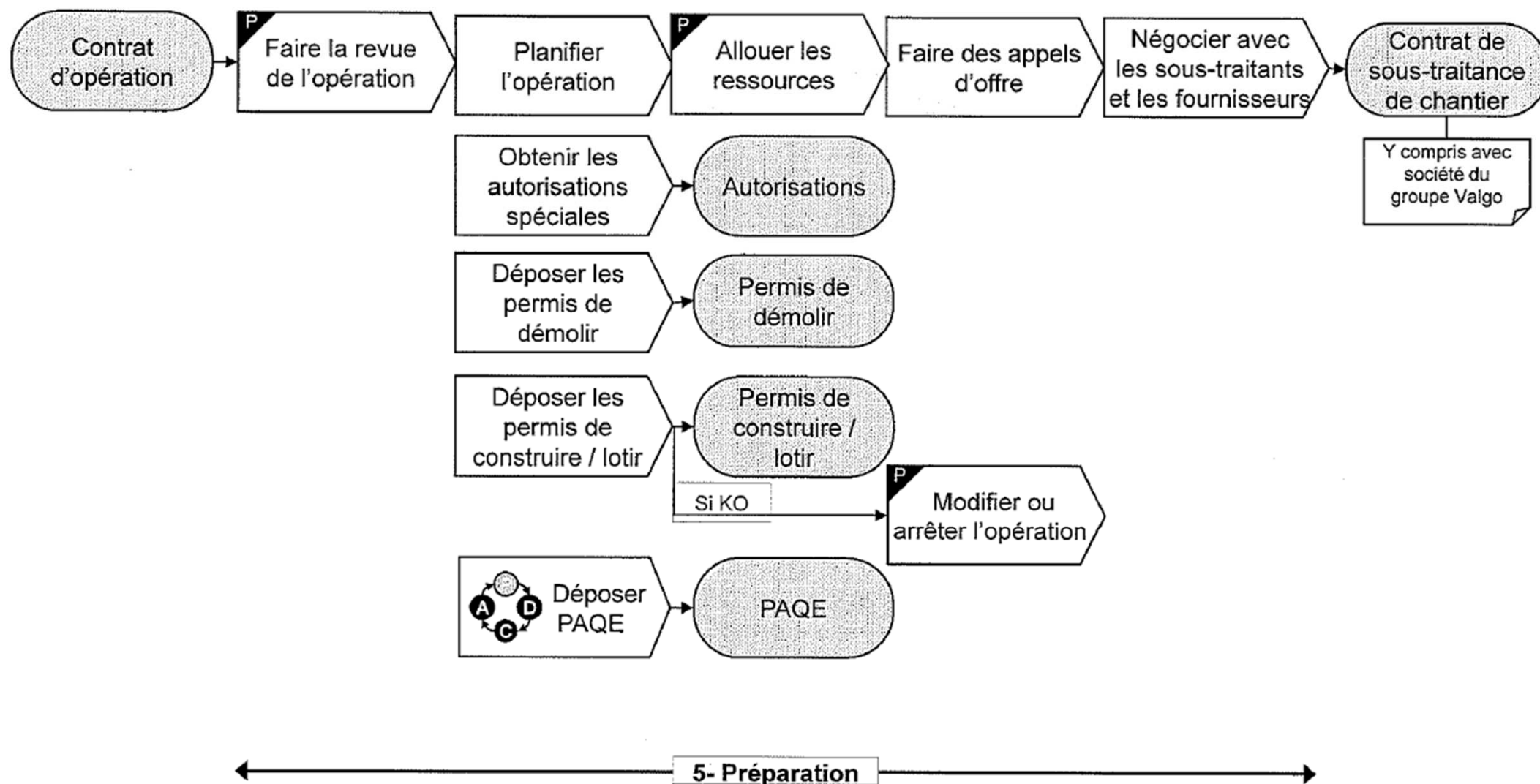
Le tableau de bord de gestion des risques (« le dérisquage »)

Mode de fonctionnement d'une société d'investissement

- Levée global des fonds puis appel des fonds par projet
- Audit de chaque investissement : charges, incertitudes et risques, durée de l'opération, besoin cash flow, TRI...
- Présentation du dossier devant le comité des engagements de la société d'investissement









Valorisation de sites

Les options de gestion des risques sanitaires et leurs incidences sur la chaîne de valeur

Approche « dépollution »

Traitement sources pollution

Propriétaire du terrain



Coût sur la charge foncière
Limite : valeur du foncier

Approche « mesures constructives »

Vide sanitaire, VMC
Parking plain-pied

Promoteur



Coût constructif
Limite : marché immobilier

Approche « restriction d'usages »

Interdiction jardins privatifs
Limitation usages récréatifs

Propriétaire in fine



Valeur du bien
Limite : acceptabilité émotionnelle



Valorisation de sites

Prix de revient de la charge foncière augmente avec la sensibilité de l'usage

Solution : augmenter la SHAB (verticalement), la loi ALUR a supprimé le COS

Limites : PLH, capacité du marché local à adsorber la production induit un phasage et une cession foncière par partie (phasage)

Solution : moins « dépolluer » c'est vendre un terrain avec des SUP, ce qui conduit à limiter les usages et/ou à transférer des dispositifs constructifs particuliers vers le promoteur

Limites : situation acceptable pour du collectif mais difficile pour du logement individuel

Solution de compromis : mixer les programmes individuels et collectifs, produire des lots libres de SUP et certains grevés, confiner des matériaux dans les aménagements...



Valorisation de sites

Un cas dans le sud : Port Saint Louis du Rhône





Valorisation de sites

Situation initiale - 2006



En 2006 : fin d'exploitation d'une usine agro-alimentaire. Le site possède un passé d'industrie lourde (étude historico-documentaire signale la production de bitume)

La société VALGO achète le terrain « en l'état », après une évaluation de l'état du sol.

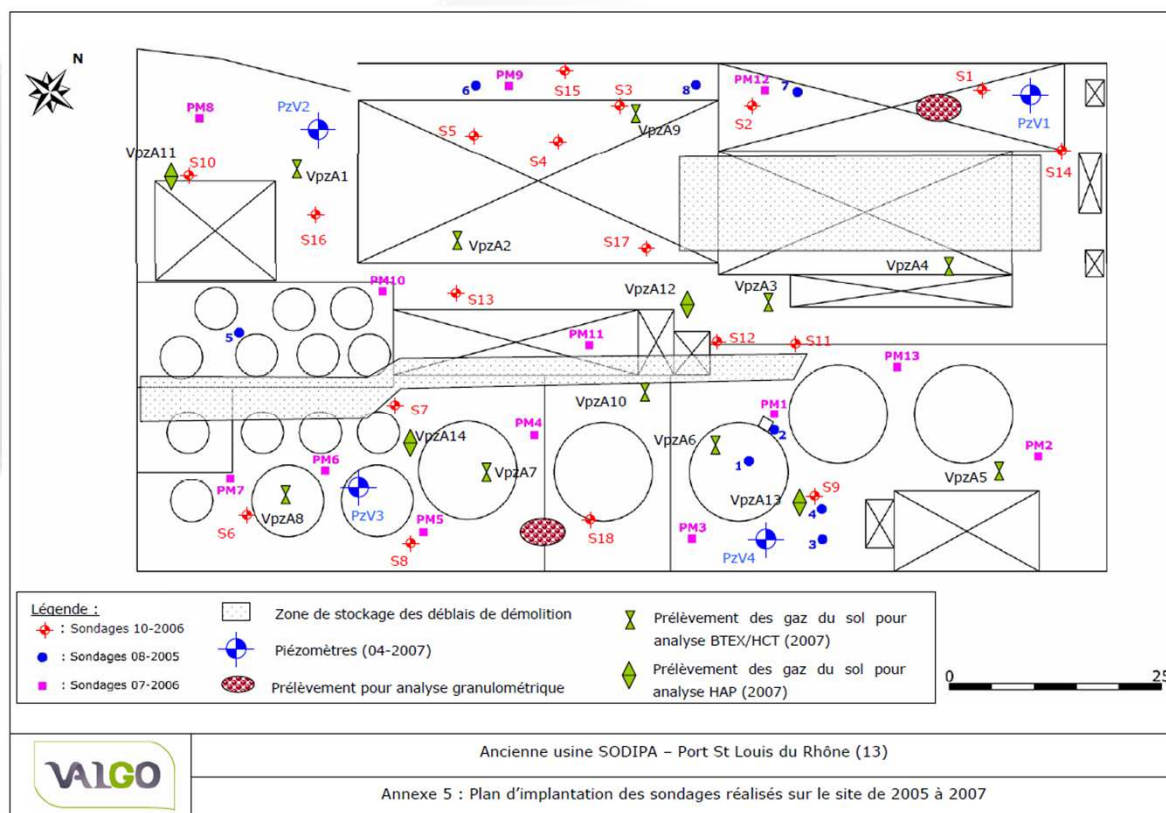
De nombreux bâtiments sont encore présents sur le terrain, créant une incertitude sur les travaux mise en compatibilité du terrain.

Des déchets de production (huiles) sont encore présents dans des capacités.

**L'activité industrielle n'était pas soumise au contrôle des ICPE.
Pour autant, la mise en compatibilité a été conduite sur la base de la méthodologie préconisée par le Ministère.**

Calendrier

2007	déconstruction
2008 - 2009	diagnostics complémentaires du sol
2008 - 2009	Négociation modification zonage
2010	Promesse de vente et plan de gestion
2011	Travaux dépollution – ARR résiduelle
2012	Vente du terrain





Valorisation de sites

Travaux de dépollution : Modification du projet architectural



Travaux du sol Découverte de capacités vestigiales, en béton, enterrées, remplies de bitume
Surcoût dans la gestion des déchets
Niveaux de naphtalène résiduels incompatibles avec un bâtiment de plain-pied
Des travaux de dépollution complémentaires provoqueraient un prix de charge foncière incompatible





Valorisation de sites

Solution de maîtrise des coûts

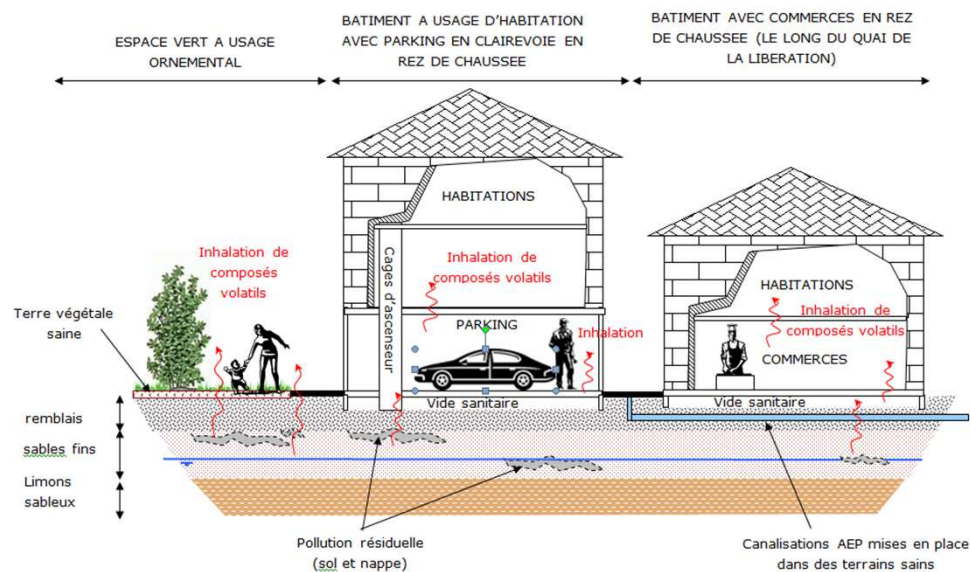
Niveau des eaux souterraines affleurant (1,5 m)

Couts importants de développement de parking enterrés

Le projet immobilier implique la création de stationnements

Nécessité de créer un vide sanitaire sous les logements

Solution : développer les parking en plain-pied





Valorisation de sites

Résultats
120 logements créés
dont 25 % de collectifs sociaux



Un cas dans le nord : NIEPPE



Situation initiale - 2007

En 2006 : la société exploitant le site fait faillite. Le liquidateur qui hérite de la gestion de la Liquidation ne dispose pas des fonds pour gérer les nombreux déchets présents sur le terrain, pour assurer la mise en sécurité des installations, et encore moins pour démolir et dépolluer le foncier.

La société VALGO rachète le terrain et assume les engagements de gestion des déchets et de remise en état du site, afin de le rendre compatible avec le développement d'un projet immobilier.

- 1 Etat des lieux : identification des déchets
- 2 Diagnostic initial des sols et de la nappe
- 3 Arrêté Préfectoral de mise en sécurité du site d'avril 2008



Gestion des déchets 2007 - 2008

La société LF NIEPPE créée entre les société VALGO et Landforse a assuré la mise en en application des prescriptions de l'Arrêté Préfectoral de mise en sécurité:

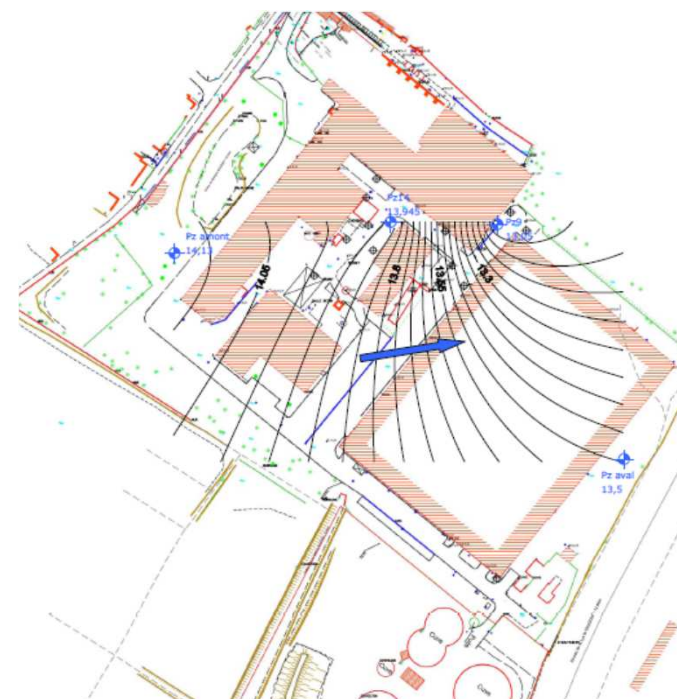
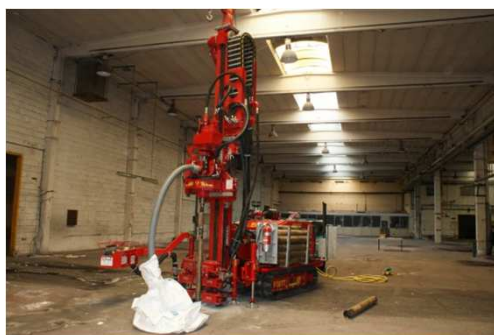
- 1 Dépose des transformateurs et gestion des huiles au Pyralène
- 2 Regroupement des futs de produits chimiques et gestion en filière habilitée
- 3 Regroupement des déchets inflammables pour maîtriser le risque incendie
- 4 Gardiennage du site 24/24 dans l'attente de son démantèlement
- 5 Colmatage du puits profond (117 m), voie d'entrée des polluants dans la nappe exploitée



Etude de sol et définition du projet immobilier 2009 - 2011

Un projet immobilier a été mis au point sur l'ancien foncier JALLA en tenant compte de la nature des sols (portance), des niveaux initiaux de pollution et des spécificités architecturales locales. Après présentation du projet devant l'équipe municipale et prise en compte de ses remarques, les études complémentaires suivantes ont été réalisées:

- 1 diagnostic approfondi de l'état de pollution des sols au regard du projet immobilier projeté
- 2 recherche des différentes formes de métaux présentes dans les sols (spéciation)
- 3 Etude des gaz du sol
- 4 suivi de la qualité des eaux souterraines
- 5 Etude géotechnique (test pressiométrique et de portance)



Etude de sol et définition du projet immobilier 2009 - 2011

Le parti d'aménagement : transition entre l'agglomération et les espaces verts, s'intégrer dans les habitats existant

2007
470 logements dont 200 individuelles



2011
650 logements dont 40 individuelles
et résidence PA 120 personnes



2011
520 logements dont 76 individuelles et
résidence personnes âgées 120 personnes



2014
480 logements dont 40 individuelles



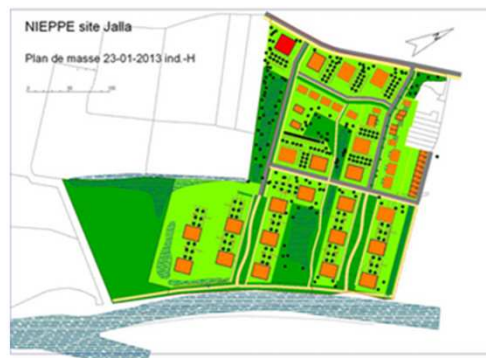
2012
476 logements dont 76 individuelles



2012
476 logements dont 76 individuelles

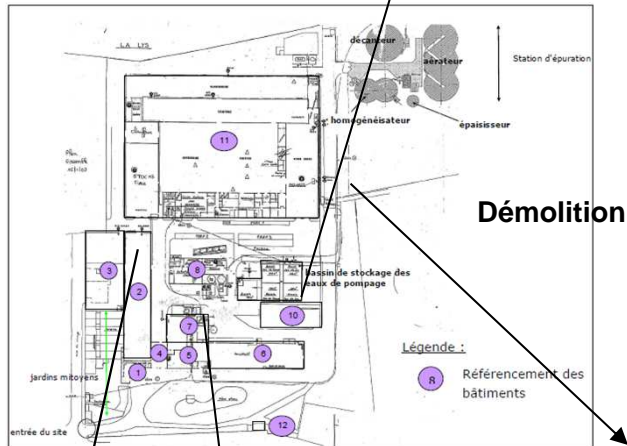


2013
480 logements dont 40 individuelles



Travaux de démolition 2011 - 2012

Désamiantage



Démolition



Bâtiments 2 et 3



Bâtiment 11



Bâtiment 7



Bâtiment 6

A partir de l'année 2011, la société LF NIEPPE a entrepris le désamiantage de l'ensemble des bâtiments afin d'assurer leur déconstruction dans des conditions sanitaires maîtrisées. Modification du zonage

La station d'épuration a nécessité une opération préalable de récupération des boues (1000 t).

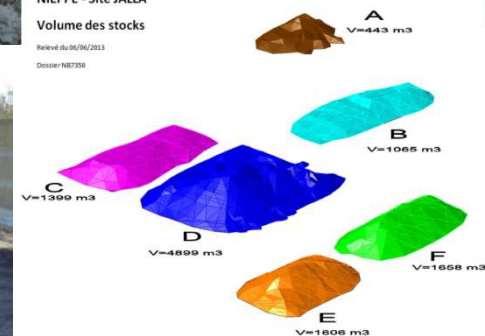
12 000 m³ de matériaux à recycler pour l'aménagement futur, ont été stockés sur le terrain.

A l'issue de ces travaux, la DREAL a validé le processus de mise en sécurité du site.

Nettoyage et démolition STEP



NIEPPE - Site JALLA
Volume des stocks
Révisé du 06/06/2013
Dossier: NBT350

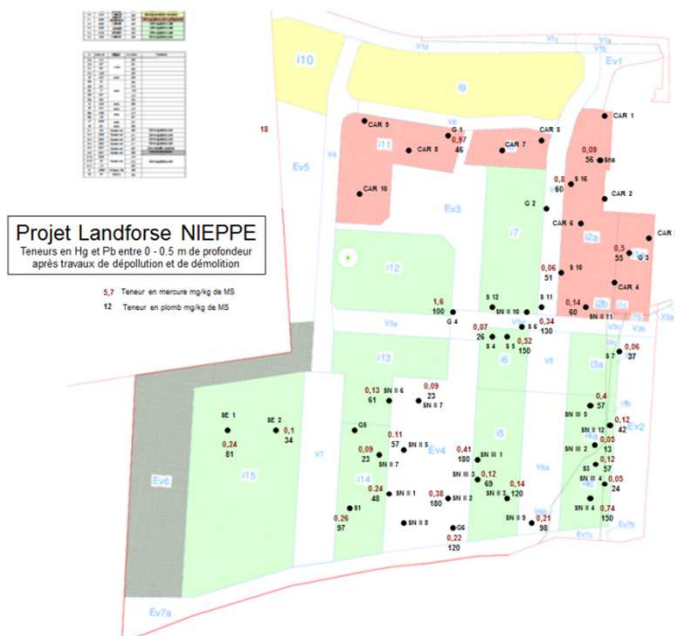


Plan de gestion - Travaux de dépollution projet d'aménagement

La reconversion de l'ancien site JALLA s'est faite dans une démarche partenariale avec la DREAL. Ainsi, un plan de gestion pour la réhabilitation du site a été soumis à la DREAL durant l'année 2013 : il a été mise en application au cours de l'été 2013 (retrait des sources sol).



Les valeurs résiduelles en HAP et en métaux, proches du bruit de fond naturel, ont été communiquées à l'Agence Régionale de Santé, et jugées, par cet organisme, compatibles avec le programme immobilier, tel qu'il a été conçu : un projet mixant de l'habitat individuel et collectif au sein d'un parc urbain.



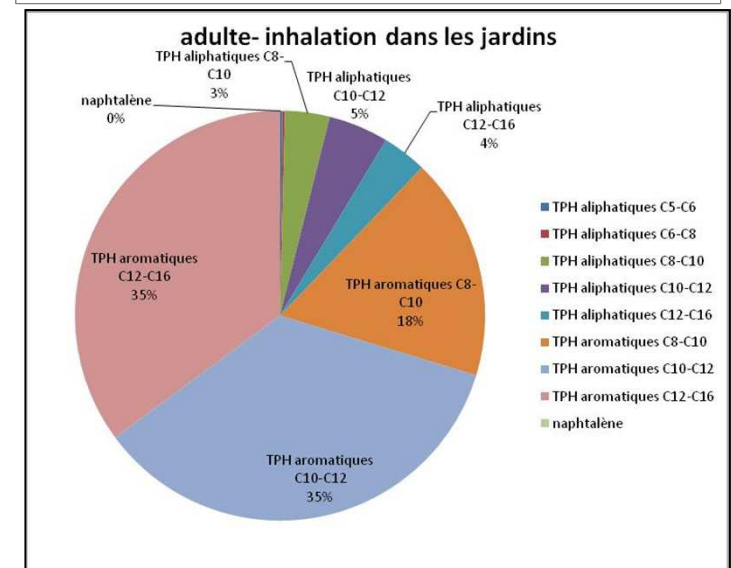
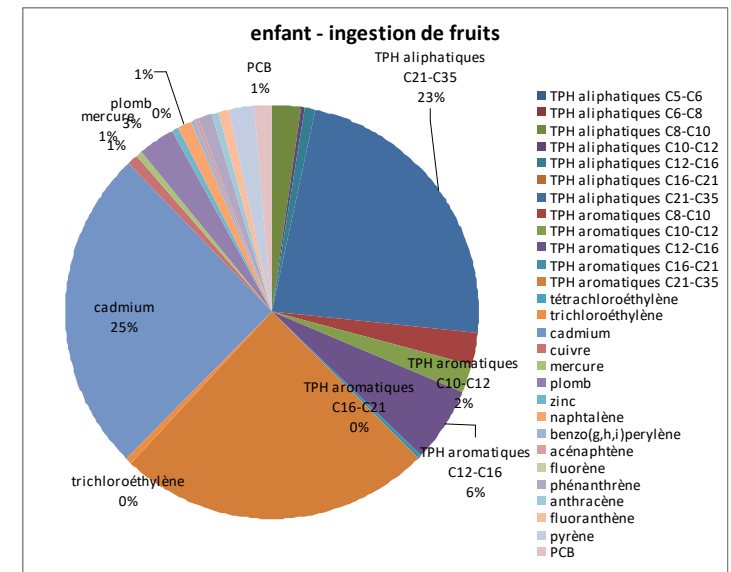
Etude sanitaire 2013-2014

Les concentrations résiduelles en polluants (métaux et HAP) ont servi à réaliser une modélisation sur les risques sanitaire résiduelles, du fait du changement d'usage du foncier.

Les calculs ont montré que des maisons individuelles pouvaient être développées dans le prolongement de la rue du Rivage, en respectant des aménagements constructifs (apport de 50 cm de terre végétale, non pompage des eaux souterraines, non développement d'arbres fruitiers).

De même, la modélisation a permis de définir les conditions de réutilisation, en toute sécurité, du parc urbain, environnant les habitations collectives.

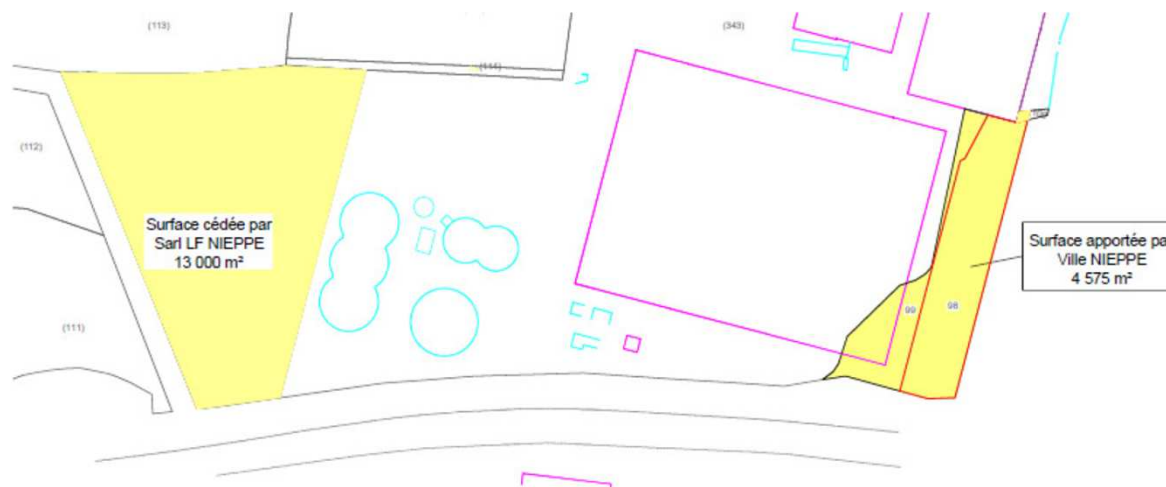
La DREAL a validé l'ensemble de cette démarche et a émis 2 avis favorables pour la demande de PC portée par Nexity ainsi que pour le PA déposé par LF NIEPPE.



Peu de voitures en aérien donc parkings semi-enterrés = création de surélévations « confinées »



Rétrocession de foncier pour gestion du PPRI et d'espèces remarquables



Epilogue

Le permis d'aménager a été déposé en avril 2014, 1 mois avant les élections municipales. L'équipe avec laquelle le projet a été conçu, n'a pu accorder le PA compte tenu des échéances électorales.

Le permis a donc été instruit par la nouvelle équipe municipale.



Refus du PA : un investissement de 4,5 M d'euros bloqué

Merci pour votre attention



Eric BRANQUET
Consultant VALGO

